

## Granskningsutlåtande för Solberga 4:2

Upprättad: 2021-04-20

Senast ändrad: 2021-04-21

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

Beslut om granskning MBNau: 2021-02-11 §30

Beslut om granskning MBN: 2021-02-25 §42

Granskningstid: 2021-03-13 - 2021-03-30

### Redogörelse för processen

Planförslaget var under granskningstiden tillgängligt på kommunens hemsida och på stadshuset i Borgholm. På grund av Covid-19 håller biblioteket i Borgholm stängt.

Annons om granskning infördes i lokaltidningarna Barometern och Ölandsbladet 2021-03-13. Underrättelse om granskning sändes till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad av Metria. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Inkomna yttranden under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. Kommunen har kommenterat samtliga yttranden och tagit ställning till ändringar. Detta utlåtande skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under granskningstiden.

### Sammanfattning

Ett yttrande från privatpersoner och fem yttranden från myndigheter, statliga verk och ledningsägare har inkommit under granskningstiden. Fyra av dessa var utan synpunkter.

### Förändringar inför antagande

- Förtydligande angående avtal om dagvattenhantering i genomförandebeskrivning.
- Förtydligande angående skälen för enskilt huvudmannaskap
- I planbestämmelserna görs en rättelse av hänvisningen till lagparagraf

<b>Inkomna yttranden</b>		
<b>Myndigheter, remissinstanser och ledningsägare</b>	<b>Datum</b>	<b>Sida</b>
1. Länsstyrelsen i Kalmar Län	2021-03-29	3
2. Lantmäteriet i Kalmar län	2021-03-15	3
3. Trafikverket Region syd	2021-04-01	4
4. Räddningstjänsten Öland	2021-03-16	4
5. Borgholm energi AB	2021-03-29	4
<b>Privatpersoner</b>		
6. Fastighetsägare	2021-03-18	5-6

## GRANSKNINGSSKEDE

### MYNDIGHETER, REMISSINSTANSER OCH LEDNINGSÄGARE

#### LÄNSSTYRELSEN

**Länsstyrelsens synpunkter:****Kontroll enligt 11 kap. PBL**

Länsstyrelsen har inga synpunkter som aktualiserar en prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### LANTMÄTERIET

Detaljplan för Borgholm Solberga 4:2

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-02-12) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

**EGENSKAPSBESTÄMMELSE**

Inom bestämmelsen n framgår det att minst 50% av marken ska vara genomsläpplig. I syftet framgår det att två flerbostadshus kan komma att uppföras inom planområdet. Detta kan föranleda avstyckning och därför bör n-bestämmelsen kopplas till användningsområdet alternativt per fastighet.

**GENOMFÖRANDEAVTAL**

I planbeskrivningen framgår att genomförandeval gällande dagvatten ska tecknas. I samrådsredogörelsen framgår att inget exploateringsavtal ska tecknas. Detta bör ses över och förtydligas i planbeskrivningen.

**MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP**

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon tydlig motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

**Kommunens kommentar:**

Noteras

Egenskapen är kopplad till egenskapsytan och gäller för samma yta som omfattas av prickmark, inte för hela fastigheten. Den har lagts in endast för att beräkna dimensioneringen av fördröjningen av dagvattnet. Skulle n-bestämmelsen kopplas till användningsområdet alternativt per fastighet skulle den få ett annat syfte.

Sedan samrådsredogörelsen togs fram har vi konstaterat ett behov av just ett exploateringsavtal för endast dagvattenhanteringen. Vi förtydligar detta i planbeskrivningen och i genomförandebeskrivningen.

Vi förtydligar detta i genomförandebeskrivningen.

**TRAFIKVERKET****Trafikverkets synpunkter:**

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse, två flerbostadshus med totalt tolv lägenheter, inom fastigheten.

Trafikverket lämnade i samrådet synpunkter som kommunen tillgodosett. Trafikverket har ingen ytterligare erinran mot planförslaget. Utökad lovplikt bedöms som ändamålsenligt för att ge Trafikverket så som väghållare möjlighet att pröva lämpligheten av byggnation i nära anslutning till vägen.

**Kommunens kommentar:**

Noteras

**RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖLAND****Räddningstjänsten Ölands synpunkter:**

Räddningstjänsten har inga synpunkter

**Kommunens kommentar:**

Noteras

**BORGHOLMS ENERGI****Borgholms energis synpunkter:**

Borgholm Energi, verksamheten Återvinning och avfall, har inga synpunkter på planförslaget för Solberga 4:2.

**Kommunens kommentar:**

Noteras



## PRIVATPERSONER

### Fastighetsägares synpunkter:

Ärende: Grannytrande granskning Detaljplan Solberga 4:2

Borgholms kommun skriver i samrådsredogörelsen: ”Fastigheten som den nya planen omfattar har tidigare varit bebyggd och även utan den nya planen medges en byggrätt på 200+50 kvadratmeter med 7.6 m höjd. Planförslaget tillåter en större byggrätt 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.”

”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.”

Den tidigare bebyggelsen bestod av ett (1) bostadshus på max 200 kvadratmeter. Det nya planförslaget medger bostadsändamål med tre byggrätter till en sammanlagd yta på 878 kvadratmeter. Det är en utökning med 251%, vilket knappast kan anses som jämförbart med den detaljplan som gällde när vi förvärvade Solberga 2:11 och därmed en skälig förändring vi som fastighetsägare kunnat förvänta oss.

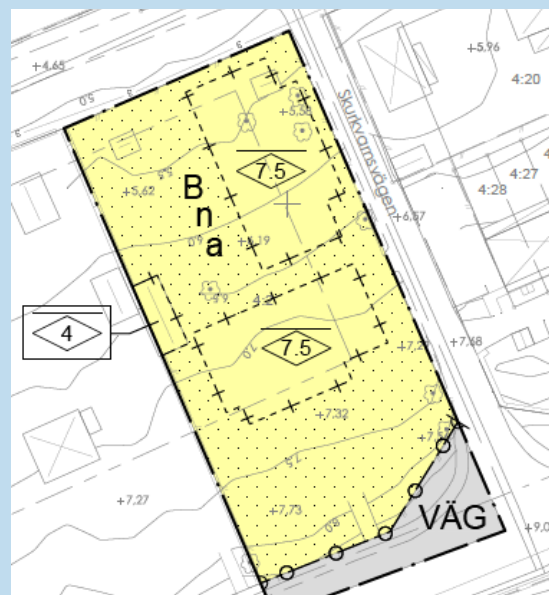
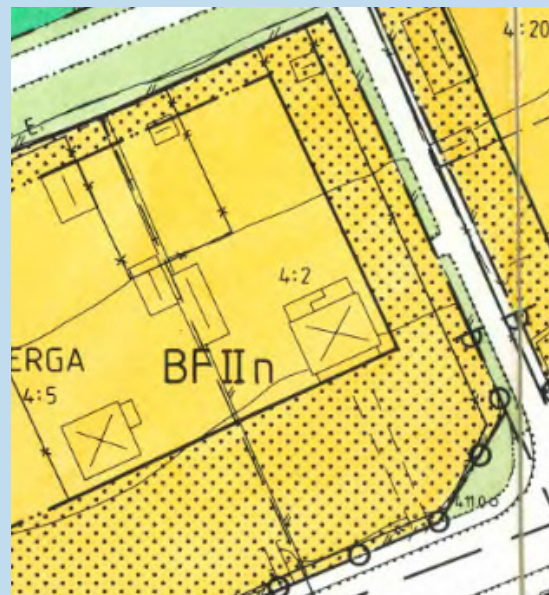
”Den föreslagna detaljplanen innebär inte att någon ny mark tas i anspråk, utan att redan exploaterad mark vidareutvecklas inom befintlig fastighet med ökad byggrätt.” Vi anser inte att beskrivningen ”vidareutvecklas” är synonym med att utöka byggrätter från 250 kvadratmeter till 878 kvadratmeter, på en förhållandevis liten tomt. Därför vidhåller vi våra synpunkter:

Som ägare till och permanent boende på närliggande fastighet Solberga 2:11 påverkas vi i mycket hög grad av denna förändring. Den planerade exploateringen av Solberga 4:2 kommer att innebära stora konsekvenser, både för oss som fastighetsägare/boende och för vår B&B-verksamhet och våra gäster.

Planförslaget möjliggör tre byggrätter till en yta på 878 kvadratmeter. Förslaget kommer

### Kommunens kommentar:

Fastigheten som den nya planen omfattar har tidigare varit bebyggd och även utan den nya planen medges en byggrätt på 200+50 kvadratmeter med 7.6 m höjd. Placeringen och form på befintlig byggrätt i gällande plan medger en byggnad med liknande påverkan på utsikten som det planförslag som nu presenterats. Planförslaget tillåter en större byggrätt än tidigare men den utsikt som finns just nu har inte något skydd i gällande byggnadsplan.



helt ta bort vår nuvarande havsutsikt, vilket enligt gällande detaljplan är säkrad med en byggrätt på max 200+50 kvadratmeter. Detta kommer att innebära en stor värdeminskning på vår fastighet samt minska attraktiviteten hos våra B&B-rum som vetter mot havet. Pga denna värde- och omsättningsminskning ställer vi oss mycket kritiska till den föreslagna utökning.

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.

---

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hanna Andersson  
Planarkitekt

Anders Magnusson  
Tillväxtchef