

## Samrådsredogörelse för Solberga 4:2

Upprättad: 2020-11-12

Senast ändrad: 2021-02-04

Dnr: B2019-070

### Datum

Beslut om planbesked MBN: 2016-10-27 §65

Beslut om samråd MBNau: 2019-09-12 §109

Beslut om samråd MBN: 2019-09-25 §175

Samrådstid: 2019-10-01 - 2019-10-25

### Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset i Borgholm samt på biblioteket i Borgholm.

Annons om samråd infördes i lokaltidningarna Barometern och Ölandsbladet 2019-10-03. Samrådshandlingar sändes till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad av Metria. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Inkomna yttranden under samrådstiden presenteras i denna redogörelse. En del yttranden har sammanfattats och förekommer i något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Kommunen har kommenterat samtliga yttranden och tagit ställning till ändringar. Denna samrådsredogörelse skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under samrådstiden.

### Sammanfattning

Ett yttrande från privatpersoner har inkommit i samrådet och sju yttranden från myndigheter, statliga verk och ledningsägare.

### Förändringar inför granskning

- Byggrätterna har förtydligats för att endast omfatta de ytor som avses bebyggas. Detta styrs genom prickmark på de ytor som inte ska omfattas av arkeologisk utgrävning.
- För att byggnadens höjd ska vara mer förutsägbar har byggnadshöjd ersatts mednockhöjd.
- Beskrivning och hantering av träden har ändrats. En ask i anslutning till planområdets nordöstra hörn har tillkommit och ett MB 12 kap 6§-samråd med Länsstyrelsen pågår. Skyddsbestämmelsen på eken tagits bort då ett skyddsavstånd på 15 gånger stamdiametern inte kunde garanteras. Eken avses vara kvar men har inte bedömts som särskilt skyddsvärd till granskningskedet.
- Dagvattenhantering och MKN vatten har kompletterats.

<b>Inkomna yttranden</b>		
<b>Myndigheter, remissinstanser och ledningsägare</b>	<b>Datum</b>	<b>Sida</b>
1. Länsstyrelsen i Kalmar Län	2019-10-07	3
2. Lantmäteriet i Kalmar län	2019-10-17	5
3. Trafikverket Region syd	2019-10-25	7
4. Räddningstjänsten Öland	2019-10-03	8
5. Borgholm energi AB	2019-10-03	9
6. Hyresgästföreningen	2019-10-22	9
7. Kalmar Läns museum	2019-10-11	11
<b>Privatpersoner</b>		
8. Fastighetsägare	2019-10-23	12

## SAMRÅDSSKEDE

### MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

#### LÄNSSTYRELSEN

**Länsstyrelsens synpunkter:**

Kontroll enligt 11 kap. PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter som aktualisera en prövning enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att länsstyrelsens synpunkter under miljö kvalitetsnormer för vatten beaktas.

**Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering**

På sidan 10 i planbeskrivningen står: "Genomförandet av detaljplanen får inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt. Vattnet ska därför i så stor utsträckning som möjligt fördröjas och renas lokalt inom fastigheten." Vidare skriver kommunen: "Enligt behovsbedömningen finns allmän dagvattenhantering." samt "Det är fastighetsägarens ansvar att det finns en fungerande dagvattenlösning inom planområdet."

På sidan 12 konstaterar kommunen följande: "Det utbyggda dagvattennätet som finns i delar av Borgholm och Köpingsvik är hårt belastat och behöver ökad kapacitet. Genomförandet av detaljplanen får inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt. Vattnet ska därför i så stor utsträckning som möjligt fördröjas och renas lokalt inom fastigheten."

Länsstyrelsen anser att det är oklart hur dagvatten avses att hanteras i planförslaget. Kommer en viss del att fördröjas och renas inom fastigheten och en viss del att kopplas på det allmänna dagvattennätet? Kommunen behöver tydligare beskriva på vilket sätt dagvatten avses att hanteras och vilka åtgärder krävs för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt.

**Kommunens kommentar:**

Planbeskrivningen och undersökningen om betydande miljö påverkan kompletteras med hur dagvattnet avses hanteras och vilka åtgärder som krävs för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt.



**Undersökning av betydande miljöpåverkan**  
Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas men kommunen behöver ytterligare motivera redovisningen under MKN för vatten.

På sidan 2 ställer kommunen frågan: ”Bedöms planen medföra risk för överskridande av MKN för vatten?” Kommunen redogör statusen för både kust- och grundvatten, däremot saknas ett svar på själva frågan. Vidare redovisar kommunen på sidan 4: ”Endast lokalt omhändertagande av dagvatten från väg 136 (Trafikverket). Förutsättningar för LOD behöver utredas.” Följande innebär att Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning. Kommer genomförande av planen medföra risk för överskridande av MKN vatten? På vilket sätt avser kommunen att hantera och säkerställa att planområdets dagvatten inte påverkar MKN vatten?

#### **Rådgivande**

Under planbestämmelser anges ”e”, största byggnadsarean i kvm. På plankartan anges enbart ”e1” och ”e2”, däremot saknas information om antalet kvadratmeter som tillåts.

UBMP och planbeskrivning kompletteras med MKN vatten.

Att dagvattnet tas om hand säkerställs genom att ett genomförandeavtal tecknas inför antagandet av planen.

Planförslaget medger bostadsändamål med tre byggrätter till en sammanlagd yta på 878 kvadratmeter. Övrig mark inom planområdet utgörs av prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Bestämelsen ”e” är därmed inte nödvändig och har tagit bort.



## LANTMÄTERIET

### Lantmäteriets synpunkter:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### Planbestämmelser i plankartan

Största byggnadsarea regleras ej till något i förhållande till t ex fastighetsarea.

Dessutom kan bestämmelsens tecken litet "e" indexeras i teckenförklaringen likt det görs i kartan.

Huvudmannskapet är en administrativ bestämmelse och ska således regleras under de administrativa bestämmelserna i plankartan, vilket det ej nu gör.

#### Huvudmannskap i genomförandebeskrivningen

I genomförandebeskrivningen kan texten tolkas som att staten är huvudman när det endast kan vara kommunen.

#### Tomt och fastighet

Lantmäteriet vill påpeka att planförfattaren blandar begreppen i planbeskrivningen.

Begreppen tomt och fastighet är ej synonyma. Vad planförfattaren har haft för syfte med planbestämmelserna kan således misstolkas och försvåra plangenomförandet.

#### U-område

Säkerställande av ledningars kvarvarande eller byggnation inom kvartermark genom ledningsrätt kan kräva förutsättning i detaljplanen genom u-område. Vid bildande av ledningsrätt måste rättigheten vara förenlig med gällande detaljplan och en allmän ledning inom en bostadsfastighet är ett betydande intrång för fastighetsägaren.

#### Fastighetsgränser

Detaljplanen syftar att planlägga inom en fastighet vars gränser är tillkomna genom en avsöndring. Gränser som är skapade genom avsöndring har ej varit föremål av myndighetsutövning, likt fastighetsgränser som är tillskapade vid lantmäteriförrättningar, och betraktas som ej lagligen bestämda enligt Jordabalken.

### Kommunens kommentar:

Planförslaget medger bostadsändamål med tre byggrätter till en sammanlagd yta på 878 kvadratmeter. Övrig mark inom planområdet utgörs av prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen "e" är därmed inte nödvändig och har tagit bort.

Huvudmannskap har flyttats till administrativ planbestämmelse. Huvudmannskapet justeras till enskilt huvudmannskap som gäller även för övriga delar av Köpingsvik. Planen innehåller inte några allmänna intressen på allmän platsmark utöver det vägområde som är statligt.

Planbeskrivningen justeras enligt yttrandet.

Ingen allmän ledning går över fastigheten idag och berörda ledningsägare har inte framställt behov av att säkerställa en ledningsrätt genom ett u-område. Det är skälen till varför inget u-område pekas ut.

Vid framtida fastighetsbildning, dvs bortreglering av den allmänaplstamarken in i kommunal gatufastighet kan fastighetsbestämning komma att krävas. Lantmäteriet vill även påpeka att plangränserna inte justeras om fastighetsgränserna visar sig vara lokaliserade i annat läge vid en fastighetsbestämning.

### **Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning**

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska/har tecknas. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe ange åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i, de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL. Särskilt då avtalet verkar innehålla någon form av finansiering av förskola.

Ingen bortreglering av vägmarken planeras. Kommunen ser i detta fall inte att en fastighetsbestämning är nödvändig. Gränserna i kartan överensstämmer väl med verkligheten och är tydliga genom de murar som finns runt fastigheten.

Inget exploateringsavtal har tecknats och kommer inte heller tecknas. Detta tas bort ur genomförandebeskrivningen. Inga åtgärder på allmän platsmark föreslås. Det avtal som tecknats är en plankostnadsavtal och reglerar endast kostnaderna för planens framtagande.

För att säkerställa att dagvattnet hanteras enligt överenskommelse ska ett genomförandeval tecknas inför antagandet av planen.

Stycket om förskola tas bort ur genomförandebeskrivningen då det inte gäller rubricerat planärende.



## TRAFIKVERKET

### Trafikverkets synpunkter:

#### Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 136 söder om planområdet.

Planområdet sträcker sig över delar av väg 136. För väg 136 har Trafikverket vägrätt enligt Väglagen, den rättigheten påverkas inte av kommunens planläggning. Bestämmelsen "VÄG" i nu föreslagen detaljplan innebär ingen konflikt jämte gällande vägplan. Konsekvensen av kommunens planläggning påverkar enbart underliggande fastighet.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Planförslaget medger bebyggelse inom det byggnadsfria avståndet vilket Trafikverket invärder mot. Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndets utbredning.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 136. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

#### Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

### Kommunens kommentar:

Efter dialog med Trafikverket har gränsen för byggnaden satts på att följa bebyggelsestrukturens linje som ligger på ca 26 meter från vägområdet. Detta för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Utöver detta undantas även trappor och entré-tak från prickmarkerad yta. Den yta som inkräktar på det byggnadsfria avståndet bedöms av kommunen inte inverka negativt på trafiksäkerheten.

Korsmarken ersätts av prickmark i enlighet med yttrandet.

Befintligt markerat utfartsförbud behålls, <10 m från väg 136 körbana.

Angivna riktlinjer för buller får ej överskridas. Detta förtydligas i planbeskrivningen.



## RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖLAND

### Räddningstjänsten Ölands synpunkter:

Kommunen ansvarar enligt lagen om skydd mot olyckor för att tillse att effektiva räddningsinsatser kan genomföras. Detta innefattar att tillgodose behovet av vatten för brandsläckning. I Köpingsviks tätort är brandpostsystemet i det närmsta obefintligt så när som på en brandpost öster om kyrkan. Det bör därför redan i detta skede behandlas i detaljplanen att brandpost ska anläggas i detaljplaneområdets direkta närhet. VAV:s riktlinjer och anvisningar (VAV P75 och VAV P83) ska följas för utformning av brandpostens kapacitet (flödet styrs av typ av bebyggelse). I detta fall är ett flöde om minst 600 liter per minut acceptabelt. Enligt VAS:s riktlinjer och anvisningar ska avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och brandpost inte överstiga 75 meter.

- Hänsyn ska tas till framkomlighet för räddningsmanskaper och räddningstjänstens fordon.

Avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och uppställningsplats för räddningstjänstens bärbara stegar (fönsterutrymning från andra plan än markplan) får ej överstiga 50 meter.

### Kommunens kommentar:

Brandposter finns i Köpingsvik men närmaste post ligger på 130 meters avstånd. Efter dialog med BEAB har vi konstaterat att det finns god möjlighet till en brandpost i anslutning till planområdet samt att den bör placeras på allmän platsmark för att även kunna försörja andra närliggande fastigheter med brandvatten.

Planområdet har vägar på tre sidor och framkomligheten för räddningsfordon bedöms därför som mycket god.

Kommunen kan dock inte garantera att flöde och tryck enligt gällande VA normer kan följas med tanke på avståndet till närmaste vattenverk och dimensionen på ledningarna.





## LEDNINGSÄGARE, FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

### **BORGHOLMS ENERGI**

#### **Borgholms energis synpunkter:**

VA- förtydliga i planbeskrivningen att det är förbjudet att koppla dagvattnet på avloppet

Uppdatera ansvarsfördelningen (sid 20) angående bredband och tele som inte längre är aktuellt

Övrigt: I behovsbedömningen står det under buller att det gäller 40 km/h på väg 136. Det är 50 km/h som gäller genom Köpingsvik (det står 50 i planbeskrivningen)

Bageriet är inte öppet året runt.

Vad jag vet finns bara två förskolor, Hasselbacken och Björkviken. Skolan har förskoleklass och klass 1-5.

Det finns ingen restaurang som har öppet året om

### **HYRESGÄSTFÖRENINGEN**

#### **Hyresgästföreningens synpunkter:**

1. Upplåtelseform.

Byggrätten för fastigheten möjliggör cirka 12 lägenheter. Det har framkommit att fastighetsägaren planerar för att samtliga dessa lägenheter ska vara bostadsrätter. Nyligen färdigställdes ett komplex med 30-talet bostadsrätter i Köpingsvik. Borgholms kommun är, som tydligt framgår av kommunens senaste bostadsförsörjningsprogram, bevisligen i stort behov av framförallt hyresrätter. Hyresgästföreningen menar att sådana behövs även i tätorten Köpingsvik. Vi förordar därför att fastigheten Solberga 4:2 bebyggs med hyresrätter. Under den förutsättningen tillstyrker vi förslaget till detaljplan, och lämnar samtidigt följande kompletterande synpunkter och förslag.

#### **Kommunens kommentar:**

Planbeskrivningen och behovsbedömningen justeras enligt yttrandet.

#### **Kommunens kommentar:**

Det är inte tillåtet att reglera upplåtelseform i en detaljplan.



## 2. Trafik

I kommunens fördjupning av översiktsplan för Borgholm och Köpingsvik (FÖP) beskrivs att kopplingarna till stranden bör förbättras i Köpingsvik och Skurkvarnsvägen pekas ut som ett prioriterat gångstråk. Sommartid är såväl gång- som fordonstrafik tät på både Skurkvarnsvägen och Köpingevägen (~ägJ.36). Vi vill att största möjliga hänsyn tas till detta faktum när jn- och utfart pJI och från bostadshus på Solberga 4:2 planeras, så att risken för olyckor minimeras.

## 3. Laddstolpar

Vi föreslår att laddstolpar för elbilar installeras i anslutning till de p-platser som kommer att anläggas för de boende på fastigheten och att kommunen poängterar detta för fastighetsägaren.

## 4. Cykelparkering

Vi föreslår också att cykelparkering ordnas inomhus i låsbara och lättillgängliga utrymmen och att kommunen poängterar detta för fastighetsägaren.

## 5. Skuggstudie

Eftersom det i befintlig planbeskrivning inte framgår hur en bebyggelse av Solberga 4:2 komm att beskugga omkringliggande hus och tomter, vill vi i kommande granskningsstadium se illustrationer som visar detta.

In- och utfarter till Skurkvarnsvägen följer de riktlinjer som beskrivs i FÖP Borgholm Köpingsvik och hindrar inte heller en framtida trafikåtgärd som föreslås utredas vidare. Trafiksäkerhetsmässigt är det lämpligt att lägga utfart mot en lokalgata och att undvika direktutfarter mot väg 136 vilket stämmer väl överens med planens utformning.

Det är beslut som ligger på fastighetsägaren att avgöra. Förslagen skickas vidare som information, kommunen har inte krav på laddstolpar eller inomhusparkering för cyklar.

En förenklad skuggstudie har utförts. Byggnadshöjd har ersatts med nockhöjd i planbestämmelserna och begränsats till 7,5 m och avståndet till närmaste bostad är 14 meter. Skuggningen kommer främst ske mot egen trädgård samt mot Skurkvarnsvägen. Under vinterhalvåret kommer viss skuggning ske in på tomterna öster om Skurkvarnsvägen.



## **KALMAR LÄNS MUSEUM**

### **Kalmar Läns Museums synpunkter:**

Solberga 2:4 ligger utmed väg 136 i Köpingsvik. Tomten har sedan en tid tillbaka stått obebodd. Planen för den nya byggnaden har anpassats till omgivande bebyggelse genom kravet på placering av ny bebyggelse i linje med bebyggelsen på omgivande tomter och den maximala nockhöjden på 7 meter.

Läget ut med väg 136, mot vattnet, är väl synligt i Köpingsvik. Fastigheten ligger också nära Köpingsviks kyrka. Sammantaget gör det att man bör sträva efter en hög arkitektonisk kvalite för den nya byggnaden.

Eftersom fler av de omgivande byggnaderna har tak belagda med rött lertegel kan man överväga att även en ny byggnad bör ha tak belagt med rött lertegel.

### **Kommunens kommentar:**

Köpingsvik är brokigt och med flera olika byggnadsstilar. Kommunen gör bedömningen att platsen tål flera olika utformningar och ser därför inte behovet av att sätta utformningskrav avseende materialval. Då de planerade byggnaderna ska vara i två våningsplan kommer även bestämmelsen om takvinkel tas bort och istället för byggnadshöjd bestämma om nockhöjd. Fasadmateriel och färgsättning är under framarbetande för att väl ansluta till befintlig bebyggelse i Köpingsvik.



## PRIVATPERSONER

### Fastighetsägares synpunkter:

Som ägare till och permanent boende på den fastighet som påverkas i mycket hög grad av denna förändring vill vi ge våra synpunkter på föreslagen detaljplan.

Vi ägar fastighet Solberga 2:11 belägen tvärs över väg 136, där vi bor med vår familj samt bedriver bl a Bed & Breakfast med frukostservering.

Den planerade exploatering av Solberga 4:2 kommer att innebära stora konsekvenser, både för oss som fastighetsägare/boende och för vår verksamhet och våra gäster.

I planerna ingår två stora huskroppar som kommer helt ta bort vår nuvarande havsutsikt. Detta kommer att innebära en stor värdeminskning på vår fastighet samt minska attraktiviteten av våra B&B-rum som vetter mot havet.

Pga denna värde- och omsättningsminskning ställer vi oss mycket kritiska till den föreslagna förändring.

### Kommunens kommentar:

Fastigheten som den nya planen omfattar har tidigare varit bebyggd och även utan den nya planen medges en bygggrätt på 200+50 kvadratmeter med 7.6 m höjd. Planförslaget tillåter en större bygggrätt än tidigare men den utsikt som finns just nu har inte något skydd.

Det innebär alltid en påverkan för närboende när detaljplaner tas fram i tätorter. Planen stämmer överens med fördjupningen av översiktsplanen för Borgholm och Köpingsvik och även med det bostadsbehov som konstaterats i kommunens gällande Bostadsförsörjningsprogram. Det kan anses vara skäligt att man som fastighetsägare får utstå vissa förändringar som kan medföra nackdelar eller marknadsvärdesminskning, då vi lever i ett föränderligt samhälle som ständigt utvecklas.