

Samrådsredogörelse för Detaljplan för Lofta 2:2 m.fl.

Upprättad 2023-12-08

Datum

Beslut om planuppdrag: 2016-03-31

Beslut om samråd: 2022-05-18

Samrådstid: 2022-06-07 - 2022-06-28

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset samt biblioteket i Borgholm. Annons om samråd infördes i lokaltidningarna Barometern samt Ölandsbladet 2022-06-04. Kungörelse sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Inkomna yttranden under samrådstiden presenteras i denna redogörelse. En del har kortats ner och förekommer i något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar.

Totalt inkom 20 yttranden under samrådstiden varav 14 st från privata fastighetsägare, 6 st från myndigheter och remissinstanser samt 1 st från en samfällighetsförening.

Sammanfattning

Från Länsstyrelsen (LST) rörde de viktigaste synpunkterna problemet med att detaljplanen inte fullt ut stämmer överrens med den fördjupade översiktsplanen för Djupvik (FÖP) och att bebyggelseutveckling föreslås på jordbruksmark. På grund av detta, och närheten till Lofta mosse, finns det en stor risk att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en MKB kan behövas. LST lyfter även brister i naturvärdesinventeringen och dagvattenutredningen som behöver åtgärdas. LST och Lantmäteriet (LM) ställer sig även frågande till uppgiften om att om planområdet inte ligger inom strandskyddat område. En stor del av områdena för bostäder ligger inom 300 m från strandkanten och om annat avstånd tillämpas måste detta motiveras i planbeskrivningen.

Lantmäteriet (LM) saknar information i grundkartan och förklaring av vissa planbestämmelser. Både LM och LST uppmärksammar kommunen om att beteckningen "n" som används för att skydda stenmurar i området saknas på plankartan. Kommunen bör utreda vilka stenmurar som man vill fortsätta att skydda efter att området är bebyggt, och det generella biotopskyddet inte längre är gällande.

LST och EON uppmärksammar pågående studier om hälsoriskerna med att planera bostäder så nära in på en kraftledning och begränsningarna som finns i markarbeten intill ledningarna.

Trafikverket lyfter behovet av att förbättra infarten till Djupvik som identifierades redan i FÖP:en. Trafikverket har även utfört en ÅVS för infarten där ett vänstersvängande fält söderifrån föreslås på väg 136. Ett genomförandeavtal för trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan komma att krävas innan detaljplanen kan antas.

Räddningstjänsten lyfter behovet av att identifiera ytor för brandvattenposter.

En del privatpersoner motsätter sig förslaget att planlägga naturområdet längst norrut i planen med motivet att de finns många djur som uppehåller sig i området, att det är kuperat och för att det finns ledningar där. En del motsätter sig även planen på att möjliggöra för två tomter i direkt anslutning till Lofta mosse i nordöstra delarna av detaljplanen, eftersom delar av området bland annat är utpekade som skyddsområde i FÖP:en.

Många privatpersoner har olika synpunkter om trafikföringen i området. En del tycker att det är bra att ingen trafik leds norrut men man vill gärna att utfartsförbudet och cykelkopplingen tydliggörs. Andra privatpersoner och samfällighetsföreningen för de sydligaste delarna av detaljplanen, ser däremot problem med att leda trafiken söderut enligt förslaget. De ser att det kommer ha en negativ påverkan på stenmuren och att befintlig väg inte är dimensionerad för att klara planerad tillökning av trafik.

Revideringar inför granskning

Planförslaget har sedan samråd reviderats enligt följande:

Plankartan:

- Plangränsen har justerats i väster för att följa befintliga fastighetsgränser.
- Plangränsen har justerats i övrigt för att motsvara föreslagna förändringar i kvartersmark och allmän platsmark.
- Område för allmän platsmark NATUR har tillkommit i väster och utökats i öster.
- Område för allmän platsmark GATA₁ har justerats i samråd med E ON.
- Kvartersmarken har justerats för att anpassas till den nya vägdragningen, för att tillgängliggöra tillräckliga ytor för dagvattenhantering och för att bättre anpassas till befintliga förhållanden.
- Planbestämmelse som reglerar friliggande en- och tvåbostadshus utgår.
- Planbestämmelse som reglerar att byggnader ska uppföras i radonskyddat utförande utgår.
- Områden med prickmark har reviderats.
- Planbestämmelse som reglerar omfattning, utformning och placering har reviderats.
- Planbestämmelse som reglerar att området ska vara tillgängligt för dagvatten har ersatts av planbestämmelse som reglerar fördröjning av dagvatten med en volym av 150 kubikmeter.
- Planbestämmelse om maximal fastighetsstorlek och maximal mängd hårdgjord yta har införts.
- Planbestämmelse som reglerar att stenmur ska bevaras införs tillsammans med bestämmelse som reglerar att stenmur ska bevaras men att murbrott får ske.
- Område med markreservat för allmännyttiga luftledningar har utökats.
- Planbestämmelse om att strandskydd upphävs införs.
- Grundkartan har uppdaterats så att höjder, fastighetsbeteckningar, teckenförklaring och koordinatkryss redovisas.

Planbeskrivningen:

- Syftet med detaljplanen har omformulerats.
- Sammanfattningen har reviderats.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att beskriva den reviderade plankartan.
- Strukturen på dokumentet har till viss del omarbetats för att öka läsbarheten.
- Ianspråktagande av jordbruksmark motiveras i en lokaliseringsutredning som sammanfattas i planbeskrivningen.
- Planförslagets påverkan på Lofta mosse, dess hydrologi och miljökvalitetsnormer för vatten förtydligas.
- I planbeskrivningen redovisas tydligare vilka stenmurar som finns inom planområdet, vilka som omfattas av biotopskydd och hur planförslaget påverkar stenmurarna.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande aktuella fornlämningar i anslutning till planområdet.
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om hur kommunen bedömer erosionsrisken.
- Planförslagets påverkan på gällande planer, ledningsrätter och befintliga gemensamhetsanläggningar har förtydligats.
- Delar av planområdet omfattas av strandskydd. I planbeskrivningen redovisas vilket område som berörs, att kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet och vilket särskilt skäl kommunen anger.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende tillkommande trafik, påverkan på gatunätet och anslutningen till väg 136.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer utförlig information om de tekniska förutsättningarna och förändringarna.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om vilka regler som gäller inom område med markreservat för allmännyttiga luftledning, hur dessa regler påverkar fastighetsägarens möjligheter att utnyttja marken och att samråd ska ske med E ON vid genomförandet av detaljplanen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om planens konsekvenser.

Inkomna yttranden

Myndigheter	Datum	Sida
1. Länsstyrelsen i Kalmar län	2022-09-02	6
2. Lantmäteriet	2022-06-21	14
Remissinstanser		
3. Trafikverket	2022-07-01	17
4. Räddningstjänsten	2022-07-01	19
5. Skanova	2022-06-17	20
6. E.ON	2022-07-05	21
Berörda		
7. Lofta 1:111	2022-06-10	26
8. Lofta 1:115	2022-06-16	27
9. Lofta 2:12	2022-06-16	31
10. Lofta 2:5 och Lofta 2:18	2022-06-20	31
11. Lofta 1:117	2022-06-22	33
12. Lofta 1:44	2022-06-26	34
13. Lofta 2:6	2022-06-26	37
14. Lofta 2:19	2022-06-27	38
15. Djupvik 1:119	2022-06-27	40
16. Lofta 1:102	2022-06-28	41
17. Lofta 1:123	2022-06-28	42
18. Lofta 1:7, Lofta 1:128 och Lofta 1:28	2022-06-28	43
19. Lofta 2:23	2022-06-28	45
20. Oxelbyns samfällighetsförening	2022-07-07	46

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Planens syfte, överensstämmande med översiktsplan och planförfarande

Syftet med detaljplanen är, utreda förutsättningarna att möjliggöra fler bostäder inom området, samt vilka byggrätter dessa kan medge.

Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget i vissa delar överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens (FÖP Djupviksområdet) intentioner. De föreslagna tomterna i öster berör dock de delar som inom FÖP'en definierats som "skyddszon" kring Lofta mosse. Av FÖP'en framgår följande (sid 77); För att bevara mossens hydrologi ska träd omkring mossen sparas. Det är viktigt att inte dränera marken omkring mossen för att inte skada mossens värden. Eventuella åtgärder i ytterkanterna kan påverka förutsättningarna inom hela mossen, därför bör exploatering inte vara möjlig. Vidare framgår på sidan 82; Planläggning av bostäder och andra verksamheter i skyddszon till Lofta mosse bör undvikas för att skydda känsligt fågelliv på mossen.

Länsstyrelsen har även i sitt granskningsyttrande till FÖP'en påtalat att vattenförhållandena runt Lofta mosse kan antas innebära problem från exploateringssynpunkt.

Avvikelsen behöver särskilt belysas och motiveras i planförslaget. Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL. Länsstyrelsen bedömer att kommunen bör övergå till att handlägga planen med utökat förfarande.

- Planförslaget stämmer inte helt överens kommer den fördjupade översiktsplanen.

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar synpunkten. Sedan samråd har kommunen utfört en översiktlig vattenbalansutredning för Lofta mosse i syfte att utreda konsekvensen för mossens hydrologi vid exploatering. Planförslaget har justerats och naturmark föreslås intill mossen i nordost för att undvika negativ påverkan på hydrologin i Lofta mosse och tillåta yta för dike och fördröjning som kan säkerställa att vattnet är rent innan det når Lofta mosse. Planförslaget reglerar också andelen hårdjord yta.

- Kommunen har inte visat att bebyggelsen placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat naturvärdena och vattenfrågorna inom området. Kommunen tar därmed risken att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
- Kommunen har heller inte gjort någon bedömning rörande möjligheten att lokalisera den tilltänkta bebyggelsen på annan mark än jordbruksmark. Kommunen har därför inte visat att lokaliseringen är tillåten enligt 3 kap 4 § MB.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av länsstyrelsen om den antas. Planen behöver bearbetas, utifrån prövningsgrunden, miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) enligt länsstyrelsens synpunkter. Det är även viktigt för planens genomförbarhet att kommunen beaktar länsstyrelsens synpunkter enligt Annan lagstiftning och Upplysningar enligt nedan.

Prövning enligt 11 kap 10 § PBL

- Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) samt dagvattenhantering

Dagvattenfrågan är inte färdigutredd, denna detaljplan måste sättas in i ett större vatten och natursammanhang. Kommer föreslagen detaljplan att påverka Lofta mosse (som har mycket höga naturvärden) eller inte? Det hade varit bra att även ha med detta planområde i samma miljökonsekvensbedömning (MKB) som för norra delen. Kommunen har dock valt att enbart ha med norra delen för MKB-hantering. Kommunen behöver ta tydligare ställning varför södra delen inte behöver

Kommunens kommentar:

Kommunens bedömning är att handläggningen fortsatt kan ske med standardförfarande eftersom anpassningar av planförslaget är gjorda så att förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Planen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har tagit fram en lokaliseringsutredning för att undersöka påverkan på jordbruksmarken och utrett alternativa lokaliseringar.

Kommunen har låtit ta fram en dagvattenutredning och en utredning som visar på hur vattenbalansen i Lofta mosse påverkas av föreslagen exploatering. Planförslaget har justerats för att undvika negativ påverkan på Lofta mosse. De framtagna utredningarna visar att en exploatering inom aktuellt planområde inte riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan eller påverka MKN vatten negativt därav har kommunen

vara med i samma miljöbedömning och hur kommunen kom fram till denna geografiska avgränsning.

När kommunen går vidare måste hög- och lågpunkter utredas samt tydliggöra detta i plankartan, vilka flödesriktningar som råder inom föreslaget planområde samt hur hydrologin ser ut för Lofta mosse. Kommer natur- och vattenmiljön påverkas av föreslagen exploatering? Länsstyrelsen vill också ta del av den senaste, kompletterande naturvärdesinventeringen (från sommaren 2022) gällande Lofta mosse, för att också koppla denna till dagvattenhanteringen från föreslaget planområde.

Sammanfattningsvis: Kommer yt- och grundvatten i Lofta mosse att påverkas av föreslagen exploatering? Borde även detta område ingått i MKB'n? Föreslaget planområde behöver sättas in i ett större sammanhang avseende natur- och vattenfrågor.

Därefter behöver nödvändiga regleringar skrivas in i planbeskrivningen samt regleras på plankartan. Utifrån dagvattenutredning och plankarta är det svårbedömt vad kommunen avser att göra eller inte avseende natur- och vattenfrågor.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen kan inte med nuvarande underlag avgöra om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen behöver särskild belysa och motivera naturvärden och vattenfrågor samt byggande på jordbruksmark.

Annan lagstiftning

3 kap 4 § miljöbalken

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det

Kommunens kommentar:

gjort bedömningen i "Undersökning av betydande miljöpåverkan" att en MKB inte är nödvändig i den södra delen. I den norra delen finns högre naturvärden att ta hänsyn till.

Dagvattenutredningen visar på områdets flödesriktningar. Vattenbalans i Lofta mosse beskriver hydrologin på ett övergripande sätt. Dessa utredningar tillsammans med naturvärdesinventeringarna bifogas planhandlingarna.

Bestämmelserna fördröjning och dike har lagts till inom naturmark för att reglera tillräcklig yta för dagvattenhantering.

Planhandlingarna har förtydligats i samtliga aspekter. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158). Bostadsförsörjningsbehov kan vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som gör det möjligt att använda brukningsvärd jordbruksmark för bebyggelse. Vid denna bedömning ska även beaktas hur stort behovet är och om det kan tillgodoses på annan mark (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i målen nr P 5040-20 och P 5481-17).

För att kunna genomföra planen är rättspraxis sådan att man från en kommuns sida måste visa konkreta redogörelser för alternativa lokaliseringar se Mark- och miljööverdomstolens dom P 2675-19.

Länsstyrelsen har även i sitt granskningsyttrande över FÖP Djupvik påtalat detta.

Upplysningar

Naturvärden

Kommunen skriver i planbeskrivningen att planen anpassas till resultatet i NVI. I undersökning om BMP skriver dock kommunen att NVI ska utföras sommaren 2022 tillsammans med en fågelinventering. Dessutom har kommunen inte inventerat hela planområdet. Länsstyrelsen ställer sig därför frågande till hur kommunen kan ange att planen har anpassats efter de naturvärde som finns i området. Kommunen behöver tydligare visa vilka naturvärden som finns och hur planen anpassats till dem.

Kommunen behöver även redogöra för hur byggnationen och den ökade mänskliga aktiviteten kommer att påverka ängshöken

Kommunens kommentar:

Kommunen har tagit fram en lokaliseringsutredning för att undersöka påverkan på jordbruksmarken och utrett alternativa lokaliseringar. Jordbruksmarken inom planområdet ligger insprängt i ett befintligt bostadsområde och saknar naturliga kopplingar till omgivande odlingslandskap. Brukningsvärdet på marken är mycket lågt och kan därför tas i anspråk till förmån för behovet av att tillskapa fler bostäder. Bedömningen är att det inte finns någon annan lämplig mark att tillgå.

Planhandlingarna har uppdaterats med informationen.

som häckar i närområdet. Riskerar detaljplanen att förändra hydrologin i våtmarken eller riskerar det att uppstå störning på arten? Dispens kan i så fall krävas från artskyddsförordningen.

Kommunen anger att det finns stenvägar i planområdet. Av planhandlingarna framgår dock inte var de finns, om de omfattas av biotopskyddet och hur de kommer att påverkas. Stenvägar måste därför inventeras och beskrivas i planhandlingarna samt hur de kommer att påverkas. Om biotopskyddade objekt kommer att behöva skadas eller tas bort krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna (7 kap. 11 § miljöbalken). För att få dispens krävs särskilda skäl. Upprättande av en detaljplan är i sig inget särskilt skäl men bostadsbyggande eller andra exploateringar kan vara det. Det krävs dock att kommunen visar att det sker på en lämplig plats med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön (2 kap. 6 § miljöbalken).

Vid inlämnandet av dispensansökan måste det därför redovisas varför man har valt aktuell plats och visa på andra alternativ och varför de inte är lämpliga. Inom den aktuella planen måste kommunen också visa att man har tagit hänsyn till de biotopskyddade objekten och en motivering till varför vissa objekt eventuellt behöver skadas eller tas bort.

Om definitionen för de generellt skyddade biotoperna fortfarande är uppfyllda när exploateringen är genomförd gäller biotopskyddet fortfarande. För övriga biotoper som ska vara kvar är det lämpligt att skydda dem med en planbestämmelse på plankartan.

Kommunens kommentar:

Det upptäcktes ingen häckande ängshök under fågelinventeringen. Utredningen redovisar även att om ängshöken skulle vilja häcka i området skulle den inte påverkas av planförslaget. Den översiktliga vattenbalansutredningen visar att hydrologin i våtmarken inte heller kommer att förändras på grund av föreslagen exploatering.

Planhandlingarna justeras och redovisar tydligare vilka stenvägar som finns inom planområdet, vilka som omfattas av biotopskydd och hur planförslaget påverkar stenvägar. Kommunen har ansökt om dispens för ingrepp i stenvägar i södra plangränsen.

Enligt plan- och bygglagen är påverkan på biotopskyddade objekt inte en grund för länsstyrelsens ingripande i samband med planprocessen. Det finns alltså inget formellt hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskydd, men planen kan inte genomföras utan dispens för de biotopskyddade delarna. En ansökan om dispens bör därför vara inlämnad och medgiven innan planen antas (MÖD P 2285-17, 2017-10-17). Enligt planbeskrivningen ska det finnas en planbestämmelse n# som anger att värdefulla stenmurar skyddas. Det finns dock ingen sådan bestämmelse på plankartan.

Kulturmiljö

Det underlag med antikvariskt utlåtande med koppling till kulturmiljöutredning för området Djupvik-Lofta från 2011, båda gjorda av Kalmar läns museum, berör inte det aktuella området enligt planbeskrivning och plankarta vilket är förvånande. I planbeskrivning nämns inte de fornlämningar som ligger i direkt närhet till planområdet i norra delen av området. Det är olyckligt att kommunen inte fokuserat det antikvariska utlåtandet till den del av området som är aktuellt i denna plan. Istället får kommunen söka samråd direkt med länsstyrelsens kulturmiljöenhet för att utreda påverkan på eventuell fornlämning inom aktuellt planområde.

Risk erosion

Av planbeskrivningen sidan 19 framgår att det i FÖP'en finns redovisat ett visst område som kan utgöra risk för erosion. Detta berör inte direkt det föreslagna planområdet, men behandlas vidare i planförslaget. Kommunens bedömning saknas dock i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Plankartan har tillförts en sådan bestämmelse.

Planhandlingarna har förtydligats gällande aktuella fornlämningar i anslutning till planområdet.

Kartunderlaget kommer från rapporten "Klimatanalys för Kalmar län" framtagen av Länsstyrelsen i Kalmar län och DHI 2010. Informationen i kartan visar en transportinfrastruktur inom 200 meter från erosionsriskområde. Både transportinfrastrukturen och områden för erosionsrisk bygger på grov indata. Enligt kartunderlag från SGU har aktuell kuststräcka viss eroderbarhet och kommunens bedömning är att den tidigare

Kommunens kommentar:

analysen starkt överdriver riskerna i området.

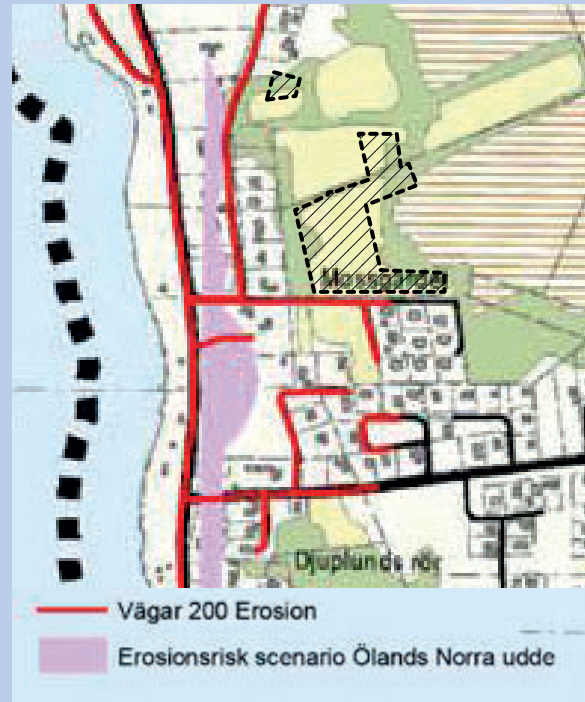


Bild: Redovisad erosionsrisk i samrådshandlingen.

Kommunen kan dock inte helt utesluta erosionsriskerna. Därför behöver planförslaget medge en robust infrastruktur i området genom att möjliggöra för genomfart och fler alternativa vägval.

Planhandlingarna har förtydligats med information om hur kommunen bedömer erosionsrisken.

Rekommenderat skyddsavstånd är 15 meter på var sin sida om berörd luftledning i området. Kommunen har utökat området för prickmark för att säkerställa att inga byggnader anläggs i skyddszonen.

Kraftledning inom planområdet

Vid planering av bebyggelse nära kraftledningar och andra elanläggningar kan frågeställningar om elektromagnetiska fält behöva beaktas. Det finns inga nationella riktvärden som preciserar vilken exponeringsnivå från magnetfält som kan anses vara tolerabla i samband med fysisk planering. Strålsäkerhetsmyndigheten har tillsammans med flera andra myndigheter, bland andra Boverket, gett ut rapporten "Magnetfält och hälsorisker". I rapporten ger myndigheterna tillsammans

övergripande rekommendationer för samhällsplanering och byggande; Magnetfält och hälsorisker - Boverket. Kommunen bör redogöra vad det är för typ av ledning och gör ett ställningstagande kring elektriska fält.

Kommunen har lagt ut prickmark i plankartan som skyddszon mot ledningen. Området utgör markreservat för allmännyttig luftledning (I1). Kommunen bör därför i planbeskrivningen upplysa om att markreservatet begränsar användningen av området för fastighetsägarna.

Planbestämmelser

- Det ska inte finnas planbestämmelser i detaljplanen om att byggnader inom högradonmark ska uppföras i radonskyddat utförande. Principen är nämligen att det som redan i är reglerat i författningar, ska inte samtidigt regleras genom planbestämmelser. Det är byggherren som ansvarar för att byggnaderna uppförs i enlighet med bestämmelserna i bl.a. PBL och BBR.
- Som nämnts ovan saknas planbestämmelse som anger att värdefulla stenmurar skyddas.
- Höjdangivelse saknas på plankartan.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas avseende de begränsningar som ledningarna medför.

Bestämmelsen utgår.

Bestämmelse som anger att värdefulla stenmurar skyddas införs på plankartan.

Grundkartan uppdateras så att höjder redovisas.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelse enligt planbeskrivningen

I planbeskrivningen anges på sida 25 att värdefulla stenmurar skyddas och att planbestämmelsen betecknas med n# i plankartan. Bestämmelsen saknas i plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Koordinatkryss saknas.

Fastighetsgräns med osäkert läge i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till äldre fastighetsgränser med troligt osäkra lägen. Gräns mellan Lofta 2:2 respektive Lofta 2:15, gräns mellan Lofta 2:2 respektive Lofta 1:2 samt möjligen gräns mellan Lofta 2:2 respektive Lofta 1:118, Lofta 1:117, Lofta 1:116 och Lofta 1:115 (dessa sista nybildade i relativ närtid men gränsen mot Lofta 2:2 var då sannolikt befintlig så den är tillkommen tidigare). Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är

Kommunens kommentar:

Bestämmelse som anger att värdefulla stenmurar skyddas införs på plankartan.

Grundkartan uppdateras så att fastighetsbeteckningar, teckenförklaring och koordinatkryss redovisas.

Aktuell plangräns ligger till största del i befintliga stenmurar. Alla gränser utom den mot Lofta 1:118 har tillfredställande läges säkerhet. Enligt förrättningen ligger dock gränsen i befintlig stenmur.

Gränsen mellan Lofta 2:2 och Lofta 1:2 ligger inom område för NATUR och dess läge påverkas inte av planförslaget.

Kommunens bedömning är att ingen utredning av gränserna krävs.

det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränserna och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gräns vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Av planbeskrivningen framgår på sidan 21 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas

Inom planområdet finns en ledningsrätt (akt 0885-3419.1). Saknas redovisning av rättigheten i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur den påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Egenskapsbestämmelser

Vissa egenskapsbestämmelser för kvartersmark saknar beteckning i plankartan. Lantmäteriet tolkar det således som bestämmelserna avses gälla inom hela planområdet. De egenskapsbestämmelser

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna uppdateras så att det tydligt framgår vad som sker med gällande detaljplaner.

Planhandlingarna kompletteras med information om ledningsrätten och hur ett genomförande av detaljplanen påverkar rätten.

Plankartan förtydligas.
Bestämmelse om friliggande en- och tvåbostadshus utgår.

som kommer gälla inom hela planområdet är dock inte möjliga att kombinera med vissa av de andra bestämmelserna (t.ex. kan bestämmelsen om endast friliggande en- och tvåbostadshus inte kombineras med bestämmelsen om prickmark).

Strandskydd

I planbeskrivningen sida 18 anges att planområdet inte omfattas av strandskydd. Det framgår att ingen del av det föreslagna planområdet ligger närmre stranden än 300 meter. Vid digital mätning tolkar Lantmäteriet emellertid det som att planområdet ligger inom 300 meter från strandlinjen. Ifrågasätts därför om området omfattas av strandskydd eller om det är 100 eller 200 meter strandskydd som gäller och att omformulering därmed ska göras i planbeskrivningen?

Kommunens kommentar:

Delar av planområdet omfattas av strandskydd och det föreslås upphävas i samband med detaljplananläggningen. Planhandlingarna justeras.

Remissinstanser

3. Trafikverket

Vägar

Planområdet ligger ca 1500 meter väster om väg 136. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur. Trafikverket har därför ingen erinran mot planförslaget som sådant men framhåller för det fortsatta arbetet ändå följande: Korsningen mellan Djupviksgatan och väg 136 har i fördjupningen av översiktsplan identifierats som en brist gällande trafiksäkerhet. Trafikverket lämnade yttrade vid både samråd och utställning gällande förslaget till fördjupning av översiktsplanen för Djupviksområdet och påtalade då behovet av att kommunen har visst ansvar för att trafiksäkerheten vid korsningen förbättras vid ytterligare exploateringar i området.

Nedan utdrag ur Trafikverkets synpunkter vid utställning av planförslaget TRV 2017/66928

”Trafikverket vill i första hand hänvisa till tidigare yttrande. Behovet av framtida åtgärder vid korsningen mot väg 136 bör särskilt betonas. Då planförslaget kommer att ge ökad trafik i anslutningspunkten bör kommunen, då antalet nya byggrätter klarnat eller då nya detaljplaner tas fram, ta initiativ till en ombyggnad av korsningen. Dimensioneringen av ombyggnaden ska utgå från en ökad trafik enligt exploateringsambitionen och uppfylla kraven i VGU (Vägars och gators utformning). Då åtgärdsbehovet är genererat av kommunens planer är det kommunen/exploatören som finansierar åtgärderna i samråd med Trafikverket. Innan detta görs ska ett avtal upprättas om åtgärder och kostnadsansvar mellan kommunen och Trafikverket. I samband med en studie av korsningens ombyggnad är det även lämpligt att inkludera ev. pendelparkering, busshållplatslägen, GC- och passagebehov m.m.”

Kommunens kommentar:

En trafikutredning har tagits fram som visar att tillkommande bebyggelse i enlighet med planförslaget inte medför trafikmängder i den omfattning att åtgärder på korsningen mellan Djupviksvägen och väg 136 är nödvändiga. Utredningen slår också fast att med de stora variationerna i trafikflöden över året krävs åtgärder på korsningen för att klara sommardygnstrafiken på aktuella vägar. Åtgärder behöver vidtas oavsett om området exploateras eller inte. Handlingarna uppdateras.

Sedan fördjupningen antogs har också en Åtgärdsvalsstudie genomförts där korsningen utretts och förslag på åtgärder tagits fram, *Åtgärdsvalsstudie Väg 136, korsningarna Djupvik, Södvik/Sandvik, Källa och Sandbybaden, med ärendenummer TRV 2021/107287*. Kommunen och Trafikverket bör fortsätta dialogen om åtgärdernas genomförande med anledning av att exploatering nu kan bli nära förestående och prioritering enligt ÅVS eventuellt kan behöva justeras. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören, exploateringen som planförslaget medger är en komplettering av redan befintlig bebyggelse men för att möjliggöra att åtgärder genomförs kan avtal behöva tecknas före planens antagande.

Kommunens kommentar:

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra i detta skede.

Vid ny bebyggelse är det viktigt att tillgången på brandvatten är god för att räddningstjänsten ska kunna bedriva effektiva och säkra räddningsinsatser. Det kan vid en brand gå åt stora mängder vatten för brandsläckning eller för att skydda intilliggande bebyggelse/grönområden.

Tillgången på brandvatten är också en förutsättning för att få uppföra bebyggelse enligt PBL. I ett bygglovsärende ska alltså tillgången på brandvatten (kapacitet/flöde, avstånd till brandpost) vara säkerställd för att slutbevis ska kunna ges. Kommunen är den aktör som har ett helhetsansvar för att säkerställa tillgången på brandvatten. Det är därför viktigt att planeringen av brandvattentillgången sker tidigt i planprocessen. Vid val av placering och kapacitet på brandposter bör kommunen följa Svenskt Vattens branschstandard, publikation p114.

(Till Räddningstjänstens yttrande bifogades dokumentet Brandvattenförsörjning - Riktlinjer för dimensionering av brandvattensystem som finns att tillgå hos kommunen)

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med information om brandvattenförsörjning.

5. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-malmo@teliacompany.com

Kommunens kommentar:

Noteras.

6. E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom planområdet har E.ON markförlagda lågspänningskablar samt en 50 kV regionnätluftledning (KÖPING-LÖTTORP), se bifogad karta. Vilket även bör framgå i planbeskrivningen.

Markkablar

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningaroch-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande anordna upplag, eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras. Skulle det visa sig att markkablar kommer i konflikt med planerad byggnation måste kontakt tas med E.ON för att träffa överenskommelse om ledningsflytt, samt ta fram ett kostnadsförslag.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Luftledning

Kraftledningen enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄK-FS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med information om markförlagda lågspänningskablar.

Kommunen noterar synpunkten och har utifrån dialog med EON förtydligat informationen i handlingarna.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnd ledning.

För våra ledningar har vi rättigheter. Rättigheterna kan vara grundade på inskrivna och oinskrivna servitut, ledningsrätt eller allmänna avtalsvillkor. Rättigheterna ger oss bland annat rätt till en 35 meter bred skogsgata med ledningen i mitten.

För att luftledningen ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 30 meter brett l-område med luftledningarna i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen l: ”Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen”.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. Därför måste, i god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning, kontakt tas med Jonas Jonsson, ONE Nordic AB, tfn 0703-15 05 79, Jonas.Jonsson@one-nordic.se, för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA) rörande regionnät. Se även bifogad handling ”Arbete nära friledning”.

Bättre underlag för den ny vägens placering ska överlämnas till E.ON för vidare bedömning. Följer vägen samma sträckning och avstånd från ledningen som befintlig väg gör, bedöms detta att vara okej.

Man måste vara extra vaksam över avstånden till regionnätledningarna när belysningsstolpar eller skyltar sätts ut längs

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med ett 30 meter brett område med markreservat för allmännyttig luftledning. Området föreses med prickmark för att förhindra byggnation. Det är däremot inte lämpligt att formulera bestämmelsen enligt förslaget. Informationen införs i planbeskrivningen.

Vägdragningen har justerats i samråd med E.ON.

med vägar, så att de placeras på behörigt avstånd från faslinorna. Om exempelvis en 12 meter hög belysningsstolpe/skylt monteras får denna inte placeras närmare strömförande lina än 14 meter, horisontellt mått.

En zon på 20 meter i diameter runt 50 kV kraftledningsstolparna får inget elektriskt ledande material, så som elkablar eller liknande, eller rör förekomma.

När nya ledningar så som el, vatten, avlopp eller teleledningar med mera ska förläggas i närheten av kraftledningar ska Telestörningsnämndens TSN meddelande 21 följas. I tabellen framgår det vad det minsta avståndet mellan friledning för högspänning och annan anläggning ska hålla.

Utan ledningsägarens medgivande får inte markarbete ske eller ledningar förläggas närmare än 10 meter från luftledningsstolpe eller stag. Avståndet är satt av praktiska skäl för att arbete runt stolpen ska kunna utföras utan att externa ledningar påverkas samt att arbete på externa ledningar ska kunna utföras utan att stolpe och stag påverkas av underminering i marken.

Magnetfält

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna mäter, utvärderar forskning samt tar fram råd, rekommendationer och föreskrifter avseende magnetfält.

Trots omfattande internationell forskning

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om vikten av samråd med E ON vid ett genomförande av detaljplanen.

saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält.

Ansvariga myndigheter rekommenderar dock en viss försiktighet vid samhällsplanering och exploatering genom att, så tillvida detta kan göras till rimliga kostnader:

- sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas
- undvik att placera nya bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält
- sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer

I myndigheternas gemensamma broschyr ”Magnetfält och hälsorisker”, som kan läsas eller laddas ned på www.stralsakerhetsmyndigheten.se, finns mer information.

E.ON för en öppen och saklig dialog om magnetiska fält och eventuella risker. E.ON följer kontinuerligt pågående forskning inom området och strävar efter en kunskapshöjning beträffande magnetiska fält. E.ON beaktar berörda myndigheters rekommendation och miljöbalkens regler om försiktighet och tar människors oro på allvar. E.ON mäter, beräknar och redovisar vid behov magnetfältsnivåer kring våra anläggningar. Önskas en magnetfältsberäkning så är ni välkomna åter.

Avslut

E.ON har för avsikt att bibehålla vårt

Kommunens kommentar:

regionala ledningsnät i befintlig sträckning och utförande och det är således viktigt att inte anläggningen påverkas. E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

(Till E.ON:s yttrande bifogades två dokument. Ett informationsblad med bestämmelser och föreskrifter på hur arbete när 50kV friledning ska utföras samt en informationkarta över E.ON:s ledningar och stransformatorstationer i området. Samtliga handlingar finns att tillgå hos kommunen.)

Kommunens kommentar:

Planförslaget innebär att en markledning i det norra delområdet behöver flyttas. Planbeskrivningen kompletteras med information om ansvars- och kostnadsfördelning

Berörda

7. Lofta 1:111

Vi invänder mot planeringen av fastighet väster om Lofta 1:111 på grund av:

1. Vi har betalat för nyttjanderätt fr.o.m. 2019-09-01 till 2044-09-01 på del av den mark som är tänkt att bilda ny fastighet

- Vänligen se bifogad kopia på nyttjanderättsavtalet
- Vid telefonsamtal 2022-06-09 kl. 09.47 med tidigare ägare av fastigheten Lofta 1:2, med vilken vi teckna avtalet, bekräftade denne att
 - tillträdande ägare i god tid innan förvärvet informerats om existerande nyttjanderättsavtal
 - nyttjanderättsavtalet har överlämnats fysiskt till de nya ägarna i samband med överlåtelsen av Lofta 1:2.

2. I den för bebyggelse planerade ytan rör sig många djur och den utgör idag ett viktigt andningshål för djuren i området

- Vi vet t ex att en rådjursfamilj har sin nattvila här. Vi har även sett många andra däggdjur, fåglar, insekter, grod- och kräldjur samt fladdermöss här.
- Bebyggelse på den berörda ytan kan således tänkas ha en starkt negativ påverkan på djurens möjlighet till vila, näringssök och reproduktion.

(Bifogat nyttjanderättsavtal publiceras ej här men finns tillgängligt hos kommunen vid förfrågan.)

Kommunens kommentar:

Planförslaget har justerat. Ingen kvartermark föreslås inom område som omfattas av nyttjanderättsavtal.

Aktuellt område har inventerats och bedöms inneha visst naturvärde. Utredningar visar att de arter som kan påverkas av ett genomförande av planförslaget är relativt vanligt förekommande. Även om arterna lokalt kan påverkas av en exploatering är de miljöer som planförslaget medger lämpliga biotoper för flertalet av dessa arter.

8. Lofta 1:115

Vi vill med denna skrivning lämna vår syn på det nya planförslag som nu har presenterats för allmänheten och framför allt för oss fastighetsägare som bor närmast planområdet.

Det är främst fyra punkter som vi vill belysa där vi tycker att kommunen har avvikit från översiktsplan och detaljplan.

Tomt är inritad på tidigare planlagd ”Naturområde”, (se figur 2 nedan).

Tomt är inritad på område som är särskilt värdefullt ur rekreationssynpunkt, (se figur 3 nedan).

Tomt är inritad på naturvärdesklass ”Skyddszon”, (se figur 4 nedan).

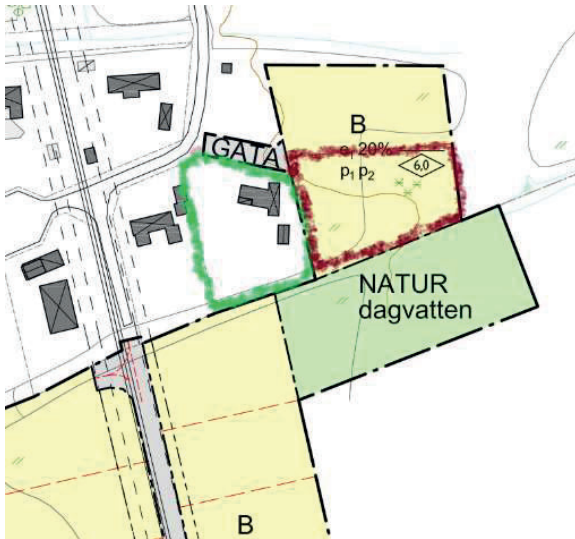
Tomt är inritad på område som skall bevaras, (se figur 5 nedan).

Våren 2007 var vi tidigt på plats för att omsorgsfullt välja ut vilken av tomterna som skulle passa oss. Det var just de väl tilltagna tomterna som vi fastnade för. Men vi var också ute efter en hörntomt för att få extra känsla av natur och avskildhet. Därför valde och köpte vi fastigheten Lofta 1:115 på Lofta Mossgata 11 (se figur 1 nedan) som uppfyllde våra önskemål. Enligt den dåvarande detaljplanen (2006-04-24) var det inte planerat någon ny bebyggelse i anslutning till vår tomt österut. Området intill oss är markerat som ”Natur”, se figur 2 nedan. Detta var den avgörande anledningen till att vi valde denna tomt.

Kommunens kommentar:

Figur 1:

Det grönmarkerade området på bilden visar vår fastighet. Det rödmarkerade området visar tomten som vi främst har synpunkter på.



När vi nu tagit del av det nya planförslaget över vårt område känner vi oss vilseledda på hur nu kommunen har ändrat sig och har prickat in en ny tomt i anslutning till vår fastighet i öst.

Om vi redan då, 2007, visste att ny bebyggelse planerades där hade vi tänkt annorlunda vid val av tomt men också hur vi hade placerat byggnaderna på vår fastighet.

Bilderna nedan är urklipp från detaljplan och planbeskrivning och illustrerar tydligt hur framförallt den tomt som är i direkt anslutning till vår fastighet, men även till viss del tomten norr ut, går emot planbeskrivning och detaljplan på flera punkter.

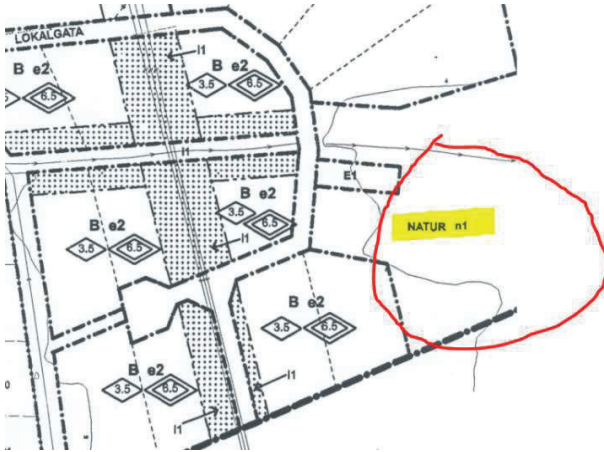
Kommunens kommentar:

Planprocessen finns till för att myndigheter och berörda ska vara medvetna om och kunna påverka kommunens arbete med samhällsbyggande. Det är bara under en detaljplans genomförandetid som detaljplanen garanterar byggrätter och markanvändning. Den detaljplan som omfattar er fastighet och dess närområde vann laga kraft 2008 och genomförandetiden var 10 år. I och med det har kommunen möjlighet att föreslå en annan användning av marken.

Sedan samråd har handlingarna har justerats och beaktat era synpunkter. Området inringat med rött i figur 1 föreslås som allmän platsmark för natur. Området behövs för att säkra dagvattenhanteringen.

Figur 2:

Naturområde. Detaljplan för del av Lofta 1:2
2006-04-24.



Figur 3:

Område som är särskilt värdefullt ur
rekreationssynpunkt (röd streckad yta). Sid
10 i Planbeskrivning 2022-05-09



Kommunens kommentar:

Kartan är hämtad från den fördjupade översiktsplanen som är ett vägledande dokument. Gränserna i kartan är ungefärliga och inte bindande. Vid inventering av området har kommunen bedömt att området strax söder om befintlig pumpstation inte kan anses värdefullt ur rekreationssynpunkt.

Sedan samråd har handlingarna har justerats och de södra delarna som berörs av den rödskrafferade linjen i figur 1 föreslås som allmän platsmark för natur. Området behövs för att säkra dagvattenhanteringen.

Figur 4:

Tomterna är förlagda i Naturvärdesklass ”Skyddszon”(gul yta). Sid 12 i Planbeskrivning 2022-05-09



Figur 5:

Område som skall bevaras (grå yta). Sidan 22 i Planbeskrivning 2022-05-09.

**Kommunens kommentar:**

Handlingarna har justerats. Ny kvartersmark föreslås inte inom gulmarkerad yta enligt figur 4.

Kartan är hämtad från den fördjupade översiktsplanen som är ett vägledande dokument. Gränserna i kartan är ungefärliga och inte bindande.

Sedan samråd har handlingarna justerats och en stor del inom den grå ytan föreslås bevaras som natur. Området behövs för att säkra dagvattenhanteringen.

I det planförslag som nu har presenterats för oss framgår ingen motivering eller förklaring till de avvikelser som gjorts från kommunens översiktsplan för området.

Vi önskar att de två omnämnda tomterna intill oss tas bort från kommande detaljplan. Om inte detta görs så önskar vi en förklaring till de avsteg som vi har presenterat här.

Vi hoppas på en snar återkoppling.

9. Lofta 2:12

Hej vi bor på Lofta 2.12 och tycker det är helt ok att ni bygger enligt plan!

10. Lofta 2:5 och Lofta 2:18

1. Stenmuren mellan Mossgården och det nya området som är tänkt att bebyggas skall bevaras och inga ingrepp eller håltagningar från eventuella tomter får göras

Stenmuren är biotopskyddad enl. MB och är kultur från gamla tider.

Utfart och nya vägar får anläggas på det område som skall bebyggas och inte på samfällighetens marker.

Om en utfart från det nya området är nödvändigtvis är tvunget kan den eventuellt anslutas till Mossgården där det redan är en infart som bönderna har använt.

Mossgårdets gata är för smal för ökad trafik då det inte går att mötas där inte ens en cykel då stannar man och släpper fram cyklisten.

Kommunens kommentar:

Planförslaget revideras. I och med detta gör kommunen bedömningen att förslaget överensstämmer med översiktsplanen och den fördjupande översiktsplanen för området.

Noteras

Kommunen delar uppfattningen att stenmurar är av stort värde både som kulturhistoriska markörer och för den biologiska mångfalden. Ett genomförande av planförslaget innebär dock att det kommer krävas håltagning i muren för utfarter. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet för att göra dessa murbrott.

Enligt planförslaget kommer maximalt tre nya fastigheter behöva nyttja Mossgårdes gata och därmed behöver gemensamhetsanläggningen Lofta GA:3 omförhandlas. Föreslagen anslutning till Mossgården för lokalgata enligt planförslaget sker väster om Lofta GA:3.

Mossgården fram till korsningen med Alexanders gata beräknas idag trafikeras av knappt 40 fordonsrörelser per dygn. Enligt trafikutredningen innebär planförslaget

Är det markägarna eller vägsamfälligheten som bestämmer vad som tillåts att göra ändringar på marken?

2. Dom 2 tomterna mot Lofta mosse bör ej bebyggas då de inkräktar på ett mycket högt naturvärde enl. inventering VMI skyddad mark samt är ett vattensjuk markområde.

Kommunens kommentar:

att trafiken beräknas öka med max 80 fordonsrörelser per dygn. Det är en betydande ökning, men det innebär att det fortfarande kommer vara mycket små trafikmängder som belastar Mossgården. Enligt trafikutredningen kan en gata som belastas av färre än 125 fordonsrörelser per dygn ha en överbyggnad av gruslager. Om vägen är smalare än 5 meter bör förses med mötesplatser med ca 200 meters mellanrum. Den föreslagna lokalgatan ansluter till Mossgården ca 200 meter öster om korsningen med kustvägen. Kommunen bedömer inte att vägen behöver breddas eller förses med mötesplatser.

Genom planläggning är det kommunen som bestämmer vad som tillåts göras inom ett planområde. Enligt Plan- och bygglagen är det kommunala planmonopolet det instrument som ska användas för att undersöka vilken påverkan en stor förändring kan ha på ett markområde och dess omgivning. I detaljplanen styr kommunen markanvändningen. Planprocessen finns till för att myndigheter och berörda ska vara medvetna om och kunna påverka kommunens arbete med samhällsbyggnad. I genomförandeskedet är det exploatören som bestämmer hur kvartersmarken ska utformas utifrån det regelverk som är beslutat om i detaljplanen. För den allmänna platsen är det huvudmannen som beslutar hur vägar och naturområden ska utformas utifrån det regelverk som detaljplanen anger. Huvudmannen är i nyare planer en samfällighetsförening. Men markägaren har det yttersta ansvaret för markens anordnande och skötsel.

Ingen kvartersmark föreslås inom område med höga naturvärden eller vattensjuk mark.

Föreningen äger marken Lofta 2:15 som också är ett naturvärde det respekterar vi, då bör det även gälla andra områden.

I mossen finns det mycke fåglar bl.a.

Ängshök m.fl.

3. Hur är det tänkt att det nya avloppssystemet skall gå berör det samfällighetens marker?

När pumpstationen på Lofta 2:15 anlades och rör drogs mot Lundebytorpsområdet grävdes det upp och rötter m.m. av och marken dränerades ur har det gjort att björkar m.m. dött o torkat misstänker jag. Området ligger inom skyddsson.

Jag förutsätter att Ni tar hänsyn till detta om det dras rör till denna pumpstation så att det inte blir samma här.

11. Lofta 1:117

Vi är ytterst oroliga för att det kommer att bli genomfartstrafik med bil eller annat motordrivet fordon mellan Lofta 2:2 och Lofta Mossgata där vår fastighet är belägen. Den befintliga stenmur som utgör gräns mellan de olika områden är öppen på ett ställe (vid den planerade vändzonen).

Vi kräver därför att det skrivs in i detaljplanen att exploatören måste göra en vägbom eller annat hinder som inte gör det möjligt för annan genomgångstrafik än för gående och cyklister.

Vi vill att detta Mail ska diarieföras och läggas in under handlingarna.

Kommunens kommentar:

Vatten och spillvattenssystemets sträckning projekteras i samband med genomförandet av planen. Det är därmed ännu inte beslutat om ledningarna dras till pumpstationen norr eller söder om den mer sammanhängande delen av planområdet. Ledningarna kommer att delvis anläggas i den nya gatan och beröra mossgårdet. För att undvika att marken dräneras där rören dras föreslår BEAB att använda lera eller bentonit för att skapa en ”plugg i rörschakten” dvs ca en till två meter bred vägg över hela schakten som ska förhindra/bromsa vattenflykt.

På grund av viss erosionsrisk i området behöver planförslaget tillåta genomfart mellan Mossgårdet och Lofta Mossgata. Vägföreningarna har möjlighet att förbjuda genomfartstrafik för motorfordon.

12. Lofta 1:44

Härmed avstyrker jag att det naturområde i norr som gränsar direkt till min fastighet Lofta 1:44 planläggs för bostäder. De synpunkter jag anför gäller i huvudsak detta naturområde. Detta naturområde har i olika detaljplaner genom åren varit skyddat mot exploatering och så sent som 2008 var markerat som NATUR.

Kommunens ändrade planeringsinriktning för detta naturområde är omotiverat och dåligt utrett. I det fall detta ej höras vill jag även anförda synpunkter gällande bebyggelsens utbredning och utformning.

- Såväl den antikvariska utredningen som naturvärdesinventeringen avser inte det aktuella området varför det inte går att utläsa planens konsekvenser för detta område. Det är mycket tätbevuxet med en rik fauna av enar, ek, oxel, björk, gullregn och olika rosenbuskar. Fågellivet är rikt och många fjärilar, ormar, grodor, insekter med flera finns här.

- Till exempel finns det inom området mitt på den angivna tomten en mycket gammal stenvmur som inte är markerat eller bedömt. Denna är utmärkt i såväl gällande detaljplan som i den ekonomiska kartan från 1941. Stenmuren torde omfattas av biotopskydd och därmed skyddas mot exploatering.

- Motivet/syftet med att planera för permanentboende redovisas ej. Det är mycket tveksamt om detta är lämpligt med tanke på konsekvenserna i form av utvecklad samhällsservice såsom kollektivtrafik, utbyggnad av gångbanor, utbyggnad av lekplatser, närhet till butik. Det är idag mycket långt till närmaste busshållplats och det är svårt att leva här utan bil. Det redovisas heller inte hur stor trafikökningen förväntas bli. Här behöver kommande planering i närområdet vägas in.

Kommunens kommentar:

Planprocessen finns till för att myndigheter och berörda ska vara medvetna om och kunna påverka kommunens arbete med samhällsbyggande. Det är bara under en detaljplans genomförandetid som detaljplanen garanterar bygggrätter och markanvändning. Den detaljplan som omfattar er fastighet och dess närområde vann laga kraft 2008 och genomförandetiden var 10 år. I och med det har kommunen möjlighet att föreslå en annan användning av marken.

Aktuellt område har inventerats och bedöms inneha visst naturvärde. Utredningar visar att de arter som kan påverkas av ett genomförande av planförslaget är relativt vanligt förekommande. Även om arterna lokalt kan påverkas av en exploatering är de miljöer som planförslaget medger lämpliga biotoper för flertalet av dessa arter.

Stenmuren omfattas inte av biotopskydd eftersom den inte ligger på jordbruksmark. Stenmurar kan oavsett det ha ett stort värde både som kulturhistoriska markörer och för den biologiska mångfalden. Planhandlingarna justeras så att de norra delarna av den föreslagna kvartersmarken inte får bebyggas och stenmuren skyddas med bestämmelse i plankartan.

Kommunen kan tyvärr inte reglera om det ska vara permanentboende eller fritidsboende i området, men kan skapa förutsättningar för permanentboende. Kommunen ser att det finns goda förutsättningar för det i området. Det är få platser i kommunen där det är enkelt att leva utan bil. Det finns väl utvecklad samhällsservice inom rimliga avstånd som har kapacitet att klara en ökad permanentboende befolkning i kommunen.

- Hindra genomfartstrafik på Alexanders Gata genom att försvåra trafiken från Mossgården att svänga in på Alexanders Gata.

- I detta sammanhang bör även frågan om vägarna i området borde övergå i kommunalt huvudmannaskap övervägas.

- För den föreslagna nordliga tomten borde bebyggelsefritt avstånd till gata vara fyra m (istället för det generellt föreslagna 6 m) och därmed förhålla sig till de nya husen mitt emot som ej har detta avstånd till gata. Istället föreslår jag ett minst sex meters bebyggelsefritt avstånd till angränsande fastighet i norr, dvs min fastighet i syfte att visa hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

- Jag håller inte med i att den befintliga bebyggelsen överlag är tämligen diskret och smälter väl in i naturen. Exempelvis är pulpettak med branta takfall främmande och kan ej anses ansluta till ”mer agrar bebyggelse”. Mål för gestaltningen av tillkommande hus bör förtydligas.

- Naturområdet har idag låga marknivåer jämfört med min intilliggande fastighet. Här är det dessutom mycket fuktigt med stående vatten under delar av året. Jag ser en stor risk att om marken fylls ut riskerar att

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna uppdateras för att tydligare redovisa förväntade trafikökningar. En trafikutredning har tagits fram som även redovisar konsekvenser av kommande planering i närområdet. Trafikutredningen ingår som bilaga i planhandlingarna.

På grund av viss erosionsrisk behöver kommunen behålla ett öppet och robust vägnät.

Kommunen är inte huvudman för några vägar i Djupvik- Loftaområdet.

På grund av markförhållande och befintlig stenmur har planhandlingarna justerats och ett bebyggelsefritt område på 14 meter föreslås mot angränsande fastighet i norr.

Planförslaget reglerar nockhöjd, byggnadsarea, taklutning, fasadmateriell och till viss del färgsättning. Kommunen har små möjligheter att styra bebyggelsen mer än så med planinstrumentet.

Planhandlingarna har dock justerats så att bestämmelserna mer liknar de i detaljplanen norr om området som vann laga kraft år 2008 detaljplanen. Byggrätten föreslås bli 150 m² för huvudbyggnader och 50 m² för komplementbyggnader. Maximal nockhöjd föreslås vara 6,5 meter och minsta taklutning föreslås vara 27 grader. Bestämmelse om fasadmateriell och kulör är inte justerad.

På grund av markförhållande och befintlig stenmur har planhandlingarna justerats och ett bebyggelsefritt område på 14 meter föreslås mot angränsande fastighet i norr.

det att ge upphov till; att onödigt naturmark och befintlig stenmur påverkas negativt, att vattenavrinning mot min fastighet i norr påverkas, samt att ev. ny byggnad grundläggs på en olämpligt hög nivå (på grund av utfyllnad i två meters förhöjning) i förhållande till omgivande landskap och bebyggelse.

- Det framgår av planhandlingarna att byggnadshöjden är satt för att medge 1-våningsbebyggelse genom en taknocksbestämmelse om 6 m. Detta mått är för stort och medger att två våningar byggs då minsta takvinkel är angiven till 10%. 10% upplevs i praktiken upplevs som platt (utom på större avstånd) vilket inte är syftet enligt planbeskrivningen. Med nuvarande bestämmelse möjliggörs alltså två våningar. Sadeltak med takvinkel på 20 - 35% vore en rimlig avvägning. En taknocksbestämmelse behöver även förhålla sig till ett befintligt plan för att undvika onödig utfyllnad. Planbestämmelserna behöver kompletteras med detta.

- Planbestämmelsen ”endast friliggande en- och tvåbostadshus” indikerar tvåfamiljshus vilket jag starkt motsätter mig.

I den mån kommunen avser att försöka genomföra det nu föreliggande förslaget i det delar som rör detta naturområde så fodras att såväl den antikvariska utredningen som naturvärdesinventeringen kompletteras så att dessa omfattar detta naturområde. Biotopskyddet för stensemuren också vara utrett.

Kommunens kommentar:

Med föreslagen nockhöjd kan det vara möjligt att rymms in med två våningar beroende på byggnadsdjup och taklutning. Planhandlingarna uppdateras.

Inom detaljplanerat område krävs marklov vid större förändringar av marknivån än 50 cm. Planhandlingarna förtydligas med att det är olämpligt med markutfyllnad i området.

Planbestämmelsen utgår.

13. Lofta 2:6

Härmed lägger jag mej emot bebyggelse av Lofta 2:2 pga för mycket folk o stora trafikproblem redan nu som Borgholms Kommun inte verkar klara av, jag störs redan nu av trafik o folk som färdas utmed min fastighet.

Vill även passa på att klaga på Lofta hamn som varit ett stort problem sedan den byggdes olagligt på 1970-talet. När man muddrar hamnen vilket skett ca 2 gånger per år så läggs gruset upp på land så att bönder o annat folk åker dit o hämtar till att använda som fyll vid nybebyggelse bl.a. detta syns tydligt längs stranden söderut där jag har båt som dras upp på land det blir värre o värre p.g.a gruset försvinner och erosionen är kraftig, vi har bilder sedan början av 1900-talet samma plats som jag har nu som tydligt visar detta. Jag har varit hos kommunen och berättat detta men dom skiter i det och hamnen muddras än idag från grus som vandrar söderifrån vid stormar hade man tillbaks gruset längs stranden så hade det varit bättre... jag får väl kontakta Länsstyrelsen eller polisanmäla för kommunen gör inget.

Ni borde nog besluta om rivning alla nya sjöbodar vid hamnen man skäms ju över så fult bygge.....

Kommunens kommentar:

Enligt trafikutredningen beräknas Mossgården, fram till korsningen med Alexanders gata, idag trafikeras av knappt 40 fordonsrörelser per dygn. Enligt trafikutredningen innebär planförslaget att trafiken beräknas öka med ca 80 fordonsrörelser per dygn. Det är en betydande ökning, men det innebär att det fortfarande kommer vara mycket små trafikmängder som belastar Mossgården.

Muddring av Lofta hamn är ingen planfråga och ingen kommunal hamn. Det finns dock ett tillsynsärende hos bygglovsenheten. Ni får gärna kontakta bygglovsenheten för vidare frågor.

14. Lofta 2:19

Ägande av fastigheter

Vi tillhör en samfällighet där vi är delägare i Lofta 2:5 och Lofta 2:15. I övrigt äger vi fastighetsägare enskilt var och en av fastigheterna Lofta 2:16-2:24.

Vi äger med andra ord den väg (Mossgärdet) och delar av den stenmur (söder ut) som ingår i den planerade detaljplanen. Vi bestrider utnyttjandet av vår tomt.

Vägen

Vi äger den smala grusvägen ner till Mossgärdet från Kustvägen, och redan idag använder folk som ska till Alexanders gata vår väg, då deras har blivit övervuxen av växter och inte underhållits. Redan här är det ett felaktigt utnyttjande av den väg vi äger.

Enligt Lantmäteriets app verkar det som att vår tomtgränsen går mitt i stenvuren vilket innebär att vi äger grusvägen och halva stenvuren.

Om det ska byggas 13 fastigheter och varje fastighet har en bil, kanske besök av vänner som har bil, så blir det väldigt mycket trafik jämfört med idag då vägen leder ner till endast nio hus. En kraftigt ökande trafik, mycket hög belastning.

Kommunens kommentar:

Mossgärdet fram till korsningen med Alexanders gata beräknas idag trafikeras av knappt 40 fordonsrörelser per dygn. Enligt trafikutredningen innebär planförslaget att trafiken beräknas öka med ca 80 fordonsrörelser per dygn. Det är en betydande ökning, men det innebär att det fortfarande kommer vara mycket små trafikmängder som belastar Mossgärdet. Enligt trafikutredningen kan en gata som belastas av färre än 125 fordonsrörelser per dygn ha en överbyggnad av gruslager. Om vägen är smalare än 5 meter bör den förses med mötesplatser med ca 200 meters mellanrum. Den föreslagna lokalgatan ansluter till Mossgärdet ca 200 meter öster om korsningen med kustvägen. Kommunen bedömer utifrån trafikutredningen att vägen inte behöver breddas eller förses med mötesplatser.

Varför inte använda Lofta Mossgata där det idag inte finns någon stenmur, det är en bredare väg där två bilar kan mötas. Idag går inte det att möta en bil på vår väg ner till Mossgården, då den är så smal. Vägen kan inte breddas mot vår sida, då vi har tre färdiga tomter som kommer att säljas framöver (Lofta 2:5). Det skulle även innebära en klar värdesänkning av dessa tomter samt de redan bebyggda tomterna Lofta 2:16-2:24.

Under eventuell byggnationen kommer vår grusväg att förstöras då tunga lastbilar kommer köras där. Ni räknar också med att spränga sten, vilket i sin tur innebär tung last.

Stenmurar

Enligt detaljplanen kommer den fina stenmuren som går längs med hela den pittoreska grusväg ner till vårt område Mossgården delvis att rivas. Detta bestrider vi, att riva stenmur känns fel på alla sätt och förstärks om man läser på Naturverkets sida om detta. Länk till Naturvårdsverkets sida om Stenmurar i biotopskyddsområden.

Citat från er:

”Stenmurar förekommer inom hela planområdet. Det för den Ölandska landskapsbilden karaktäristiska inslaget, är ett element att förhålla sig till i planutformning. Förutom av definiera gränser, skiljer det inte sällan av olika vegetationstyper. Stenmurar är biotopskyddade enl MB.”

Citat från er:

”Värdefulla stenmurar skyddas.”

Vatten och avlopp

Vid tidigare utbyggnad av vatten och avlopp i området har det påverkat vår fastighet (Lofta 2:15), Lofta mosse. Ett stort antal björkar har dött och även andra träd på vår fastighet.

Kommunens kommentar:

På grund av viss erosionsrisk i området behöver planförslaget tillåta genomfart mellan Mossgården och Lofta Mossgata.

Eventuella skador på befintligt vägnät till följd av exploateringen betalas av exploitören. Planhandlingarna förtydligas så att det framgår att exploateringsavtalet reglerar frågan.

Kommunen delar uppfattningen att stenmurar är av stort värde både som kulturhistoriska markörer och för den biologiska mångfalden. Ett genomförande av planförslaget innebär dock att det kommer krävas håltagning i muren för utfarter. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet för att göra dessa murbrott.

Vatten och spillvattenssystemets sträckning projekteras i samband med genomförandet av planen. Det är därmed ännu inte beslutat om ledningarna dras till pumpstationen norr eller söder om den mer sammanhängande

Avstånd till vatten

Stämmer det att fastigheterna kommer längre ifrån strandkanten än 300 meter, tveksamt?

Servitut och ledningsrätter

Är det verkligen så att planförslaget inte berör frågor som kräver servitut eller ledningsrätt, tveksamt?

15. Djupvik 1:119

Vi motsätter oss att det blir tomter där det står "Natur" i den befintliga detaljplanen som vann laga kraft 2018 och som ni hänvisar till er inbjudan till detta samråd.

Det är av stor vikt att det enbart är möjligt att gå och cykla från Lofta Mossgata till nya tomterna på Lofta 2:2 för en så säker trafikmiljö som möjligt med tanke på barn och vuxna som ska gå till stranden mm. Det behövs sättas upp en skylt om återvändsgränd i början av Lofta Mossgata.

Kommunens kommentar:

delen av planområdet. Ledningarna kommer att delvis anläggas i den nya gatan och beröra mossgärdet. För att undvika att marken dräneras där rören dras föreslår BEAB att använda lera eller bentonit för att skapa en "plugg i rörschakten" dvs ca en till två meter bred vägg över hela schakten som ska förhindra/bromsa vattenflykt.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas Planhandlingarna justeras.

Inom planområdet finns ledningsrätter och planförslaget föranleder omförhandling av befintliga gemensamhetsanläggningar tillsammans med nybildande av gemensamhetsanläggning. Planhandlingarna justeras.

Planprocessen finns till för att myndigheter och berörda ska vara medvetna om och kunna påverka kommunens arbete med samhällsbyggnad. Det är bara under en detaljplans genomförandetid som detaljplanen garanterar bygggrätter och markanvändning. Den detaljplan som omfattar er fastighet och dess närområde vann laga kraft 2008 och genomförandetiden var 10 år. I och med det har kommunen möjlighet att föreslå en annan användning av marken.

På grund av viss erosionsrisk i området behöver planförslaget tillåta genomfart mellan Mossgärdet och Lofta Mossgata. Vägföreningarna har möjlighet att förbjuda genomfartstrafik för motorfordon.

Vi ser gärna att man ser över trafiksituationen för hela Djupviksområdet i samband med att man beviljar en ny detaljplan.

16. Lofta 1:102

Några synpunkter ang detaljplan för Lofta område 1.

Är inte generellt mot utökad bebyggelse om det utförs med varsamhet i känslig natur.

-Området kring Evavägen har ett rikt fågelliv som förmodligen kommer påverkas. Det vore därför önskvärt att en remsa längs Evavägen lämnas orörd för bebyggelse, dels för insekt och fågelliv men också för att få naturliga avgränsningar mellan bebyggelse med tanke på att det tar mycket lång tid att få ny naturlig växtlighet.

Nu är det en remsa som är dubbelprickad på kartan men jag har svårt att tyda vad det innebär.

-En synpunkt som kommit upp är att för liten storlek på respektive tomtmark innebär att naturlig växtlighet tas ner och kvar blir ett hus med gräsmatta. Bebyggelse i område 1 är idag väl integrerad med naturen och det är ingen som vill att det ska utvecklas till ett nytt Köpingsvik.

-Jag kan bara hoppas att det finns planerare på kommunen som har känsla för den unika naturen men insekt och djurliv och att ny bebyggelse sker i samklang med befintlig karaktär av bebyggelse och natur. Jag tillsammans med grannen lämnat ca 1000 kvm av vår mark (gammal åkermark) orörd för biologisk mångfald. Orörda korridorer av naturlig växtlighet skapar trivsel för både människor och djur.

Kommunens kommentar:

En trafikutredning har tagits fram som även redovisar konsekvenser av kommande planering i närområdet. Trafikutredningen ingår som bilaga i planhandlingarna.

Eventuell bebyggelse kring Evavägen utreds i ett separat planärende och berörs inte av aktuellt planförslag.

Kommunen noterar synpunkten och har infört en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

17. Lofta 1:123

Jag vill skriva några rader om ert förslag till detaljplan LOFTA 2:2.

Jag bor själv på fastighet Lofta 1:123. Det jag uppskattar med Djupvik är den milda vackra, enkla arkitekturen och mängden natur på och vid sidan av tomterna. Djupvik har lyckats behålla en fin lågmäld känsla, inga ”minivillor” i vitt.

Jag anser att den stora delen i förslaget, söder ut på ängen är bra lämpad för nya tomter. Det ”stör” inte helhetsintrycket. Jag tycker däremot inte att den lilla viktiga skogsgläntan på den norra delen är helt fel. Eftersom jag bor nära där har jag under många år upplevt dess natur med häckande Näktergal, svalor och en mängd andra fåglar. Det är just dessa små naturstråk mellan tomterna som är så viktiga för att behålla ”Djupvikskänslan” och framförallt behålla naturen på så nära håll. Ju mer natur man omvandlar till tomtmark desto mindre natur och djur blir närvarande.

Det går även en gammal mur genom detta stråk som kan vara viktig att bevara.

Utveckla Djupvik öster ut om de måste bli fler tomter!!

Tack för att man får vara med och diskutera och kommentera!

Kommunens kommentar:

Att förtäta redan bebyggda områden är god hushållning med mark och skapar förutsättningar att behålla större sammanhållna områden med värdefull naturmark. Fragmentisering av naturtyper kan inverka negativt på ett stort antal arter.

Stenmurar kan ha ett stort värde både som kulturhistoriska markörer och för den biologiska mångfalden.

Planhandlingarna justeras så att de norra delarna av den föreslagna kvartersmarken inte får bebyggas och stenmuren skyddas med bestämmelse i plankartan.

18. Lofta 1:7, Lofta 1:128 och Lofta 1:28

Med anledning av Borgholms kommuns framtagna förslag till detaljplan för fastigheten Lofta 2:2 m.fl. och inkommen inbjudan till samråd gällande nämnda detaljplan önskar undertecknade framföra följande synpunkter.

Djupviksområdet är mycket attraktivt för sommarboende men bör ju även vara en unik och eftertraktad plats för permanent boende. Området har höga naturvärden och kulturvärden vilka bör bestå för framtiden. Området bör därför utvecklas varsamt. Vid en kommande nybyggnation gagnas området bäst av att tomterna är väl tilltagna till markyta och därmed även bättre möjliggöra och attrahera för permanent boende.

Enligt den fördjupning av översiktsplan gällande Djupviksområdet daterad 2017 utförd vid Borgholms kommun har Lofta mosse klassats som ett område med högt naturvärde och man har där i den östra kanten av området markerat en skyddszon vilket på aktuell planritning respekterats.

De bägge områdena är sedan tidigare exploaterade och bebyggda med fritidshus. Under 1990-tal och tidigt 2000-tal har jordbruksmark avstyckats i omgångar och konverterats till tomtmark och successivt har en förtätning skett. Genomströmning av biltrafik har därmed även ökat avsevärt och det befintliga vägnätet i området är oförändrat. Djupviks kustväg med övergång till Lofta kustväg har blivit en pulsåder för trafik i norr- och södergående riktning längs den fagra kustremsan, för boende, men än mer för en uttalad ström av turister.

Tyvärr framförs ofta fordonen i en alltför hög hastighet. Nuvarande hastighetsbegränsning är för högt satt med hänsyn till rådande förhållanden. I området bör hastigheten reduceras till 30 (alt 40) km/tim generellt för hela Djupviksområdet från 136:an ned Djupviksgatan och kustvägen från Grönvik till Sandvik. En enhetlig

Kommunens kommentar:

Kommunen delar uppfattningen om att hastigheten på vägen gärna får vara låg. Detta är tyvärr ingen planfråga och kan därmed inte regleras i detaljplanen. Det är länsstyrelsen som beslutar om lämplig hastighet i området.

hastighet – och lägre - bör vara det bästa och framförallt det mest trafiksäkra. Sommartid då trafiken är högintensiv rör sig många barn, barnfamiljer och promenerande och en mängd cyklister samtidigt i området, för vilka stor hänsyn och försiktighet krävs. Såväl gång-, som cykel- och biltrafikanter delar på en gemensam vägbana och därför mycket angeläget att hastigheten sänks.

När området för fastigheten Lofta 2:2 exploateras för husbyggnation är det oerhört angeläget, med tanke på ovannämnda tillfartsväg Djupviks kustväg, dvs in- och utfart till fastigheten Lofta 2:2 leds via vägen Mossgården och att vägens ände förses med en vändplan enl befintlig ritning. Lofta Mossgata kan och bör ej vara en genomfartsgata med hänsyn till de boende. Sedan tidigare har man i områdena vid Lundebytorp och tidigare bebyggt område inom Lofta 1:2 etablerat stickvägar in till respektive tomtområde, vilket bör vara det mest naturliga och det mest trafiksäkra vid nybyggnation på nämnda fastighet. I detta fall är det naturligt men även mycket angeläget att Mossgården blir den naturliga leden/vägen för in- och utfart till Lofta 2:2.

Det är av stor vikt, menar vi, att man vid en exploatering av såväl Lofta 2:2 som Lofta 1:2, anpassar vägnätet i området dvs att trafik till och från fastigheten Lofta 2:2 sker via infart från Mossgården. Samtidigt bör man tillse att, vid en detaljplanering, tomterna har en större yta för att därmed i högre grad attrahera permanent boende till området och, i samband med detta, stor hänsyn och varsamhet beaktas gällande de höga natur – och kulturvärden som området förvaltar.

Kommunens kommentar:

På grund av viss erosionsrisk i området behöver planförslaget revideras så att den förslagna gatan går att använda som genomfart mellan Mossgården och Lofta Mossgata. Det står dock vägföreningarna fritt att förbjuda genomfartstrafik.

Hur luftigt ett område upplevs är starkt förknippat med hur breda fastigheterna är. Beroende på djupet på kvartersmarken kan därför fastighetsstorlekarna variera. Planhandlingarna uppdateras och förses med bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.

19. Lofta 2:23

Vi önskar inkomma med synpunkter på detaljplanen för Lofta 2:2 m.fl. Efter att ha läst handlingarna har vi frågor kring hur infarten till den nya bebyggelsen ska ske. Vi har svårt att se att detta kan ske utan att nyttja den vägsamfällighet som vår samfällighet äger. Denna väg är en naturväg som inte är lämpad för mycket trafik och redan nu en utmaning att underhålla. Vi önskar därför att infart till den nya bebyggelsen istället sker norrifrån via de redan nybyggda fritidshusen som ligger norr om den planerade bebyggelsen.

Vad vi kan utläsa så är skogen runtomkring klassificerat som ett naturskyddsområde men att vissa tomter kommer att förläggas inom naturområdet vilket vi motsätter oss till.

Vi vill också framhäva att stenmurarna som finns på området bör bevaras då dessa är ett karakteristiskt inslag i det öländska landskapet och även viktig ur ett naturhistoriskt hänseende.

Kommunens kommentar:

På grund av viss erosionsrisk i området behöver planförslaget revideras så att den förslagna gatan går att använda som genomfart mellan Mossgårdet och Lofta Mossgata. Det står dock vägföreningarna fritt att förbjuda genomfartstrafik.

Ingen kvartersmark föreslås inom område med höga naturvärden.

Kommunen delar uppfattningen att stenmurar är av stort värde både som kulturhistoriska markörer och för den biologiska mångfalden. Ett genomförande av planförslaget innebär dock att det kommer krävas håltagning i muren för utfarter. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet för att göra dessa murbrott.

20. Oxelbyns samfällighetsförening

Oxelbyns samfällighetsförening äger marken Lofta 2:15 med tillhörande mark o väg upp till Djupviks kustväg se Lantmäteriets handlingar och översigtskarta. Jag har varit i kontakt med Lantmäteriet och dom uppger att vi äger vägen och avgör vilken trafik som skall förekomma. Då det är inritat en utfart till Mossgården från det nya området Lofta 2:2 kan vi EJ godkänna detta.

Vägen är för smal och någon breddning av vägen ej är möjlig på grund av stenmurar m.m. Stenmuren längs Mossgården är biotopskyddad och ett kulturarv från gamla tider får ej rivas eller tas upp för någon väg på många meter.

Vägen är en enskild väg byggt till vårt område och några utfarter från det nya området Lofta 2:2 kan ej tillåtas. Utfarter till det nya området bör ske genom Lofta Mossgata som är bredare.

Kommunens kommentar:

På grund av viss erosionsrisk i området behöver planförslaget tillåta genomfart mellan Mossgården och Lofta Mossgata. Det står dock vägföreningarna fritt att förbjuda genomfartstrafik.

Mossgården fram till korsningen med Alexanders gata beräknas idag trafikeras av knappt 40 fordonsrörelser per dygn. Enligt trafikutredningen innebär planförslaget att trafiken beräknas öka med ca 80 fordonsrörelser per dygn. Det är en betydande ökning, men det innebär att det fortfarande kommer vara mycket små trafikmängder som belastar Mossgården. Enligt trafikutredningen kan en gata som belastas av färre än 125 fordonsrörelser per dygn ha en överbyggnad av gruslager. Om vägen är smalare än 5 meter bör förses med mötesplatser med ca 200 meters mellanrum. Den föreslagna lokalgatan ansluter till Mossgården ca 200 meter öster om korsningen med kustvägen. Kommunen bedömer utifrån underlaget i trafikutredningen att vägen inte behöver breddas eller förses med mötesplatser.