

Samrådsredogörelse för Kolstad 39:33

2024-11-08

Dnr: S 2017-447

Datum

Beslut om planuppdrag: 2015-12-03
Beslut om samråd: 2020-01-23
Samrådstid: 2020-02-03 - 2020-02-24
Beslut om granskning: 2024-11-20
Granskningstid:

Redogörelse för processen

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

Annons om samråd infördes i lokaltidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet 2020-02-01. Samrådshandlingar sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Inkomna yttranden under samrådstiden presenteras i sin helhet i denna redogörelse. Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar. Denna samrådsredogörelse kommer i samband med granskningsskedet att skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under samrådstiden.

Sammanfattning

Totalt inkom 26 st yttranden, varav 18 st från privata fastighetsägare och 8 st yttranden från myndigheter, företag och föreningar.

Från Länsstyrelsen rörde de viktigaste synpunkterna behov av förtydligande gällande planens påverkan på miljökvalitetsnormerna och områdets dagvattenhantering. Övriga synpunkter gällde strandskydd, förorenade områden, fornlämningar, naturvärden och sociala konsekvenser.

Lantmäteriet påpekar i sitt yttrande oklarheter i plankartan och grundkartan, förordnanden enligt äldre lagstiftning, behovet av att omförhandla berörda gemensamhetsanläggningar och strandskydd.

Trafikverket, E.ON och Borgholms energi AB lämnade inga synpunkter på planförslaget.

Räddningstjänsten lyfter kommunens ansvar för brandvattenförsörjning i området samt tillgängligheten för räddningstjänstens fordon.



De två berörda vägföreningarna lämnade synpunkter på uppdelningen av fastigheter mellan de olika vägföreningarna. Furuhålls vägförening lämnade också synpunkter på vägarnas standard, ökade trafikmängder, tomtstorlekar och arkeologi.

Från privatpersoner handlade synpunkterna främst om att planförslaget medger en alltför kraftig exploatering som påverkar områdets karaktär. Exploateringens påverkan på kultur- och naturvärden tillsammans med en stor ökning av trafiken lyftes också.

Förändringar inför granskning

En dagenvattenutredning, naturvärdesinventering och en trafikutredning har utförts efter samråd. Arkeologisk förundersökning samt avgränsning av forminnesområden har utförts.

Planförslaget har reviderats i enlighet med föreslagna ändringar utifrån myndigheternas synpunkter:

- Redogörelse för hur miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten påverkas.
- Tydligare redovisning gällande dagvattenhanteringen i området samt reglering i plankarta.
- Ett exploateringsavtal ska upprättats för att förtydliga ansvarsfördelningen gällande genomförande av dagvatteanläggningen och övriga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.
- Förtydligande gällande förorenad mark i området.
- Korrigering av regleringar i plankarta.

Planförslaget revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån synpunkter från privatpersoner och organisationer:

- Reglerat nockhöjd till 6,5 meter för hela planområdet.
- Reviderat planförslaget så att rundkörning inte blir möjligt.

Övriga ändringar

Hela området har genomgått en arkeologisk förundersökning och planförslaget anpassas efter de nu kända förutsättningarna vad gäller fornlämningar samt den förändrade hydrologin i området som kalavverkningen utförd av markägaren 2021 medförde.

Inkomna yttranden

Myndigheter	Datum	Sida
1. Länsstyrelsen i Kalmar län	2020-02-24	4
2. Lantmäteriet	2020-02-10	9
Remissinstanser		
3. Trafikverket	2020-02-24	11
4. Räddningstjänsten Öland	2020-02-10	11
5. Borgholms energi AB	2020-02-19	12
6. E.ON Energidistribution AB	2020-02-04	12
Sakägare		
7. Furuhälls vägförening	2020-02-19 och 24	13
8. Kolstadsrådets vägförening	2020-02-18	16
9. Kolstad 10:47	2020-02-24	16
10. Kolstad 10:52	2020-02-24	19
11. Kolstad 10:52 och Kolstad 10:89	2020-02-16 och 24	24
12. Kolstad 10:54	2020-02-23	28
13. Kolstad 10:57	2020-02-23	29
14. Kolstad 10:62 och 10:63	2020-02-23	29
15. Kolstad 10:64	2020-02-24	30
16. Kolstad 10:90	2020-02-15	34
17. Kolstad 10:91 OCH 10:110	2020-02-20	34
18. Kolstad 10:93	2020-02-24	34
19. Kolstad 10:111	2020-02-24	35
Berörda grannar		
20. Kolstad 7:50	2020-02-24	36
21. Kolstad 7:51	2020-02-20	36
22. Kolstad 7:52	2020-02-20	36
23. Kolstad 7:68	2020-02-24	37
24. Kolstad 7:71	2020-02-10	38
25. Kolstad 39:3 (numera Kolstad 39:33)	2020-02-23	39
Övriga		
26. Kolstad 37:3	2020-02-17	40

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen synpunkter gällande Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under upplysningar bör beaktas då de kan påverka genomförandet av detaljplanen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- MKN för vatten samt dagvatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

Det måste göras en dagvattenutredning. För att säkerställa att dagvattenåtgärderna genomförs behöver dessa föreslås på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Relevanta åtgärder behöver tydliggöras i planbeskrivning samt regleras i plankarta. Även texten i planbeskrivningen kring MKN vatten behöver förtydligas. Detaljplaneområdet ligger nära flera våtmarksområden. Dagvattnet går i riktning ner mot Solbergamarken-Solberga 3:1, Tings ene 1:14 (som även den ska förtätas), och vidare ut i havsviken M n Kalmarsund, därför måste genomtänkta förslag till dagvattenåtgärder göras. Dels därför att Östersjön redan är övergödd och inte kan belastas ytterligare, dels för att se till att höga naturvärden kan leva vidare i samklang med nödvändiga dagvattenåtgärder. Till exempel får det inte genomföras dagvattenåtgärder som kan leda till att förorenat vatten passerar dessa värdefulla marker. Det får heller inte ledas vidare direkt ut i Östersjön. Det måste finnas tillförsel av vatten av bra kvalitet, som försörjer de värdefulla våtmarksmiljöerna, för att bibehålla skyddade arter.

Kommunens kommentar:

Noteras.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar hur områdets dagvatten planeras att omhändertas och som redovisar påverkan på MKN vatten.

Kommunen föreslås inte vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Området ingår inte heller i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. För att säkra att dagvattenhanteringen genomförs och sköts enligt dagvattenutredningen kommer kommunen upprätta ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet och bildandet av en gemensamhetsanläggning för naturmarken där skötsel av dagvattenanläggningen beskrivs. Kommunens miljöavdelning har tillsynsansvar.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra negativa påverkan på möjligheterna att följa MKN för vatten.

Fördröjning och rening i området bedöms vara så pass omfattande att områden nedströms inte påverkas av dagvatten från planområdet.

Handlingarna revideras.

Noteras.



Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget behöver förtydligas avseende planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten.

Upplysningar

Strandskydd

Av planbeskrivningen framgår att strandskyddet avses upphävas. Området saknas dock på plankartan och ska anges som en administrativ bestämmelse.

Förorenade områden

Det saknar en redovisning om Förorenade områden i planhandlingarna. Länsstyrelsen har dock inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att det på mark i närheten av samhällen har skett dumpning av förorenat avfall. Föroreningar kan inte uteslutas bara för att området inte har varit bebyggt.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har genomförts i området vilken visar på att gravfältet med lämningsnummer L1957:1614 är större än tidigare känt och lämning L1957:2672 är mindre än tidigare känt. Detta har tyvärr inte ändrats i fornlämningsregistret. Nyttillkomna tomter berör därmed inte de fornlämningar som är kända. Övriga tomter finns ju på plats idag och all byggnation inom dessa fastigheter som berörs av fornlämningar är idag bebyggda utom en Kolstad 10:62. I övrigt är alltså fornlämning som utvidgades efter förundersökning skyddad som naturmark.

Kommunens kommentar:

Handlingarna revideras.

Kommunen har gjort bedömningen att planområdet inte omfattas av strandskydd.

Planhandlingarna revideras.

Kommunens underlag visar inga föroreningar inom planområdet. Det finns ingen generell handlingsplan för hantering av massor i kommunen men åtgärder i förorenade områden ska anmälas och prövas. Om förorenade massor påträffas ska kvartersmark för bostadsändamål ska saneras till naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) alternativt kan platsspecifika värden beräknas. Vid en provning uppger den som ska utföra åtgärden hur massorna ska hanteras. Förorenade massor går för deponi till avfallsanläggning Moskogen.

Handlingarna har reviderats.

Detaljplanen har utformats så att fornlämningar ej påverkas av nya föreslagna fastigheter eller dagvattenåtgärder



Naturvärden

- Kommunen behöver genomföra en naturvärdesinventering enligt svensk standard av naturmarken och de obebyggda tomterna. Inventeringen ska göras på fältnivå med detaljeringsgraden detalj.

- Hur kommer våtmarkerna norr och söder om området att påverkas av åtgärderna? Detta behöver utredas tydligare i planen.

- Hur kommer anläggandet av dagvatten i naturmarken att påverka naturvärdena? Dagvattendammar får inte anläggas så att höga naturvärden kan ta skada. Däremot är det bra om de kan komplettera varandra.

- Under rubriken konsekvenser i planbeskrivningen finns inga uppgifter om planens konsekvenser för naturvärden och arter. Detta är anmärkningsvärt med tanke på att det finns ett antal rödlistade och fridlysta arter i området.

Kommunens kommentar:

En naturvärdesinventering genomfördes under 2021 och 2022. Som visade att planområdet hyste påtagliga naturvärden. Under hösten 2021 avverkades dock skogspartiet inom planområdet och den inventering som genomfördes efter avverkningen visade på att inga biotopvärden fanns kvar och att det övergripande naturvärdet var lågt. Kommunen anmälde misstanke om brott enligt artskyddsförordningen (2007:845) på grund av avverkningen. Kommunen var också i kontakt med Länsstyrelsen om tillsynsärende kopplat till artskyddsförordningen.

Idag sker endast diffus avrinning mot våtmarken i sydväst. Planförslaget innebär ingen förändring av flödena till våtmarken.

Dagvatten från planområdet leds via ledning utmed Östra Bergklintsvägen till det före detta stenbrottet i norr. Stenbrottet har i naturvärdesinventeringen klassat med högt naturvärde. Den föreslagna dagvattenhanteringen för området renar och fördröjer områdets dagvatten i tillräcklig utsträckning att inte riskera att naturvärdena påverkas negativt.

Föreslagen öppna dagvattensystem samt djuphålur som håller vatten längre in på sommaren utformas för att skapa gynnsam livsmiljö för långbensgroddor och möjliggöra dess fortplantning och spridning.

Handlingarna kompletteras.

Efter avverkningen återstår bara en fridlyst art, blåsippa, inom naturvärdesobjektet.

Silvreviol har inventerats i detaljplaneområdet. Ett fynd av totalt åtta individer återfanns på en privatägd, redan bebyggd fastighet inom planområdet. Silvreviol bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.



- Planbeskrivningen behöver utvecklas vad det gäller naturvärden och arter i området.

Arter

- I checklistan för detaljplaner med komplexa miljöförhållanden finns uppgifter om ett antal fridlysta och rödlistade arter. Grönvit nattviol, gullviva och skogsknipprot är fridlysta enligt 8 och 9 §§ artskyddsförordningen. Hur kommer detaljplanen att påverka arternas gynnsamma bevarandestatus lokalt, regionalt och internationellt?
- Kommunen behöver inventera de rödlistade arterna alm och spådnarv i området. De behöver redovisa om arterna finns och var och hur hänsyn tas till dem i planen.
- I planbeskrivningen skriver kommunen att mindre vattensalamander samt romklump av långbensgroda har påträffats. Var påträffades salamandern och romklumpen? Finns det fortplantningsområde (lekvatten) eller viloplats för groddjur inom planområdet som kommer att påverkas negativt? Finns det i så fall möjlighet att utföra skyddsåtgärder som säkerställer områdets kontinuerliga ekologiska funktion i minst samma kvalitet och storlek för groddjuren? Om det inte är möjligt krävs dispens från 14 § artskyddsförordningen.
- Trots att mindre vattensalamander och romklump av långbensgroda påträffats har kommunen efter inventering konstaterat att det ur denna aspekt ej finns hinder för fortsatt planläggning. Kommunen behöver motivera hur de kom fram till det.

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna har förtydligats gällande områdets naturvärden och hur dessa har förändrats över tid.

Inga av dessa arter finns kvar efter avverkning.

I området finns en notering om spådnarv från 1992. Artens fyndplats befinner sig i en trädgård. Det bedöms som osannolikt att den finns utanför redan i anspråkstagen tomtmark då det varken stämmer med dess ekologi eller framkommit under inventeringar. Detaljplaneringen bedöms därför inte påverka arten negativt.

Mindre vattensalamander och romklumpar av långbensgroda påträffades vid en inventering av planområdet och dess närliggande vattenmiljöer år 2018. Båda fynden påträffades i stenbrottet norr om planområdet. 2023, efter avverkning i området gjorde WSP en bedömning av förekomst av långbensgroda. Slutsatsen var att planområdet efter avverkningen utgjorde en spridningsbarriär eftersom de största spridningsbarriärerna för långbensgroda är täta granskogar, kalhyggen i ädellövskog, åkermark och vägar.

På grund av avverkningen har platsens hydrologi förändrats och vatten blir i större utsträckning stående i låglänta områden. Att området har blivit blötare har troligtvis gynnat framförallt arten långbensgroda.

Efter samråd har förutsättningarna på platsen förändrats avsevärt. I nuvarande skede bedömer kommunen att det inte går att utesluta att det finns lämpliga fortplantningsmiljöer inom planområdet. Lämpliga miljöer för viloplats finns i de redan bebyggda delarna av planområdet med väl etablerade trädgårdar.



Sociala konsekvenser

Länsstyrelsen saknar kommunens ställningstagande till planens sociala konsekvenser. Exempelvis: Har kommunen tagit hänsyn till barnperspektivet i planförslaget? Påverkar planen miljöer där barn och unga vistas? Finns tillgänglighet till gång- och cykelvägar? Är området upplyst?

Redaktionella ändringar

Planbestämmelsen e1 – största tillåtna byggnadsarea 200 kvm – ”per fastighet” bör läggas till. Begreppet tomt på plankartan bör ändras till fastighet.

Kommunens kommentar:

Planförslaget anpassas så att groddjur ska kunna röra sig mellan befintliga våtmarker i anslutning till planområdet och med en dagvattenhantering som kan gynna groddjurens fortplantning.

Kommunen har förtydligat sitt ställningstagande angående sociala konsekvenser.

Handlingarna revideras.

Planbestämmelsen revideras så att byggnadsarean regleras per fastighet.



2. Lantmäteriet

Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet

I planförslaget har bestämmelser relaterats minsta fastighetsstorlek och minsta avstånd till fastighetsgräns till begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.

Exploatörsförordnande

I området gäller nu ett 113 § -förordnande. Det står inget omnämnt om detta i genomförandebeskrivningen. Ett upphävande krävs för planens genomförande.

U-område saknas

På fastigheten Kolstad 10:56 inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar till förmån för Borgholms Energi AB. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att vatten- och avloppsledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Handlingarna revideras.

Denna typ av förordnanden upphörde att gälla första januari 2019.

Handlingarna revideras.

Plankartan kompletteras med u-område.

Handlingarna revideras.

**Omprövning av befintliga
gemensamhetsanläggningar**

För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs en omprövning av Kolstad ga:2 och ga:3. Utan omprövning kan inte de nya fastigheterna för bostäder avstyckas m.m. Vid en omprövning realiserar bland annat reglerna i 40a § anläggningslagen. Inget av ovanstående är behandlat i genomförandebeskrivningen och vilka konsekvenser det medför.

**Kommande sakfrågor i
lantmäteriförrättningar**

Reglering av sakfrågor i kommande lantmäteriförrättningar utan avtal till grund kan ej behandlas i detaljplanen t.ex. avstående av allmän platsmark utan ersättning.

Strandskydd

Upphävandet är inte redovisat i plankartan utan endast behandlad i planbeskrivningen.

Byggnadsarea

Lantmäteriet ställer sig frågande om byggnadsarean egentligenska avse per fastighet. Med nuvarande redovisning kan man endast bygga 200 kvm totalt inom hela egenskapsområdena.

Grundkartan

Grundkartan saknar traktnamn till fastighetsbeteckningarna. Dessutom har nuvarande gränser bra noggrannhet. Dock är dessa troligtvis transformerade från äldre koordinatsystem.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Handlingarna revideras.

Kommunen har för avsikt att teckna ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Handlingarna revideras.

Kommunen har gjort bedömningen att området inte omfattas av strandskydd.

Handlingarna revideras.

Bestämmelsen avser byggnadsarea per fastighet.

Handlingarna revideras.

Grundkartan uppdateras med traktnamn.

Handlingarna revideras.



Remissinstanser

3. Trafikverket

Planområdet ligger ca 250 meter söder om väg 136 och skiljs från väg av nivå skillnader. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur.

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget

4. Räddningstjänsten Öland

Kommunen ansvarar enligt lagen om skydd mot olyckor för att tillse att effektiva räddningsinsatser kan genomföras. Detta innefattar att tillgodose behovet av vatten för brandsläckning. Kommunen ansvarar alltså för att tillse att brandvattenförsörjningen i det planerade området planeras och dimensioneras utefter gällande normer (Svenkt Vattens publikation VAV P76 och VAV P83). Räddningstjänsten kan konstatera att frågan ej berörs i detaljplaneförslaget, men förutsätter att detta behandlas i revideringen av förslaget. Bifogat detta yttrande läggs Kalmar Läns Riktlinjer för Brandvattenförsörjning, beslutat av länets räddningschefer 2019-11-05. Riktlinjen tydliggör ansvarsförhållanden, benämningar, metoder m.m.

Hänsyn ska tas till framkomlighet för räddningsmanskapet och räddningstjänstens fordon. Avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och uppställningsplats för räddningstjänstens bärbara stegar (fönsterutrymning från andra plan än markplan) får ej överstiga 50 meter.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Närmsta brandpost finns ca 450 meter söder om planområdet. Brandpost måste anläggas inom planområdet då det ska vara som längst 150 meter till närmsta brandpost.

Anläggande av brandpost regleras i exploateringsavtal.

Handlingarna revideras.

Noteras.



5. Borgholms energi AB

Borgholm Energi, avdelningen Återvinning och Avfall, har inga synpunkter på detaljplan för Kolstad 39:33 m.fl

6. E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har tagit del av bifogade handlingar och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Noteras.

Sakägare

7. Furuhälls vägförening

Styrelsen för Furuhälls vägföreningsområde vill lämna följande synpunkter på ovannämnda detaljplan uppdelad i följande aspekter:

1. Vägföreningens övervägande och synpunkter
2. Reflektioner på detaljplanen som sådan
3. Krav på genomförande åtgärder

Generellt så tycker vi, att planen är väl genomarbetad. Dock är det ett antal punkter, som enligt vårt förmenande måste ändras i planen.

1. Vägföreningens övervägande och synpunkter:

a. Kvarnbacken

Då det i den föreslagna planen föreslås att alla nyttillkomna fastigheter ska ingå i Furuhälls vägförening så är kvalitet och standard/hållbarhet i backen sådan att styrelsen inte vill ha ansvar för denna under anläggningstiden och byggnationen av över 30 hus.

Denna punkt måste undersökas och exploatören/kommunen måste i så fall ställa långtgående garantier för backen.

b. Trafikökningen på Östra Bergklintsvägen
Trafiken ökar med mer än 100 %. Utöver detta så tillkommer den tunga bygg- och anläggningstrafiken. Detta innebär att exploatören och detaljplanen måste inkludera kraven på framtida förstärkning av vägen. Styrelsen kan inte överblicka dess konsekvenser och ser med stor oro hur detta ska fungera.

c. Områdets uppdelning mellan Furuhälls Vägförening vs Kolstads Vägförening
Det är en fullständigt oacceptabel lösning att

Kommunens kommentar:

Ansvar för den byggtrafik som uppkommer i och med anläggande av allmän plats enligt exploatörens ansvar reglerar kommunen i ett exploateringsavtal. I det fall exploatören bebygger de föreslagna fastigheterna regleras även skador från den byggtrafiken i exploateringsavtalet. I det fall de föreslagna fastigheterna säljs innan byggnation behöver vägföreningen i avtal med de nya ägarna reglera ansvar för att åtgärda eventuella skador på de befintliga vägnätet.

Med hänsyn till det vägnät som leder trafiken från de bägge vägföreningarna fram till väg 136 och med hänsyn till det antalet fastigheter som nyttjar detta vägnät har kommunen bedömt att vad gäller trafikmängder i förhållande till vägnätets standard och till stor del hur korsningen med väg 136 att vägen ner mot cirkulationsplatsen via Östra Bergklintsvägen och Furuhällsvägen de som är bäst lämadet att klara ökade trafikmängder.

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver gemensamhetsanläggningarna för vägar och grönområden omförhandlas.



Furuhälls Vägförening ska inkluderas med alla nya fastigheter samt därtill fastigheter från grannföreningen. I existerande lantmåteriförrättning så går gränsen mellan Furuhälls och Kolstads vägföreningar enl. gällande vägföreningsplaner mellan fastigheterna Kolstad 10:62 och Kolstad 10: 4. Dvs de "bortre fastigheterna" i den föreslagna detaljplanen ingår enligt gällande förrättning i allt väsentligt Kolstad vägförenings område.

Därtill skulle en uppdelning som fördelar trafiken mellan föreningarna underlätta trafikflödet. Detta innebär att Östra Bergklintsvägen resp Parkvägen kvarstår som idag och inkluderar dess nya fastigheter. Ottos gata förlängs och inkluderar den föreslagna tvärvägen med sina fastigheter.

Vändplats behöver anläggas på den förlängda Ottos gata. Om existerande vändplatser på Parkvägen resp Östra Bergklintsvägen inte uppfyller normkrav så bör detta justeras i planen. Vägföreningen kommer då anpassa dessa vändplatser. Med detta förslag så blir problematiken runt punkterna 1a och 1b mindre och sannolikt hanterbar. Vi ser denna punkt (1c) som absolut avgörande för att planen ur styrelsens perspektiv ska accepteras.

2. Reflektioner på detaljplanen i övrigt.

a. Vägstandard och tomtstorlek

i. I det föreslagna planområdet förutsätts att vi behåller nuvarande grusvägar (Parkvägen) resp allé (Östra Bergklintsvägen).

ii. Furuhälls vägområde är i sin karaktär ett fritidsområde där det idag finns en fastighet som endast är på 900 kvm. Att då öka byggrätterna till 200 kvm och ha den idag minsta tomtstorleken 900 kvm på alla nya fastigheter kommer i grunden ändra områdets karaktär. Styrelsen vill se att

Kommunens kommentar:

Det är därför inte särskilt viktigt hur de nya fastigheterna hamnar inom de olika gemensamhetsanläggningarnas nuvarande gränser utan att det blir ett jämt och bra trafikflöde med ett fungerande vägnät inte bara inom planområdet utan också för all trafik i området.

Aktuellt planförslag säkrar det sätt som vägarna i området är genomföra. Enligt gällande detaljplan ska utfart ske från samtliga fastigheter i området via Kolstad vägförenings vägnät.

Planhandlingarna har reviderats så att rundköring undviks och trafiken fördelas mellan de båda vägföreningarna.

Kommunen bedömer med stöd av trafikutredningen att nuvarande standard är fullgod också med hänsyn till ökade trafikmängder.

Kommunen strävar efter att öka andelen permanentboende. Planförslaget justeras så att minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 m² respektive 1 000 m² för de tillkommande fastigheterna. Inom området finns ett fåtal befintliga fastigheter som är mindre än 1 000 m² dessa föreslås regleras till en minsta



tomterna utformas på normalnivå, dvs 1100-1500 kvm för de föreslagna tomter.

b. Arkeologi

Vi noterar att någon arkeologirapport som refereras till i planen varken finns hos Länsstyrelsen eller kommunen. Då området har tidigare utgrävningar som bör uppdateras så förväntar vi oss att få del av denna information oavsett utgångstid av samrådshandlingarna. Vidare utgår vi från att arkeologifrågorna behandlas på ett demokratiskt och korrekt sätt.

3. Krav på genomförande åtgärder som måste ändras i planen

a. Kvarnbackens ansvarsfråga under hela anläggningstiden och byggtiden måste klaras ut med det lagda förslaget. Vägföreningens medlemmar är här ytterst tydliga och oroad.

b. Avgränsningen mellan vägföreningarna för ”de bortre fastigheterna” inkl Ottos väg ska ändras. Observera att den existerande vägförrättningen både vad gäller vägar och område visar att denna bortre del och även den föreslagna utbyggnaden av tvärvägen till största del hör till Kolstads Vägförening.

c. Arkologifrågan hanteras på ett korrekt sätt.

d. För att bevara områdets karaktär önskas att antalet fastigheter minskas.

Kommunens kommentar:

fastighetsarea på 900 m² för att inte bli planstridiga. Byggrätten har också justerats så att huvudbyggnaden förutom i ett par undantagsfall får vara max 150 m². Den totala maximala byggrätten förhåller sig till bestämmelse om minsta fastighetsarea och medger en exploateringsgrad på cirka 20 %. Byggrätten tillsammans med bestämmelser som regleradnockhöjd och taklutning är formulerade för att medge bebyggelse i en mindre skala.

Den arkeologiska förundersökning som genomfördes 2019 finns bifogad till planhandlingarna. Under 2023 genomfördes ytterligare en arkeologisk förundersökning och fornlämningsområdet är avgränsat. Planförslaget har reviderats så att ny kvartersmark för bostadsändamål eller fördröjningsytor för hantering av dagvatten inte påverka fornlämningarna.

Se svar ovan.



8. Kolstadsområdet vägförening

Avstängningen av Ottos gata mot Furuhallområdet måste flyttas så att fastigheten 10:73 fortsättningsvis kan ha sin utfart mot Smedgatan. Fastigheten tillhör vår vägförening.

9. Kolstad 10:47

1. Har bara erfarit att den nordvästra delen undersökts för fornminnen/gravar. Kan inte se att östra delen blivit undersökt. Fynd kan väl finnas var som helst i området.

2. Karaktären av fritidsboende/hus, rekreationsområde och natur får inte ändras.

3. Befintliga vägar och vägföreningar förblir oändrade.

4. Den tilltänkta bebyggelsen blir alltför tät och harmoniserar inte med befintlig bebyggelse/miljö. Tomterna bör vara 1500-2000 m² och antalet tomter minskas ned med 3-4 st.

Kommunens kommentar:

Plankartan justeras enligt yttrandet så att fastigheten Kolstad 10:73 får sin utfart mot Smedgatan.

Handlingarna revideras.

Den förundersökning som har utförts gjordes utifrån ett första förslag på plankarta där bebyggelsen strikt orienterade sig utmed Parkvägen och Östra Bergklintsvägen. Förundersökningen visade att gravområdet i norr var något mindre än det tidigare utpekade fornlämningsområdet. Gravområdet i sydväst däremot visade sig vara större än det tidigare utpekade fornlämningsområdet och detaljplanen har anpassats utefter den slutliga avgränsningen. Gravområdet i öster har redan tidigare genomgått en slutundersökning och är därmed borttaget.

Kommunen strävar efter att öka andelen permanentboende. För omkringliggande natur- och rekreationsområde föreslås ingen förändring.

Planförslaget innebär att Parkvägen förlängs söderut. Gemensamhetsanläggningarna kommer behöva omförhandlas men det innebär ingen förändring för vilken vägförening de befintliga fastigheterna tillhör.

Planförslaget medger att maximalt 13 nya fastigheter kan avsyckas inom område med föreslagen ny kvartersmark för bostadsändamål.

Kommunen strävar efter att öka andelen permanentboende. Planförslaget justeras så att minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 m² respektive 1 000 m² för de tillkommande fastigheterna. Inom området finns ett fåtal befintliga fastigheter som är mindre än 1 000 m² dessa föreslås regleras till en minsta



5. Viktigt att så många björkar och andra träd som möjligt behålles.
6. Speciellt som en allé längs befintliga vägar. Ett kalhygga harmoniserar inte med omgivningen!
7. Djurlivet påverkas negativt av alltför tät bebyggelse. Speciellt finns här rikligt med rådjur, harar och fåglar.

8. Delningen av Ottos Gata är obegriplig, oestetisk och ändrar helt karaktären på denna del av området.
9. Viktigt att stigen i förlängningen av Ottos Gata och förbi vår fastighet fram till gränsen för Furuhålls vägförening behålles. Detta är en populär gång- och cykelstig som vi försöker underhålla. Framförallt får inga motorfordon framföras där.
10. Den nordöstra tomten bör strykas. Det blir alltför trångt gentemot gränsen till Ottos Gatan.

Kommunens kommentar:

fastighetsarea på 900 m² för att inte bli planstridiga. Byggrätten har också justerats så att huvudbyggnaden förutom i ett par undantagsfall får vara max 150 m². Den totala maximala byggrätten förhåller sig till bestämmelse om minsta fastighetsarea och medger en exploateringsgrad på cirka 20 %. Byggrätten tillsammans med bestämmelser som regleradnockhöjd och taklutning är formulerade för att medge bebyggelse i en mindre skala.

En naturvärdesinventering utfördes under 2021. Inventeringen omfattade naturmiljö, fåglar och insekter och visade att det fanns påtagliga naturvärden i det centralt belägna naturområdet.

Tyvärskalavverkades området av fastighetsägarna under hösten 2021 och samtliga naturvärden försvann vilket ledde till en åtalsanmälan som senare lades ned.

En ny naturvärdesinventering gjordes under vår och sommar 2022 men då fanns inga biotopvärden kvar och att det övergripande naturvärdet var lågt.

Kommunen har fortsatt planarbetet efter den nya bedömningen och de förutsättningar som finns på platsen

Planförslaget har justerats och inga förändringar föreslås för Ottos gata. Passagen för gång- och cykeltrafik bevaras.



11. Området är mycket sankt och höst-vår-vinter oftast vattenfyllt. Vi har dränerat vår tomt och delvis förbättrat detta. Stor oro finns att vattnet från det planerade markområdet skall rinna ner på vår tomt. Hur garanterar man att detta inte händer?

12. Är kommunens avlopp tillräckligt för utbyggnaden? Skall alla fastigheter dräneras mot norr? Är vattenförsörjningen tillräcklig? Redan nu ofta dåligt vattentryck sommartid!

13. Strandskydd - förklaring?!

14. Att behålla områdets nuvarande karaktär, vägar och stigar och allmänhetens möjlighet för rekreation måste vara det övergripande målet för Borgholms kommun.

15. Vi Kolstad (10:47) blir mycket hårt drabbade av detta förslag. Utan tillgång till Ottos Gata hamnar vi längst bort i en återvändsgränd. Detta ändrar radikalt och negativt vår tillvaro här. Vi är åretruntboende och ikke sommartid oftast ensamma här. I dagens samhälle med snabbt eskalerande våld och otrygghet känns detta extremt obehagligt. Så snabb och enkel möjlighet för polis, ambulans, brandkår m.fl. är att komma hit är helt avgörande för vår trygghet !!!

Kommunens kommentar:

Planförslaget justeras för att anpassas efter de nya förhållandena. Det är tydligt, nu när träden är borta, att precis som påpekas i yttrandet blir vatten stående i lågpunkter. Dagvattenutredningen föreslår åtgärder som ska förhindra att föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse negativt.

Handlingarna revideras.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Enligt Borgholm energi är VA-försörjningen tillräcklig.

Utifrån gällande lagstiftning och praxis har kommunen gjort bedömningen att våtmarksområdet inte omfattas av strandskydd.

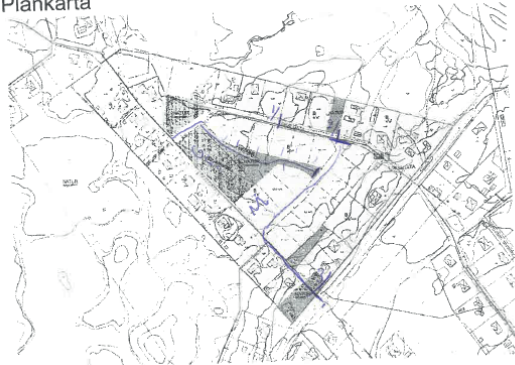
Kommunen jobbar för att hitta en balans mellan efterfrågan av boende och att respektera det som gör Kolstad och Öland unikt.

Handlingarna revideras.



Snöröjning är enkel i nuvarande situation men kompliceras betydligt om Ottos Gata stängs av.

Plankarta



- 1/ Befintlig gräns mellan vägförändringar
- 2/ Möjlig ny gräns där min fastighet står
- 3/ Möjlig alternativ utformning

10. Kolstad 10:52

Undertecknad mångårig hyresgäst fastigheten Kolstad 10:52 värdesätter att få yttra sig om rubricerade handlingar för samråd. Jag har vistats inom området under 55 år och känner det mycket väl både vad gäller natur och kultur. Jag är emellertid strakt emot den föreslagna detaljplanen i dess nuvarande utformning av följande skäl:

Planområdets allmänna karaktär som ett lugnt och naturskönt område med stora tomter och små hus, rikt fågel- och djurliv och sällsynta växter samt järnåldersgravar kommer att förändras till det sämre.

Jag har funnit inom området levande exemplar både av den sällsynta mindre och den fridlysta större vattensalamandern samt den sällsynta hasselsnoken.

Området har sällsynta växter såsom orkidén skogsknipprot och den av ArtDatabanken rödlistade nominatformen av violen silverviol (*viola alba*), som har sin förekomst i Norden och Sverige endast i Borgholmstrakten.

Kommunens kommentar:

Enligt den fördjupade översiktplan som kommunen har tagit fram så ser Borgholms kommun ett behov av att förtäta Kolstadsområdet, dels för att möjliggöra en större andel permanentboende genom att justera byggrätten på befintliga fastigheter, dels genom att tillskapa nya fastigheter för bostadsändamål. Det innebär att grönområden kommer att behöva omvandlas till kvartersmark för bostadsändamål.

Aktuellt grönområdet hyste fram till avverkningen hösten 2021 påtagliga naturvärden enligt den naturvärdesinventering som kommunen lät genomföra. Efter avverkning fanns, enligt efterföljande inventering, inga naturvärden kvar inom grönområdet.



Området innehåller ett flertal järnåldersgravar som fornlämningar. I en ca 50 år gammal arkeologisk rapport från länsstyrelsen i Kalmar har angivits fornlämningar i den föreslagna detaljplanens norra och centrala delar. Ingen ny aktuell arkeologirapport finns nu enligt uppgift från länsstyrelsen och har därför inte kunnat redovisas för hela den föreslagna detaljplanens obebyggda del. Märkligt nog står likväl i planbeskrivningen ”Förundersökning har genomförts av länsstyrelsen juni- aug 2019 avseende fornlämningar”.

Av områdets 14 befintliga fastigheter har alla utom en en tomtyta större än 1000 kvm. Föreslagen förtätning med 17 fastigheter (ca 120%) på mindre tomter (ca 900 kvm) och tillåtelse att bygga stora hus (200 kvm) kommer att starkt förändra området från natur- och fritidsområde till tätortsområde.

Det innebär att trafikintensiteten på Östra Bergklintsvägen kan leda till en ca 85%-ig trafikökning. Detta är helt oacceptabelt. Den kraftiga trafikökningen kommer också att medföra stort slitage på Kvarnbacken som utfart dels under arbetsfasen med

Kommunens kommentar:

Den arkologiska förundersökningen genomfördes av Museiarkeologerna 2019. Förundersökning gjordes utifrån ett första förslag på plankarta där bebyggelsen strikt orienterade sig utmed Parkvägen och Östra Bergklintsvägen. Förundersökningen visade att gravområdet i norr var något mindre än det tidigare utpekade fornlämningsområdet. Gravområdet i sydväst däremot visade sig vara större än det tidigare utpekade fornlämningsområdet. Under 2023 genomfördes ytterligare en arkeologisk förundersökning där fornlämningsområdet kunde avgränsas. Planförslaget har anpassats utefter den slutliga avgränsningen. Gravområdet i öster har redan tidigare genomgått en slutundersökning och är därmed borttaget.

Kommunen strävar efter att öka andelen permanentboende. Planförslaget justeras så att minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 m² respektive 1 000 m² för de tillkommande fastigheterna. Inom området finns ett fåtal befintliga fastigheter som är mindre än 1 000 m² dessa föreslås regleras till en minsta fastighetsarea på 900 m² för att inte bli planstridiga. Byggrätten har också justerats så att huvudbyggnaden förutom i ett par undantagsfall får vara max 150 m². Den totala maximala byggrätten förhåller sig till bestämmelse om minsta fastighetsarea och medger en exploateringsgrad på cirka 20 %. Byggrätten tillsammans med bestämmelser som reglerad nockhöjd och taklutning är formulerade för att medge bebyggelse i en mindre skala.

Planförslaget innebär att maximalt 13 nya fastigheter kan tillskapas. Enligt beräkningsmodell innebär det mellan 50-70 fordonsrörelser per dygn. Det är en kraftig procentuell ökning, men en försumbar numerär ökning. Enligt trafik PM som är framtaget och som biläggs planhandlingarna



fastigheternas byggnation dels under framtida trafik. Huruvida Kvarnbacken tål sådan ökad belastning är oklart och behöver utredas.

Den föreslagna detaljplanen innebär också icke önskvärd rundkörning mellan den föreslagna nya tvärvägen, Parkvägen och Östra Bergklintsvägen. Den föreskrivna stora förtätningen och därmed den förväntade trafikökningen och risken för ökat buller vid nämnda rundkörning är ett åsidosättande av de intressen som enligt kap. 2 Plan- och bygglagen (2010:900) skall beaktas.

Gränsen mellan Furuhälls och Kolstads vägsamfälligheter sträcker sig enligt gällande vägsamfällighetsplaner mellan fastigheterna Kolstad 10:62 och Kolstad 10:4. Det är också klart utskrivet i vägsamfällighetshandlingarna, att ingen genomfartstrafik mellan vägsamfälligheterna skall vara möjlig.

Den föreslagna detaljplanen omfattar 5-7 nya och en gammal fastighet (Kolstad 10:47) inom Kolstad vägsamfällighet, som skulle komma att ingå i Furuhälls vägsamfällighet.

Kommunens kommentar:

bedöms inte tillkommande trafik medföra något omfattande behov av åtgärder på de befintliga vägarna eftersom trafikflödet fortfarande är lågt. Då planförslaget reviderats så att rundkörning inte blir möjligt fördelas trafiken fortsättningsvis mellan två olika angörningsvägar till planområdet.

Ansvar för den byggtrafik som uppkommer i och med anläggande av allmän plats enligt exploateringsansvar, reglerar kommunen i ett exploateringsavtal. I det fall exploatören bebygger de föreslagna fastigheterna regleras även skador från den byggtrafiken i exploateringsavtalet. I det fall de föreslagna fastigheterna säljs innan byggnation, behöver vägföreningen i avtal med de nya ägarna reglera ansvar för att åtgärda eventuella skador på de befintliga vägnätet.

Med hänsyn till det vägnät som leder trafiken från de bägge vägföreningarna fram till väg 136 och med hänsyn till det antalet fastigheter som nyttjar detta vägnät har kommunen bedömt att vad gäller trafikmängder i förhållande till vägnätets standard och till stor del hur korsningen med väg 136 att vägen ner mot cirkulationsplatsen via Östra Bergklintsvägen och Furuhällsvägen de som är bäst lämadet att klara ökade trafikmängder.

Vid ett genomförande av planförslaget behöver gemensamhetsanläggningarna för vägar och grönområden omförhandlas. Det är därför inte särskilt viktigt hur de nya fastigheterna hamnar inom de olika gemensamhetsanläggningarnas nuvarande gränser utan att det blir ett jämt och bra trafikflöde med ett fungerande vägnät inte bara inom planområdet utan också för all trafik i området.



Det är därför angeläget och motiverat att fördela trafikintensiteten mellan de båda vägsamfälligheterna. Detta kan göras om vägstopp placeras på Parkvägen mittför fastigheten Kolstad 10:62 inom Furuhälls vägsamfällighet (finns redan) och på den föreslagna nya tvärvägen mitt emot fastigheten med plankartans markering ”B” (fastighetsnr. saknas) inom Kolstads vägsamfällighet. Därjämte är mitt krav: att de fastigheter, såväl gamla som nya enligt den föreslagna detaljplanen inom resp. vägsamfällighet, skall fortsatt ha sina utfarter som gäller för resp. vägsamfällighet. Det innebär att de fastigheter, som tillkommit inom Furuhälls vägsamfällighet, skall ha sin utfart via Östra Bergklintsvägen och Kvarnbacken samt de fastigheter, som tillkommit inom Kolstad vägsamfällighet, skall ha sin utfart via Ottos gata och Kolstad Smedgata.

Att rundkörning mellan den föreslagna nya tvärvägen, Parkvägen och Östra Bergklintsvägen inte skall vara möjlig. Ej heller skall genomfartstrafik mellan vägsamfälligheterna vara möjlig.

Att minsta tomtstorlek skall vara 1200 kvm för att bevara områdets karaktär.

Att den föreslagna förtätningen med 17 fastigheter (120%) reduceras till 12 st (85%).

Att ny aktuell arkeologisk rapport skall redovisas från en ny undersökning genomförd av Länsstyrelsen avseende fornlämningar i hela den obebyggda delen av den föreslagna detaljplanen.

Att Kvarnbackens kondition för kraftigt utökad trafik skall utredas innan detaljplanen antages.

Komplettering 20-02-24

Undertecknad som insänt samrådsskrivelse 200219 vill göra en komplettering efter att först idag, trots flera förfrågningar, ha fått

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna revideras så att rundkörning inte är möjligt.

Minsta fastighetsstorlek är i aktuellt förslag reglerad till 900 m².

Planförslaget möjliggör att maximalt 13 fastigheter kan styckas i områden med ny kvartersmark för bostadsändamål.

Rapporter från de båda arkeologiska utredningarna biläggs planhandlingarna.

Enligt trafikutredningen bedöms befintligt vägnät klara den ring ökningen av antalet fordon till följd av föreslagen exploatering.



ta del av arkeologirapporten 2019:12 från den förundersökning som Länsstyrelsen genomfört under juni-aug 2019 rörande Kolstad 29:33, Raä 37:1, 193:1, Borgholms kommun.

Det framgår här att förundersökningen har begränsats till att utvärdera de tidigare kända gravfälten Raä 37:1, Raä 193:1, Köping 35:2 och de delar av detaljplanen som följer Parkvägen och Östra Bergklintsvägen. Detaljplanens centrala och östra del som har planerats för bl.a. sju nya fastigheter har ej undersökts. Innan detaljplanen antages måste förundersökning göras även för dessa delar.

Kommunens kommentar:

Se tidigare svar angående fornlämningar.



11. Kolstad 10:52 och Kolstad 10:89

Vi är starkt negativa till den föreslagna detaljplanen i dess nuvarande utformning av följande skäl: Planområdets allmänna karaktär som ett lugnt och naturskönt område med stora tomter, rikt fågel- och djurliv och sällsynta växter kommer att förändras till det sämre.

Av områdets 14 befintliga fastigheter (bedöms vara upp till 80 m²) har alla en tomtyta större än 1000 m², utom fastigheten Kolstad 10:54. Av områdets samtliga fastigheter är för närvarande endast två utnyttjade för året runt boende. Förtätning med 17 fastigheter (ca 120%) på mindre tomter (ca 900 m²) och med tillåten byggrätt på upp till 200 m² kommer starkt förändra området från natur-, rekreations- och fritidsområde till tätortsområde. Det innebär att trafikintensiteten på Östra Bergklintsvägen kan leda till en ca 85%-ig trafikökning, vilket är helt oacceptabelt. Den kraftiga trafikökningen kommer att medföra stort slitage på Kvarnbacken, dels under arbetsfasen med fastigheternas byggnation, dels under framtida trafik. Huruvida Kvarnbacken tål en sådan ökad belastning är oklart och behöver utredas.

Den föreslagna detaljplanen innebär icke önskvärd rundkörning mellan den föreslagna nya vägen, Parkvägen och Östra Bergklintsvägen.

Den beskrivna stora förtätningen, den förväntade trafikökningen och risken för ökat buller vid rundkörning är åsidosättande av de intressen som enligt kap. 2 Plan- och bygglagen (2010:900) bör beaktas.

Kommunens kommentar:

Kommunen strävar efter att öka andelen permanentboende. När naturmark tas i anspråk har kommunen i detaljplaneringen ett ansvar i att marken utnyttjas effektivt för att inte behöva ta mer naturmark i anspråk än nödvändigt. Planförslaget justeras så att minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 m² respektive 1 000 m² för de tillkommande fastigheterna. Inom området finns ett fåtal befintliga fastigheter som är mindre än 1 000 m² dessa föreslås regleras till en minsta fastighetsarea på 900 m² för att inte bli planstridiga. Byggrätten har också justerats så att huvudbyggnaden förutom i ett par undantagsfall får vara max 150 m². Den totala maximala byggrätten förhåller sig till bestämmelse om minsta fastighetsarea och medger en exploateringsgrad på cirka 20 %. Byggrätten tillsammans med bestämmelser som regleradnockhöjd och taklutning är formulerade för att medge bebyggelse i en mindre skala.

Planförslaget innebär att maximalt 13 nya fastigheter kan tillskapas. Enligt beräkningsmodell innebär det mellan 50-70 fordonsrörelser per dygn. Det är en kraftig procentuell ökning, men en försumbar numerär ökning. Enligt trafik PM som är framtaget och som biläggs planhandlingarna bedöms inte tillkommande trafik medföra något omfattande behov av åtgärder på de befintliga vägarna eftersom trafikflödet fortfarande är lågt. Då planförslaget reviderats så att rundkörning inte blir möjligt fördelas trafiken precis som tidigare mellan två olika angöringsvägar till planområdet.

Gränsen mellan Furuhälls och Kolstads vägsamfälligheter sträcker sig enligt gällande vägsamfällighetsplaner mellan fastigheterna Kolstad 10:62 och Kolstad 10:4, se bilagd figur. Det är också klart utskrivet i vägsamfällighetshandlingarna att ingen genomfartstrafik mellan vägsamfälligheterna skall vara möjlig.

Den föreslagna detaljplanen omfattar 5-7 nya och en gammal fastighet (Kolstad 10:47) inom Kolstad vägsamfällighet, som skulle komma ingå i Furuhälls vägsamfällighet.

Det är därför angeläget och motiverat fördela trafikintensiteten mellan de båda vägsamfälligheterna. Detta kan göras om vägstopp placeras på Parkvägen mittför fastigheten Kolstad 10:62 inom Furuhälls vägsamfällighet (finns redan) och på den

Kommunens kommentar:

Ansvar för den byggtrafik som uppkommer i och med anläggande av allmän plats enligt exploatörens ansvar, reglerar kommunen i ett exploateringsavtal. I det fall exploatören bebygger de föreslagna fastigheterna regleras även skador från den byggtrafiken i exploateringsavtalet. I det fall de föreslagna fastigheterna säljs innan byggnation behöver vägföreningen i avtal med de nya ägarna reglera ansvar för att åtgärda eventuella skador på de befintliga vägnätet.

Med hänsyn till det vägnät som leder trafiken från de bägge vägföreningarna fram till väg 136 och med hänsyn till det antalet fastigheter som nyttjar detta vägnät har kommunen bedömt att vad gäller trafikmängder i förhållande till vägnätets standard och till stor del hur korsningen med väg 136 att vägen ner mot cirkulationsplatsen via Östra Bergklintsvägen och Furuhällsvägen de som är bäst lämadet att klara ökade trafikmängder.

Vid ett genomförande av planförslaget behöver gemensamhetsanläggningarna för vägar och grönområden omförhandlas. Det är därför inte särskilt viktigt hur de nya fastigheterna hamnar inom de olika gemensamhetsanläggningarnas nuvarande gränser utan att det blir ett jämt och bra trafikflöde med ett fungerande vägnät inte bara inom planområdet utan också för alla trafik i området.



föreslagna nya vägen mitt emot fastigheten med markering "B" (fastighetsnr. saknas) inom Kolstads vägsamfällighet.

Därjämte är vårt krav:

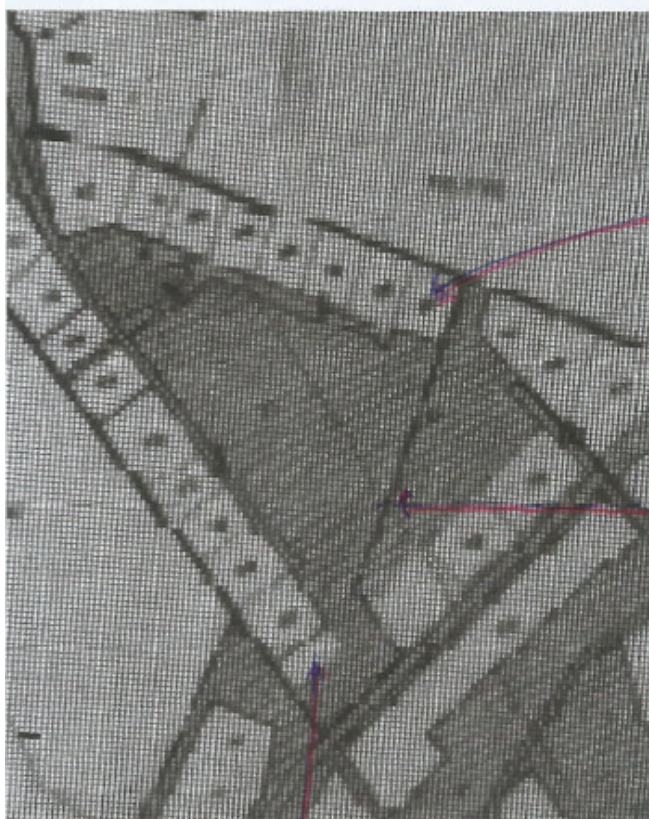
- Att de fastigheter, såväl gamla som nya enligt den föreslagna detaljplanen inom respektive vägsamfällighet. Det innebär att de fastigheter som tillkommit inom Furuhålls vägsamfällighet skall ha sin utfart via Östra Bergklintsvägen och Kvarnbacken samt de fastigheter som tillkommit inom Kolstads vägsamfällighet ska ha sin utfart via Ottos väg och Kolstad Smedgata.
- Att den föresagna förtätningen med 17 fastigheter (120%) reduceras till 12 st (85%)
- Att tom tomtstorleken skall vara 1200 m² och att byggrätterna sänks till maximalt 150 m².

Kommunens kommentar:

Se svar ovan

Planförslaget möjliggör att maximalt 13 fastigheter kan styckas i områden med ny kvartersmark för bostadsändamål.

Minsta fastighetsstorlek är i aktuellt förslag reglerad till 900 m².



Kolstad 10:62

Gränsen mellan

Furuhålls Vägsamfällighet
och
Kolstads Vägsamfällighet

Kolstad 10:4



- Att rundkörning mellan den föreslagna nya vägen, Parkvägen och Östra Bergklintsvägen inte skall vara möjlig. Ej heller skall genomfartstrafik mellan vägsamfälligheterna vara möjlig.

- Att Kvarnbackens kondition för förväntad ökad trafik måste utredas.

Komplettering 20-02-24

Undertecknade som insänt samrådsskrivelse 200214 vill göra en komplettering efter att först idag, trots flera förfrågningar, ha fått ta del av arkeologirapporten 2019:12 från den förundersökning som Länsstyrelsen genomfört under juni-aug 2019 rörande Kolstad 39:33, Raä 37:1, 193:1, Borgholms kommun.

Det framgår här att förundersökningen gar begränsats till att utvärdera de tidigare kända gravfälten Raä 37:1, Raä193:1, Köping 35:2 och de delar av detaljplanen som följer Parkvägen och Östra Bergklintsvägen. Detaljplanens centrala och östra del som har planerats för bl.a. sju nya fastigheter har sålunda ej undersökts. Innan detaljplanen antages måste förundersökning göras även för dessa delar.

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna revideras så att rundkörning inte är möjligt.

Enligt trafikutredningen bedöms befintligt vägnät klara den ring ökningen av antalet fordon till följd av föreslagen exploatering.

Den arkeologiska förundersökningen genomfördes av Museiarkeologerna 2019. Förundersökning gjordes utifrån ett första förslag på plankarta där bebyggelsen strikt orienterade sig utmed Parkvägen och Östra Bergklintsvägen. Förundersökningen visade att gravområdet i norr var något mindre än det tidigare utpekade fornlämningsområdet. Gravområdet i sydväst däremot visade sig vara större än det tidigare utpekade fornlämningsområdet. Under 2023 genomfördes ytterligare en arkeologisk förundersökning där fornlämningsområdet kunde avgränsas. Planförslaget har anpassats utefter den slutliga avgränsningen. Gravområdet i öster har redan tidigare genomgått en slutundersökning och är därmed borttaget.



12. Kolstad 10:54

Jag övertog fastigheten år 2001 genom gåvobrev från mina föräldrar. Mina föräldrar köpte fastigheten år 1975. Under dessa 45 år har denna platsen varit min och familjens härliga sommarparadis och avkopplingsställe. Området är idag bebyggt med mindre hus på stora tomter och några av fastigheterna har permanentboende. Att bo permanent i sitt fritidshus är helt ok. För att bibehålla områdets karaktär får inte ny bebyggelse bli alltför dominerande.

1. Byggnadsarean begränsas till max 150 kvm.

2. Byggnadshöjden bestämmes till max 3 meter.

3. Högsta takvinkel 30 grader är ok.

Det som mest talar för att behålla området som fritidhusområde är tillgängligheten med nuvarande vägar. Tillfarten till området via Kvarnbacken är idag med nuvarande trafik, en känslig passage med tanke på backens lutning och bredd. Trafikökningen som blir följden av att 17 nya fastigheter tillkommer försämrar trafiksituationen ytterligare. Trafikökningen kommer också att medföra stort slitage på Kvarnbacken med tung trafik under tiden med fastigheternas byggnation. Östra Bergsklintsvägen är idag definitivt inte dimensionerad för någon trafikökning. Den är smal och svår att mötas på. Vägen kommer hellre inte att klara tung fordonstrafik under byggnationstiden.

Trafikintensiteten måste kunna fördelas mellan Östra Bergsklintsvägen, Parkvägen och Kolstad Smedgata. De tio föreslagna fastigheterna belägna i sydöstra delen av området kan ha sin utfart via Ottos gata till Kolstad Smedgata. Detta kan ordnas genom att vägstopp placeras på nya vägen mittför fastigheten Kolstad 10:56 och på Parkvägen mittför fastigheten Kolstad 10:62.

Vändplatserna på Östra Bergsklintsvägen och Parkvägen behålles. Tillfarten till

Kommunens kommentar:

Kommunen strävar efter att öka andelen permanentboende. När naturmark tas i anspråk har kommunen i detaljplaneringen ett ansvar i att marken utnyttjas effektivt för att inte behöva ta mer naturmark i anspråk än nödvändigt. Planförslaget justeras så att minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 m² respektive 1 000 m² för de tillkommande fastigheterna. Inom området finns ett fåtal befintliga fastigheter som är mindre än 1 000 m² dessa föreslås regleras till en minsta fastighetsarea på 900 m² för att inte bli planstridiga. Byggrätten har också justerats så att huvudbyggnaden förutom i ett par undantagsfall får vara max 150 m². Den totala maximala byggrätten förhåller sig till bestämmelse om minsta fastighetsarea och medger en exploateringsgrad på cirka 20 %. Byggrätten tillsammans med bestämmelser som reglerad nockhöjd och taklutning är formulerade för att medge bebyggelse i en mindre skala.

Planförslaget innebär att maximalt 13 nya fastigheter kan tillskapas. Enligt beräkningsmodell innebär det mellan 50-70 fordonsrörelser per dygn. Det är en kraftig procentuell ökning, men en försumbar numerär ökning. Enligt trafik PM som är framtaget och som biläggs planhandlingarna bedöms inte tillkommande trafik medföra något omfattande behov av åtgärder på de befintliga vägarna eftersom trafikflödet fortfarande är lågt. Då planförslaget reviderats så att rundkörning inte blir möjligt



fastigheterna under byggtiden tas via Kolstad Smedgata och Ottos gata.

Med ovanstående ändringar tror vi att området behåller sin lugna fritidshuskaraktär med möjlighet till permanentboende och ett härligt avkopplingsställe.

13. Kolstad 10:57

Vi refererar till skrivelsen från Furuhälls Vägförening från 200213 som vi helt samtycker till, och som väl belyser våra synpunkter.

14. Kolstad 10:62 och 10:63

Vi refererar till skrivelsen från Furuhälls vägförening, daterad 20-02-13 och samtycker till denna skrivelse som vi anser är mycket viktig för områdets framtida utveckling.

Kommunens kommentar:

fördelas trafiken precis som tidigare mellan två olika angörningsvägar till planområdet.

Kommunens kommentar

Se svar till Furuhälls vägförening, yttrande nummer 7.

Se svar till Furuhälls vägförening, yttrande nummer 7.



15. Kolstad 10:64

Det är av yttersta vikt att eventuell utveckling av området görs med hänsyn till vad befintlig infrastruktur klarar samt att den väl harmonierar med befintlig bebyggelse och karaktär. För det senare är det väsentligt att tillräcklig grönyta bibehålls i området. Föreslagen detaljplan måste överensstämma med den av Borgholms kommun 2018 fastställda översiktsplanen "Fördjupad översiktsplan Borgholm – Köpingsvik 2018, hädanefter kallad översiktsplanen.

Här följer våra synpunkter på förslaget

1. Befintliga vägar i Kolstad vägförening kan inte hantera det ökade trafikflöde som det lagda förslaget leder till. Parkvägen, Östra Bergklintsvägen samt Kvarnbacken är inte dimensionerade eller i skick att hantera varken transporter till markberedning och byggnation, eller till framtida boende. Infart från Smedgatan är ett absolut krav från vår sida.

Det gör att vi egentligen inte behöver kommentera den föreslagna möjligheten till rundkörning mellan Parkvägen och Östra Bergklintsvägen, men för tydlighetens skull så kan vi nämna att det är för oss helt uteslutet då det uppmuntrar obehöriga till onödiga rundturer.

2. Det framtagna förslaget innebär en alltför stor förtätning och lämnar alldeles för lite grönyta kvar. I ett angränsande område häckar brun kärrhök och grågås och aktuellt grönområde frekventeras förutom av dessa, flitigt av kattuggla, större hackspett samt gröngöling. Vidare är fladdermöss, paddor, snokar och huggormar vanliga i området. Hänsyn bör tas så att viss del av grönområdet förblir just grönt, både för dessa djur, för närboende samt för alla de som använder området för promenader och annan rekreation. I översiktsplanen sägs angående bostadsnära natur:

Kommunens kommentar:

Planförslaget innebär att maximalt 13 nya fastigheter kan tillskapas. Enligt beräkningsmodell innebär det mellan 50-70 fordonsrörelser per dygn. Det är en kraftig procentuell ökning, men en försumbar numerär ökning. Enligt trafik PM som är framtaget och som biläggs planhandlingarna bedöms inte tillkommande trafik medföra något omfattande behov av åtgärder på de befintliga vägarna eftersom trafikflödet fortfarande är lågt. Då planförslaget reviderats så att rundkörning inte blir möjligt fördelas trafiken precis som tidigare mellan två olika angöringsvägar till planområdet.

Kommunen strävar efter att öka andelen permanentboende. När naturmark tas i anspråk har kommunen i detaljplaneringen ett ansvar i att marken utnyttjas effektivt för att inte behöva ta mer naturmark i anspråk än nödvändigt.



”Den bostadsnära naturens betydelse har fått större uppmärksamhet i och med den ökade urbaniseringen. Mer än 80% av svenskarna önskar ha rekreationsskog inom gångavstånd och 75% besöker skogen varje vecka, då oftast en tätortsnära. Den bostadsnära naturen har många funktioner, såväl sociala som biologiska. Den bidrar bland annat till bättre hälsa, renare luft och vatten, mindre buller och stimulerande upplevelser. Därför är det viktigt att bostadsnära natur bevaras och utvecklas och nya bostadsområden utformas så att dessa funktioner samt det historiska arvet inte fördärvas.”

Planförslaget gör det motsatta, bygger bort den bostadsnära naturen. De små gröna plättar som återstår kan inte anses fullgoda. Idag är det en strid ström av promenerande och cyklande som kan njuter av att det faktiskt är ett stycke natur som man tar sig fram genom – inte ett villaområde.

När det gäller tillgängligheten till natur- och kulturområden säger översiktsplanen följande:

”8. Klinten med närområde. Kultur- och naturområde av högsta lokala värde. Røjning och hävd samt stigar skulle öka områdets tillgänglighet. ”

”9. LOVA, Kolstad stenbrott. Området består av ett gammalt stenbrott med ett mindre våtmarksområde på 0,8 hektar. Avrinningsområde är på ca 17 hektar bestående av kala brottsytor med öppna markytor och ett skogsområde i öster, med fritidshus runt Dnr S 2017-000447 Ankom 2020-02-24 omkring. Området är beläget på en klippställ med utsikt mot norr, över

Solbergamarken. Røjning och hävd samt stigar skulle öka områdets tillgänglighet.

Rekreativsvärdet och tillgängligheten skulle öka med en vandringled runt området, eventuellt fågel/utsiktstorn. ”

Kommunens kommentar:

Målet med den fördjupade översiktsplanen var att hitta möjligheter för utbyggnationer utan att förstöra för andra markintressen inom området. Förslaget var att förtäta redan bebyggda områden för att på så sätt öka underlaget för offentlig och kommersiell service samt kollektivtrafiken. Förtätning föreslogs bestå av att hitta luckor i samhället och att hitta och möjliggöra effektiva användning av redan ianspråktagen mark. Genom förtätning minskar behovet av att bygga i det unika landskap som omger Borgholm-Köpingsvik.

Furuhäll- östra Kolstad pekades ut som ett prioriterat utredningsområde för fler och utökade byggrätter för bostäder.

Den fördjupade översiktsplanen lade stort fokus på områden som ska bevaras för att främja naturvärden och rekreativsvärden. Utdraget ur den fördjupade översiktsplanen visar omnämnda naturområden i förhållande till aktuellt planområde.

”10. LOVA, Kolstad skog med våtmarksområde på ca 10 hektar delvis sumpskog.

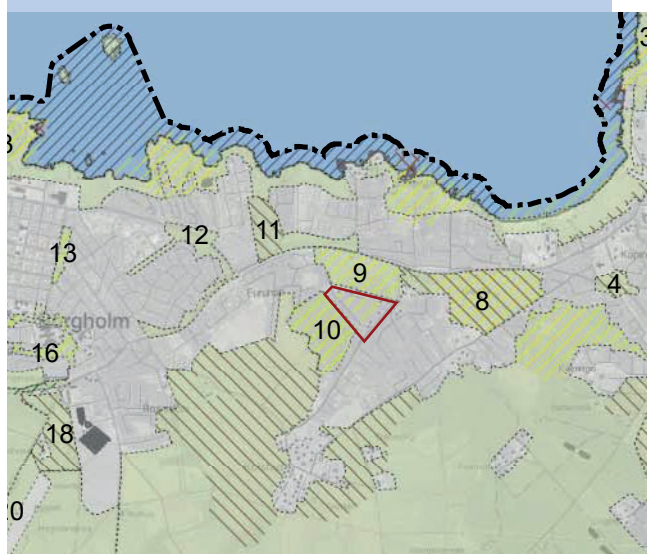
Naturområde med våtmark, viktig för den naturliga dagvattenhanteringen samt för biologisk mångfald. Ingår i riksintresse för kulturmiljö. Genom att skapa stigar skulle fler kunna ta del av detta vackra område. Möjligheter till utvidgning av naturligt fördröjningsmagasin genom restaurering av våtmarken”

Dessa områden utgör idag ett ”sammanhängande” utflyktsmål, de besöks ofta som delar av en och samma utflykt, och då utgör även området som omfattas av planförslaget en del av utflykten. Det är också så att det fram till idag funnits just en led, sådan som omtalas i översiktsplanen och som ökar tillgängligheten till naturområden. Denna led har i samband med markberedning försvunnit. Denna led skulle vara lämplig att ansluta till de i översiktsplanen omtalade lederna för att få ett stadsnära stråk för lättillgängliga utflykter i natur- och kulturområden.

3. Att fälla samtliga träd på det tänkta området för byggnation skulle verkligen förstöra områdets karaktär. Vi anser att stora välväxta träd bör lämnas även om byggnation kommer tillåtas på delar av området. Dessa behöver inte hindra potentiella fastighetsägare utan snarare bidra till att tomterna blir än mer attraktiva. Det är inte önskvärt med fler områden som Dovreviken, Björkviken och Tomtmarkens område på ängarna i Kolstad, som helt saknar öländsk karaktär och där ingen hänsyn till naturen tagits.

4. Vidare med hänsyn till områdets lantliga karaktär bör det klargöras att vägar ska harmoniera med Smedgatan, dvs inga

Kommunens kommentar:



Planförslaget ligger således helt i linje med de intentioner som uttrycks i den fördjupade översiktsplanen.

En naturvärdesinventering genomfördes under 2021. Inventeringen omfattade naturmiljö, fåglar och insekter och visade att det i det fanns påtagliga naturvärden i det centralt belägna naturområdet.

Tyvärr kalavverkades området av fastighetsägarna under hösten 2021 och samtliga naturvärden försvann vilket ledde till en åtalsanmälan som senare lades ned.

En ny naturvärdesinventering gjordes under vår och sommar 2022 men då fanns inga biotopvärden fanns kvar och att det övergripande naturvärdet var lågt.

Kommunen har fortsatt planarbetet utefter den nya bedömningen.

Kommunen bedömer med stöd av trafikutredningen att nuvarande standard är fullgod också med hänsyn till ökade



trottoarer eller dylikt får anläggas. Vad gäller gatubelysning måste ska även dessa undvikas.

5. Tomternas storlek ska vara samma som för området i övrigt och alltså inte understiga 1 200 m².

6. Idag besväras boende i området av lågt vattentryck. För vår del är vattentrycket ofta helt undermåligt. Det bör utredas om befintligt system verkligen kan tillgodose behovet från ytterligare fastigheter. Detsamma gäller för avlopp. Vår ståndpunkt är för att sammanfatta att ett antal tomter kan anläggas på östra delen av tomten, tillhörande huvudsakligen Kolstad vägförening och med tillfarter från Kolstad Smedgata. Övrig yta bör lämnas som den är. På nästa sida bifogar vi en reviderad skiss så som vi anser att det bör kunna se ut på ett ungefär. Vi bifogar även ett bildkollage som illustrerar hur området upplevs idag och hur det skulle kunna bli med lagt förslag. Vi har svårt att tro att någon annan än exploatörerna finner en sådan utveckling önskvärd.

Kommunens kommentar:

trafikmängder.

Planförslaget justeras så att minsta fastighetsstorlek föreslås vara 900 m² respektive 1 000 m² för de tillkommande fastigheterna. Inom området finns ett fåtal befintliga fastigheter som är mindre än 1 000 m² dessa föreslås regleras till en minsta fastighetsarea på 900 m² för att inte bli planstridiga.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Enligt Borgholm energi är VA-försörjningen tillräcklig.





16. Kolstad 10:90

Det som ska beaktas är trafiksituationen med ytterligare 17 fastigheter som innebär 17-34 fler bilar som kommer att trafikera vår lilla väg och då speciellt slitaget på Kvarnbacken. Under byggtiden ökar ju slitaget avsevärt och det ska tas med att byggherrarna står för reparation och underhåll av vägen fram till avslut av byggnationen.

Rundfartstrafik ska inte tillåtas på vägarna runt fastigheterna. De nya fastigheterna ska också delas upp i de olika vägföreningarna så att inte enbart en vägförening får hela belastningen.

17. Kolstad 10:91 OCH 10:110

Vi refererar till skrivelsen från Furuhälls vägförening, daterad 20-02-13 och samtycker till denna skrivelse som vi anser är mycket viktig för områdets framtida utveckling.

18. Kolstad 10:93

På grund av den ökade trafiken anser vi att exploatören ska bekosta en breddning av Kvarnbacken och Östra Bergklintsvägen, alternativt bekosta anordnande av ett antal mötesplatser samt gång-och cykelväg parallellt med Östra Bergklintsvägen.

Kommunens kommentar:

Planförslaget innebär att maximalt 13 nya fastigheter kan tillskapas. Enligt beräkningsmodell innebär det mellan 50-70 fordonsrörelser per dygn. Det är en kraftig procentuell ökning, men en försumbar numerär ökning. Enligt trafik PM som är framtaget och som biläggs planhandlingarna bedöms inte tillkommande trafik medföra något omfattande behov av åtgärder på de befintliga vägarna eftersom trafikflödet fortfarande är lågt. Då planförslaget reviderats så att rundkörning inte blir möjligt fördelas trafiken precis som tidigare mellan två olika angöringsvägar till planområdet.

Ansvar för den byggtrafik som uppkommer i och med anläggande av allmän plats enligt exploatörens ansvar reglerar kommunen i ett exploateringsavtal. I det fall exploatören bebygger de föreslagna fastigheterna regleras även skador från den byggtrafiken i exploateringsavtalet. I det fall de föreslagna fastigheterna säljs innan byggnation behöver vägföreningen i avtal med de nya ägarna reglera ansvar för att åtgärda eventuella skador på de befintliga vägnätet.

Se svar till Furuhälls vägförening, yttrande nummer 7.

Kommunen bedömer med stöd av trafikutredningen att nuvarande standard är fullgod också med hänsyn till ökade trafikmängder.



19. Kolstad 10:111

Vi vill referera till och ansluta oss till skrivelsen som inkommit från styrelsen för Furuhälls Vägförening (daterad 200213).

Skrivelsen tar bl.a. upp användningen av och slitaget på Kvarnbacken, trafikökningen på Östra Bergklintsvägen och områdets uppdelning mellan Furuhälls resp. Kolstads vägföreningar. Vi vill understryka vikten av att uppdelningen mellan vägföreningarna ändras i enlighet med styrelsens förslag (punkt 1c i yttrandet). Därigenom kan även problematiken med belastningen på Kvarnbacken resp. Östra Bergklintsvägen minska i enlighet med hur styrelsen beskriver det. Vi vill understryka att en lösning med genomfartstrafik (Furuhäll-Kolstad) är helt oacceptabel. Vi vill också se att antalet fastigheter minskas i detaljplanen (se styrelsens skrivelse även här). Vi önskar också ett förtydligande angående den arkeologiska rapporten dvs. vi vill få ta del av den.

Kommunens kommentar:

Se svar till Furuhälls vägförening, yttrande nummer 7.



Berörda grannar

20. Kolstad 7:50

Vi refererar till skrivelsen från Furuhälls Vägförening daterad 20-02-13 och vill fullt ut samtycka till denna skrivelse, som vi anser är mycket viktig för områdets framtida utveckling.

21. Kolstad 7:51

Som ägare till fastigheten Kolstad 7:51 vill jag meddela att jag till fullo samtycker till skrivelsen från Furuhälls Vägförening daterad 20-02-13 och som visar på vad som nu är mycket viktigt för områdets framtida utveckling. Det gäller bland annat att tomtstorleken i det nya området bör vara densamma som i det gamla området för att behålla områdets karaktär.

22. Kolstad 7:52

Vi refererar till skrivelsen från Furuhälls Vägförening (bifogas) daterad 2020-02-13 och vill fullt ut samtycka till denna skrivelse som vi anser är mycket viktig för områdets framtida utveckling. Liksom vägföreningen menar vi att ett absolut krav är att trafiken fördelas på de två vägföreningarna Furuhäll och Kolstad, såsom framgår i punkt 1c i hänvisad skrivelse, och genomfart tillåts mellan Ottos gata och Östra Bergklintsvägen. Vi vill därtill understyrka vikten av balansen mellan tomtstorleken som bör ökas till minst ca 1200 kvm för att så långt möjligt behålla områdets karaktär.

Är därtill undrande kring att bilaga "Checklista för detaljplaner med komplexa miljöförhållanden" / "Undersökning av betydande miljöpåverkan" är daterad 2015-09-18 samtidigt som rapporten

Kommunens kommentar:

Se svar till Furuhälls vägförening, yttrande nummer 7.

Se svar till Furuhälls vägförening, yttrande nummer 7.

Se svar till Furuhälls vägförening, yttrande nummer 7.

Checklistorna har uppdaterats, sammanfogats och bytt namn till Undersökning om betydande miljöpåverkan. Detta har skett på grund av förändringar i lag men också för att öka läsbarheten.



omnämner händelser efter detta datum. Samma sak gäller för bilaga "Checklista för behovsbedömning" där också en punkt saknar betydelsegradering, nämligen "Områden som tex pekats ut i kommunens naturvårdsplan..."

23. Kolstad 7:68

Vi refererar till skrivelsen från Furuhälls Vägförening daterad 20-02-13 och vill fullt ut samtycka till denna skrivelse som vi anser är mycket viktig för områdets framtida utveckling. Vi vill därtill understryka vikten av balansen mellan tomtstorleken som bör ökas till ca 1200 kvm för att så långt möjligt behålla områdets karaktär. Storleken på byggrätterna är då helt ok då vi behöver permanentbebyggelse.

Är därtill väldigt undrande att arkeologirapporten som refereras till i samrådshandlingarna inte varit tillgängliga enligt planarkitekten. Ej heller enligt länsarkitekten. Vi fick den tillsänd sista dagen vilket gör att innehållet ej varit möjligt att ha synpunkter på. Förväntar mig att länsstyrelse mm granskar denna.

Alternativt innebär detta att samrådstiden bör utsträckas så att eventuella kommentarer till denna kan lämnas i laga ordning. Om inte bör samrådshandlingen förtydligas på denna punkt.

Kommunens kommentar:

Handlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan bifogas planförslaget.

Se svar till Furuhälls vägförening, yttrande nummer 7.

Den arkologiska förundersökningen genomfördes av Museiarkeologerna 2019. Förundersökning gjordes utifrån ett första förslag på plankarta där bebyggelsen strikt orienterade sig utmed Parkvägen och Östra Bergklintsvägen. Förundersökningen visade att gravområdet i norr var något mindre än det tidigare utpekade fornlämningsområdet. Gravområdet i sydväst däremot visade sig vara större än det tidigare utpekade fornlämningsområdet. Under 2023 genomfördes ytterligare en arkeologisk förundersökning där fornlämningsområdet kunde avgränsas. Planförslaget har anpassats utefter den slutliga avgränsningen. Gravområdet i öster har redan tidigare genomgått en slutundersökning och är därmed borttaget.



24. Kolstad 7:71

Skrivningen i samrådshandlingen tar mycket riktigt upp att området det gäller angörs huvudsakligen via Furuhällsvägen och Östra Bergklintsvägen på smala vägar, avsedda för begränsad trafik.

Den föreslagna planen med 17 nya fastigheter innebär, att trafikbelastningen inom vår vägförening skulle komma att öka kraftigt. En dylik trafikökning skulle medföra ett oacceptabelt stort slitage på Kvarnbacken och Östra Bergklintsvägen såväl under arbetsfasen med fastigheternas byggnation som under den framtida trafiken. Huruvida Kvarnbacken skulle tåla en sådan ökad belastning är tveksamt. Därför invänder vi mot detaljplaneförslaget. Vi anser det nödvändigt med en planering där de nya fastigheterna delas mellan Furuhälls och Kolstads vägföreningar, dvs att 5-7 fastigheter överförs till Furuhälls vägförening och får sin utfart via Kvarnbacken medan fastigheterna som överförs till Kolstad vägförening får sin utfart via Ottos gata och Kolstad Smedgata. Genomfartstrafik mellan de båda vägföreningsområdena får fortsatt ej vara möjlig. mötes- och vändplatser med trafikskyltning måste skapas längs vägen.

Kommunens kommentar:

Planförslaget innebär att maximalt 13 nya fastigheter kan tillskapas. Enligt beräkningsmodell innebär det mellan 50-70 fordonsrörelser per dygn. Det är en kraftig procentuell ökning, men en försumbar numerär ökning. Enligt trafik PM som är framtaget och som biläggs planhandlingarna bedöms inte tillkommande trafik medföra något omfattande behov av åtgärder på de befintliga vägarna eftersom trafikflödet fortfarande är lågt. Då planförslaget reviderats så att rundkörning inte blir möjligt fördelas trafiken precis som tidigare mellan två olika angörningsvägar till planområdet.

Ansvar för den byggtrafik som uppkommer i och med anläggande av allmän plats enligt exploatörens ansvar, reglerar kommunen i ett exploateringsavtal. I det fall exploatören bebygger de föreslagna fastigheterna regleras även skador från den byggtrafiken i exploateringsavtalet. I det fall de föreslagna fastigheterna säljs innan byggnation behöver vägföreningen i avtal med de nya ägarna reglera ansvar för att åtgärda eventuella skador på de befintliga vägnätet.

Med hänsyn till det vägnät som leder trafiken från de bägge vägföreningarna fram till väg 136 och med hänsyn till det antalet fastigheter som nyttjar detta vägnät har kommunen bedömt att vad gäller trafikmängder i förhållande till vägnätets standard och till stor del hur korsningen med väg 136 att vägen ner mot cirkulationsplatsen via Östra Bergklintsvägen och Furuhällsvägen de som är bäst lämadet att klara ökade trafikmängder.



25. Kolstad 39:3 (numera Kolstad 39:33)

Säljarna till Kolstad 39:33 vill lämna följande synpunkter på ovan nämnda detaljplan gällande fastighetsrättsliga frågor/fastighetsbildning med förslag som vi bestrider.

Hänvisar till köpebrev daterat 2016-08-03 med köpare Prästhagen AB, Tvärgatan 5, 352 31 Växjö.

I överlåtelsen/kontraktet ingår ej övrig mark utanför området som gränsar till Östra Bergklintsvägen och Parkvägen. Denna ”övrig mark” skall efter avslutad lantmäteriförrättning återlämnas till säljarna av kolstad 39:3 och ej till Furuhälls Vägförening.

Detta har även bekräftats per telefon den 13 februari med delägare av Prästhagen AB.

Det är av stor vikt, att denna ”övrig mark” (förutom fastighetsregleringen till Kolstad 10:91) får en annan beteckning än området Kolstad 39:3/1. Vi bestrider vidare ”allmänna ledningars rätt i planområdet ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut (bl a över fastigheten Kolstad 10:91).

Det krävs både information och förklaringar om, vilka ev inskränkningar dessa ingrepp för med sig.

Kommunens kommentar:

Den mark mellan Östra bergklintsvägen som enligt gällande byggnadsplan är planlagd för park och plantering ändras till kvartersmark för bostadsändamål och kan därmed införlivas i fastigheten Kolstad 10:91. Kommunen bedömer att marken är lämplig som tomtmark, men att den ej bör bebyggas.



Övriga

26. Kolstad 37:3

Som ägare till Kolstad 37:3 belägen på den västra delen av Furuhäll är jag trots detta berörd av den kraftigt ökade trafiken inom området. Vägarnas kvalitet och bredd, avsaknad av mötesplatser och vändplatser kommer inte att klara byggtrafiken samt den ökade biltrafiken. Detaljplanen bör inkludera förstärkning av vägarna inom det östra området av Furuhäll samt Kvarnbacken.

Kommunens kommentar:

Planförslaget innebär att maximalt 13 nya fastigheter kan tillskapas. Enligt beräkningsmodell innebär det mellan 50-70 fordonsrörelser per dygn. Det är en kraftig procentuell ökning, men en försumbar numerär ökning. Enligt trafik PM som är framtaget och som biläggs planhandlingarna bedöms inte tillkommande trafik medföra något omfattande behov av åtgärder på de befintliga vägarna eftersom trafikflödet fortfarande är lågt. Då planförslaget reviderats så att rundkörning inte blir möjligt fördelas trafiken precis som tidigare mellan två olika angörningsvägar till planområdet.

Ansvar för den byggtrafik som uppkommer i och med anläggande av allmän plats enligt exploatörens ansvar, reglerar kommunen i ett exploateringsavtal. I det fall exploatören bebygger de föreslagna fastigheterna regleras även skador från den byggtrafiken i exploateringsavtalet. I det fall de föreslagna fastigheterna säljs innan byggnation behöver vägföreningen i avtal med de nya ägarna reglera ansvar för att åtgärda eventuella skador på de befintliga vägnätet.