



Sammanställning inkomna yttranden Detaljplan för del av Lofta 1:2 och 1:3 m fl

Nedan presenteras samtliga yttranden som inkommit under samrådet för detaljplan del av Lofta 1:2 och 1:3 m fl. Samrådet varade från den 11 mars till och med den 8 april 2024 med samrådsmöte i Föragården den 27 mars 2024.

Med anledning av GDPR har personuppgifter tagits bort ur sammanställningen och yttrandena kan därför se något annorlunda ut än i sitt originalformat.

Myndigheter

Länsstyrelsen i Kalmar län, 2024-04-08

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer att planen i sin nuvarande utformning strider mot, eller saknar underlag för att bedöma påverkan på, de intressen länsstyrelsen har att bevaka. Planen måste förbättras och justeras inom områdena miljökvalitetsnormer, människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion för att inte föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen har också rådgivande synpunkter med bäring på planens genomförande. Dessa kräver kommunens beaktande i en fortsatt planprocess.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande om att buller från tåktverksamhet inte bedöms utgöra en risk för störning inom planområdet.

Magnetfält

Kommunen beskriver risker för elektromagnetisk strålning på ett utförligt sätt i planbeskrivningen. Slutsatsen från redogörelsen är att det krävs att byggnader placeras 10 meter från den kraftledning som går genom planområdet för att klara det rekommenderade värdet 0,2 mikrotelsla.

Inom merparten av planområdet har ett 15 meter bred prickmarkszon skapats kring elledningen. Men inom områden med befintlig bebyggelse är prickmarken uppskattningsvis under 10 meter från elledningen.

Kommunen behöver i planbeskrivningen redovisa skyddsavståndets utbredning. Länsstyrelsen bedömer att byggrätt inom 10 meter från elledningar inte kan accepteras då sådan byggrätt riskerar att överskrida det rekommenderade värdet 0,2 mikrotelsla.

Översvämning

Dagvattenutredningen beskriver att det finns befintlig översvämningssproblematik inom planområdet. Det är positivt att de instängda områdena som identifieras ska användas till fördröjningsmagasin. Dagvattenutredningen beskriver också att åtminstone två bebyggda fastigheter har kända problem med översvämningar. Enligt simuleringen på sidan 9 i dagvattenutredningen ser det ut som om även andra fastigheter, både bebyggda och obebyggda, kan komma att översvämmas. Kommunen behöver tydliggöra och utveckla sitt resonemang i fråga om översvämningssproblematik och på vilket sätt fastigheter som riskerar att utsättas för översvämningar är lämpliga att bebygga/bygga ut. Detta gäller hela planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vad gäller bedömningen av om det finns risk för att försämra möjligheterna att nå miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Norra Ölands kustvatten har kommunen enbart gjort bedömningen för kvicksilver och bromerade flamskyddsmedel. Bedömningen ska göras för samtliga kvalitetsfaktorer och ingående relevanta parametrar, inte bara för de som har sämre än god status idag.

Kommunen ska tydliggöra sin bedömning i fråga om hur miljökonsekvensnormerna för vatten hela området nås, även den del som redan är bebyggd, då detaljplanen tillåter en ökad exploateringsgrad även där.

Dagvattenutredningen som tagits fram täcker till viss del planområdet, främst den del som omfattar nyttillkommen bebyggelse. Det östligaste området med främst befintlig bebyggelse behandlas inte mer än översiktligt. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till att exploateringsgraden i hela området ökar samt närheten till Lofta mosse, att både påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten behöver beskrivas även för befintlig bebyggelse. Det är viktigt att en helhetsbild kring rådande situation och planförslaget presenteras.

Vattenbalans

Länsstyrelsen har tagit del av utredningen kring vattenbalansen för Lofta mosse. Dagvatten ska ledas till mossen men vad Länsstyrelsen kan utläsa ska inga åtgärder utföras som kan dränera mossen på vatten. Utifrån denna aspekt bedömer länsstyrelsen att mossen inte påverkas negativt av tillförseln av dagvatten.

Det framgår dock inte vilka markberedningsåtgärder som ska vidtas i området och om det finns risk att det till exempel uppstår sprickor i berggrunden som kan verka dränerande på mossen. Det är viktigt att schaktning och eventuell sprängning utförs på ett sätt så att mossens tätskikt inte påverkas.

Dagvatten

Planerade dagvattensystem ska klara att ta hand om nederbörd från ett 20-års regn. Dagvattensystemet medför att vattnet genomgår viss rening. Halterna av näringsämnen fosfor och kväve minskar efter exploatering och rening medan halterna av vissa tungmetaller ökar. Minskad tillförsel av näringsämnen bedömer länsstyrelsen är positivt för mossen. Fördröjningsmagasinen ska utformas så att reningsgraden av tungmetaller blir bättre så att så lite som möjligt når mossen.

Dagvattendammarna ska ha oljeavskiljare för att minska risken för att oljor når mossen.

Total yta som avrinner mot mossen skiljer sig inte åt före och efter exploatering men ytan som är jordbruks-, ängs- respektive skogsmark minskar och ersätts med ytor där avrinningen sker snabbare. Detta kan medföra att befintliga dikessystem behöver få en ökad kapacitet för att ta hand om större volymer vatten på kortare tid.

Markens hårdgöringsgrad begränsas i planförslaget genom planbestämmelse b1. Den behöver kompletteras med bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

I området finns långbensgroda och större vattensalamander. Båda arterna är skyddade enligt 4 a § artskyddsförordningen vilket innebär att även deras fortplantningsområde och viloplatser är skyddade. Kommunen har redogjort för aktuella fortplantningsområden och att det inte finns några sådana som riskerar att skadas av detaljplanen. De nämner däremot inte arternas viloplatser. Kommunen behöver reda ut om det finns viloplatser för de båda arterna i planområdet och beskriva hur de i så fall kommer att påverkas av detaljplanen.

Kommunen skriver att det har gjorts en utredning av ängshök under 2022. Den utredningen saknas och behöver kompletteras i ärendet. Kommunen behöver också göra en bedömning av hur arten kommer att påverkas av ökad mänsklig aktivitet i området och risken för ökad störning.

Den fridlysta arten alvarstånds finns i närheten i planområdet och eventuellt även inne i planområdet. Kommunen skriver i MKB att inga exemplar noterades under inventeringarna och inga exemplar förväntas beröras av detaljplaneförslaget. Kommunen behöver säkerställa att arten inte finns i planområdet genom inventering och anpassa planen efter arten. Om arten riskerar att förstöras även indirekt genom till exempel ökad skuggning kräver dispens.

Kommunen skriver att några skyddsvärda träd kommer att behöva avverkas. Kommunen behöver i första hand anpassa planen så att träden kan bevaras. Avverkning av träden liksom kraftig beskärning och grävning med mera inom 15 x stamdiametern kräver en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Området är också av stort intresse för insekter. Kommunen behöver beskriva tydligare vilka konsekvenser detaljplanen får för denna artgrupp.

Kulturmiljövärden

Djupviksområdet är ett av Ölands första fritidshusområden. Den planerade exploateringen kommer att förändra hela området som tidigare haft en karaktär med småskalig fritidshusbebyggelse.

Området ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården H 31 Ölands stenkust men bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen valt att tydligt i plankartan förmedla hur bebyggelsen skall utformas för att minimera negativ påverkan på kulturmiljön.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Kulturmiljölagen (1998:950)

Planbeskrivningen bör lyfta fram att det inför prövning om det finns fornlämning i området ska en förfrågan om fornlämning skickas in till Länsstyrelsen så att skydd för främst stenbrytningen i området klargörs.

I planbeskrivningens beskrivning av konsekvenser av planens genomförande skrivs mycket kortfattat att planförslaget är utformat för att minimera negativ påverkan på kulturmiljön, men det finns här inget tydliggörande om hur detta ska ske. Här saknas hur man tar tillvara de kulturhistoriska lämningar som finns och hur de ska värnas i planförslaget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att planen medför betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning behövs inom ramen för planarbetet. Länsstyrelsen har instämt i kommunens bedömning och ett avgränsningssamråd hölls i augusti 2022. Länsstyrelsen bedömer att miljökonsekvensbeskrivningen har en bra avgränsning förutom i fråga om jordbruksmark.

Kommunens ställningstagande är att planområdet inte ska omfattas av bestämmelserna i 3 kap. 4 § Miljöbalken, och hänvisar till dom i frågan. Länsstyrelsen antar att den dom som avses är MÖD P 6258-20.

I ovanstående rättsfall görs bedömningen att den redan gällande detaljplanen från 1990 prövats i förhållande till hushållningsbestämmelserna, och därför inte ska prövas igen.

Hushållningsbestämmelserna infördes 1987. I nu aktuellt område gäller en byggnadsplan från 1968, och denna har således inte prövats mot dessa bestämmelser.

Länsstyrelsen delar alltså inte kommunens bedömning i fråga om hur vida den jordbruksmark som finns inom planområdet ska omfattas av 3 kap 4 § miljöbalken. Marken har brukats i närtid och bör klassas som brukningsvärd.

Upplysning

Markavvattning

Lofta mosse omfattas av två markavvattningsföretag där Marsjö torrlägningsföretag från 1937 är det senaste. Avledning av dagvatten (avloppsvatten) till markavvattningsföretag regleras i 3 kap. 5-6 §§ Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Dikena är dimensionerade för att torrlägga jordbruksmark och inte för att ta hand om dagvatten. Det innebär att underhållsbehovet av dikena kan öka när större mängder vatten avleds. Markavvattningsföretaget har ingen skyldighet att utföra detta extra underhåll som eventuellt kan uppstå. Kommunen bör ha ett avtal med markavvattningsföretaget som reglerar underhållsskyldigheterna.

Exploateringsavtal

Kommunen ska i samrådsskedet redovisa exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet, 2024-04-04

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsgräns med dålig kvalitet i anslutning till plangräns

Det är viktigt att plangränser och andra gränser är av bra kvalitet vid upprättande av detaljplaner. I planförslaget har exempelvis del av den västra plangränsen lagts i samma läge som flera befintliga fastighetsgränser, berörande Lofta 1:25-1:27. Enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har dessa 0,1 meter lägesosäkerhet. Längst i öster, mot Loftagatan, finns en fastighetsgräns som enligt DRK har 3 meters lägesosäkerhet. Ytterligare exempel finns.

Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i [HMK Handbok Digital Grundkarta 2021](#) är att "*Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data*" (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränserna visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av den planlagda marken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att

anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i [Lantmäteriets informationsblad via denna länk](#). Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen att överensstämma med verkligheten.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet konstaterar vidare att en del av innehållet redovisas i planbeskrivningen, men att det behöver kompletteras och vara mer konkret kring: tidplan för utbyggnad av de fysiska anläggningar exploatören ska utföra samt vilken standard de ska ha om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet då det verkar finnas flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](#)

Delar av planen som bör förbättras

Äldre lantmäteriservitut kan saknas

I planbeskrivningen redovisas en del befintliga servitut och ledningsrätter. Stycket avslutas med ”Övriga servitut påverkas inte av aktuellt planförslag”. Lantmäteriet vill här påminna om att lantmäteriservitut som bildades tidigare än slutet av 1960-talet inte skrevs in ”automatiskt” i fastighetsregistret. Dessa registreras i fastighetsregistret allt eftersom tillfälle ges och behov uppstår. I det aktuella planområdet finns exempelvis servitut för vattentäkt och vattenledning till förmån för fastigheterna Lofta 1:30-1:33. Detta är uppregistrerat i fastighetsregistret, finns med i fastighetsförteckningen och omnämns i planbeskrivningen. I samma förrättningsakt som detta servitut bildades dock även servitut för utfart för samma fastigheter. Även om det likt vattenservitutet idag är onyttigt så gäller också detta tills det upphävs. Lantmäteriet har inte i samrådet undersökt alla fastigheter i eller i anslutning till planområdet som kan påverkas, det kan mycket väl finnas fler berörda. Detta behöver undersökas då det är viktigt att få med samtliga rättighetshavare då de kan påverkas av planläggningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Plankarta

På ganska många ställen är det svårt att utläsa fastighetsbeteckningar, byggnader och egenskapsbestämmelser då de går i varandra. Gör en översyn om det är möjligt att åtgärda.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

På sida 45 i planbeskrivningen står "Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för huvudmannen med tillhörande anläggningar på fastigheten." Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 § PBL definieras allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser. Här verkar det röra sig om något annat.

Remissinstanser

Räddningstjänsten sydost, 2024-03-15

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- ska ha en fri höjd på minst 4 meter.
- ska ha bärlighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
- bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte.
- ska ha en körbandbredd på minst 3 meter på raksträckor
- ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter.
- ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras.
- ska markeras med standardiserad skylt.
- ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning.
- bör ha anslutningen i anslutning till byggnadens adress.

3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 m krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan:

En uppställningsplats för stegfordon:

- ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- ska vara förlagd utanför ytterkant av balkonger som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen.c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång.
- ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen.
- Ska ha samma bärlighet som räddningsvägen.

4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer. Se tidigare kommunicerat dokument framtaget av räddningstjänsterna i Kalmar län.

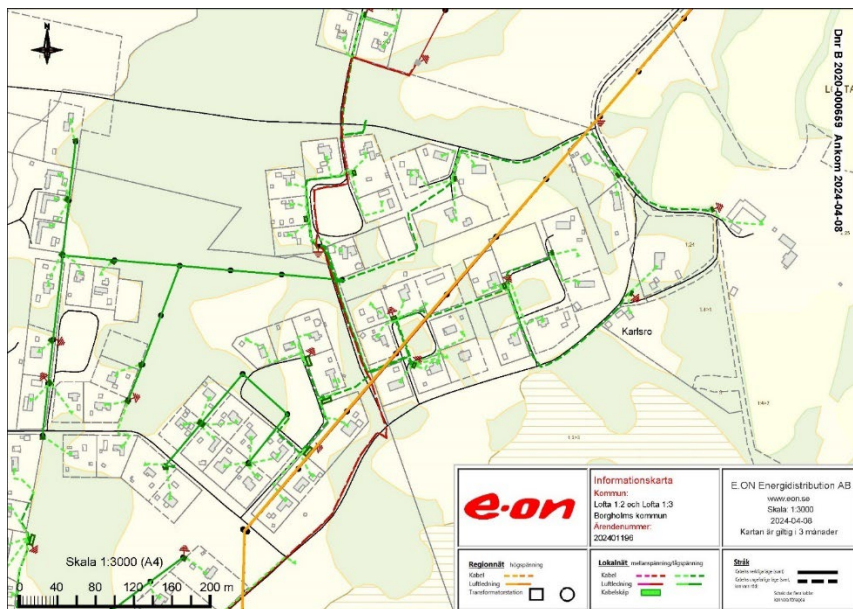
Trafikverket, 2024-04-04

Planområdet ligger ca 2000 meter väster om väg 136. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur. Trafikverket har därför ingen erinran mot planförslaget. Trafikverket framhåller att åtgärderna vid korsningen Djupviksvägen/ väg 136 ännu inte genomförts och att det allt sedan

fördjupning av översiktsplanen för delen Djupvik/Lofta uttryckts som en förutsättning för vidare exploatering. Anpassningen av befintliga planbestämmelser samt tillskottet av nya tomter bedöms, så som uttrycks i trafikutredningen, vara möjlig. Det är dock viktigt att en fortsatt dialog finns mellan kommunen och Trafikverket.

E ON, 2024-04-08

Inom området har E.ON låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge samt 0,400 kV- och 50 kVluftledningar, se bifogad karta.



Kablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Luftledningar

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. 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. 6 kap. 5 § starkströmsföreskrifterna reglerar minsta tillåtna horisontella avstånd mellan kraftledning och närmsta byggnadsdel på en byggnad. För en ledning på 50 kV gäller ett minsta horisontellt avstånd på 5 meter från yttersta fasledare på kraftledningen till närmsta byggnadsdel.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

E.ON noterar och tackar för l-området för 50 kV-ledningen.

Transformatorstation

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON noterar att ett E1-område har lagts ut i plankartan "kloss-i-kloss" med kvartersmarken. Enligt svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst fem meter. E.ON yrkar därför att det i plankartan avsätts ett prickmarksområde runt E-området, där ovan angivna mått uppfylles, samt att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar om att det 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas. E.ON yrkar att hela E-området inte blir prickmark då det försvårar inför underhåll av vår station.

Telia, 2024-03-07

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.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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 flytt av ledningar eller samordning gå in på [Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](#)

Borgholms energi AB, 2024-04-08

Borgholm Energi, verksamheten Återvinning och avfall, har inga synpunkter på ovanstående detaljplan.

Sakägare

Inkom 2024-03-12

Fel markerad 10kV ledn och därmed fel ”punktmarkering” på respektive fastigheter. 10 kV ledningen på kartan sid 22 i planbeskrivningen är markerad på fel ställe vad gäller fastigheterna Lofta 1:72, Lofta 1:71, Lofta 1:66 och Lofta 1:65 med följd att fel område ”prickats” på respektive fastighet.

Inkom 2024-03-15

Har fastigheten 1:125 som vi snyggat till, där det tidigare låg rest sten .

Önskar tomt på fastigheten på lämpligt ställe.

Inkom 2024-03-31

Jag tackar för möjligheten att lämna synpunkter på den föreslagna detaljplanen med avseende på dess påverkan på både höga naturvärden, befintliga fastigheter och trafikpåverkan. Det är min övertygelse att en balanserad och hållbar planering är av yttersta vikt för att säkerställa en trivsamt och hållbar miljö för både människor och natur även för framtiden.

Jag ser positivt på det faktum att en del grönområden med rikt djur- och fågelliv mellan den äldre befintliga bebyggelsen t.ex. på Ivans Markväg och det nya exploaterade området har behållits i den detaljplan som är på remiss.

Jag är dock bekymrad över den föreslagna ökningen av genomfartstrafik som en följd av den nya vägen mellan återvändsgatan Ivans Markväg och Stens väg där den nya bebyggelsen är tänkt att uppföras. Denna som jag ser det helt omotiverade vägsträckning, kommer att leda till en onödig uppdelning av de föreslagna bevarade grönområdena och därmed drabba det rika djur- och fågelliv vi har i området.

Genomfartstrafik som inte fyller något verkligt syfte riskerar att skada både lokala ekosystem och den övergripande livskvaliteten för samtliga invånare och fastighetsägare i området kring Ivans Markväg.

Det faktum att Ivans Markväg med detta förslag inte längre kommer att vara en återvändsgränd, eller ”säckväg”, kommer sannolikt öka mängden annan övrig trafik som ”bara” åker runt för nöjes skull och därmed drabbar det samtliga fastighetsägare på denna väg.

Inkom, 2024-04-04

Vi kan inte hitta några förslag på hur el-ledningar kommer att dras, kommer dom att grävas ner eller blir det stolpledningar i så fall lär det väl bli mera prickmark?

Våtmarken Nord väst om Ivans Marks väg 12,14,16 har en stort flöde till Lofta mosse som nu går i befintligt dike se bilder. Vi tycker att man ska använda dom det finns ingen information om det.

Det borde då bli prickmark på fler ställen?

Vi tycker även att det borde finnas mera grönområden vi är rädda att all ”skog” kommer försvinna där det finns mycket djur många fågelarter från Koltrastar till Örnar. Från småkryp till Älgar.

Trafik? Säckvägar istället för genomfartstrafik.





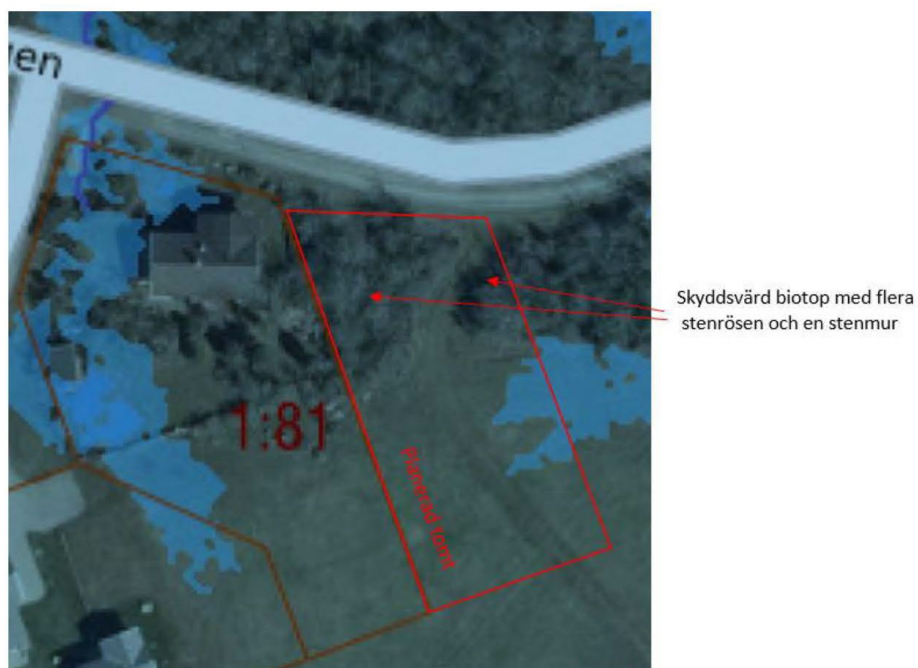
Inkom 2024-04-06

Vi motsätter oss starkt det stora antalet tomter som planeras runt Evavägen pga väsentlig påverkan på djur och växtlighet, den ökade klimatpåverkan och de stora förändringarna av områdets karaktär.

Vi anser att vår fastighet drabbas extra hårt av den planerade exploateringen av Evavägen. I planen skriver man att byggnaderna ligger långt inne på tomterna, så är inte alls alltid fallet. Vårt bostadshus ligger mycket nära Evavägen och med ökad trafikmängd kommer buller och avgaser påverka oss extra mycket.

I planen finns en tomt öster om oss (se bilaga bild 1). Marken här har flera stenrösen och en stenmur, i dessa lever salamander, huggorm, snok och kopparödla, Här finns också fladdermöss. Träd och buskar är här boplats och skydd för många fåglar såsom halsbandsflugsnappare, näktergal, gulspurv, entita, nattskärre och många fler. Bebyggs denna mark förstör man förutsättningarna för dessa djur att klara sig.

Bild 1 Planerad tomt.



Vi är också mycket oroad av hur man kommer att kunna hantera dagvattnet i Loftaområdet. Har verkligen Lofta mosse kapacitet att ta hand om och föra bort den ökade mängd dagvatten som blir av så stor bebyggelse? Detta också med tanke på ökad mängd nederbörd och större risk för skyfall. Det finns redan idag problem med vattenansamlingar på vår fastighet (se bilaga bild 2-5). Dessa översvämningar syns inte och nämns inte i konsultrapporten.

Bild2 utklipp från simulerad bild från dagvattenutredning, Lofta 1:81



Bild 3-5: verkliga bilder på översvämning på vår tomt, stämmer väl med simulerad bild 2



Vi anser också att man inte tagit hänsyn till ljudmiljön i området. Här färdas ljudet lätt och fortplantas över den steniga marken. Detta kommer att bli påtagligt om det röjs för flera tomter och växtlighet tas bort. Något som inte kommer öka människors vilja att bosätta sig här.

Sammanfattning

Det stora antalet tomter norr om Evavägen bör minskas och planeras så att fågellivet i området inte störs och att man minskar klimatpåverkan. Områdets karaktär och småskalighet bör beaktas för att människor och djur ska kunna trivas.

Marken som gränsar till oss i öster bör skyddas och inte bebyggas. Där finns flera stora stenrösen och en stenmur som sträcker sig 10 – 15 meter ut från vår tomt. Vi anser att denna mark borde vara biotopskyddad då den är en boplatz för ett stort antal djur och ett viktigt skydd för fågellivet.

Vi anser också att man ytterligare bör utreda dagvattenhanteringen och hur ny bebyggelse påverkar Lofta mosse.

Ljudmiljön i området är också något som bör tas i beaktande för fågellivet och för välmående och hälsa för alla som promenerar, bor och vistas i området.

Inkom, 2024-04-07

Tack för ett väl genomarbetat förslag.

Vi har följande synpunkt på föreslagen detaljplan.

Området har sedan 1960-talet präglats av s.k. säckvägar från Helgevägen, Evavägen och Loftagatan. Förslaget innebär att området för första gången får genomfartstrafik inom angivet område. Den idag gällande principen har ett antal gånger prövats av GA:8. Vid alla dessa tillfällen har resultat blivit att befintlig princip ska bibehållas.

Därför föreslår vi att ingen genomgående väg skapas och att planen i området Stensväg, Ivans Markväg och Evavägen omarbetas utifrån principen säckvägar.

Inkom, 2024-04-07

Vi anser att fastighetsstorleken för 1:25 bör sänkas till 1000 kvm för att ligga i nivå med närliggande Lofta 1:46-1:48.

Att just fastigheterna 1:25-1:27 skulle vara på 1400 kvm ser vi som helt omotiverat. För vår och våra barns del skulle det förhindra en eventuell framtida uppdelning av fastigheten och därmed minska värdet på den.

Tomten såldes som dubbeltomt när våra morföräldrar köpte den på 60-talet. Den är avlång och skulle lämpa sig väl för en framtida avstyckning. Den är som ni ser betydligt större än närliggande tomter.

Inkom 2024-04-07

Exploateringen enligt förslag till ny detaljplan för del av Lofta 1:2 och 1:3 m fl är den största och mest genomgripande sedan 60-talet. Byggplanen kommer att få konsekvenser i generationer när Loftas fastigheter nära fördubblas om förslaget att öka med 51 fastigheter blir verklighet. Det är därför mycket viktigt att besluten som ska tas är väl avvägda hur exploateringen ska ske inom Loftaområdet.

Det finns starka ekonomiska intressen för att exploatera i Lofta från Borgholms kommun, exploatörer och markägare. En viktig röst som inte varit delaktig i utformande av planen är vi som är boende i området, hela eller del av året. Vi har gjort stora investeringar i mark, byggnationer, hantverkare m. m. som gynnar näringsverksamheten i kommunen. Vår röst ska räknas och Borgholms kommun har ett stort ansvar att det blir en balans i kommande beslut.

Enligt redovisat förslag nästan fördubblas antalet fastigheter i Loftaområdet jämfört med antalet fastigheter i nuvarande vägförening. Relativt små tomter kombineras med stora bygggrätter, upp till 200 kvm. Läger vi därtill möjligheten att bygga 1,5 plan med höjd 6,5 m, accentueras den blivande karaktären av stadsmiljö i stället för ett genuint fritidshusområde i harmoni med ett unikt värdefullt kulturlandskap. I utlåtande från Kalmar Läns Museum hävdas att "ny bebyggelse bör hållas nere i skala och höjd."

Vi anser inte att förslaget nämnvärt beaktar områdets karaktär av småskalighet, fritidsboende med relativt stora naturområden och vacker öländsk hed- och alvarsmark i harmoni med fungerande jordbruk. I stället liknar utformningen en modern villastadsdel. Den genuina miljön i Lofta kommer att försvinna.

Vi har all respekt för kommunens ambitioner om generellt ökat permanentboende. Med tanke på utformningen av planförslaget är vi tveksamma till någon större måluppfyllelse i detta stycke.

Hållbarhetsperspektivet behöver beaktas i större utsträckning. Byggandet i sig samt nya vägar är en stor belastning på miljön. Små tomter med stora hus innebär också ett större klimatavtryck. På små tomter avverkas troligen mer naturlig vegetation, jämfört med större tomter där det är möjligt att bevara mer av naturmarken. Mer naturmark gynnar värdefullt insekts- och fågelliv samt växtlighet som binder koldioxid. Vi anser att tomterna bör vara både färre och avsevärt större med generösa gröna stråk i området.

Vi har nyligen sett exempel på tomter i området där i stort sett all naturlig växtlighet avverkades inför byggnationen. Vår farhåga är att det blir på samma sätt i samband med den nya exploateringen. Det kan vara svårt att reglera att en viss procent av den naturliga växtligheten på respektive fastighet ska behållas. Mer effektivt är att behålla gröna stråk mellan tomter, angränsande områden och vägar i större utsträckning än i föreslagen byggplan.

Kommentarer Evavägen med omnejd

Vi motsätter oss bl. a. att det planeras 7 tomter i rad utmed Evavägen utan luft emellan. Dessutom på ett område som tidigare bedömts ha mycket höga kulturhistoriska värden och som ska bevaras. I den fördjupade översiktsplanen från 2018, sid 76 m. fl. framgår:

"Områden som ska bevaras. Ingen ny exploatering får komma till stånd. Gråa ytor markerar de områden som omfattas av särskilt höga värden för natur, kultur eller friluftsliv. Ingen påverkan i form av ny exploatering är möjlig. Endast enstaka åtgärder och byggnader som gynnar det rörliga friluftslivet och inte påverkar befintliga värden negativt bör tillåtas."

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Lofta/Djupvik 2018 så ska delar av Evavägen inte bebyggas. Vi anser att detta ska ligga fast. De naturvärdesinventeringar och fågelinventering som har tillkommit 2020, 2022 visar att det finns naturvärden i området kring Evavägen och att det dessutom gränsar till områden med mycket högt naturvärde. Dessa utredningar visar att bebyggelse på mark som har naturvärde påverkar miljön negativt för både växtliv och fågelliv.

De naturvärden som finns gäller i högsta grad fortfarande. Vi anser därför att det inte finns tillräckligt goda skäl till varför bedömningen ska ändras efter bara ett par år. Den växtlighet som finns har tagit årtionden att växa upp i den kalkrika jorden. Fågellivet, med flertalet sällsynta arter, fladdermöss och fridlysta växter, t. ex. orkidéer som bland annat växer utmed vägrenen på Evavägen, är mycket rikt. Den biologiska mångfald som finns bör bevaras för kommande generationer.

Vi som har fastigheter kring Evavägen, och övriga boende och besökare som har sina dagliga promenader på Evavägen, ser detta naturvärde varje dag och värdesätter det mycket högt. Evavägen är

en grön lunga med växt och djurliv som behövs, särskilt när exploateringen i Lofta och Djupvik i övrigt är så omfattande. När övriga grönområden minskar ökar behovet att begränsa bebyggande på Evavägen speciellt på naturvård mark.

På sidan 50 påstår planförfattarna att "Område som påverkas av stenindustrin föreslås tas i anspråk "till viss del" (vår anm). Planförslaget är utformat för att minimera exploaterings negativa påverkan på kulturmiljön." Sanningen ser dock annorlunda ut. I stort sett all dylik mark söder om Evavägen tas i förslaget i anspråk för nya fastigheter/vägar. Detta sker även för flera tusen kvm mark norr om Evavägens västra del.

Gemensamt

Trafikutredningen beskriver hur Lofta och Djupvik kommer att påverkas av exploateringen. Den betydligt ökade biltrafiken på Evavägen och Helgevägen får en mycket stor negativ påverkan på miljön och trafiksäkerheten. Särskilt utsatta är de fastigheter där husen ligger nära vägen.

Möjligheten att för vissa befintliga fastigheter att utöka sina fastigheter är inte konsekvent genomfört. Naturmark behålls ibland. I andra fall försvinner den och ersätts av tomtmark. Syftet med detta anser vi är oklart.

Vid iordningställande av byggbara tomter utgår vi ifrån att marken sannolikt måste höjas. Vilka konsekvenser detta får för avrinningen österut mot Lofta Mosse är enligt vår mening inte tillräckligt analyserat och belyst.

Sammanfattning

Med förslaget skulle Evavägen med omnejd bli i särklass det mest enskilda exploaterade området i Djupvik/Lofta. Enligt vår mening bör de negativa erfarenheterna från exploateringen av Lundebytorpsområdet av många skäl leda till eftertanke.

Evavägen är i dag en av de vackraste vägarna i Lofta med ett stort växt- och djurliv med skyddsvärda växter, rödlistade fågelarter och fladdermöss. Den enda vägen som är kvar med sammanhängande orörd natur och som dessutom har ett naturvärde. Det finns inte så många områden kvar som har den karaktären.

Vi motsätter oss den omfattande exploatering utmed Evavägen som enligt förslaget innebär att nuvarande 7 fastigheter ökas till 27 fastigheter. Det ska inte byggas på mark som har ett naturvärde. Växt-, djur- och fågelliv måste bevaras. Det går att hitta en bättre balans mellan byggande, naturmark och djurliv som är till gagn för både befintliga fastighetsägare och tillkommande boende.

Vi anser att den omfattande exploateringen med 51 nya fastigheter inte tar hänsyn till områdets natur- och upplevelsevärden och speciella karaktär.

Med hänvisning till ovanstående synpunkter föreslår vi att planen omarbetas både avseende omfattning samt förändring av Loftaområdets karaktär till ett tättbebyggt villaområde.

Inkom 2024-04-07

Den del av Lofta som planförslaget avser har under flera år genomgått försiktiga förändringar för att om möjligt bibehålla den fina blandningen av småskalig bebyggelse, fungerande jordbruk och vacker ölandsnatur. Det har inneburit att alla kunnat trivas och njuta av vårt gemensamma vackra landskap. Störande trafik har kunnat begränsas till rimliga proportioner. Den bebyggelse som tillkommit under senare år har fått begränsas och gjorts småskalig och har därigenom kunnat smälta in på ett fint sätt i redan befintlig bebyggelse.

Mycket av detta ser nu ut att förändras genom det upprättade planförslaget. Nybebyggelsen ökar kraftigt och karaktären kommer att förändras från att ha varit av omväxlande landsbygdskaraktär till att mer likna en modern stadsdel, som egentligen kan finnas var som helst i landet. Därigenom försvinner också den särpräglade hed- och alvarkaraktär som nu finns. Planförslaget har också en olycklig omfattning med ett 50-tal villor av alldeles för stor yta (upp till 150 kvadrader) för husen.

Vi vill alltså därför att planen revideras i grunden så att en nybyggnation kan få en mer rimlig omfattning. Hälften av antalet fastigheter får anses mer rimligt och boendeytorna kan gärna begränsas åtskilligt.

Förutom detta vill vi också ge följande synpunkter på övrigt i planen. Biltrafiken i området kan förväntas öka väsentligt som en del av planen. Vi tycker inte att planförfattaren har tagit hänsyn till detta i tillräcklig omfattning. I planen framskymtar att säckgator är att föredra framför vägar av genomfartskaraktär. Eftersom Ivans Markväg kommer att göras om till en gata av genomfartskaraktär vill vi starkt motsätta oss en sådan förändring. Den kan med fördel bevaras som en säckgata genom att den mycket väl kan sluta i höjd med Lofta 1:65. Den nya bebyggelsen väster därom kan med fördel utnyttja kopplingen till Stens väg eller till Evavägen.

Planförfattarna hävdar att en solidaritetsregel bör användas för området. Enligt denna skulle alla vara med och dela på all trafik, även den nytillkommande. Vi har svårt att se rimligheten i detta resonemang. De nytillkommande fastigheterna får väl ta sitt eget ansvar och inte överlämpa det på oss som redan finns där. Möjliggör alltså ingen genomfartstrafik i onödan.

Vidare undrar vi hur planen tar hänsyn till säkerheten för gång- och cykeltrafikanter. Finns det något i planen som gynnar och uppmuntrar till gång och cykel framför bilkörning? Vi tror att sådana åtgärder, att t.ex. viss genomfart mellan områdena endast kan ske till fots eller cykel, kan göra hela området mer attraktivt för boende i alla åldrar. Redan idag är det populärt att ta sig fram utan bil, och med en ökad fordonstrafik kan det behövas speciella åtgärder för att bevara, uppmuntra och skydda den bilfria trafiken.

Vattenavrinningen i området har tidigare diskuterats. Planen nämner också vikten av att ha naturliga avrinningsområden för dagvatten mm. Ett känsligt område är i detta hänseende marken öster om Stens väg. Vi har ofta kunnat notera att området främst under vintertiden fått ansamlingar av vatten. Detta vatten tar sig sedan naturligt vidare öster ut när marken så småningom torkar upp. Nu planeras bebyggelse där eller i dess omedelbara omgivning. Vi kan inte se att planen i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till detta.

Vi vill därför föreslå att planen i grunden görs om och att omfattningen begränsas kraftigt.

Inkom 2024-04-08

Som permanentboende i Lofta ser vi gärna att området utvecklas men behåller sin karaktär av en ”lågmlädd” bebyggelse med mycket natur vid tomtindelningen. Vi anser även att nuvarande indelning av området med slingor och grönområden bör beaktas, då detta medför en samhörighet mellan fastighetsägare.

Inkom 2024-04-08

Tack för ett trevligt och bra samråd den 27:e mars.

Vi har inget att erinra mot föreslagna detaljplan, allt ser bra ut.

Vår åsikt är att vi älskar att kunna vara på Öland under hela sommarhalvåret och vi vill inte missunna andra att få den upplevelsen också.

Inkom 2024-04-08

Samrådshandlingens planbeskrivning innehåller såväl otydliga som inkonsekventa förslag. I stort saknas förklaring till hur nya tomter ska utformas och inbärdes placeras liksom anslutas till befintlig bebyggelse. T.ex. erbjuds vissa befintliga fastigheter utökning av sina tomter. Andra erbjuds inte denna möjlighet utan förklaring.

På sid 45 redovisas aktuella 20 fastigheter med tänkt kvm-antal. Eventuell utökning av kvartersmark varierar mellan ca 90 och 790 kvm. Totalt handlar det om drygt 6000 kvm. Teoretiskt kan allt från 0 till 20 befintlig fastighetsägare tacka ja till erbjudandet på angivna grunder, oaktat vilken köpeskillning som kan bli aktuell i separata avtal mellan varje köpare och säljare.

En fråga som måste ställas är om det finns någon uttalad efterfrågan av dylikt förslag? Motiven och bakgrunden till förslaget är oklara och vidare saknas någon relevant konsekvensbeskrivning för olika möjliga scenarier.

Vad händer om någon/några/majoriteten/ect tackar nej till erbjudandet? Påverkar detta planförslaget i övrigt? Kan fastighetsägare köpa del av ”utökad” mark? Hur påverkar en sådan affärsmässig lösning i så fall planen? Eller gäller principen allt eller inget?

Idén om utökad kvartersmark för vissa är enligt vår kännedom helt ny. Detta har inte funnits med i tidigare utkast till plan för området. Vi menar att bristen på dialog allvarligt försvårar våra möjligheter till relevanta ställningstagande i sakfrågan. För oss känns det ytterst märkligt att plötsligt få ett sådant erbjudande via en s.k. samrådshandling.

Vi föreslår därför att kommunen beslutar om förlängd samrådstid för att ge chansen till en dialogrunda angående erbjudandet om utökad kvartersmark med oss aktuella fastighetsägare.

Inkom 2024-04-09

Vi avvisar förslaget om skapandet av en ny fastighet inklämd mellan de befintliga fastigheterna Lofta 1:60 resp 1:59. Skälen för detta är många! Vi anser att marken med fördel kan bibehållas som naturmark.

Berörda

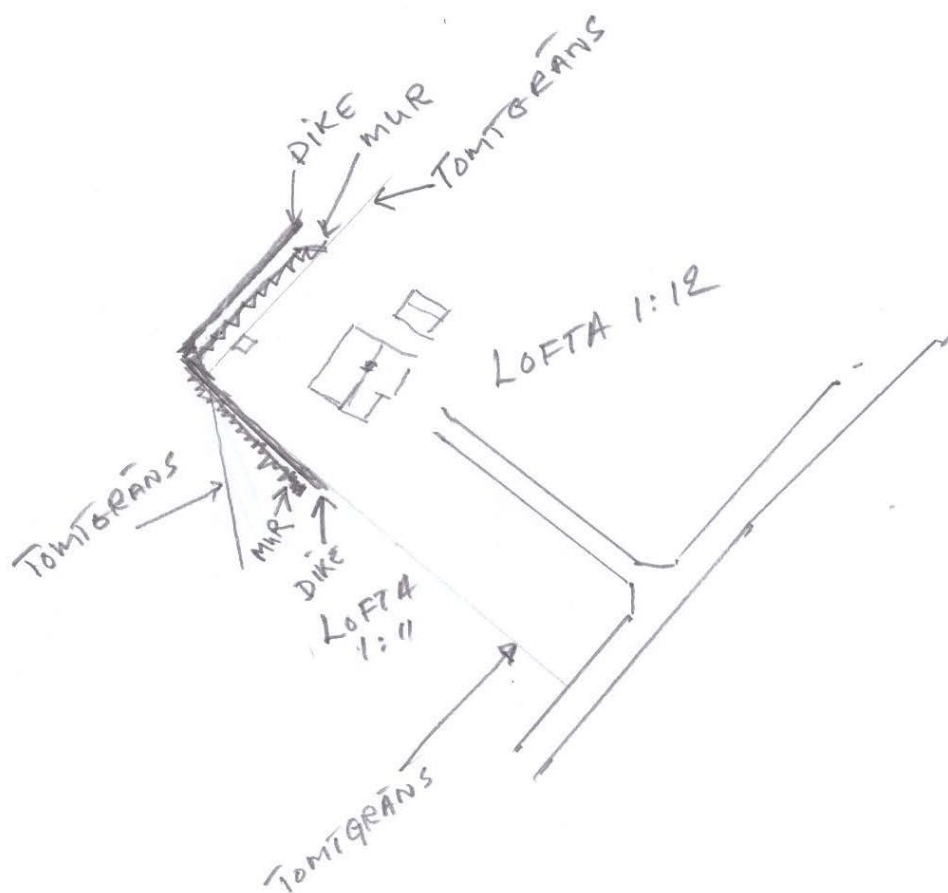
Inkom 2024-03-20

Som framgår av bilagda kartsnitt och fotografi finns strax väster om fastigheten Borgholm Lofta 1:2 en stenmur men även ett grävt dike strax väster om nämnt dike. Det råder ingen tvekan om det generella biotopskydd sådana murar och diken/småvatten åtnjuter vid exploatering av marker. Jmfr Diarienummer: B 2020-659 i Planförslaget. Varken muren eller diket finns omnämnt i Planförslaget trots att vi i tidigare korrespondens påpekat vikten av att notera förekomsten av mur och dike.

Naturvårdsverket har i sin publikation STENMUR I JORDBRUKSMARK 2014-4-15 detaljerat beskrivit biotopens kännetecken och avgränsning i vad gäller Stenmur i jordbruksmark. Här framgår bl.a att en stenmur som gränsar till jordbruksmark omfattas av skydd. Detta gäller dessutom om stenmuren inte direkt gränsar till jordbruksmark om avståndet mellan stenmur och jordbruksmarken inte överstiger 2 meter. Så är fallet här. Dessutom torde skyddet bli förstärkt genom det faktum att det i "tvåmetersområdet" finns ett dike som avvattnar jordbruksmarken. Även diken och vattensamlingar åtnjuter samma skydd mot exploatering av marken. Grodor har iakttagits i diket under sen vår och under sommartid.

Vi kräver att kommunen i det fortsatta arbetet med detaljplanen klarlägger murens och dikets läge och omfattning och därefter förklarar att muren åtnjuter biotopskydd. Som en följd av detta menar vi att tomtbildning/avstyckning av de två fastigheter rakt väster om vår fastighet ej kan ske.





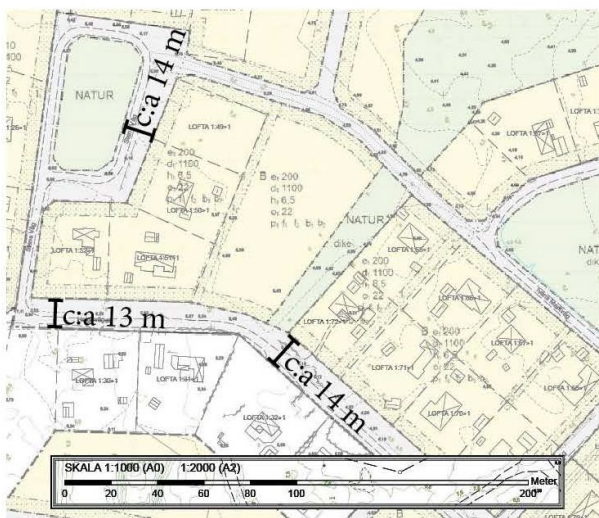
Inkom 2024-04-02

Vi tackar för möjligheten att få lämna synpunkter på Detaljplan för Lofta 1:2 mfl! Vi tycker att förslaget ser genomarbetat ut. Det finns en röd tråd från översiktsplan till fördjupad översiktsplan till förslaget till detaljplan.

Våra synpunkter:

Vägstandard på nya vägar, samt vägbredder.

Vi är positiva till att framtida vägar föreslås ha samma standard som befintliga (s. 5 i planbeskrivningen). Det vore positivt om detta förtydligas till att även gälla belysning, med tanke på påverkan på djurlivet. Om vi mäter rätt i plankartan så är nya möjliga gatubredder upp mot 14 m. (Exempel till höger). Vi antar att det beror på att kommunen vill ha flexibilitet. En bredd på 14 m motsvarar ju nästan en 4-filig-väg (3,5 m * 4 filer). Här borde plankartan specificeras så att inte mer yta än nödvändigt planläggs som gata.

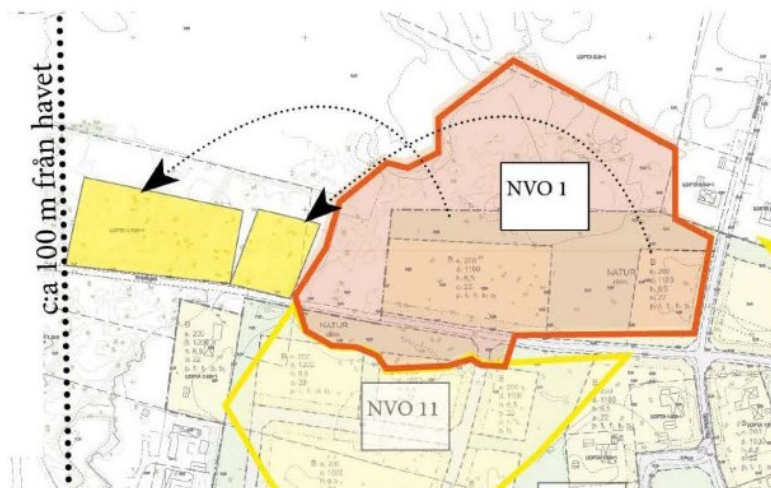


Fladdermöss.

Naturvärdesinventeringarna verkar inte ta upp fladdermöss. (Annat än att hålträd och liknande nämns som möjliga boendemiljöer). Fladdermöss jagar över vår tomt om somrarna (se bifogad video från sensommaren 2022). Vi vet inte var de bor eller vad som kan räknas som en störning av dem, men föreslår att påverkan på fladdermöss utreds till granskningen.

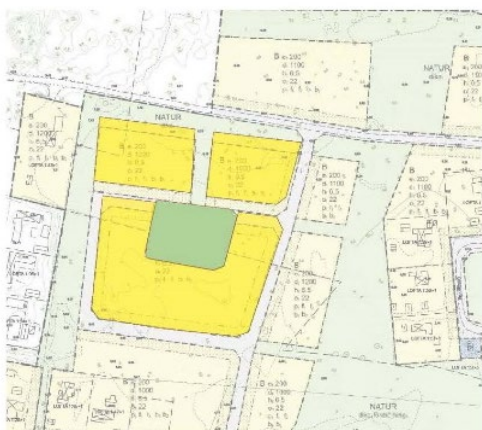
Anpassa förslaget ytterligare till påtagliga naturvärden.

Förslaget anpassar sig fint till de områden som hyser påtagliga naturvärden. Ett undantag är dock område NVO1, där nya fastigheter föreslås. Vore det möjligt att flytta dessa nya fastigheter västerut? Motsvarande storlekar skulle få plats mellan NVO1 och strandskyddet 100 m från havet. (Exempel till höger). Då skulle förslagets samtliga påtagliga naturvärden fredas.

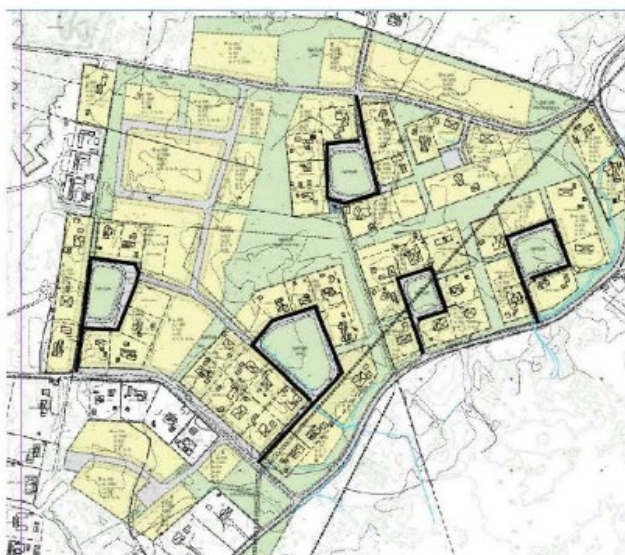


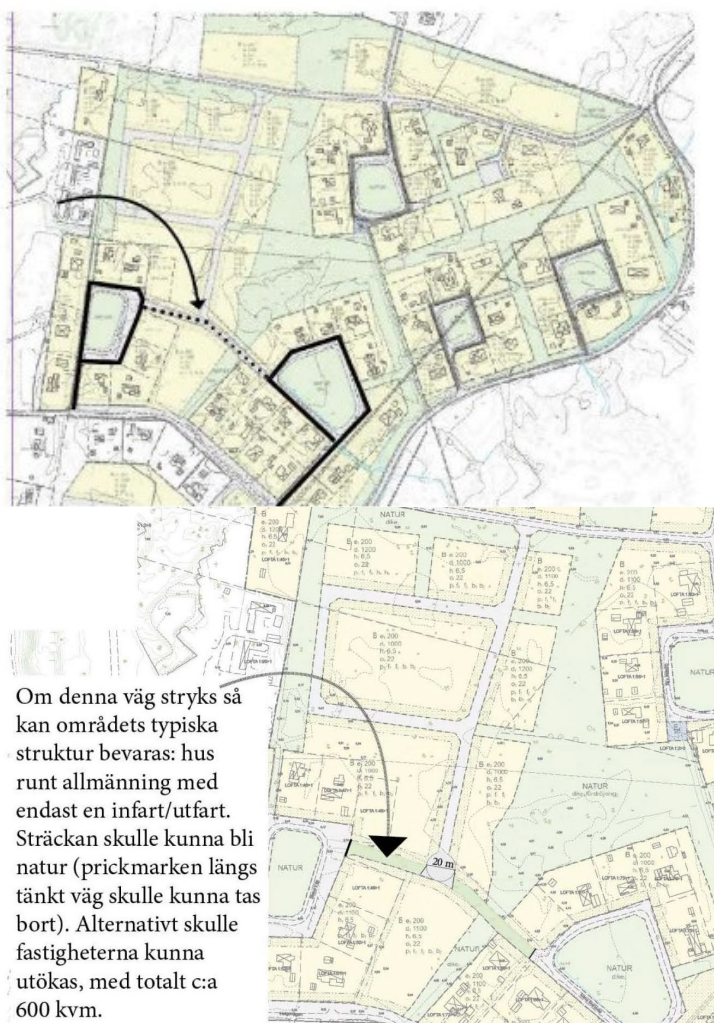
Greppet hus kring allmänningar.

Planbeskrivningen tar upp det historiska greppet om hus kring allmänningar. Kanske kunde det tas upp tydligare i förslagen till ny bebyggelse. Ett skissförslag finns till höger, där ytan för allmänningen också är en lågpunkt som samlar regn. (Blöt yta i dagvattenutredningen). Om greppet med allmänningar kan kombineras med dagvattenhantering så skulle behovet av diken och liknande kanske minska.



Greppet skulle även kunna stärkas genom att stryka en av de nya gatorna. Idag har ju de fem exemplen på hus-kring-allmänningar endast en in- och utfart var. Se karta till höger. Den nya gatan (utpekad på kartan under) skulle innebära att två av dessa områden skulle få genomfartstrafik. Denna föreslagna gata skulle i stället kunna planläggas som natur och/eller c:a 600 kvm kvartersmark. Då skulle alla befintliga hus-kring-allmänningar-områden fortsatt ha endast en in- och utfart. Det skulle bevara den historiska planidén för området. Se skiss på nästa sida.





Om denna väg stryks så kan områdets typiska struktur bevaras: hus runt allmänning med endast en infart/utfart. Sträckan skulle kunna bli natur (prickmarken längs tänkt väg skulle kunna tas bort). Alternativt skulle fastigheterna kunna utökas, med totalt c:a 600 kvm.

Ovan: förslag på att stryka den föreslagna gatan för att bevara områdets karaktär av hus kring allmänningar med endast en in- och utfart.

Spridningsvägar för djur.

Förslaget är fint anpassat till spridningskorridorer. Kanske kan det bli ännu bättre genom några mindre förändringar. En av korridorerna genom planområdet riskerar att brytas vid nya fastigheter. (Se kartan till höger, och flygfotot med fastigheterna i gult nere till höger).

Kommunen skulle kunna säkra korridoren genom att antingen lägga en korridor av prickmark genom fastigheterna, eller genom att planlägga även denna del av korridoren som Natur. Några skissförslag finns på nästa sida.





Byggnadshöjder med mera.

Planen har många goda förslag för att säkra att nya hus passar in i miljön. Kanske vore det värt att även sätta en högsta byggnadshöjd, som komplement till högsta nockhöjd. En huvudbyggnad på 150 kvm med en nockhöjd på 6,5 m och en högsta takvinkel om 22 grader kan innebära en byggnadshöjd på 4 m, vilket är nästan 2 m högre än majoriteten av de befintliga husen. (Exemplet utgår från en kvadratisk villa med 150 kvm i BYA).



Ovan, befintligt hus (från Antikvariska utlåtandet) och till höger en ungefärlig jämförelse med den möjliga storleken på ett nytt hus. Att begränsa byggnadshöjden skulle kunna göra att nya hus passade bättre in i miljön.

Fåglar.

Planens fågelutredning verkar inte ta hänsyn till den så kallade Skydda skogen-domen. Förslagsvis kan detta förtydligas till granskningen. Domen innebär skydd för alla fåglar oavsett rödlistning, och på individnivå. Se tex. <https://www.nj.se/nyheter/eu-domstolen-lagger-fokus-pa-individen-i-art-ochhabitatdirektivet>:

”EU-domstolen anför därför att förbuden i art- och habitatdirektivet inte förutsätter att en viss åtgärd riskerar att påverka den berörda artens bevarandestatus negativt, d.v.s. förbuden aktualiseras även på individnivå. [...]

EU-domstolen klargör även att förbuden gäller för samtliga fågelarter som naturligt förekommer inom medlemsstaternas europeiska territorium, och således inte endast för de fågelarter som är särskilt hotade och därmed upptagna i bilaga 1 till artskyddsförordningen.

Slutligen konstaterar EU-domstolen att förbuden i art- och habitatdirektivet fortsatt gäller även för de arter för vilka gynnsam bevarandestatus uppnåtts.

Inkom 2024-04-07

1: vi vill hänvisa till inlämnade synpunkter från brev daterat 2024-04-07 där ett antal befintliga fastighetsägare inklusive oss föreslår att planen omarbetas både avseende omfattning samt förändring av Loftaområdets karaktär till ett villaområde.

Vi ställer oss helt bakom dessa synpunkter.

2: Dessutom finns inlämnade synpunkter rörande föreslagen bebyggelse utmed Evavägen.

Även dessa synpunkter ställer vi oss helt bakom.

3: Vi vill komplettera med följande synpunkter:

Vår vitmarkerade fastighet på planförslaget (plus ytterligare 3 fastigheter). Förslaget visar bostäder vid tomtgränsen i söder. Detta förvånar oss att man föreslår tomter här då detta område oftast står under vatten på vinter och vår. Kan ej vara lämpligt för bostäder. Har tidigare skickat in bilder på detta till er planarkitekt Ylva Hammarstedt.

Not: Foton tagna 16 mars 2024.

















Dessutom var området föreslaget som Naturlek i ett tidigare förslag från 2015. Varför har man frångått detta förslag?

Vid tomtgränsen finns en stenmur som går över både gammal och ny tomtgräns. Hur löser man detta då enligt planförslaget inga stenmurar får rivas?

Vi anser dessutom att detta område ej är lämpligt för bostäder med hänvisning till områdets naturvärden och rikliga djur och fågelliv.

Om alla dessa nya tomter exploateras skapar detta mycket mer trafik i området. Hur har kommunen tänkt sig lösa infrastrukturen gällande detta?

Vid badplats Djupvik är det redan idag vid sommartid vissa dagar fullt kaos gällande trafiksäkerheten och antalet parkeringsplatser.

Med hänvisning till ovanstående synpunkter föreslår vi att planen omarbetas både avseende omfattning och karaktär.

Inkom 2024-04-07

Naturvärden, kulturvärden och hela områdets karaktär och identitet bör prioriteras framför exploatering och vi anser att förslaget innebär för många fastigheter och fastigheter på olämpliga platser.

Förslaget att bygga på områden som tilldelats påtaglig naturvärdeklassning ser vi som helt oacceptabelt.

Eventuell exploatering måste underordnas värdet av de befintliga natur och kulturvärdena inom området, vara glesare och mindre i skala.

De bifogade dokumenten och utredningarna pekar tydligt på många negativa konsekvenser på miljö/natur/kulturvärden det nuvarande förslaget skulle få.

Ett ytterligare problem är trafikökningen med allt vad den innebär av slitage och miljöpåverkan både på befintliga vägar (inkl kustvägen) men också med nya vägsträckningar/breddningar.

Som markägare undrar vi förstås också vad "avledning från fördröjning dagvatten" norr om Evavägen betyder (bild 27 i dokumentet). Vi har inte hört talas om det tidigare och vill veta vad det innebär.

Inkom 2024-04-08

Naturområdet angränsande till fastigheterna 1:94, 1:95, 1:10 och 1:45 bör breddas med minst 5 meter. Minskningen av föreslagen tomtstorlek blir marginell.

Området gränsar i väster mot en slänt som sträcker sig längs sagda fastigheter och utgör ett mycket lugnt område. Här förekommer ett rikt fågel- och insektsliv. Området karaktäriseras av för fågellivet och allmänna naturvärden värdefulla träd och undervegetation.

Naturområdet bör ej störas av föreslagen angränsande lokalgata. Övriga gator synes tillfyllest.

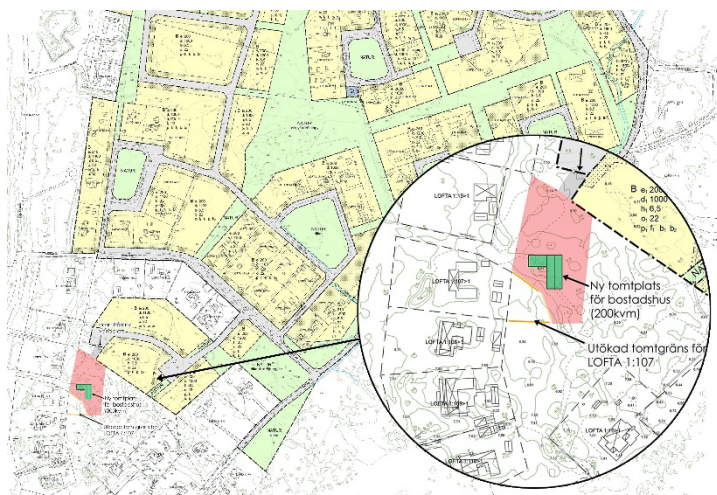
Det bör säkerställas att inga träd och annan vegetation avverkas. Det förefaller viktigt att detta häckningsområde bevaras och att den tid då inga tyngre störande arbeten får företagas utökas från föreslagna 15 juli till 15 augusti, vilket gäller i andra närliggande naturområden.

Mellan fastigheterna 1:10 och 1:45 löper en biotopskyddad stenmur som genom hela detaljplaneområdet bör bevaras på sätt Länsstyrelsen och andra funnit lämpligt.

Till övriga synpunkter får vi återkomma då utökat samråd skett med övriga berörda på lämpligare tid än mars månad, sannolikt under semesterperioden.

Samrådstiden för planärendet varade till den 8 april, men vi har via planarkitekt Ylva Hammarstedt fått utökad tid för samråd till den 17 april.

Vi önskar att planområdet utökas: Dels så att vår nuvarande fastighet Lofta 1:107 genom fastighetsreglering kan tillföras ytterligare mark med ny fastighetsgräns i huvudsak enligt bilagda skiss på plankartan och på flygbild. Dels så att ny tomtplats och fastighet kan bildas för uppförande av ett nytt bostadshus i huvudsak enligt bilagda skiss på plankartan och på flygbild. Mera precis gränsdragning för den nya tomtplatsen vill vi föra fortsatt dialog omkring.



Föreningar

Västra Lofta vägsamfällighet ga:8, 2024-04-03

- Evavägen: enligt Lantmäteriets förrättningskarta, aktbilaga KA 3 ärendenummer H15529 upprättad 2018, upphör ga:8's ansvar i korsningen Göstas väg- Brittass väg. Ny förrättning?

- Kustvägen: ett utökat trafikflöde beräknas och då är det högst befogat med en hastighetssänkning. Borgholms kommun måste arbeta för att få till stånd denna. Ga:8 har tidigare ansökt men fått avslag från Länsstyrelsen.

Generellt: vägnätet är gammalt och mycket sårbart för det ökade trafikflödet och under projektets gång, mycket tung trafik. Vems ansvar under projekteringen? Västra Lofta karaktäriseras till stor del av säckgator med omgivande fastigheter och naturmark i mitten.

Detta måste tas i beaktande vid senare tomtindelning då, enligt förslaget, Ivans Markväg och Stens väg försvinner som "slingor". Vilket inte stämmer med områdets karaktär. Skulle detta trots allt hända måste hela "slingan" åtgärdas så den blir enhetlig.

En eventuell breddning av Evavägen och Helgevägen skulle sannolikt medföra en ökad hastighet och därför anser vi att det inte är befogat.

Begränsning av utfarter och säkra sikt från dessa är en självklarhet.

Ylva Hammarstedt
Planarkitekt