



Sammanställning inkomna yttranden Detaljplan för del av Djupvik 1:1 m fl, Södra Djupvik

Nedan presenteras samtliga yttranden som inkommit under samrådet för detaljplan del av Djupvik 1:1 m fl, Södra Djupvik. Samrådet pågick från den 27 februari till och med den 24 mars 2025 med ett digitalt samrådsmöte den 6 februari 2025.

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

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län, 2024-04-08

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att Borgholm saknar översiktsplan. Kommunen antog en planeringsstrategi 16 september 2024. Enlig 3 kap. 23 § PBL skulle en planeringstrategi ha antagits senast 24 månader efter ett ordinarie val, det vill säga 11 september 2024.

Detta medför att översiktsplanen i sin helhet med ändringar och tillägg är inaktuella i väntan på att en ny översiktsplan får laga kraft.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter under ”Rådgivande” behöver beaktas.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande att strandskyddet kan upphävas på det sätt som föreslås i plankartan.

Miljökvalitetsnormer

MKN vatten och dagvatten

Förutsättningarna för dagvattenhantering i planområdet behöver beskrivas tydligare. Kommunen har genom dagvattenutredning visat att dagvattenhantering går att lösa inom planområdet men inte klargjort ansvarsfrågan, varken för tillskapande eller drift av dagvattenlösningarna som föreslås.

Då området inte omfattas av verksamhetsområde för dagvatten hamnar ansvaret för dagvattenhantering på de enskilda fastighetsägarna. Dagvatten utanför verksamhetsområde räknas som avloppsvatten. Detta samt konsekvenserna av detta behöver framgå av planbeskrivningen.

Kommunen skriver att dämningarnivåer för diken behöver ligga lägre byggnaders golv- och entrénivåer samt att vatten behöver kunna ledas mellan bebyggelsen via ytliga flödesvägar. Kommunen skriver också att dagvattenåtgärder behöver företas innan ny bebyggelse tillkommer. Då huvudmannaskapet är enskilt faller det på den enskilda att bygga ut allmän plats och göra de åtgärder som behövs för att marken ska bli lämplig. Kommunen behöver därför beskriva hur man avser säkerställa att kommunens intentioner blir verklighet.

Länsstyrelsen vill också påpeka att risken med att bilda gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering är att de inte underhålls över tid.

Hälsa och säkerhet

Erosion

Kommunen skriver att det finns viss risk för erosion. Kommunen behöver redovisa sin bedömning på om denna risk finns inom planområdet samt hur den i så fall ska hanteras.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Jordbruksmark

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver utveckla sitt resonemang kring om hur vida jordbruksmarken är brukningsvärd.

Då kommunens nya översiktsplan inte vunnit laga kraft, saknas övergripande ställningstagande kring exploatering på jordbruksmark samt miljökonsekvensbeskrivning, vilket ställer större krav i detaljplaneskedet. Om kommunen bedömer marken som brukningsvärd behöver en lokaliseringsutredning göras. Om kommunen bedömer att jordbruksmark kan tas i anspråk, behöver kommunen också visa på vilken hänsyn som tagits för att minimera ingreppet.

Kommunen benämner jordbruksmarken som brukningsvärd men lyfter samtidigt fram flera argument som skulle kunna användas för att argumentera för att den inte är brukningsvärd.

Kulturmiljö

Kommunens ställningstagande att framtida exploatering skall säkras med utökad lovplikt, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud är positivt. Detta kan bidra till att lindra den negativa effekten på kulturmiljövärden som förtätning och skalförskjutning i området kan få.

Det är även positivt att siktlinjen från Bardun Emils gata som är viktig för områdets karaktär bevaras. För att säkerställa detta långsiktigt bör bestämmelsen ändras till allmän platsmark.

Det behöver förtydligas varför möjligheterna att använda q och rivningsförbud inte utnyttjas för att bevara den äldre småskaliga bebyggelsen och den mindre gården. Om inte den äldre småskaliga bebyggelsen och den lilla gården tydligt skyddas mot förvanskning är det svårt att motivera utökad lovplikt och varsamhetsbestämmelser där syftet är att förhålla sig till just denna bebyggelse.

Kommunen behöver göra en tydligare motivering till varför de områden som pekats ut som inte bedömts som lämpliga att bebygga tas i anspråk. Viktigt att kommunen här tydliggör på vilket sätt som värden som i kulturmiljöutredningen bedöms försvinna vid en exploatering ändå finns kvar.

Fornlämning

Kulturmiljöenheten har hanterat en förfrågan om fornlämning inom aktuell detaljplan och har meddelat kommunen att bedömningen är att ingen fornlämning kommer att beröras så länge ny tomt direkt nordost om fastigheten Djupvik 1:111 tas bort och så länge alla markarbeten för vändplan intill denna fastighet endast görs inom ytan för den utritade vändplanen. Kommunen har nu plockat bort den fastighet vi hade synpunkter på och man meddelade då även att vändplanen inte kommer att innebära markingrepp utanför den på detaljplanen inritade vändplanen (431-5915-25). Därmed har kulturmiljöenheten inget att invända utifrån fornlämningsbild.

Naturmiljö

I östra delen av området finns det ett flertal stenmurar som ingår i det generella biotopskyddet då de ligger inom eller gränsar till jordbruksmark. Vid åtgärder som påverkar stenmurar krävs dispens från biotopskyddet. Dispens söks hos Länsstyrelsen. För att få dispens krävs särskilda skäl. Upprättande av en detaljplan är i sig inget särskilt skäl men bostadsbyggande eller andra exploateringar kan vara det. Det krävs dock att kommunen visar att det sker på en lämplig plats med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön (2 kap. 6 § miljöbalken). Vid inlämnandet av dispensansökan måste det därför redovisas varför man har valt

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

I och med att öppen mark mellan befintlig bebyggelse blir möjlig att bebygga bedöms planförslaget försvåra arters möjlighet att sprida sig genom planområdet. Naturvärdesinventering visar på förekomst av ett antal rödlistade och fridlysta arter. För arter i tabell nedan behöver kommunen göra en bedömning av hur de kommer att påverkas av detaljplanen. Finns några åtgärder inom planområdet som kan utföras för att gynna arter?

Art	Rödlistekategori	Fridlyst
Backtimjan	NT	
Axveronika	NT	
Ängsnätfjäril	NT	
Klintbandbi	NT	
Stortapetserarbi	NT	
Blyvivel	NT	
Svartfläckig blåvinge	NT	Ja, 4 a § AF

Svartfläckig blåvinge är skyddad enligt artskyddsförordningen 4 a §. Det innebär att samtliga individer samt artens fortplantningsområden och viloplatser är skyddade. Kommunen behöver därför inventera fortplantningsområden och viloplatser och beskriva hur de kommer att påverkas av detaljplanen.

Länsstyrelsen bedömer att exploatering av område 21 i naturvärdesinventeringen tydligare behöver motiveras och markens lämplighet för bostäder tydligare behöver beskrivas. Området har påtagliga naturvärden. Enligt genomförd NVI finns flera förekomster av ängsnätfjäril inom planerad kvartersmark. Ängsnätfjärilen hotas exempelvis av fragmentering av gynnsamma livsmiljöer. Baserat på de troligaste värdena hamnar arten i kategorin Nära hotad (NT), men minskningstakten för den svenska populationen bedöms vara nära gränsvärdet för Sårbar (VU). Minskningstakten har uppgått till 20 (15-35) % under de senaste 10 åren. Under de kommande 10 åren förväntas minskningstakten uppgå till 17 (15-20) %.

Generellt är det viktigt att åtgärder utförs som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen.

Vilken effekt kommer ökad trafik att ha på naturmiljön? Om genomförandet av detaljplanen medför att trafiken till och från området ökar så att behov att förstärka/breda vägar uppstår kan det få ytterligare påverkan på naturvärden.

Kvartersmark och allmän plats

Plankartan medger att mark som tidigare varit allmänt tillgänglig föreslås bli kvartersmark för bostadsändamål. Samtidigt skriver kommunen att det finns rekreativvärden och stigar i området. Var

stigarna och rekreationsvärdena finns framgår inte av planbeskrivningen. Kommunen bör se över vilka ytor som fortsatt ska vara allmänt tillgängliga ur denna synvinkel, men även utifrån naturvärden samt dagvattenhantering. Kommunen bör även se över om det finns möjlighet att justera plankartan för att införa ”släpp” av allmän platsmark för att möjliggöra rörelse i området och göra det mer tillgängligt.

Transformatorstation

Höjdbestämmelse bör tillföras transformatorstationerna.

2. Lantmäteriet, 2025-02-17

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för enskilt ändamål på flertalet ställen lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgräns som både enligt grundkartan och den digitala registerkartan saknar inmätta gränspunkter, ett exempel är Borgholm Djupvik 1:120 och 1:149, men synes förekomma på fler ställen. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge.

Genomförandetid

I plankartan anges att genomförandetiden för planen är 10 år. I planbeskrivningen på sidan 49 anges att genomförandetiden är 15 år. Vad är avsikten?

Rubrik om enskilt huvudmannaskap troligen inte tillräckligt = kommunalt huvudmannaskap?

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns dock endast en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats, medan det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser.

I Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 som gäller för digitala detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse. För övriga planer har Boverket i sina allmänna råd ända sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse.

Eftersom rubriker i listan med planbestämmelser inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga allmänna platser i det aktuella planförslaget. För att undvika denna osäkerhet om tolkningen rekommenderar därför Lantmäteriet starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap saknas

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

Utfart till gata

Vad gäller fastigheten Borgholm Djupvik 1:124 är planen utformad så att den inte har utfart mot användning gata. Enligt planbeskrivningens genomförandekapitel ska utfartsservitutet 08-FÖR-564.1 till förmån för bland annat Djupvik 1:124 över Djupvik 1:4 vara kvar. I övrigt anges att en stor mängd servitut finns inom planområdet men att flera av dessa är onödiga. Djupvik 1:124s befintliga utfart går även över Djupvik 1:123. Finns servitut även för denna sträcka som bör vara kvar?

Befintliga fastigheter har mindre areal än minsta fastighetsstorlek

I planområdet finns det fastigheter som har mindre areal än den minsta fastighetsstorlek som föreslås i planarbetet. Lantmäteriet noterar att detta gäller för fastigheterna Djupvik 1:70 och Djupvik 1:81. Om det är syftet att dessa fastigheter ska strida mot den nya planen behöver det framgå av planbeskrivningen samt vilka konsekvenser detta får för fastighetsägarna.

Planmässigt utgångsläge

Det finns befintliga byggnader inom område som enligt planförslaget utgör prickmark för flera fastigheter, till exempel för Djupvik 1:154, 1:155, 1:153, 1:160 och 1:63. Vad är tanken med befintliga byggnader som finns inom prick-marken?

Planbeskrivningen bör kompletteras med redogörelse kring detta och vilka konsekvenser detta får för fastighetsägarna.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också vilka fastigheter som berörs, vilka anläggningar som ska utföras och kortfattat om vilka åtagande som avses.

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 bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring: vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet om det finns 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

När planen ska genomföras med stöd av flera exploateringsavtal med olika exploatörer behöver det framgå i planbeskrivningen hur ansvaret ska fördelas mellan exploatörerna. Annars finns det inte möjlighet att bedöma lagstiftningens krav i 6 kap. 40 § 3 st. PBL om att ”Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen”.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

I kapitlet fastighetsrättsliga åtgärder redogörs för vad planförslaget innebär för ett antal fastigheter. Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna

fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om flera åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund.

Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Vad gäller den redogörelse som finns i kapitlet fastighetsrättsliga åtgärder har Lantmäteriet noterat följande. Det anges bland annat att Djupvik 1:149 och Djupvik 1:154 kan styckas av med föreslagna planbestämmelser. Djupvik 1:149 har en areal på 2326 m² enligt fastighetsregistret och enligt plankartan gäller en egenskapsbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 1200 m². Djupvik 1:154 har en areal på 2503 m² och enligt plankartan gäller en minsta fastighetsstorlek på 1400 m².

Lantmäteriet noterar också att för Djupvik 1:8 och 1:115 gäller egenskapsbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek på 1800 m². Djupvik 1:8 har en areal enligt FR på 3915 m² och Djupvik 1:115 på 3365 m². I planbeskrivningen anges att prick-marken föreslås justeras så att dessa fastigheter blir avstyckningsbara. Hur och mellan vilka fastigheter ska detta ske?

Planbeskrivningen bör kompletteras med förtydligande kring detta.

Omprovning av gemensamhetsanläggning

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det är Djupvik ga:7 som ska ansvara för framtida drift och underhåll av nya vägar. Det anges också att den befintliga gemensamhetsanläggningen Djupvik ga:7 måste omprövas för att införliva de nya vägarna i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Vidare anges också att Djupvik ga:7 kan frivilligt låta ompröva gemensamhetsanläggningen så att den omfattar naturmark och dagvattenanläggningar inom planområdet.

Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en provning om det går att införliva de nya vägarna, och i förekommande fall övriga anläggningar, i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet att rita ut höjdkurvorna?

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 13 och 34 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella

fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

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

Redovisning av kostnader för fastighetsägare på grund av ga

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt ska de allmänna platserna genomföras genom att en gemensamhetsanläggning (ga) bildas där de ingående fastigheterna ansvarar för utbyggnad och underhåll av de allmänna platserna.

Det är viktigt att ägarna till de fastigheter som ska ingå i ga:n läsa av fastighetskonsekvensbeskrivningen att de behöver bidra till kostnaden för drift och eventuellt utbyggnad av de allmänna platserna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan redovisning hittats i de aktuella planhandlingarna.

Remissinstanser

3. Räddningstjänsten sydost, 2025-02-03

Åtkomlighet för räddningstjänsten

För att underlätta släckangrepp och minimera insattiden bör räddningsfordon kunna komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m.

Brandposter

Räddningstjänsten konstaterar att det i planhandlingen anges att man vid nyanläggande av VA-anläggning avser följa gällande norm avseende avstånd till brandpost.

Användande av räddningstjänstens stegutrustning för nödutrymning

Då insattiden till planområdet överstiger 20 minuter så är det inte möjligt att tillgodoräkna sig möjligheten att använda sig av räddningstjänstens stegutrustning som alternativt utrymningsätt, i de fall då detta vid kortare insattid hade varit ett alternativ. Detta innebär att fönsterutrymning från bostäder inte kan vara alternativ utrymningsväg om nederkant fönster är mer än 5 meter över mark.

4. Trafikverket, 2025-02-20

Trafikverket har ingen erinran mot föreslagen detaljplan

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 136 ca 1 kilometer öster om planområdet. Korsningen in till Djupvik är nyligen ombyggd, det framgår också av planhandlingarna. Kommunen konstaterar att anslutningen kan hantera tillkommande trafik och att ökad trafiksäkerhet inom Djupvik kan uppnås med sänkta hastigheter. Trafikverket rekommenderar kommunen att se över möjligheten att upprätta ett så kallat tätbebyggt område (TBO) ett område inom vilket kommunen kan upprätta lokala trafikföreskrifter.

5. E.ON, 2024-04-08

Inom planområdet har E.ON både markförlagda och luftburna låg- och mellanspänningsledningar samt transformatorstationer, se bifogad karta.



Markkablar

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-och-djur/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.

Luftledning

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. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

Transformatorstationer

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 E-områdena och tackar för dessa.

Avslut

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

6. Skanova, 2025-01-27

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 ledningskollen.se.

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

7. Borgholms energi AB, 2024-04-08

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

Sakägare

8. Djupvik 1:147, inkom 2025-01-27

Jag är en av delägarna till fastigheten Djupvik 1:147 (1309 kvm) och har ett ändringsförslag gällande det C-område som berör denna fastighet.

I utskickat planutkast står minsta fastighetsstorlek 2000 kvm föreslaget. Efter samtal med Ylva förstod jag att anledningen till denna siffra är att man inte vill tillåta att fler än en fastighet inom detta område som ges möjligheten att upplåta byggnader samtidigt. Vårt förslag är att denna siffra ändras till 1300 kvm, vilket medför att:

1. eventuella bygglovsansökningar från oss inte blir planstridiga, så länge som resterande delar av aktuellt C-område tillhör andra fastigheter.
2. fler än en fastighet inom det totala C-området som ges inte möjligheten att upplåta byggnader samtidigt, då det totala C-området är mindre än 2600 kvm.

I utskickat planutkast föreslås högsta byggnadsarean inom området till 350 kvm. Den befintliga huvudbyggnaden uppgår idag till närmare 200 kvm och skärmtaket över uteserveringen ca 125 kvm. Därtill finns även en mindre fristående byggnad som utgör gästtoaletter.

Ett starkt önskemål från vår sida skulle vara att kunna bygga till en inbyggd lastkaj/varumottagningsdel samt ett sophanteringsrum/miljörum.

I dagsläget tas våra varor emot på framsidan av huset. Det innebär att det vanligen förekommer att en stor mängd lastvagnar, burar och förpackningsmaterial står synliga för alla förbipasserande gäster. Här skulle vi av estetiska skäl vilja ha möjligheten bygga för detta utrymme (se röd linje i bifogad bild) för en allmänt större estetisk trevnad längs Djupviksgatan. Vidare så är våra sopförvaringsmöjligheter i dagsläget begränsade till tre stycken soptunnor. Samtliga övriga sopor som ska källsorteras ställs idag på ett släp utanför restaurangen och körs - under högsäsong - varje dag till en sopsorteringsstation.

När släpet blir fullt (vilket det regelbundet blir) behöver sopor tillsammans med lastpallar stå synligt på gatan. Dels ser detta otrevligt ut och dels blir det väldigt många onödiga transporter. Om vi lyckas köpa loss en del av Djupvik 1:67 så skulle vi här vilja ha möjligheten att bygga en sopstation (se vit fyrkantig markering i bifogad bild). Här skulle det då behöva rymmas med en container för vitt glas respektive färgat glas, en balpress för kartonger och förvaring av dess balar samt större källsorteringskärl för plast och metall.

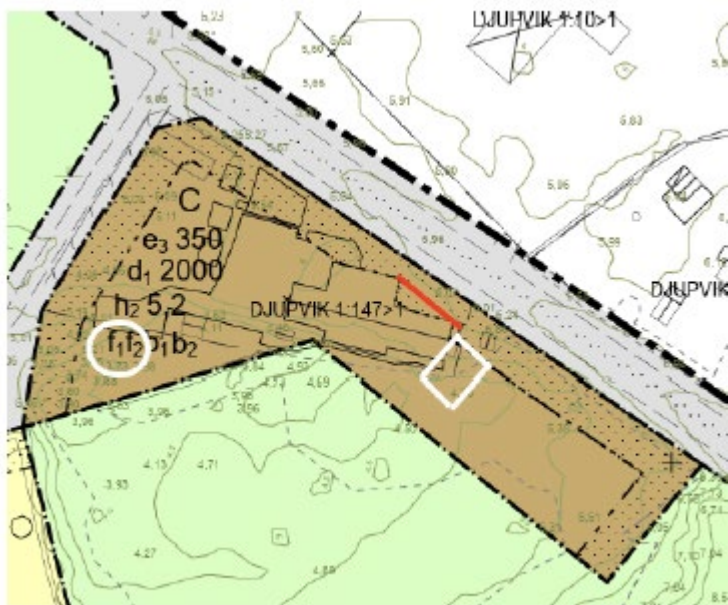
Dessa två förslag som dels förbättrar det visuella helhetsintrycket och dels bidrar till betydligt färre transporter begränsas eller hindras av det gällande förslaget om 350 kvm som högsta byggnadsarea.

Vidare så skrivs det under rubriken Motiv till detaljplanens regleringar —> C - centrumverksamhet (sida 8 i Planbeskrivningen) gällande Elise att aktuellt planförslag legitimerar dels befintlig verksamhet och möjliggör också en utveckling av denna. I händelse av att möjlighet skulle ges till att köpa loss den trekantiga fastighet inom C-området som kommunen idag äger - där vi skulle vi här vilja bygga ett café som dagtid serverar glass, kaffe och enklare lunchrätter (se vit cirkelformad markering i bifogad bild) - så omöjliggörs denna utveckling av högsta byggnadsarean. Med andra ord är denna reglering motstridig gentemot regleringens motiv.

Med anledning av ovan två stycken föreslår vi

1. att föreslagen högsta byggnadsarea revideras uppåt och

2. att delar av det prickade området norr om befintlig byggnad (vid den röda markeringen i bifogad bild) tas bort.



9. Djupvik 2:3, inkom 2025-02-06

I den fördjupade översiktsplanen över det som markeras som ”område 5”, sid 15 i den föreslagna planen, fastslogs att detta område bör bevaras som naturmark. Jag anser slutsatsen i att den fördjupade översiktsplanen över detta område bör gälla och att detta område därmed bör förbli naturmark. I den fördjupade översiktsplanen angavs bland annat Som anledningen till beslutet att marken är sank och behöver omfattande dräneringsinsatser för att fungera tillfredställande. Detta är helt korrekt då det i grunden är våtmark. Området har dessutom ett högt naturvärde. Området har historiskt använts som betesmark fram till 40 talet. Den blandvegetation av enbuskar, mindre träd etc som växt upp under årens lopp bör skyddas då tillflödet av vatten, särskilt på våren, gör området gynnsamt för denna typ av vegetation. På 60-talet innan denna vegetation hade vuxit upp bildades våtmarker liknande de på alvaret ovanför i öster. Norr, väster och öster om detta område har vegetation av större växter som enbuskar och mindre träd som ask och oxel dött. Detta till följd av det förändrade klimatet och då särskilt sommartorkan 2018 och de torra vårarna åren efter. I Söder ligger betesmark som nyligen röjdes från samtliga enbuskar och liknande snår.

Om planen genomförs som beskrivet riskerar detta att ta bort det enda kvarvarande området där denna typ av vegetation, med större enbuskar och mindre träd, kan växa i en torrare framtid.

Omkringliggande mark har ett jordlager på ca 15-20 cm vilket torkar helt under sommarmånaderna. Redan nu så dör enbuskar och träd på min fastighet (2:3) samt på andra platser runt om som ligger högre än ”område 5”. Då klimatet troligtvis kommer att bli ännu torrare så kommer denna process skapa en tråkig och kal natur förutom på en plats som denna där den naturliga avrinningen från de våtmarker som bildas om vårarna på alvaret ovan (Emmetorp 1:3) och sedan via sprickor i berget letar sig ner till detta område där fuktigheten bevaras långt in på sommaren. Ett exempel på detta är den brunn som ligger på min fastighet och som ligger i avrinningslinjen från alvaret ovan. Den är sprängd och c:a 4 meter djup och har en medelnivå på c:a 2,5 m. Under den tid jag känner till, dvs från 60-talet, så har vattennivån i den brunnen aldrig understigit 1,5 m. vilket borde visa att magasinerat vatten i berggrunden även sommartid fyller på området och möjliggör denna typ av större växter att överleva även i ett torrare klimat på sommarhalvåret och ökad nederbörd vintertid.

Slutsats:

Om området exploateras enligt den föreslagna planen riskerar den,

1. Att den för området så typiska buskvegetation långsiktigt kommer att försvinna helt och ersättas av steppmark
2. Att återskapa det läge med steppmark som utgjorde förutsättning för att skapa en översvämmad våtmark på våren, väster om 2:3, då mycket av den vegetation som nu tar upp fritt vattnet försvinner.

10. Djupvik 1:12, inkom, 2025-02-07

Den tomten som jag äger 1:12 ligger närmast marken 3:15

Övrig mark är grönområde

Den andra hälften på området ägs av en annan person

Gräns mellan tomterna på djupvik1:12 utgörs med staket eller stenmur

Befintlig mur flyttas och utgör gräns mellan tomterna

11. Djupvik 1:37, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51 och 1:160, inkom 2025-02-11

Då Djupvik planlades, avsattes vissa områden som inte skulle få bebyggas. Detta har gjort att området känns luftigt och gör att karaktären inte blir så inrutad, som ett tätt sommarstugeområde kan bli. Detta anser vi är oerhört viktigt att behålla. Vi motsätter oss således en förtätning av bebyggelsen i området.

Under 2005, ville fastighetsägaren till Djupvik 1:16 få till stånd en avstyckning av fyra tomter, längst ner mot vattnet. Detta område var avsatt till allmän plats, park eller plantering i den större Detaljplanen för Djupviksområdet, som fastställdes 1971-03-15. Länsstyrelsens i Kalmar län upphävde Borgholms kommuns beslut med anledning av att vi överklagat detta beslut. Länsstyrelsens beslut fastställdes sedan av Miljödepartementet.

Det är av synnerlig vikt att de områden som tidigare undantogs från bebyggelse, får fortsätta att vara obebyggda. Skälet till detta är inte bara för oss, som nu har fritidshus i omgivningen, utan det är också av riksintresse för det allmänna friluftslivet.

Vad vi har förstått, är områdena också viktiga för den biologiska mångfalden, då det finns både olika orkidésorter och fåglar, kräldjur och insekter, som behöver områden i orört skick för att överleva.

Vi tycker också att den siktlinje som finns genom tomt Djupvik 1:19, mellan våra tomter bort mot kvarnen är värd att bevara. Vilket också bekräftas av två personer som var här och "inspekterade" området. Samma område är också flitigt använt av de vilda djuren, såsom rådjur, kanin, hare, räv, mård med flera.

12. Djupvik 1:45, inkom, 2025-02-17

Fastigheten Djupvik 1:45 belastas av ett servitut gällande utsikt. Borgholms kommun och lantmäteriet har information om att servitut om utsikt finns men har inte kännedom om hur servitutet är formulerat. I Planförslaget står det att man med fördel kan byta ut servitutet mot att istället öka arean prickmark på 1:45.

Kartan till förslaget visar ny prickmark som även täcker mark där servitutet för utsikt inte gäller.

Jag bifogar utsiktsservitutet som upprättades i samband med avstyckningen av fastigheten Djupvik 1:45.

Sedan dess har Djupvik 1:153 bytt ägare några gånger men kännedom om servitutet och vilket område som regleras därav har förts vidare från säljare till köpare.

13. Djupvik 1:108, inkom, 2025-02-17

Vid tidpunkten då vi köpte och investerade i *Djupvik 1:108* hade vi kontakt med Borgholms kommun ang. dåvarande grönområde framför vår tomt, vid fyra tillfällen. Vi fick som svar, samtliga gånger, att det är ett grönområde som *ej är byggbart*. Borgholms kommun hade heller inga planer på framtiden att tillåta bebyggelser i framtiden.

Således kunde vi starta vår dröm som Ölänningsar på helger året om och bygga på den köpta tomten.

Framför allt var det inte tal om två hus framför och väg på tre sidor av vårt hus, vilket är helt orimligt att komma med nu. Det var en väg från kustvägen år 2012 som fastighetsägaren såg till att stänga när vi fick tillträde till huset. Vi fick bygga väg på baksidan via Smedstigen och således ändra adress från Kustvägen till Smedstigen (vilket vi inte bestridit). Nu önskar Fastighetsägaren att det ska bli trafikerad väg från kustvägen via hela vår framsida, vilket vi inte accepterar.

Under årens gång har vi investerat i vårt drömhus med havsutsikt i Djupvik. Skulle det byggas två hus framför skulle denna investering sjunka med ett ex antal miljoner i värde. Vem ska stå för den värdeminskningen?

Vid samrådsredogörelsen 2017-06-13 framgick det att det skulle vara högst olämpligt att expandera området väster om befintlig byggnad vid kustvägen med fler bebyggelser än i dagsläget. Den befintliga byggnaden på kustvägen har redan 4 bebyggelser på tomten.

För oss i grannskapet som har en fantastisk havsutsikt, som regelbundet besöker våra stugor året om, är det obegripligt hur en person ska förstöra detta fina läge för så många andra som också investerat i sina fastigheter i området.

Dessa naturområden mot havet ”är *Djupvik*” och det vore många som skulle påverkas oerhört negativt vid bebyggelser på befintligt grönområde. T ex finns det bättre möjligheter till eventuella bebyggelser öster ut, där ingen påverkas.

Det är helt vansinnigt att en person ska kunna påverka Borgholms kommun och genom upprepade gånger strida om grönområdet *som är ett grönområde*.

Snart ska vi båda sluta arbeta och vårt mål och dröm är att flytta hit. Blir det bebyggelser samt vägar framför vårt hus blir det inte aktuellt.

14. Djupvik 1:32, inkom 2025-02-17

Vid genomgång av förslag till detaljplan framgår att naturområdet väster om vår fastighet skall läggas ut som tomtmark med hus med bostadsyta på högst 150 kvm och takhöjd upp till 6,5 meter.

Att uppföra så stora hus för fastboende mitt i den aktuella bebyggelsen av mindre fritidshus anser vi inte är lämpligt.

För vår del skulle byggnation av ett så stort och högt hus kunna placeras så nära som 4 m från tomtgräns och då utgöra ett avsevärt hinder för såväl utsikt som solljus på tomten samt ge betydande problem med insyn.

I första hand yrkar vi att det aktuella området ej tas i anspråk för byggnation utan kvarstår som naturområde.

Om byggnation ändå tillåts i detaljplanen yrkar vi på att begränsningar införs i planen beträffande såväl kvadratmetyta som takhöjd så att byggnaderna kan smälta in i det nuvarande beståndet av fritidshus i området.

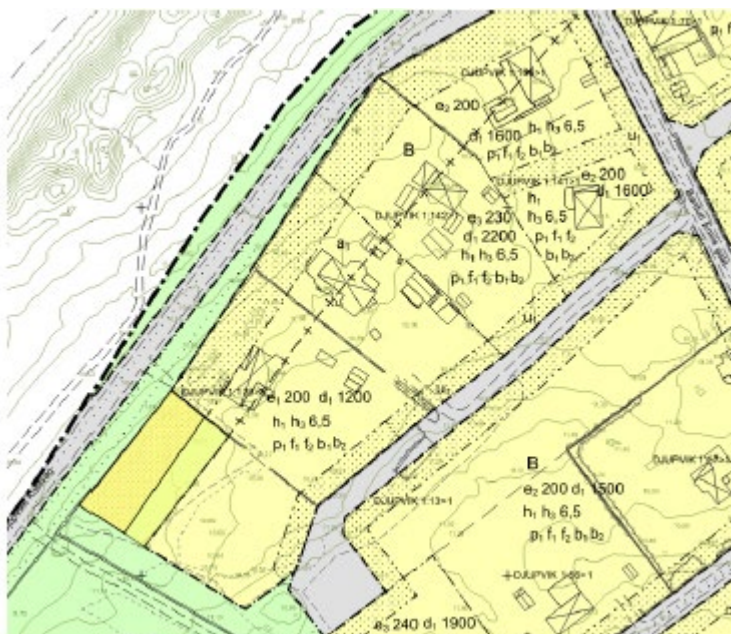
15. Djupvik 1:37 och 1:41, inkom 2025-02-19

Vi motsätter oss att vägen öppnas upp mellan Öst Lottas gata och Bardun Emils väg. Vi ser inte någon vits med att den öppnas upp. Tvärtom kommer det att medföra ännu mer trafik på Målar Jonssons gata och på Öst Lottas gata. Det är endast en fastighet som berörs om vägen öppnas upp och vi vet att också de motsätter sig att vägen öppnas upp. Vi emotser att den fortsätter vara cykelväg.

Vidare förstår vi inte varför det på ritningen på hur området ska se ut efter den nya detaljplanen, har gjorts en vidgning av Måla Jonssons gata mot Djupviks kustväg. Vad är anledningen?

16. Djupvik 1:13, inkom 2025-02-19

1. Vi skulle vilja att den nya tomten söder om 1:139 istället följer granntomterna utmed Djupviks kustväg så att det blir tomtmark istället för föreslagen naturmark från befintlig stenmur. Vidare tycker vi att den prickade marken som övriga granntomter har ska följa med även på denna tomt. Inga ändringar av tomtens egenskapsbestämmelser för kvartersmarken utan det som är angivet i förslaget bör fortsatt gälla för tomten.



2. Remsan med naturmark söder om tomten vill vi gärna ha kvar som det är ritat i förslaget så att det finns kontakt mellan kustvägen och den nya vändplanen.

3. Vi hoppas och tror att väg och vändplan tar mindre mark i anspråk än vad som är ritat i förslaget. Det blir ju väldigt lite trafik på denna väg och 6–7 meters bredd på vägen känns lite väl stort. Vi antar att det blir lite dagvattendiken på en eller båda sidor om körbanan och de kanske ska räknas in i vägytan.

17. Djupvik 1:56, inkom 2025-02-19 och 21

Detaljplanen föreslås medge att tomt avstyckas från 1:13. Ny tomt får en gräns mot sydväst som är en förlängning av gränsen mellan 1:56 och 1:57. Tomten har möjlighet att skapa en egen infart från Bardun Emils Gata och någon ny väg behöver inte anläggas. **Placering av byggnad föredras på nordöstra delen av tomten.**

Om det skapas ytterligare en tomt på ytan mellan 1:56 och 1:13 och 1:139 ser jag risken av att tomten bebygges med flera byggnader. På grund av tomternas långsmala form befärar jag att byggnaderna blir utspridda som på ett band från sydväst till nordost. För oss skulle det innebära att **vår utsikt**

försvinner delvis eller helt och ersätts med en skärm av husfasader. Tomternas form förhindrar en koncentrerad byggnation. Jag yrkar på att ytan förblir parkmark och därmed obebyggd. Om tomt avstyckas sydväst om 1:139 menar jag att den också skall ha sin infart från Djupviks kustväg. Grundförslaget är dock att ytan ej skall bebyggas. Med ovanstående förslag är behovet av ytterligare väg borttaget.

Jag yrkar även på att **byggnadshöjden minskas kraftigt** för alla byggnader i området. Jag tycker att det vore logiskt att alla hus i första raden längs kusten skulle vara låga (enplanshus) och hus längre upp på land skulle kunna byggas med utsikt över hav och landborgen. Att det finns befintliga hus längs kustvägen som är höga inser jag att det inte går att göra något åt men det känns fel att fortsätta med höga hus och med specificering $h1 \ h3 < 6,5$. Jag menar att begränsningen av taknockshöjd skulle vara 3,5 m. I planbestämmelsen för området från 1970 står att: * Endast **enplans** hus får byggas och taklutning skall vara mindre än **30 grader** * Byggnad får inte vara sammanbyggd * Största byggnadsyta **100 m²** * Tomtyta skall vara minst **1500 m²** * Högsta **höjd 3,5 m** (nock) Jag anser att den tidigare begränsningen för byggnation skall behållas.

För det fall att planen ändå och trots våra argument, tillåter bebyggelse på ytan mellan 1:13 1:139 och 1:56 menar jag att den bästa placeringen för att inte ta bort hela vår utsikt är en placering i nord östra delen av den tomten.

18. Djupvik 1:56, inkom 2025-02-19 och 21

1) Ytan nord väst om Djupvik 1:55, 1:56 och 1:57, kallad 1:13>1 i planförslaget för 2025 har sedan 1970-talet varit tänkt och varit markerat som en grön yta **där inga hus skulle byggas. På detaljplanen är ytan markerat allmän plats/park.** Ytan har en lång historia av löften och överenskommelser med kommunen att förbli obebyggd. På ytan med det höga oklippta gräset bygger lärkorna sina bon och tornseglare jagar i luften. Det finns inte så många ytor kvar med detta utseende. En öppen yta passar väl in i det öländska landskapet, med dess karga miljö, enstaka buskar, låga träd och högt gräs. En öppen struktur främjar också att kunna gå till fots till kusten och till bad. Det finns redan en gångstig längs grustaget nedanför 1:55 och ner till kustvägen. Vår tomt 1:56 ligger lägre än den nu prickade marken mot 1:13. Redan nu har vi trots dränering problem med stillastående vatten under huset. Jag befärar att bebyggelse och anläggning av gräsmatta på ytan kommer att medföra att marken inte längre är lika genomsläpplig för vatten. Jag är orolig för att det blir ännu mer vatten på vår tomt. Jag anser att man skall ta hänsyn till ovanstående och yrkar på att **hela ytan ”prickas”**

2) Viktigast är att hela ytan mellan **1:55 och kustvägen prickas** så att det fortfarande finns en grönyta där fastigheterna längre upp på ön kan få kontakt med havet. Vidare ser jag att ytan mellan **1:56 och Djupvikskustväg 50 prickas** eftersom ytans form starkt begränsar en lämplig byggnadsplacering.

3) Att anlägga en ny väg med en stor vändplats kommer att **förfula landskapet och medföra onödiga kostnader**. Det blir tätt mellan vägarna med förslaget. Ny bebyggelse bör ligga vid redan befintliga vägar. Jag ser inte heller behovet för fastigheterna längs kustvägen att ha ytterligare en infart. De flesta andra fastigheterna längs kustvägen har också sin infart från den. Ytan mellan Bardun Emils gata 4 och Erlandsgata 2 kan ha sin infart från Bardun Emils gata.

4) Jag ifrågasätter behovet av så många tomter och så stor **förtätning**. I detaljplanen står att ”förtätningen skall ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur och kulturvärden”. Jag anser inte att detaljplanen lever upp till detta. De fria ytor som nu finns och de relativt stora tomterna bidrar till ett luftigt och attraktivt bostadsområde.

Förtätning och avstyckning till mindre tomter bidrar inte till detta utan **skapar istället ett gyttrigt och plottrigt område**. Skillnaden mellan Lundebytorp och det luftiga Södra Djupvik är tydlig. Jag ifrågasätter också behovet av tomt och byggnad för permanentboende och extra stora byggnader.

The image is a technical site plan for a residential development. It features several building footprints, some of which are highlighted with green and yellow colors. A large area is labeled 'NATUR fördröjning' (Nature delay). Various technical specifications are provided for different building areas, including dimensions (e.g., 200, 1200, 1500, 1900) and codes (e.g., h1, h3, 6,5; p1, f1, f2, b1, b2). The plan also shows a road network and a railway line.



19. Djupvik 1:57, inkom 2025-02-20

Enligt utsänt planförslag och telefonsamtal med planarkitekt Ylva Hammarstedt ligger förslag att nuvarande grönområde Djupvik 1:13>1 skall omvandlas till sannolikt två stycken tomter. Om så blir fallet blir det då två långsmala tomter varav den som ligger norrut mot Bardun Emils Gata främst kommer att påverka vår tomt.

Vi har redan tre bebyggda tomter mellan oss och Kustvägen/Kalmarsund. Vårt bostadshus ligger jämförelsevis lågt med landhöjning upp mot planerade tomter. (Vi önskade när huset byggdes 1971 få höja grunden med en sten vilket avlogs. Året efter byggdes ett tvåvåningshus på granntomten Djupvik 1:56).

Denna markhöjningsskillnad har ganska stor betydelse för oss i det flacka landskapet. Om ett bostadshus placeras för långt söderut kommer detta att menligt påverka vår kvarvarande utsikt samt medföra att man får direkt insyn ner, österut, mot vår tomt.

Vi önskar därför föreslå att ett eventuellt bostadshus förläggs så långt norrut mot Bardun Emils Gata som möjligt. Där är även marknivån lägre och möjlig tomt som bredast. Ett hus kommer då även att ligga i ungefärlig linje med husen ”nedanför”.

V.g. se inprickat läge på bifogad kartdetalj. Vi är naturligtvis medvetna om att ytterligare byggnation i form av Attefallshus och dylikt kan bli aktuellt utöver detta men placeringen av ett eventuellt större bostadshus är det primärt viktigaste.



Med önskan om beaktande av dessa synpunkter och vid behov ytterligare diskussion.

20. Djupvik 1:122, inkom 2025-02-20

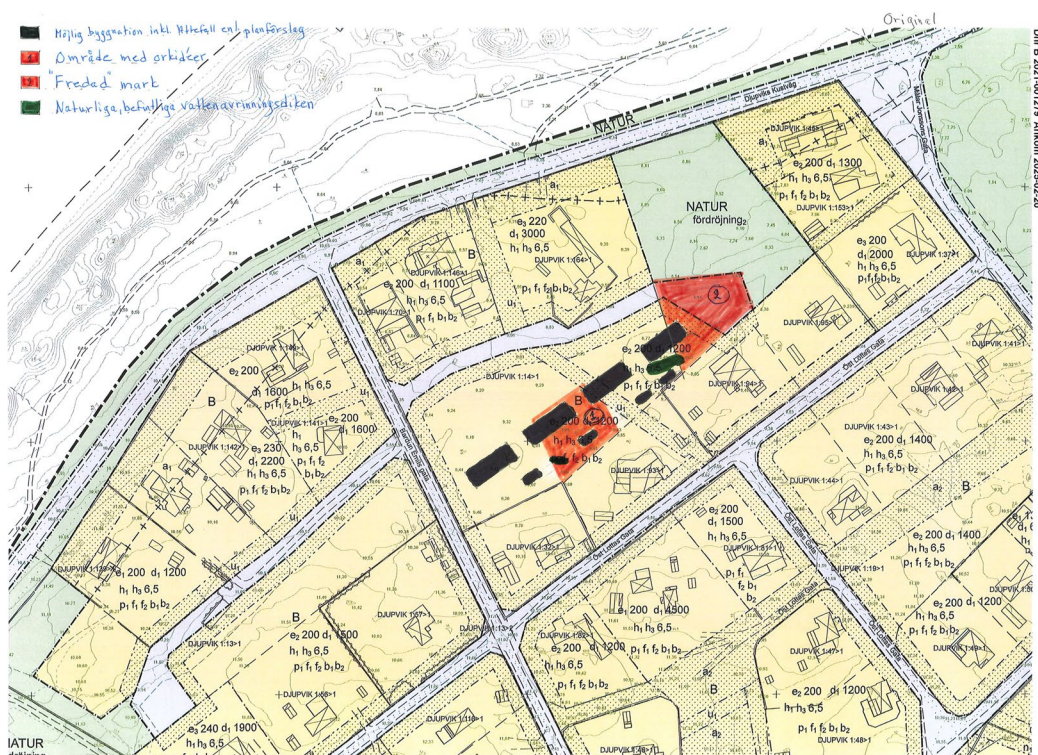
Generellt är förslaget diskutabelt. Många av de fina grönområdena tas bort och planeras för bostäder. Det som idag är karaktäristiskt för Djupvik är just att man sparat mark för grönområden. Det ger området ljus och vacker natur med mycket blomster och insekter.

Fastigheten 1:122 ligger längst ut mot den södra gränsen. Det området som ligger söder om oss har målats gult, vilket betyder att det skulle kunna bebyggas. Detta motsätter vi oss. Området är mycket sankt. På våren finns stora vattensamlingar. Marken är vattensjuk! Detta gör att marken är olämplig att bebygga.

21. Djupvik 1:93, inkom 2025-02-20

Fridlysta blommor

Det finns ett stort antal orkidéer i området nordväst om vår fastighet. Detta gör att bebyggelse där är direkt olämplig. Se bilaga 1.



Bilaga 1: Visar vad som är möjlig bebyggelse med planförslaget. Visar även "fredade områden, område med fridlysta blommor samt naturliga vattenavrinningsdiken.

Natur

Fritids och rekreationsområde för vuxna men speciellt för barn. Skall man locka barnfamiljer till området så är det främst grönområdena man skall koncentrera sig på. Kunna släppa ut barnen utan att vara rädd för trafik. Dessutom gångstråk ner till havet om området sköts med klippning några gånger om året. Det kan dessutom bli en blomsteräng om man sköter området.

Förutom ovannämnda orkidéer påverkas även livsmiljöerna för insekter och fåglar onödigt mycket om man hårdexploaterar den hårdgjorda ytan.

Kulturmiljön med det öppna landskapet med stor rymd mellan fastigheterna, som kännetecknar Djupvik, påverkas negativt om området skalförskjuts och förtätas.

Detta kräver att man minskar exploateringen till högst 2 tomter. Se bilaga 2.

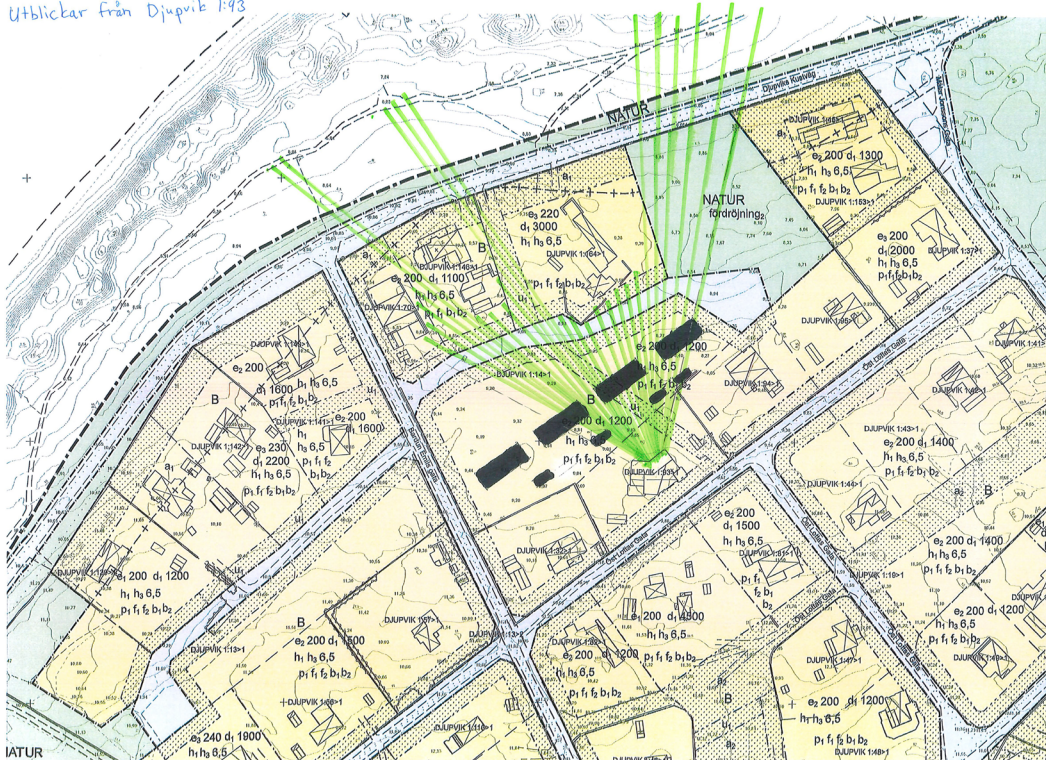


Bilaga 2: Kompromissförslag

Utblick

Med de föreslagna tomter och byggrätter som anges i planförslaget kommer en "Berlinmur" att kunna uppföras framför våra fastigheter på sydosidsidan och att förstöra våra utblickar mot havet m.m. totalt. Se bilagor 3 och 4.

Utblickar från Djupvik 1:93



Bilaga 3: Utblickskarta



Bilaga 4: Utblicksfoto

Trevnadsvärden

Gällande översiktsplan anger att förutsättningar ska skapas så att människor ska vilja och kunna bo kvar. Trevnadsvärdena förstörs helt om man gör en sådan brutal exploatering som föreslås i planförslaget. Möjliga friluftaktiviteter, lekområden, gångstråkar till havet, blomsterängar mm som blir möjliga med en gemensamhetsanläggning där grönområdet sköts fallera med nuvarande planförslag. Vill man locka barnfamiljer så är detta just vad som skulle kunna få dem intresserade. Se bilaga 2.

Väg

Det känns som att det blir oproportionerligt stora ingrepp i naturen med en ny väg på ca 120 meter lång och 7 meter bred väg rakt in i området och dessutom en vändplats där ev. biotoper kan förstöras. Vi tycker att vägen skall slopas och även de tomter man tänkt att den skall betjäna. Det känns fel att stora sopbilar skall in i hela området för att betjäna 2 tilltänkta fastigheter. Detta slipper man om man låter de 2 återstående tilltänkta tomterna ha utfart mot Bardun Emils gata. Se bilaga 1 och 2.

Vattenavrinning

Finns idag naturliga vattenavrinningsdiken som fungerar alldeles utmärkt. Borde inte behöva göras några ingrepp i naturen om dessa behålls och 2 av de tilltänkta tomterna slopas.

Exploatering

Man har i förarbetena angett att man skall vara ytterst varsam med exploateringen när man förtätar områden. Tyvärr så gör planförslaget tvärtom. Vi anser att man gör en brutal exploatering av området och inte tar hänsyn till områdets struktur och karaktär, utan istället verkar syftet vara att se till så att markägaren skall få ut ett så bra ekonomiskt utfall som möjligt. Dock sker detta i så fall på bekostnad av naturen, områdets karaktär och befintliga fastighetsägare. Se bilaga 1.

Byggrätter

De föreslagna byggrätterna kräver betydligt större tomter för att smälta in i miljön. Se bilagor 1 och 2. Vi föreslår att man slopar minst 2 tomter och får då utrymme till större kvarvarande tomter och kan då behålla byggrätterna även om byggnadshöjderna fortfarande känns fel.

Fastighetsvärden

Förutom att trevnadsvärden mm förloras kommer dessutom stora fastighetsvärden att förloras för befintliga fastigheter som berörs av planförslaget. I vårt fall flera miljoner.

Alternativ/kompromissförslag

Låter man avstycka 2 tomter med utfart mot Bardun Emils gata, får man 2 tomter på vardera ca 1 350 kvm och byggnationen kan då smälta ihop med befintlig bebyggelse med tanke på rymden omkring fastigheterna. Man slipper då vägen, man våldför sig inte på området, man tar inte "fredad" mark i anspråk, orkidéerna kommer utanför exploateringen, man får lek- och rekreationsområden och de naturliga avrinningsdikena kan vara kvar utan ingrepp. Se bilaga 2

Sociala frågor

Vi anser tvärtemot planförslagets bedömning att de sociala värdena kommer att påverkas kraftigt negativt om planförslaget genomförs. Eftersom markområdet ej skötts under de 12 år vi nyttjat vår fastighet så har området ej varit lämpligt för friytor för lek och aktiviteter, ej heller har gångstråk ner till bad och havet varit tillgängligt om man inte haft lust att gå i högt gräs.

Vi lastar inte markägaren för detta på något sätt eftersom han ensam har fått bära ansvaret men med en gemensamhetsanläggning kan man tillgodose dessa behov och dessutom få en blomsteräng mellan oss och Djupvik 1:164 och även på resterande grönytor inom området.

Här kommer kommentarer till planförslaget där vi inte tycker att planförslaget följer de riktlinjer vi tycker oss kunna utläsa i översiktsplanen med flera förarbeten.

Miljö

Vi tycker inte planbeskrivningen följer direktiven som getts när det gäller förtätningen. I direktiven står att **"Förtätningen skall ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden"**.

Som synes på bifogad bilaga 1 kan man se att stora byggrätter föreslås på små tomter tvärtemot områdets karaktär idag med små byggrätter och stora tomter. Under förutsättning att tomtstorlekarna blir lika stora som de idag befintliga så vi tycker att det är ok med stora byggrätter dock med en begränsning på höjden där 18 graders lutning och 3,5 meters byggnadshöjd borde räcka.

I direktiven står vidare att planbestämmelserna skall formuleras för att behålla områdets befintliga och sammansatta karaktär. I planbeskrivningen läser man att planförslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplan för området, vilket vi inte anser är fallet. Vi kan inte se att man behåller områdets karaktär när man försöker trycka in extratomter, som trycker ihop området, till skillnad mot nuvarande öppna områden mellan fastigheterna som också kännetecknar Djupvik och som gör det så populärt.

I direktiven kan man utläsa att utformningen av den allmänna platsen ska ändras så lite som möjligt. Större ingrepp på mark bedöms som olämpligt inom planområdet.

Vi tycker att planen förslår en brutal exploatering av området. Vi anser också att man inte följer direktivet när man föreslår en ca 120 meter lång och 7 meter bred väg rakt in i området och dessutom en vändplats där ev. biotoper kan förstöras. Vi tycker att vägen skall slopas och även de tomter man tänkt att den skall betjäna. Det känns fel att stora sopbilar skall in i hela området för att betjäna 2 tilltänkta fastigheter. Vi anser att det blir oproportionerligt stora ingrepp i natur- och kulturvärden. Se bilaga 1.

I direktiven står att en utbyggnad i första hand skall ske genom förtätning längs med befintliga vägar. I andra hand förlänga befintliga vägar och ni sista hand ska nya vägar exploateras.

Här påpekas att man skall försöka undvika att anlägga nya vägar. Vi finner det oproportionerligt och direkt olämpligt att anlägga vägen med vändplats med de ingrepp i naturen detta innebär och där man gång på gång i direktiven påtalar att man skall vara varsam med den känsliga naturen i Djupvik.

Vidare anges att man skall undvika åtgärder som kan skada områdets värden. Detta bedöms bl.a. vara ändrad markanvändning som enskilt eller kumulativt kraftigt försämrar upplevelsen av området.

I direktiv/förord skrivs det att samtliga beslut om positivt planbesked formulerar behovet av att säkra platsen kvalitét och värden, där en förtätning måste ske med försiktighet och eftertanke och på ett sätt som tar hänsyn till den bebyggelsekaraktär som finns i Djupvik.

Vi tycker inte man följer detta utan att man våldför sig på området genom att trycka in så många tomter som möjligt för att få ett så bra ekonomiskt utfall för markägaren som möjligt och att detta är det huvudsakliga målet utan hänsyn till miljö, karaktär eller trevnadsvärden.

Gällande översiktsplan anger att förutsättningar ska skapas så att människor ska vilja och kunna bo kvar.

Med nu gällande planförslag så tar man bort alla de kriterier som gjorde att vi valde att förvärva fastigheten som byggde på utblick och fritt läge. Innan förvärvet så kontrollerades även att det inte skulle få byggas framför och man angav då att eftersom det är parkmark så kommer ingen byggnation att tillåtas. Vi anser inte att man uppnår förutsättningarna enligt ovan men nuvarande planförslag. Se bilagor 1,3 och 4.

Kulturmiljöutredning betonar att södra Djupvik är en känslig kulturmiljö men det är möjligt med en försiktig förtätning med småskalig byggnation.

Vi upplever inte att det i detta område är fråga om någon försiktig förtätning utan här har man ”busat” på och förslagit en total förtätning med stora byggrätter och även ianspråktagit ”fredad” mark (mark som ej är bebyggd mot havet skulle ej ianspråktagas) framför fastigheten Djupvik 1:94. Varsamheten är bortblåst i planförslaget.

Värdet ligger i fastigheternas storlek och luftigheten kring byggnaderna.

I berört område så trycker man ihop tomterna så mycket som möjligt och åstadkommer en ”Berlinmur” för att kunna få ut någon extra tomt på bekostnad av lämplighet och trevnadsvärden för alla i området.

Sammanfattning

Vi fick en smärre chock när vi förstod var planförslaget innebar. Vi har nu vridit och vänt på det och har kommit med ett kompromissförslag, se bilaga 2. Naturligtvis skulle vi, som övriga i området, helst sett att det inte tillkom någon mer bebyggelse. Dock, skall området förtätas, så bör man göra det varsamt utan att förstöra områdets karaktär, inte minst för att även kommande generationer skall se att detta gjordes på ett bra sätt. Vi tycker att vårt kompromissförslag uppfyller de kraven.

22. Djupvik 1:5, 1:110, 1:150 och 1:152, inkom 2025-02-21

Detaljplanen omfattar ett stort område, vilket kanske förklarar varför motiveringarna till en del förslag är ganska översiktliga. Förtätning av området kommer ofrånkomligen att ta bort en del naturvärden och göra området mer kompakt och mindre öppet, varför man noga bör överväga hur tätt man ska lägga ut tomter. Minimistorleken för tomter i detaljplanen varierar mellan olika närliggande områden. Vi skulle vilja få mer utförligt motiverat varför kravställningarna är så olika. Helst hade vi sett att de nytlagda områdena för husbyggnad hade haft minimiytor på t ex 1600 m² (den siffran som gäller i vårt ”kvarter”) för att se till att de tidigare obebyggda områdena inte blir allt för tätt och kompakt bebyggda.

Det är förvånansvärt mycket mark som avsätts för vägar även för de små lokala grusvägarna. Så vitt vi kan bedöma från kartorna lägger man ut vägmarg med på vissa ställen 9-10 m bredd eller mer. Detta

är en bredd som möjliggör vägbyggen och sektionmått som mer påminner om stadsgator där t ex två bussar med marginal kan mötas i normal hastighet och utrymme finns för separata gång- och cykeltvägstråk. Detta är knappast aktuellt på vägar som i vissa fall bara används av få bilar huvudsakligen sommartid. Till detta kommer 6 m prickat område på vardera sidan om vägarna.

Vi tycker inte att det är rimligt med dessa vägbredder för lokalgatorna i området och tillsammans med den omotiverat breda prickade remsan på vardera sidan skapar man kraftiga begränsningar på privat mark för många tomtägare. För att få till vägmärken tas en del markområden i anspråk från vissa fastigheter, vilket ibland inte är motiverat och ytterligare inkräktar på fastighetsägarnas möjligheter. Vi har inte intresse av att upplåta vår mark för den typen av breddning, och expropriering av mark ska väl endast tillgripas för strategiskt viktig infrastruktur, inte för små grusvägar på landet? Enligt plan- och bygglagen ska man inte reglera mer än nödvändigt - varför läggs det då omotiverat ut 6 m prickmark längs alla vägar? Vi saknar även en beskrivning av vilka konsekvenser regleringen av gatumark och tillhörande prickmark får för fastighetsägare inom planområdet.

I vårt fall ligger delar av Petter Ols gata inne på vår tomt medan det ursprungligen planerade vägområdet ligger längre ut från oss. Vi förstår att det är logiskt att placera vägen där den redan de facto ligger, men genom att den planerade vägmärken här är upp till 9-10 m bred och att man nu dessutom lägger till 6 m prickad mark på var sida blir inskränkningarna betydande och går nu upp till c:a 15 m in på vår mark som mest. Vi förstår inte motivet för prickad mark här, långt in på vår tomt. Man planerar således att flytta vägmärken, ta vår mark i anspråk för detta och sedan belägga oss med ytterligare restriktioner. Vi tycker i stället att det är rimligt att vägmärken för den synnerligen sparsamt trafikerade övre delen av Petter Ols gata reduceras rejält och att den prickade marken här tas bort helt. Övre delen av Petter Ols gata är en återvändsgata där det inte finns någon anledning att planera för sopbilars framkomlighet, eftersom man inte kör ut här. På anmodan från Borgholms Energi måste vi och våra grannar sedan ett antal år dra ner våra soptunnor till korsningen med Skräddarens gata och detta förfarande kommer säkert att fortsätta permanent. Försättningen av Petter Ols gata ut på alvaret är inte lämplig för biltrafik med tanke på störningar för djurhållning, fågelliv och andra naturvärden.

Ett annat problem är att det finns sankområden på flera håll inom detaljplaneområdet och i vissa fall har man lagt ut mark för bostadsbyggande där det är rejält fuktigt under delar av året. Det är svårt att få grepp om hur man har resonerat här och vi hittar inte tydlig information om hur man har diskuterat kring skyfall och översvämningssrisk då de frågorna är mycket övergripligt beskrivna. Hur kommer t ex eventuella åtgärder för att förhindra vattenskadorna påverka omgivande fastigheter? I vårt närområde är delar av det till husbyggnad utlagda området söder om Skräddarens gatas östra del ganska sank. Vi är också osäkra på Djupvik 1:17>2. Vi har tidigare noterat hur förändringar i närområdet har påverkat fuktigheten i de delar av vår tomtmark som har en benägenhet att bli sank. Vi anser att en skyfallsutredning bör övervägas där 100-årsregn med klimatfaktor studeras och att detaljplanen utifrån den säkerställer att ingen byggnation riskerar att ta skada, att det inte uppstår risk för människors liv och hälsa samt att framtida utveckling och förändring inte medför en försämrad situation för befintlig bebyggelse.

Vi hoppas att våra synpunkter i någon mån kan bidra till att förbättra förslaget till detaljplan.

23. Djupvik 1:40, 1:71, 1:72, 1:108, 1:109 och 1:130, inkom 2025-02-21

Förslaget strider mot strandskyddsbestämmelserna

För del av planområdet gäller idag en byggnadsplan. Det område som utgör fastigheten Borgholm Djupvik 1:7 är i byggnadsplanen planlagd för dels "Bebyggelse utan avlopp i ett plan" och dels "Allmän platspark", se nedan infogade bilder.



I Detaljplanen har del av den allmänna platsparken planlagts för användningarna "Bostäder" och "Gata", se nedan infogad bild.



Av 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken följer att strandskydd inträder när bland annat en fastställd byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Fastigheten Djupvik 1:7 ligger inom strandskyddat område. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, se 4 kap. 17 § PBL. Av planbeskrivningen (s. 11) följer att, "Strandskyddet föreslås enbart upphävas inom mark som i gällande plan är reglerad kvartersmark för bostadsändamål och strandskyddet kan upphävas eftersom marken redan är i anspråktagen. Ingen ny kvartersmark för bostadsändamål föreslås inom strandskyddat område". Detta stämmer inte. Den del av Djupvik 1:7 som tidigare var planlagd för användningen allmän platspark och som i Detaljplanen är planlagd för dels användningen bostäder dels gata är inte i anspråktagen varför Detaljplanen i denna del strider mot strandskyddsbestämmelserna. Själva syftet med användningen allmän platspark är att området inte ska tas i anspråk utan vara tillgängligt för allmänheten. Det område av Djupvik 1:7 som kan bedömas som anspråkstaget motsvarar vad som i byggnadsplanen är utlagt för användningen bebyggelse.

Några andra särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom det område inom Djupvik 1:7 som idag är planlagt som allmän platspark föreligger inte, jfr 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 c och 18 d §§ miljöbalken (MB).

Undertecknade noterar att Borgholms kommun endast avser att upphäva strandskyddet för kvartersmarken. Att anlägga väg inom det område av Djupvik 1:7 som är planlagt för användningen gata, som utgör allmän platsmark, strider mot strandskyddsbestämmelserna. I prop. 1997/98:45 del 2 s. 86 ges flera exempel på anläggningar och anordningar som kan vara otillåtna att utföra inom strandskyddat område, bland annat vägar. Undertecknade menar att utförandet av väg inom det område av Djupvik 1:7 som är planlagt för användningen gata, vilket utgör allmän platsmark, strider mot strandskyddsbestämmelserna. Strandskyddet har inte upphävts för den allmänna platsmarken,

vilket är en brist i sig. Undertecknade har tidigare redogjort för varför det inte finns skäl att upphäva strandskyddet för det område som är utlagt för användningen gata.

Olämplig markanvändning

Planläggning ska enligt 2 kap. 2 § PBL syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Undertecknade anser att den ändrade användning och ianspråktagandet av naturmark inom Djupvik 1:7 är olämpligt.

Borgholms kommun har under samrådet avseende den fördjupade översiktsplanen även givit uttryck för att det är olämpligt att exploatera området väster om befintlig bebyggelse. I samrådsredogörelse 2017-06-13 (DNP P 2010-000102) har kommunen i flera svar framhållit att planförslaget innebär att ny bebyggelse väster om befintliga byggnader inte är aktuell, se följande exempel:

Sid 31. Kommunen delar synpunkten om att en utveckling bör ske varsamt och att strandnära områden ska värnas. Därför föreslås ingen ny bebyggelse mellan befintlig bebyggelse och strandlinjen.

Strandskyddet har setts över av Länsstyrelsen och är idag differentierat mellan 100-300 meter, det innebär att i stort sett all obebyggd mark väster om befintlig bebyggelse omfattas av strandskydd. Likaså rekommenderas att den glesa karaktären bevaras längs med huvudstråken och att en förtätning kan ske i första hand inom befintliga bostadsområden.

Sid 39. Fördjupningen föreslår att markområdet väster om befintliga byggnader skyddas från vidare exploatering.

Sid 42-43. Därför justeras planförslaget så att marken väster om befintlig bebyggelse bevaras och skyddas från exploatering.

Sid 47. ...öländska radbyar. Dessutom hindrar strandskyddet exploatering väster om befintlig bebyggelse. Det finns bättre lämpad mark som fortfarande är vattennära och attraktiv att bo på.

Kommunen har i planförslaget inte redovisat för varför den bedömning som gjordes 2017 inte längre skulle vara aktuell. Principen att inte exploatera väster om befintlig bebyggelse är i övrigt konsekvent genomfört i planförslaget. Det är endast avseende Djupvik 1:7 som principen frångås.

De ändrade användningarna och det ianspråktagande av naturmark som föreslagna ändringar innebär avseende Djupvik 1:7 har dessutom en negativ påverkan på riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Skymd utsikt, ökad trafik m.m.

Den utökade byggrätt som Detaljplanen innebär inom Djupvik 1:7 kommer leda till att havsutsikten för bland annat bostadsbyggnaderna på Djupvik 1:108 och Djupvik 1:109 kan bli helt skymd, vilket utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Havsutsikten för andra fastigheter, exempelvis Djupvik 1:40, kommer också påverkas/försvinna. Även övriga närliggande fastigheter (Djupvik 1:129, 1:130, 1:71, 1:72) kommer att påverkas negativt. Detaljplanen innebär att naturmark inom Djupvik 1:7 tas i anspråk för gata och bebyggelse.

Undertecknades fastigheters läge i förhållande till den nya byggrätten på Djupvik 1:7 framgår av nedanstående bild.



Utöver att fastigheterna riskerar att få skydd havsutsikt medför Detaljplanen att ny väg kommer anläggas runt Djupvik 1:108 och 1:109, med genomfartstrafik till och från Kustvägen, vilket bland annat kommer leda till buller, störande ljus från bilar på kvällarna och ökad insyn. Även detta innebär betydande olägenheter. Dessa förhållanden har inte närmre utretts av Borgholms kommun.

Kommunen har framfört att det bör skapas en ny väg mellan Smedstigen och Kustvägen för att underlätta för sophämtning, då Smedstigen för närvarande är återvändsgata. Sopbilen åker dock inte in på Smedstigen då soptunnor är placerade mot Petter Ols Gata.

Vad som framförts ovan innebär dessutom att detaljplanen inte har utformats på ett sådant sätt att skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande, se 4 kap. 36 § PBL.

24. Djupvik 1:28 och 1:38, inkom 2025-02-21 och 24



Figur 1 Förslag till detaljplan Djupvik 1:1 avseende fastigheterna Djupvik 1:28 och Djupvik 1:38

I nu liggande förslag till detaljplan har fastigheterna Djupvik 1:28 och Djupvik 1:38 delats i två egenskapsområden med en egenskapsgräns dragen i nord-sydlig riktning. Väster om egenskapsgränsen

är minsta fastighetsstorlek angiven till 3000 kvm och största byggyta till 260 kvm. Detta motsvarar hela den västra ytan och sammanlagd nuvarande byggyta.

Vi fastighetsägare önskar att det blir möjligt att stycka hela området som omfattar fastigheterna 1:28 och 1:38 i fastigheter om minst 1200 kvm där varje fastighet får en tillåten byggyta på 200 kvm. Det är viktigt att detaljplanen inte inför begränsningar som omöjliggör framtida rättvis fastighetsindelning

Noteras bör att det äldre boningshuset på Djupvik 1:28 (sannolikt) är högre än vad planförslaget medger.

25. Djupvik 1:17, inkom 2025-02-21

Det angivna syftet med Detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse.

I linje med planförslagets syfte föreslår undertecknade att egenskapsbestämmelsen i den del som berör Djupvik 1:17 ändras avseende minsta fastighetsstorlek.

Lämplig minsta fastighetsstorlek är 1 000 kvadratmeter, vilket gäller för övriga fastigheter längs Smedstigen.

När det gäller skifte 2 skulle detta också möjliggöra en fristående fastighet, utan fastighetsbildning kopplad till Djupvik 1:17.

26. Djupvik 1:55, inkom 2025-02-21

Planen lever inte upp till kommunens egna mål och förutsättningar.

För det första, kommunens mål att locka fler permanentboende genom denna plan är inte realistiskt. Det saknas inom rimligt närområde den kommunala service som exempelvis barnfamiljer behöver. Arbetstillfällena inom normalt pendlingsavstånd är ytterst begränsade för den som inte ägnar sig åt jordbruk eller turism. Dessutom är skattetrycket i Borgholms kommun väsentligt högre än genomsnittet, runt 3 % jämfört med genomsnittet för Sveriges kommuner. Detta faktum utgör en starkt avhållande effekt mot att förvärvsarbetande skulle kunna överväga att flytta in. Endast pensionärer, vars inkomster är lägre och behov av kommunal service är större, har finansiell och praktisk möjlighet att flytta till området. Detta utgör en väsentlig begränsning för kommunens tänkta scenario och minskar kommunens förväntade vinst av en förtätning i just detta område.

Vidare anges som mål att den föreslagna förtätningen skall ske längs med befintliga vägar för att minimera ingreppen på miljö och karaktär. Trots detta sker en väsentlig del av föreslagen förtätning just genom att skapa nya vägar tvärs igenom området och åstadkommer därmed en helt förändrad miljöbild. De avstyckningar som på bekostnad av karaktären i området så skapas kommer inte att harmonisera varken med platsens natur eller övrig bebyggelse. Små tomter med stora hus och okontrollerad Attefalls bebyggelse kommer inte skapa en attraktiv miljö för permanentboende. I stället riskerar det att förvärra trafikproblemen och minska livskvaliteten för nuvarande invånare.

För det tredje, planen att förtäta området på ett sätt som överensstämmer med områdets karaktär är inte uppfyllt. De föreslagna vägarna är inritade med för området helt främmande dimensioner på vändplaner, för att kunna ge svängrum åt dagens sopbilar. Detta framstår som både omodernt och oekonomiskt, såväl för miljö- som för trafikbelastningen. I stället borde kommunen överväga betydligt mer miljöanpassade lösningar, med gemensamma ställplatser för sopkärl och mindre kostsamma och miljöpåverkande förslag.

Förtätningen av södra Djupvik kommer att skada den unika karaktären och attraktionskraften som området har idag och historiskt. Detta kommer i sin tur att påverka turismen negativt, vilket är en

viktig inkomstkälla för kommunen. Att hoppas på ökat permanentboende är en felaktig förutsättning och inte en sund bas för en så omfattande förändring i en del av kommunen som av många framstår som unik.

Det finns andra delar i närområdet där en förtätning inte skulle skada den historiska miljön och de kvalitéer som gör att platsen är ett besöksmål av rang. I närområdets norra och östra delar finns fler möjligheter till att skapa viss förtätning, om detta är kommunens önskan. Detta utan att riskera att förstöra områdets identitet och minska underlaget för intäkter från turism.

Några exempel på lyckad förtätning av känsliga miljöer.

Poundbury i Dorset, England. Dorchester är allmänt ansett som en av Englands trevligaste platser att bo och leva i. Staden har vid sin förtätning lyckats behålla sin unika historiska arkitektur, formspråk och känsla. Detta har till stor del åstadkommits genom att nybyggnad anpassas efter befintliga konstruktioner, samt att gatunätet anpassats till befintlig skala och utsträckning. Stora ytor för parkering, vändplaner med mera har undvikits för att bevara karaktären på området. Se referenser: <https://duchyofcornwall.org/poundbury.html> , <https://princes-foundation.org/aboutus/> what-we-do/projects/poundbury.

Serenbe i Georgia, USA är ett exempel på hur man lyckats väva ihop traditionell jordbruksbygd med mer bostäder och innevånare, utan att förstöra platsens känsla och naturvärden. Vid omformningen har man vinnlagt sig om att uppnå en "Agrihood" modell, med bevarande av jordbruksmarken och en skala på bebyggelsen som skapar gröna buffertzoner mot omgivande natur- och jordbruksområden. Detta genom att säkerställa öppenhet och naturliga korridorer genom hela området. Se referenser: <https://serenbe.com>, <https://casestudies.uli.org/serenbe-2>.

Voralberg regionen, Österrike, är påfallande tätbefolkad men de enskilda byarna lyckas ändå behålla sin unika atmosfär och värna om de höga naturvärden och turismen som dessa skapar. När nya vägar anläggs är det korta sträckor, anpassade för småskalig trafik, utan stora tomma vändytor. Parkeringar placeras där de kan integreras utan att störa det traditionella uttrycket. Nya byggnader placeras alltid så de respekterar befintliga siktlinjer mot omgivande bergsmassiv och så att man bevarar platsens dramatiska och natursköna vyer. Se referenser: <https://v-a-i.at/>, https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/rural-development_en. Vad kan Borgholms kommun ta till sig av de erfarenheter som gjorts på dessa och andra platser?

- Begränsa nya vägar till ett minimum och håll dessa korta och anpassade för gång, cykel och personbilstrafik. Stora vändplaner, parkeringsytor och liknande förstör områdets unika egenskaper och bör undvikas eller placeras där de kan integreras med omgivningen, till exempel vid badplatsen.
- Begränsa bebyggelse i angränsning till natur- och jordbruksområden. Prickmarkera tomtmark mot dessa områden för att inte riskera att bodar och annat byggs som motverkar intrycket av öppenhet i landskapet.
- Bevara och gärna återintroducera naturliga korridorer, viltstråk, häckar, ängsmark och alvar för att platsens ursprungliga uttryck ska bevaras.
- Skydda och bevara naturliga siktlinjer i landskapet, mot havet, längs med kusten mm för att bevara områdets höga naturupplevelser och dramatiska intryck på besökare och markägare.

Mer om sådan så kallad *Context Sensitive* strategi för förtätning i natur- och rekreationsområden kan bland annat hittas här: <https://princesfoundation.org/resources/publications>.

Exempel på ett område där förutsättningarna inte uppfylls och som bör omprövas.

Området norr och söder om Bardun Emils väg, mellan Kustvägen och Erlands gata, är ett tydligt exempel på där ovanstående principer inte tagits till vara på ett effektivt sätt, vare sig för kommunen eller markägarna. Se utdrag ur kartbild nedan:



Förslaget utvisar att enligt plan föreslår kommunen att anlägga två helt nya vägar som skär genom befintliga natur- och kulturområden. I slutet av båda vägarna föreslås dessutom väl tilltagna vändplaner, för att bygga fast den nuvarande, inte optimala sophämningsrutinen. De befintliga tomterna 1:13 och 1:14 föreslås ge ett antal nya byggrätter. Enligt förslaget skall avstyckning kunna ske och medge att 2 nya tomter skall tillskapas från 1:13, framför 1:56 och 1:57. Dessutom skapas en överdimensionerad vändplan och ytterligare en mindre tomt framför 1:55. Dessa tre tomter innebär att en väsentlig förtätning av vad som traditionellt varit en natur- och grönyta i området. Genom att minska tomtarealen och medge avstyckning så förändras den öppna karaktären, förstörs siktlinjer både mot väster och norr/söder samt krävs anläggandet av två (!) vägar, vilket inte överensstämmer med kommunens egna riktlinjer för detaljplanearbetet.

Gällande detaljplanens delar norrut från Bardun Emils väg har jag inte ännu haft tillfälle att i detalj granska förslaget, men samma generella erfarenheter gäller även i det området.

Relevant att ta med i beslutsunderlaget är det faktum att sophämtningen inom djupviksområdet utförs, för icke permanentboende, under maj till september, vilket innebär endast 10 gånger under året. Eftersom inga permanentboende bor, eller med rimlig sannolikhet kommer lockas att bo, inom området för de nu inplanerade vägarna med vändplaner förefaller det vara en väldigt hög kostnad och stort ingrepp för ett sådant extremt lågt nyttjande.

Ett mer kostnadseffektivt förslag som dessutom bevarar områdets karaktär bättre är följande:

- Kommunen bör inte bevilja någon byggrätt eller avstyckning av 1:13 på de föreslagna tomterna framför 1:56 och 1:57.
- Den areal med byggrätt som föreslås framför 1:55 bör förskjutas ner mot Kustvägen så att en ev. byggnad kommer i linje med övrig befintlig grannbebyggelse längs med vägen.
- Infart till den nya fastigheten sker då naturligt från Kustvägen, på samma sätt som för fastigheterna intill.
- Detta gör att den föreslagna vägen med vändplan inte behöver anläggas och kommun såväl som vägförening sparar stora summor.

- Befintliga viltstråk genom området bevaras i stället för att hindras av nyanlagda vägar och bebyggelse.

Fördelarna med denna ändring är flera. Dels slipper man anlägga den nya kostsamma vägen med vändplan i vad som är ett naturområde med karakteristiska siktlinjer mot söder, norr och väster. Dels skapar man mer balans i bebyggelselinjen mot kusten, och behåller det öppna intrycket i landskapet.

Sammanfattning av kritik mot föreslagen Detaljplan och vägen vidare.

Avslutningsvis vill jag framhålla att den föreslagna förtätningen inte kommer att leda till någon ökad reell skatteintäkt för kommunen. Tvärtom, riskerar den att leda till ökade kostnader för infrastruktur och service som till exempel hemtjänst, renhållning och sjukvård, samtidigt som det minskar områdets attraktivitet för både invånare och besökare.

Den enda sakliga grunden för föreslagen förtätning av området förefaller vara att starka privata markägare utövar påtryckning mot kommunen för privatekonomisk vinning. Det är förståeligt att enskilda markägare vill realisera sina potentiella tillgångar i form av mark, men någon form av balans och allmännytta måste skapas i detta. Det kan inte vara kommunens uppgift att, på bekostnad av övriga markägare, besökare och näringsidkare på platsen, gå ett fåtal individers ärenden.

Kommunen bör ta till sig de erfarenheter som gjorts i andra känsliga miljöer vid detaljplanearbete. Här ovan presenteras tre sådana exempel, som alla pekar på vikten av att bevara ett områdes karaktär. Södra Djupvik med omnejd är ett av alltför få områden som fortfarande inte är sönderexploaterat och förtätat. Det bör därför vara värt att bevaras som ett exempel på hur en jordbruks- och fiskeby på Ölandskusten ombildats till ett semester- och rekreationsområde med stark attraktionskraft och höga naturvärden.

Jag uppmanar därför Borgholms kommun att ompröva denna detaljplan och ta hänsyn till de negativa konsekvenser den har för Södra Djupvik och alla dess fastighetsägare och besökare, i jämförelse med den ytterst ringa och högst osäkra kommunala nyttan som skisseras.

Speciellt vill jag också att kommunen tar ställning till de föreslagna ändringarna i området kring Bardun Emils väg som beskrivits ovan.

27. Djupvik 1:12, inkom 2025-02-21

Här kommer förslag på utökning detaljplan på fastigheten Djupvik 1:12 med förändring enligt visades karta vid samrådsförhandlingarna.

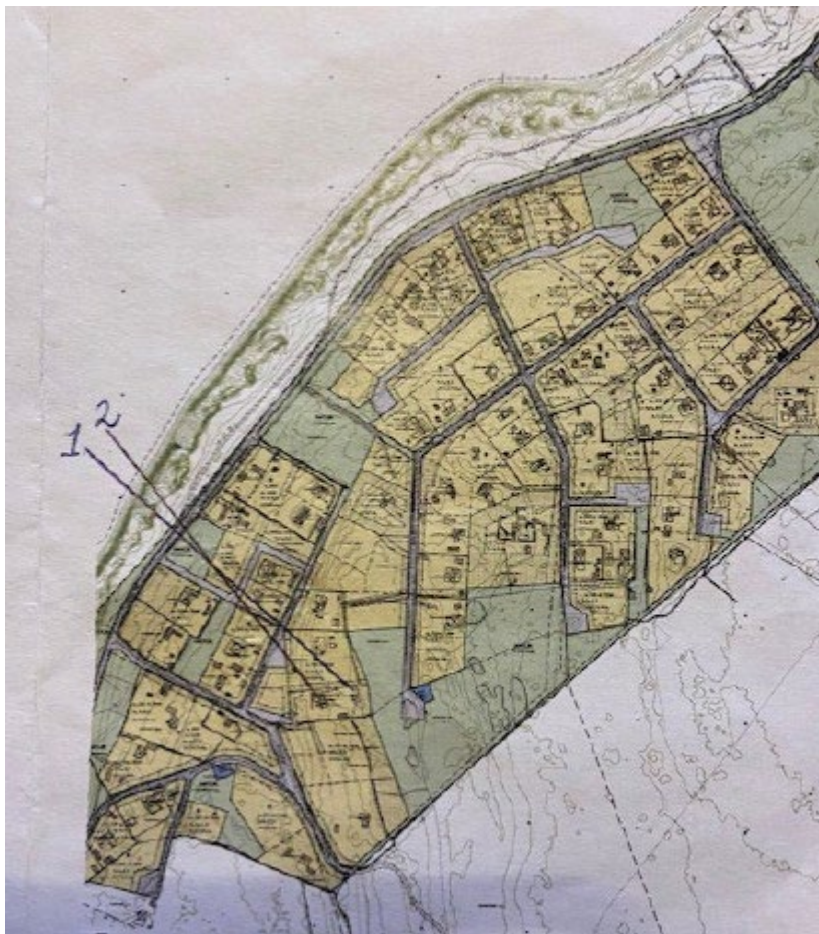
Området delas mellan delägarna. Område i öster ca 9500 m² (9166,7m²) på kartan ökas till (9500) som är ½ av 1,9 ha och de 7 övriga inritade tomterna i väster ingår i området 0,95 ha.

Har tagit med anslutningsvägar och liknade som går att redigera.



28. Djupvik 1:71, inkom 2025-02-22

Att tillåta bostadsbyggande på 1:7 innebär en kraftigt försämrad sjöutsikt från vår fastighet, se vår inritade siktlinje i bifogad bild (siktlinje markerat med 2). Vi har precis byggt ett Attefallshus som vi särskilt placerat för att få sjöutsikt – denna kommer helt att försvinna om hus byggs på 1:7, se inritad siktlinje i bifogad bild (siktlinje markerat med 1).



Förslaget till detaljplan bryter mot strandskyddslagen och det tidigare påståendet om att inte bygga väster om nuvarande byggnader. Förslaget att bebygga denna tomt förstör Djupviks karaktär. Djupvik behöver gröna parktytor som behåller Djupvik som en sommarby.

Att tillåta större och högre bostadshus kommer inte att ge fler åretruntboende utan bara större sommarhus som inte passar in i detta småstugeområde.

Att öka antalet byggbara tomter längs Petter Ols gata och Smedstigen kommer att innebära en ökad trafik i området. Många barnfamiljer och ungdomar från Emmetorp går och cyklar till havet via Petter Ols gata. Petter Ols gata är också en del av vandringsleden från alvaret. Fler bilar längs den lilla vägen kommer att försämma trafiksäkerheten.

Vi vill också att delar av marken på tomten 1:129 prickas åt norr då bebyggelse på den delen av tomten innebär ytterligare kraftigt försämrad sjöutsikt för oss. Se bifogad bild där vi markerat siktlinjen.

De två inritade siktlinjerna på den bifogade kartbilden är centrumlinjer, sikten breder ut sig på bägge sidor om centrumlinjerna, se bifogat foto. Fotot är taget från vår fastighet.



Vi hoppas att hänsyn tas till våra synpunkter i detaljplanen där flera förslag får en stor negativ påverkan på vårt boende både när det gäller värdet av bostaden och vår trivsel och inte minst trivsel i området. Låt oss bevara denna sommarpärla!

29. Djupvik 1:63, inkom 2025-02-22

1. Mer ytor för centrumverksamhet

Jag har en tanke angående områden för centrumverksamhet. Jag tycker att området är för litet.

I dagvattenutredningen från Structor Miljö Öst AB, "24067 Borgholms kommun" framkommer att grönytan bakom restaurangen är ett område för dagvattenfiltrering. Området kallar vi i dagligt tal "gropen", I samtal med markägaren framkom att det inte längre finns öppet rinnande vatten. Det försvann efter att vi fick kommunalt VA. Det hackades i berget och grävdes mycket då. Vi förmodar att vattnet följer andra vägar under ytan nuförtiden. Av den anledningen tänker jag att det kan finnas utrymme att göra centrumytan större i grönområdet bakom restaurangen, utan att hindra dagvattenavrinningen.

Annars hoppas jag det kanske kan finnas andra ytor som kan tänkas bli centrumområden för verksamheter.

2. Nya tomter längs med skyddade muren på Djupvik 1:12.

Som ägare av Djupvik 1:63 vill vi föreslå ändring av detaljplanen för att undvika att förlora det alvar som gränsar till vår fastighet. Alvaret ligger på östra sidan muren, på fastigheten Djupvik 1:12. Området ingår till en del i naturvärdesinventeringen (bild 18 i Planbeskrivningen av Djupvik 1:1 m fl.) som "Påtagligt naturvärde". Bifogar karta som visar området ifråga. Eftersom det planeras tomter på Djupvik 1:12, öster om muren, vill vi redan nu att den nordöstra gränsen av det planerade området, slutar innan vårt hus börjar, dvs. minst 10 m från byggnaden. Det streckade området i bild 1, är det som vi vill behålla obebyggt. Bild 2, 7 och 8 visar lite av faunan i naturvärdesområdet.

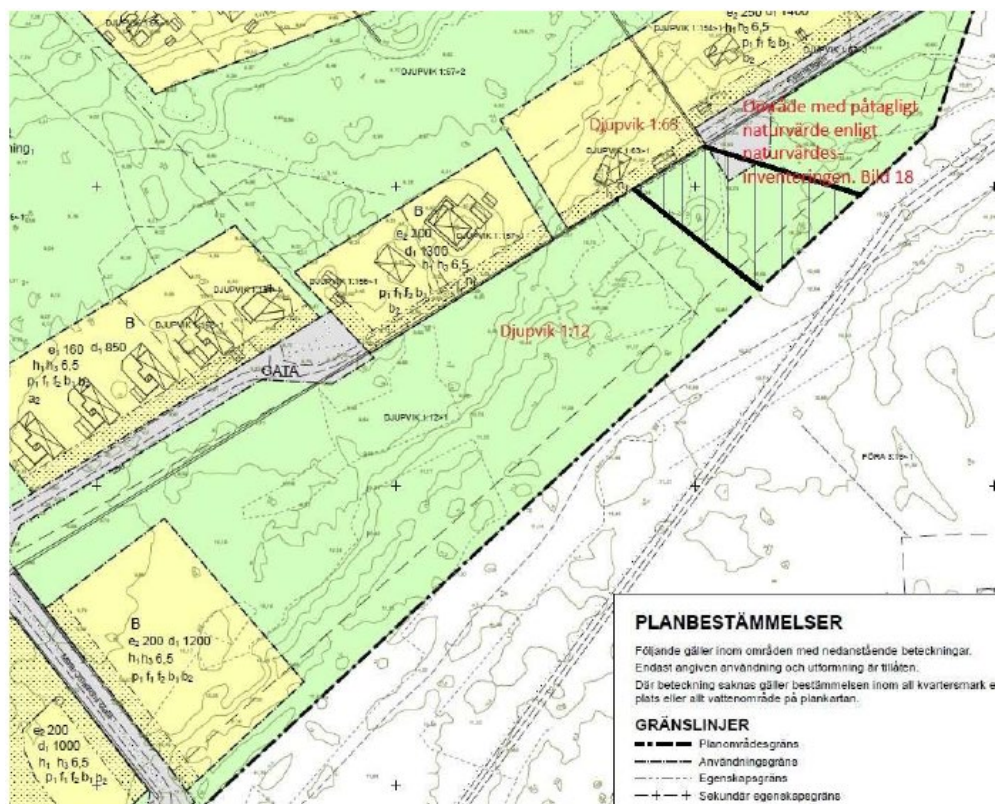


Bild 1



Bild 2



Bild 7



Bild 8

- Det naturliga blickfånget för nya hus på Djupvik 1:12 är mot havet. De kommer att ligga så högt att horisonten blir väl synlig. En tomt som sträcker sig utmed vår fastighet skulle skymmas av vårt hus och skulle ha större nytta av att ligga något längre åt sydväst.
- Närheten till alvarsmarken med all dess blomster och speciella växtlighet är för oss av verkligt stort värde. Vi vill ha närheten kvar. Se bild 3. Det intryck den öppna alvarsmarken ger har stor inverkan på våra familjer som vistas i stugan periodvis, halva året. Om planen tar hänsyn till våra önskemål, så skulle vi känna ro med det.



Bild 3

- Marken mellan huset och den skyddade stenmuren är den plats där vi tillbringar 80 % av vår utevistelse vid stugan. Marken på andra sidan muren ligger något högre och boende på östra sidan muren kommer att upplevas för nära med våra mått mätt. Se bild 4 och 5



Bild 4 och 5 (Kommunens kommentar 2025-03-11: Kommunen har maskat igenkänningsbara personer)

- De träd som vi med möda har lyckats hålla vid liv utmed muren, ger oss skugga på ett naturligt sätt. Kan man undanta den marken från tomtmark, så finns det en större chans att de får stå kvar. Bild 6



Bild 6

30. Djupvik 1:82, inkom 2025-02-23

Angående förslag till färgkoder

Förslaget på färgkoder med minst 20% svart på husfasader är inte klart motiverat. Vi anser även att synpunkterna, som framkom på samrådsmötet i februari, på att det inte är ok att ha vitt hus samt att "den vita färgen gör husen stora" endast är en subjektiv bedömning. Det finns flera byggnader, boningshus, lador och fiskebodas i Djupvik och runt omkring som är vitkalkade. Vitkalkade fasader har i stort sett 0 % svart, enligt NCS-kod, då de är nykalkade. Vitkalkade fasader är en naturlig färg då Öland är kalkrikt och har utgjort ett billigt och lättillgängligt sätt att färga hus med. På Öland i allmänhet är det vanligt med vitkalkade hus. Vi anser att den vita färgen hör hemma i den södra delen av Djupvik, då det inte är ett nytillkommet färgval. Ett antal äldre hus är också undantagna från kravet på minst 20% svart. Bestämmelsen med minst 20% svart i husfärger för nybyggnation är därför ej försvarbar om målet är att bevara karaktären i Djupvik.

Området med de sk. vägstugorna.

Planen innehåller förslag på områden för nybyggnation som tidigare varit gröns-/parkområden, men även förslag om områden som ska bevaras. Enligt vår uppfattning utgör området framför de sk. vägstugorna ett område som inte passar in i bilden av Djupviks natur och karaktär.

En gammal strandvall bestående av grus sträcker sig längs Erlands gata över Bardun Emils gata och längs Öst Lottas gata vidare mot Målar Jonssons gata. Strandvallen sträckte sig tidigare vidare norrut, men idag är den borttagen och en helt avskalad kalkstenshäll som mest liknar en lämnad arbetsplats framträder. Strandvallens grus som fanns här användes som basmaterial då väg 136 byggdes. Nu föreslås det i detaljplanen att denna yta bevaras, vilket starkt ifrågasätts.

Det vore betydligt mer naturligt att använda denna yta till ny bebyggelse så att denna "stenöken" omvandlas till något bättre. Detta ger förutsättningar att något grönområde kan bevaras då dessa utgör betydligt mer naturliga inslag i miljön.

Trafiksituationen i området

Vi anser att Borgholms kommun inte tagit höjd i detaljplanen för trafikutredning, vad gäller hastigheter i området Grönvik/Södra Djupvik.

Dokument - Trafikutredning djupvik_241217, Sweco Sverige AB: *Kap 1.1.1 Planen redovisar ett antal förslag för vägar och kommunikation:*

- *Trafiksäkerheten ska prioriteras. Oskyddade trafikanter bör prioriteras i framtida detaljplanering.*
- *Vägarna inom planområdet ska anpassas till användningen och nyttjandegraden.*
- *Fler parkeringsmöjligheter bör tillskapas i anslutning till badplatsen.*

- Under vår/sommartid är det många personer som vistas i Djupvik. Djupviks kustväg trafikeras av turister samt boende, med olika storlek av motorfordon (husbilar, mindre bussar mm). Under sommartid sänks hastigheten på Djupviks kustväg till 30 km/h på en väldigt kort sträcka. Vi anser att det självklart ska vara 30 km/h på de sträckor där det finns bostäder, så att det är tryggt för cyklister, barnvagnar, personer med rullatorer, hundägare med flera.

Då det är 50 km/h på vissa sträckor, som även angränsar till små grusvägar inom bostadsområden, kör många i hög hastighet förbi bostäder. Det finns även vägkorsningar inom bostadsområden, där det är hög belastning av barn, cyklister, äldre personer med flera som är utsatta för de som kör i 50 km/h. Särskilt sommartid är det en strid ström av badande och restaurangbesökare på Elise, bl.a. från Emmetorp som cyklande och gående passerar vägkorsningar där det framförs bilar med hög hastighet. Framförallt finns det stor risk för mindre barn på cykel som har bråttom ner till badbryggan och cyklar före sina föräldrar.

- *Kustvägen inom planområdet bör hålla samma standard som i den centrala och södra delen. Den bör vara fortsatt smal för att inte förlora sin karaktär och för att hålla hastigheterna nere.*

- Vi anser att i fallet med att Kustvägen ska fortsatt vara smal, så måste 30 km/h i hastighetsbegränsning finnas. Det hjälper inte att vägen är smal, för att hålla hastigheten lägre för motorfordon.

- Ovan tolkas som om karaktären är viktigare än säkerheten för de som går/cyklar på kustvägen.

- *Vägarna inom norra och södra området kan förbättras och framkomligheten bör öka.*

- Vi anser att planen måste innehålla förslag på hur detta ska åstadkommas.

Kap. 3.5.4 Övriga gator i området.

Inom området finns flera mindre gator som kan komma att påverkas av tillkommande bebyggelse i olika omfattning. Ur ett kapacitets- och tillgänglighetsperspektiv bedöms dock inga särskilda åtgärder

behöva vidtas för att hantera den tillkommande trafiken. God sikt bör dock säkerställas i samtliga korsningspunkter.

- Då det är många boende som har sin utfart på små grusvägar även idag, anser vi att man bör sänka hastigheten till minst 30 km/h på grusvägarna. Med hänsyn till tillkommande bebyggelse är det en självklarhet att det är 30 km/h som ska vara gällande.

3.6 Generella rekommendationer

• *Låg hastighet (≤ 30 km/tim) bör gälla på lokalgator inom området då gående och cyklister kommer att röra sig i blandtrafik. Hastighetsbestämmelser bör tas genom nya trafikföreskrifter. Borgholms kommun bör i samråd med Länsstyrelsen, Trafikverket och enskilda väghållare verka för lägre hastighetsgränser i området.*

- Vi anser att Borgholms kommun bör prioritera ovan diskussioner med Länsstyrelsen, Trafikverket och enskilda väghållare ASAP, då detta är ett stort problem redan idag.

31. Djupvik 1:65, inkom 2025-02-23

Allmänt

Som helhet ser jag planförslaget som positivt och genomarbetat, inte minst att hänsyn tagits till grönområdet och områden för att ta hand om vattenavrinning/fördrojning. Det är också mycket bra att komplementbyggnader typ Attefallshus kräver bygglov och att minsta byggnadsavstånd till angränsande fastigheter fastställts. En viss förtätning, som också påverkar min fastighet, är acceptabel.

Synpunkt

Min invändning gäller placeringen av vändplanen för Skeppar Petters gata. Den hittills gällande detaljplanen anger en vändplan där gatan slutar idag, i vinkeln mellan Djupvik 1:115 och Djupvik 1:111. Vändplanen har tyvärr aldrig realiserats. I den nya planen flyttas vändplanen ca 35 m nordost om Djupvik 1:115, med resultatet att en ny ca 35 m lång gatstump måste anläggas med enda syftet att nå den nya placeringen av vändplanen. Detta kommer i praktiken sätta stopp för en vändplan i slutet av Skeppar Petters gata för dagens 6 fastigheter, eftersom både kostnaden för anläggandet och olägenheten för Djupvik 1:111 kommer att mångfaldigas.

Den fastighetsnära sortering och uppsamling av sopor som kommer att införas inom den närmaste tiden kräver att det finns vändplaner för sopbilar. Olägenheten att manuellt transportera två-tre mycket stora soptunnor upp till 200 meter för varje soptömning (även om inte alla töms varje gång) är uppenbar. Nu berörs 6 fastigheter, men framöver kan det röra sig om upp till 10 fastigheter. Därtill kommer förfylning och nedskräpning (vid oväder!) på grund av 6-18 soptunnor uppradade längs Kustvägen, enbart från fastigheterna längs den här gatan. Om kommunens avsikt är att avstyckning av fler tomter längs gator utan vändplan kommer att villkoras mot att vändplan bekostas bör detta framgå av planbeskrivningen. Utan en sådan skrivning, eller ett kommunalt stöd för åtgärder, kommer en likvärdig sopservice inte att kunna upprätthållas för alla medborgare.

Därför yrkar jag på:

- Att vändplanen i slutet av Skeppar Petters gata placeras i vinkeln mellan Djupvik 1:115 och Djupvik 1:111 i detaljplanen för södra Djupvik. Skulle starka skäl ändå finnas mot denna placering ska dessa framgå av planbeskrivningen/detaljplanen. Hur en likvärdig sopservice ska kunna upprätthållas för alla medborgare efter införandet av fastighetsnära sopsortering ska avspeglas i detaljplanen.

32. Djupvik 1:39, inkom 2025-02-23

Vi har sett att delar av vår mark, som tillhör vår fastighet **Djupvik 1:39**, inte är utritad på kartan för planförslaget?

Vi vill **inte** att den är utmärkt som allmän platsmark då vi äger marken och inte vill att andra boende och besökare använder marken som promenadstråk alldeles nära våra bostads och uthus.

Vi är måna om att marken med dess naturvärden, vår gamla brunn och vår tidigare infiltrationsbädd, hör till och är **märkt** med vår fastighetsbeteckning. Marken har funnits i vår familj i fem generationer och blev sorgligt uppstyckad mot norr och nordväst med början under sent 1950-tal och vi är därför nu måna om att behålla det som finns kvar till fastigheten. Den aktuella delen av fastigheten ger oss också en känsla av avskildhet i det tätbebyggda Djupvik.

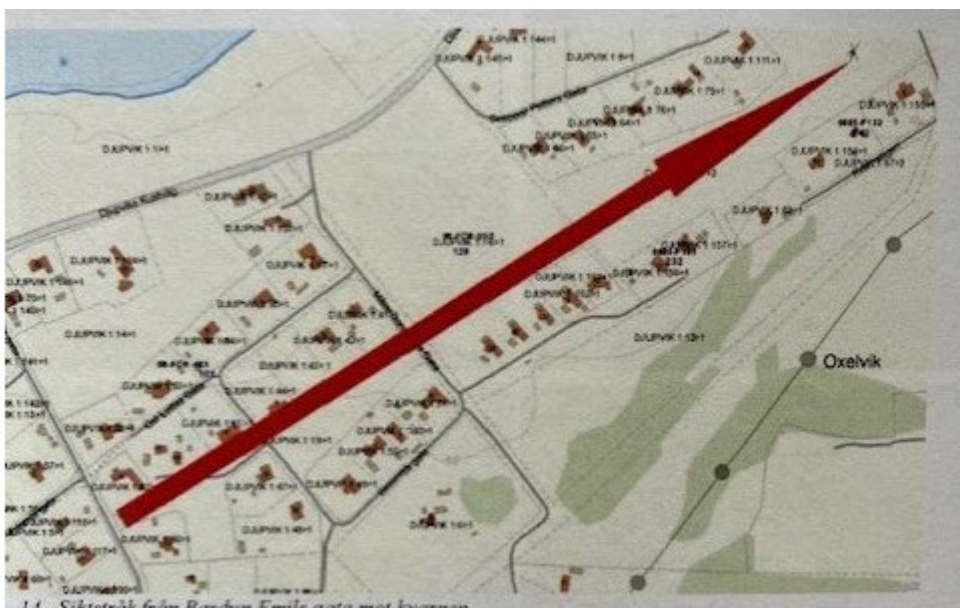
Vi vill också påtala att marken har inte varit allmäntillgänglig, alltså **aldrig** använts av boende och besökare, innan Borgholms kommun beslutade att vi boende skulle ansluta oss till kommunalt vatten- och avloppssystem. Efter att vi tillåtit gräv- och andra arbetsmaskiner att använda marken i arbetet med det kommunala vattenarbetet började trafiken av cyklister, gående med hundar, mopeder och till och med försök av bilister att korsa vår mark. En del i det är också att den mur av stora, runda stenar mellan änden av Bardun Emils gata och vår mark flyttades av grävorna för att aldrig mer återvända till sin plats som en avgränsning. Vi misstänker att dessa stora stenar nu ligger vid allmänningen mot parkeringen nere vid sjöbodarna på Kustvägen.

Vi hoppas att ni tar hänsyn till att det är en gammal fastighet med flera byggnader i original kvar på gården samt att vi har respekterat den gamla gårdsutformningen, trots att vi har behövt att bygga om och modernisera under årens lopp. För oss är det viktigt att det som finns kvar av marken hålls intakt **inom** vår fastighet och att övriga boende och besökare respekterar gränser och vår önskan om avskildhet under de perioder vi vistas i Djupvik.

33. Djupvik 1:19, inkom 2025-02-23

1. Utnyttjandegrad e1 - att huvudbyggnad max får vara 110 m² Jämför man med resten av området/andra tomter upplever vi att det inte låter rymligt med e1 då vår tomt är ganska stor. Vi önskar att det ändras till **e2** Vi planerar för att flytta permanent till Djupvik och är en viktig förutsättning för oss att kunna utnyttja tomt till fullo och kunna bli permanent boende.

2. Siktstråket från Barduns Emils gata till kvarnen i norr Siktlinje finns inte (se bilder nedan)



5. Vi önskar att kvartersmark markerat rosa på bilden nedan blir en del av Öst Lottas gata 16 (1:19).



6. Återvändsgata - Tidigare återvändsgata föreslås att öppnas för genomfartstrafik - vi tycker då att det vore rimligt att den ingår i Djupvik GA:7.



7. Adress Idag finns det två adresser för vår fastighet. Önskemål finns om bara en adress.

34. Djupvik 1:72, inkom 2025-02-23

Vid vår södra tomtgräns mot fastigheten Djupvik 1:71 finns en yta med prickmark som vad jag har förstått handlar om att det ligger en kabel nergrävd där.

Med det nya planförslaget så är vår fastighet omnämnd som avstyckningsbar och vi vill därför minimera den prickade marken så en framtida byggnation på den nya fastigheten inte begränsas mer än nödvändigt av den prickade marken.

Jag blev uppmanad av Er Ylva Hammarstedt att skicka detta brev till er för att ni skulle kunna göra en uppmätning av var kabeln ligger så en ny och förhoppningsvis mindre prickad mark kan bli resultatet i den reviderade detaljplanen.

35.Djupvik 1:153, inkom 2025-02-23

Vi vill invända mot att en del av naturmarken, se Bild 1, vid korsningen Målar Jonssons gata mot Djupviks Kustväg föreslås bli klassificerad som "Gata". Denna stora gröna triangel utgör idag Naturmark och är en naturlig förlängning av fastigheten Djupvik 1:16. Bild 1 visar del av den gröna ytan sett från Målar Jonssons gata.



Bild 1 En del av den gröna ytan sett från Målar Jonssons gata. Här kan ses hur den gröna ytan smälter in i naturområdet, samt mångfalden av blommor och växter.



Bild 2 Befintlig detaljplan (vänster) och föreslagen ny detaljplan (höger).

Vi tycker det är oroande att man frångår Fördjupning av översiktsplanen för Djupviksområdet (FÖP) som vann laga kraft 2018-09-20 där det tydligt visas att området ska bevaras. Bild 3



Karta 28. Områden som ska bevaras



1. 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.

Bild 3 Fördjupning av översiktsplanen för Djupviksområdet s76 (vänster) Fördjupning av översiktsplanen för Djupviksområdet s76 inzoomad (höger)

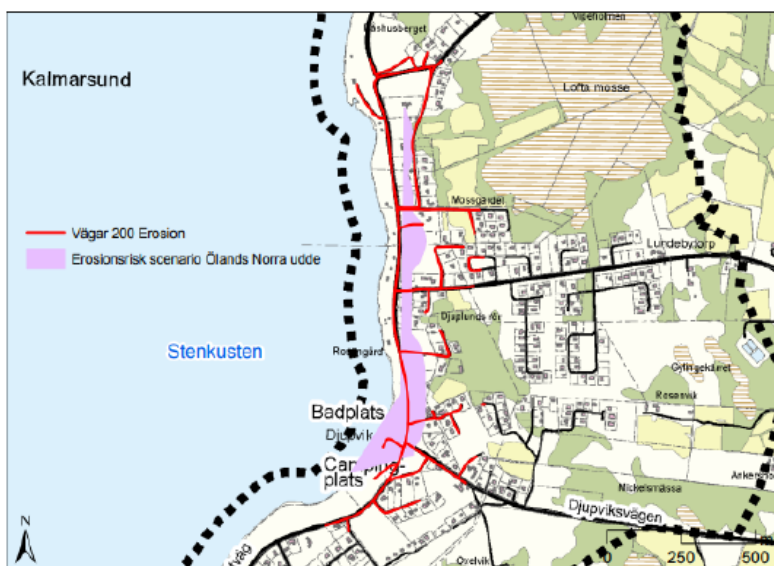
Vidare står det i FÖP ”Djupviksområdet ska även fortsättningsvis ha stor tillgång till naturliga grönområden inom byn. Strukturer som stenmurar, buskmarker och naturliga vägrenar som bidrar lokalt till värdena ska finnas kvar. Områden som blir aktuella att detaljplanlägga bör inventeras och konsekvensbeskrivas med avseende på naturvärden.” Vår invändning sker av fyra skäl.

1. Dagvattenfördröjning

I FÖP lyfter man problematiken med dagvattnet. ”I dagsläget finns problem med översvämningar inom området på grund av brister i omhändertagande av dagvatten”. Den gröna ytan ligger lägre än sin omgivning (+7,5m) och är en naturlig del av fördröjningen. Vid regn blir det stillastående vatten på denna yta. Att ändra markens karaktär från äng till gata och eventuellt höja marken till befintlig gatunivå kommer försämra infiltration och resultera i översvämningar på grannfastigheterna Djupvik 1:45 och Djupvik 1:153.

2. Erosion

I Länsstyrelsens planeringsunderlag finns ett område längs kusten utpekat som erosionsriskområde och den gröna ytan ingår i detta område (Bild 4 vänster). Risken är tydligt kopplad till dagvattenhantering som redan idag är bristfällig, och problem med översvämning som redan pekades ut 2018 i FÖP (Bild 4 höger) och förvärras i och med klimatförändringar. Därför behöver detta grönområde bevaras.



Karta 31. Områden som pekas ut som erosionsriskområde av länsstyrelsen samt vägar inom 200 m från det området.

Bild 4 Erosionsriskområde enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag (vänster) FÖP Klimat och erosion (höger)

3. Trafiksäkerhet

I FÖP under kapitlet Trafik och vägar tas Trafiksäkerhet upp. Man lyfter specifikt att

”Trafiksäkerheten ska prioriteras. Oskyddade trafikanter bör prioriteras i framtida detaljplanering.”

Ett av exemplen som nämns är: *Korsningen Djupviksvägen och Kustvägen kan upplevas otrygg under turistsäsongen då mycket trafik, många gående och cyklister rör sig i området samtidigt som många bilar står parkerade här.* Det är även många badgäster som söker sig till fots till den södra delen av stranden från tomterna innanför Målar Jonssons gata. Vi känner en oro att trafiken och hastigheten på Djupviksvägen, som bägge redan ökat sedan vägbeläggningen bättrades på, kan öka ytterligare om infarten till Målar Jonssons väg breddas. Risker har uppmärksamats tidigare och det finns ett mobilt trafikgupp i korsningen sedan tidigare för att motverka detta. Det vore mycket olyckligt om en ändring i detaljplanen skulle påskynda utvecklingen åt fel håll.

4. Naturvärde

I Planbeskrivningen står det att syftet med förändringen är att möjliggöra utveckling genom förtätning. Vidare förtydligas att "Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden." Senare i Planbeskrivningen kan man läsa "Vägarna i området är smala och omsluts av grönskor vilket tillsammans med bebyggelsens skala och placering på fastigheterna skapar generösa utblickar i gaturummet."

Naturområdet vid Målar Jonssons utfart är precis en sådan grön remsa som ger området dess karaktär och som håller vägen smal. Bild 5 och 6. Att ändra på detta skulle helt förändra områdets karaktär och det i direkt anslutning till ett område som är skyddsvärt och där många rör sig. Den gröna ytans norra del begränsas av grusvägen Målar Jonssons gata och längs tomtgränserna i södra delen går en smal gångstig för promenad till havet. På området finns flera växter och blommor som är typiska för områdets natur och som bör bevaras. Bild 7

Om kommunen går vidare med sina planer att göra om detaljplan för detta grönområde vill vi att man som det står i FÖP gör en *”inventering och konsekvensbeskrivas med avseende på naturvärden.”*

Kustremsan består till största delen av klippsten och sluttar i vissa delar brant på en sträcka av ca 100 till 200 meter från vattenlinjen. Markens beskaffenhet innebär att det i vissa delar finns risk för erosion. I Länsstyrelsens planeringsunderlag finns ett område längs kusten utpekad som erosionsriskområde, se karta 1.

I dagsläget finns problem med översvämningar inom området på grund av brister i omhändertagande av dagvatten.

Åtgärder nämnda i den fördjupade översiktsplanen (kapitel 3 och 4):

Vägar inom 200 meter från erosionsriskområdet ska ses som "varningsområde" och noga analyseras vid detaljplaneläggning.

Innan eller i samband med framtagning av nya detaljplaner för bostäder bör det utredas hur omhändertagning av dagvatten ska ske inom området.

Dagvatten bör omhändertas lokalt inom området, till exempel i anslutning till varje bostadsområde.

Konsekvenser

Planförslaget

Erosionsrisk är viktigt att hantera i detaljplaner som ligger inom 200 meter från det område som är utpekad som erosionsriskområde. Åtgärder bör utformas för att minimera riskerna för erosion som kan vara skadlig för anläggningar och människor.

Klimatförändringar (växthuseffekten) tyder på mildare och blötare klimat i Sverige i framtiden. Översvämning kan drabba markområden som normalt ligger gränsar till vatten, men där vatten blir stående på grund av hålligt regn eller hålligt snösmältning. I området finns redan problem med översvämningar p.g.a. att dagvattenhanteringen är bristfällig. Med blötare klimat



Bild 5 En del av den gröna ytan sett från 1:153



Bild 6 En del av den gröna ytan sett från Målar Jonssons gata. Här kan bredden i nordsydlig riktning ses och mångfalden av blommor och växter.



Bild 7 En del av den gröna ytan sett från Målar Jonssons gata. Här kan bredden ses och mångfalden av blommor och växter.

36. Djupvik 1:66, inkom 2025-02-24

I förslag till ny detaljplan är fastighet Djupvik 1:145 den enda fastighet för bostadsändamål inom detaljplaneområdet där restriktioner avseende byggnadshöjd saknas (endast nockhöjd regleras). För samtliga övriga bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet regleras byggnadshöjden för huvudbyggnad till max 4,2 meter och för komplementbyggnad till max 3,5 meter.

Även avseende utbredning av sk prickad mark, dvs område som inte får bebyggas, särskiljs fastighet Djupvik 1:145 från övriga fastigheter inom detaljplaneområdet. Som framgår av plankartan har utbredning av prickad mark utmed Skeppar Petters gata i sydväst reducerats jämfört med vad som generellt gäller inom planområdet.

Vi anser att fastighet Djupvik 1:145 ska omfattas av samma bestämmelser avseende byggnadshöjd och begränsningar avseende markens nyttjande (prickad mark) som övrig bostadsbebyggelse. Fastigheten är belägen utmed Djupviks kustväg där det enligt FÖP (Fördjupning av översiktsplanen) och Planbeskrivning är särskilt viktigt att bevara områdets karaktär och ta hänsyn till platsens natur och kulturvärden.

Den under senare år uppförda komplementbyggnaden på fastighet Djupvik 1:145 är planstridig och saknar erforderliga tillstånd vilket bla framgår av Mark- och miljööverdomstolens dom 2020-06-22. Byggnaden är placerad på en höjdrygg nära fastighetsgräns och är därmed bygglovspliktig. Enligt gällande detaljplan utgörs marken av prickad mark vilket innebär att bygglovspliktiga byggnader inte får uppföras.



Bild från kustvägen visar att den planstridiga komplementbyggnaden på fastighet Djupvik 1:145 är placerad på ett höjdparti på betydligt högre nivå än övrig bebyggelse (jmf bakomliggande fastigheter), intilliggande gata och övrig mark. Det är tydligt att byggnadens placering på tomten och utformning inte överensstämmer med bebyggelsekaraktären i området, och följer således inte de riktlinjer för bebyggelseutveckling som anges i FÖP.

Komplementbyggnaden är oförenlig med hänsyn till landskapsbilden och innebär betydande olägenhet för bakomliggande fastigheter. Ända sedan markarbetena påbörjades år 2015 har vi grannar påpekat att byggnaden saknar erforderliga tillstånd, men fastighetsägaren har trots det valt att färdigställa byggnaden.

Aktuell fastighet Djupvik 1:145 ligger inom delområde som i FÖP beskrivs som område som ska bevaras och bedöms vara olämpligt att exploatera. Kustvägen beskrivs " ... som kanske den vackraste vägen på Öland med storslagen utsikt och höga kultur- och naturvärden. Vidare anges "För att bevara upplevelsevärden längs kusten är det viktigt att bevara den bebyggelselinje mot Kustvägen som finns idag. Området är en viktig utblick och ett värdefullt område för landskapsbilden. Området ingår i den regionala naturvårdsplanen. 11 (FÖP sid 77)

Avseende riktlinjer för bebyggelseutveckling anges i FÖP (sid 81):

"Nya byggnader ska utformas så att de överensstämmer med bebyggelsekaraktären i omgivningarna. Av betydelse för anpassningen är:

- *Husens placering på tomten*
- *Husens proportioner, skala och utformning ... 11*

I Planbeskrivningen (sid 9) anges "En lägre nockhöjd föreslås för bebyggelse utmed kustvägen där höjden på byggnaderna är extra viktig på grund av storlek på byggrätt eller fastighetsstorlek och där befintlig bebyggelses höjder bidrar till områdets sammansatta karaktär. 11

I Planbeskrivning (sid 10) anges " .. för att begränsa ska/förskjutningen i området föreslås också bestämmelsen h1 som reglerar byggnadshöjden för huvudbyggnad till max 4,2 meter och för komplementbyggnad till max 3,5 meter. Syftet är att bevara den lågmälda karaktären i området..."

Det är således orimligt att i den nya detaljplanen anpassa egenskapsbestämmelser specifikt för fastighet Djupvik 1:145 för att i efterhand kunna godkänna en planstridig komplementbyggnad som även står i tydlig konflikt med de intentioner avseende bebyggelseutveckling som beskrivs i både FÖP och i Planbeskrivningen.

Då det finns en omfattande historik avseende den planstridiga komplementbyggnaden på fastighet Djupvik 1:145 kan hanteringen av fastigheten i den nya detaljplanen inte överlåtas till en enskild handläggare. Thomas Nilausen, ansvarig planarkitekt och medförfattare till FÖP, måste involveras och ta ansvar för att egenskapsbestämmelser för fastigheten i den nya detaljplanen överensstämmer med de intentioner som framgår i den fördjupade översiktsplanen för Djupviksområdet.

37. Djupvik 1:7, inkom 2025-02-24

Vi ser positivt på förslagen detaljplan för Djupvik 1:1 med flera, Södra Djupvik.

Vi ser positivt på föreslagen kvartersmark och ny vägsträckning på vår fastighet Djupvik 1:7.

Vi önskar möjlighet att påverka framtida namngivning av föreslagen väg på Djupvik 1:7, "Oscar Nilssons Gata".

På planbeskrivningen i övrigt har vi inga synpunkter

38. Djupvik 1:109, inkom 2025-02-24

Vårt paradis

Vi har förmånen att ha fritidshus i vackra Djupvik. Vår fastighet har funnits i familjen i drygt 40 år och är belägen vid grönområde 1:7 med en helt fantastisk utsikt över böljande ängsgräs och Kalmar sund. Det stämmer verkligen att en ny tavla målas över havet varje dag som far och svärfar alltid sa. Läget och platsen med sitt stora naturvärde betyder oerhört mycket för oss. Det är omöjligt att inte bli berörd av denna underbart vackra plats. Planen är att tillbringa mer tid här när vi går i pension om några år. På grönområdet finns en naturlig dagvattensänka där klarvatten står största delen av året och området är ett naturligt djurstråk. Grönområdet skulle aldrig få bebyggas enligt Borgholms kommun under tidigt 80-tal.

Tidigare hade fastigheten adress Djupviks kustväg 32 men blev förflyttad till Smedstigen då den lilla vägen över området stängdes av 2015. Genväg till kustvägen över grönområdet har sedan dess bestått av en stig för gång och cykel som fungerar bra och som skyddar området från trafik.

Storheten och attraktionen i södra Djupvik är närheten till havet, stenkusten och den vackra naturen. Bebyggelsen är luftig med planlagda och så genomtänkta grönområde som tillåter många fastigheter att få möjlighet till det öppna landskapet och den vackra utsikten. En viktig ingrediens att behålla för framtida boendeutveckling och förtätning.



Utblick över naturområde 1:7 framför vår fastighet

Olämplig markanvändning

I detaljplanen står att förtätning ska ske på ett sätt att de bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Vidare säger Plan- och bygglagen att planläggning ska syfta till att markområde används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planläggningen följer varken kommunens intention eller Plan- och bygglagen för den del av södra Djupvik som berör vår fastighet. Detaljplanen innehåller regleringar för kvartersmark och naturområde och nedan följer utdrag från planen med motiveringar till varför dessa regler finns.

"Motiv till regleringar"

"B – bostad. (gul färg) Hänsyn tas till natur- och kulturvärden och förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten förbättras vilket innebär en anpassning till ett förändrat klimat. Motivet är att främja bostadsbyggande och en utveckling av bostadsbeståndet på ett sätt som ger en ändamålsenlig struktur med en god helhetsverkan där hänsyn tas till landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden".

"NATUR – naturområde. (grön färg) Inom naturområde får ingen byggnation eller vägdragning för motortrafik ske ... Bestämmelserna reglerar inte skötsel av grönytor eller typ av växtlighet. Motivet är att uppnå detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär och ta hänsyn till natur- och kulturvärden. Med det senare följer att minimera ingrepp i den befintliga miljön vilket innebär att inte alla grönytor kommer kunna tillgänglighetsanpassas ..."

I ena stunden beskrivs naturområdets stora vikt och att byggnation och vägdragning inte får ske. I nästa stund ges förslag på vägdragning, utökad kvartersmark och byggnation på genom tiderna skyddad naturmark inom del av fastighet 1:7. Konsekvensen för naturområde 1:7 blir ett stort ingrepp

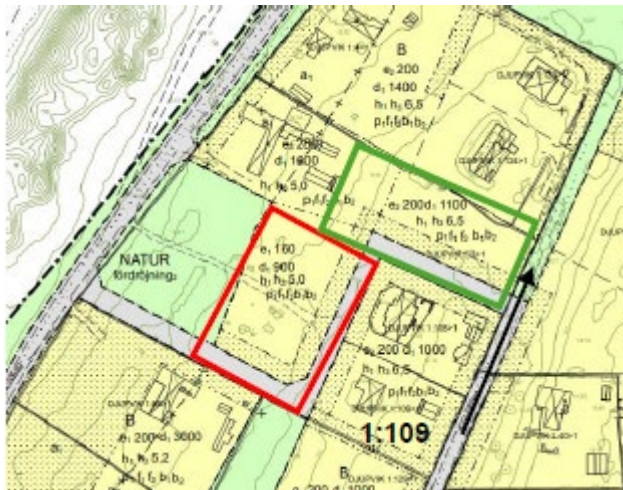
på liten yta med totalt förstört naturvärde. Det är med stor sorg vi ser landskapsbilden och den vackra platsen utplånas för all framtid med byggnader och vägar på ett hänsynslöst sätt.

Naturmarken ger vår del av södra Djupvik dess luftiga och attraktiva karaktär och den är oerhört betydelsefull för flera fastigheter med sin ro och natursköna utblick mot havet. Vad vi förstår är området även betydelsefullt för dränering av dagvatten eftersom det en stor del av året finns en synlig vattenansamling.

Utblickarna skapar en attraktiv boendemiljö. Det borde vara i kommunens intresse att spara detta naturområde för framtiden då öppet landskap och havsutsikt är säljande argument för att locka fler boende till Djupvik.

Kommunens ståndpunkt att inte exploatera väster om befintlig bebyggelse mot Djupviks kustväg som fanns i Samrådsredogörelsen från 2017 är fortfarande oerhört viktig men verkar ha försvunnit på resans gång.

Gällande Djupvik 1:7 så finns det möjlighet till nybyggnation med havsutsikt på annan del av den stora fastigheten (grön markering) och det borde finnas möjlighet att anlägga gata till eventuell ny fastighet genom att förlänga Smedstigen. Naturområdet skulle kunna bevaras i sin ursprungliga helhet och fortsätta att vara en ovärderlig tillgång för oss alla inklusive eventuellt nybygge på 1:7. Vad är motiveringen till att exploatera och förstöra naturområdet? (röd markering).



I planen och på samrådsmöte informeras om detaljerade restriktioner för taktyper, fasadmaterial och fasadfärg mm. Vidare informeras om bestämmelser som syftar till att skydda befintliga värden så som stenmurar, fornlämningar, växter och viktiga siktstråk. Siktstråket från Bardun Emils gata till landmärket kvarnen ska bevaras. Är inte de viktiga siktstråken mot havet som har så stor betydelse för områdets attraktion ett befintligt värde som också behöver bevaras?

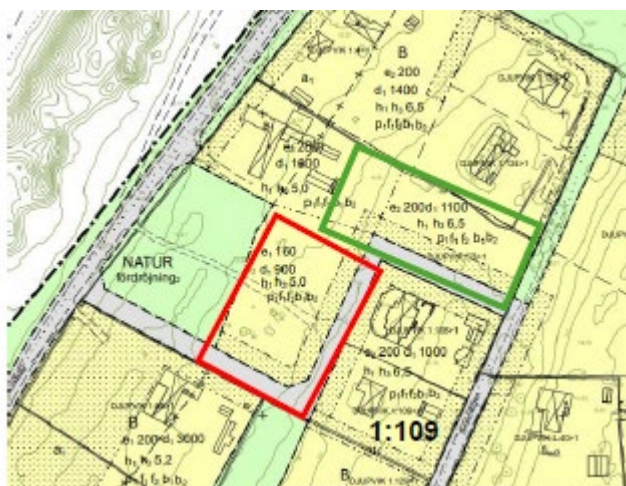


14. Siktstråk från Bardun Emils vata mot kvarnen.

Betydande olägenhet

I detaljplanen föreslås byggnation av fastighet och anläggning av ny genomfartsväg på naturmark inom 1:7 (röd markering). Detta kommer att medföra en betydande olägenhet för oss.

- Ängsmarken med havsutsikt riskerar att bli helt skymd. Området är inte stort vilket medför att byggnation tar upp stor del och skymmer oavsett var byggnader placeras. Därtill kommer häckar och växter för att skydda mot insyn från vår fastighet.
- Störande biltrafik och tung trafik samt ökad insyn från genomfartsvägen som passerar oacceptabelt nära huset och altan där vi har vår uteplats. Även störande ljus och buller nattetid.
- Fastighetens värde kommer att minska avsevärt vilket kommer att ha negativ påverkan både nu och för framtida ägande.
- Dagvattenproblematik?



Hänsyn till befintliga fastigheter och det vackra området

Detaljplanen har i vårt område inte utformats på ett sådant sätt att skälig hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållande. Naturområde mot havet tas i anspråk även om förtätning kan ske på annan del av fastighet 1:7 utan att skada naturskön miljö och omringliggande fastigheter.

Naturområdet har oerhört stor betydelse för flera fastigheter, för kvarteret som helhet, för landskapsbilden och för den luftiga bebyggelsekaraktären. Även för framtida bostäder möjliggör naturområdet en öppenhet och ett attraktivt boende med ängsmark och havsutsikt.

Fastigheter runt naturområdet är köpta med mervärdet för havsutsikt och kommer att minska väsentligt i värde. Värdeinsparningen kan göra att investeringar blir mer tveksamma vilket i sin tur kan leda till att boendeutvecklingen hämmas.

Förtäta men rör inte så betydelsefull naturmark

På den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Djupviksområdet enligt kommunen. Vi som har fastighet här håller helt och hållet med om att Djupvik är helt underbart och har en speciell karaktär och attraktiv miljö. Vid förtätning borde det då vara helt självklart att inte påverka det som gör platsen så attraktiv.

Att bygga igen utblickar mot havet tillika inblickar från kustvägen gagnar inte boendeutvecklingen utan förstör boendemiljö och vackra Djupviks intryck.

Att föreslå exploatering och nybyggnation för del av 1:7 som tidigare var allmän platspark är helt oförståeligt.



En fantastisk utblick över naturområde 1:7

En tidigare skyddad naturmark som är lika betydelsefull att bevara som fiskebodan, väderkvarnar och stenmurar. Detta är också Djupvik och bidrar till områdets karaktär.

Bygglagen säger att markområden ska användas till det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Hur kan detta naturområde föreslås att byggas igen?

Det finns annan möjlighet att förtäta 1:7 som inte påverkar miljön och boendetrivsels så brutalt och negativt för hela området.

Naturområdet ligger där det ligger och fyller sin tänkta funktion i orört skick ypperligt!

39. Djupvik 1:146, inkom 2025-02-24

Vi kommer inte att godkänna någon som helst exploatering av befintligt grönområde och framför allt inte inom fastigheten Djupvik 1; 14. Det är skamligt att förstöra en befintlig detaljplan från 1968 där landskapsarkitekten, lämnat grönområden för att få en luftig bebyggelse. Detta för att den skall smälta in med de befintliga byggnaderna och inte efterlikna ett villaområde i en storstad.

Det är dessutom förvånande att den nya planen tillåter hus om 200 kvm och 6,5 m nockhöjd, där den befintliga tillåter enplanshus om 100 kvm och 30 grader taklutning.

Skulle den nya planen mot förmodan godkännas blir det väldigt stor skillnad mot befintlig bebyggelse. Detta kommer att vara till stor nackdel för oss som bor i området och påverka våra fastighetspriser negativt. Vi har byggt våra hus enligt gällande detaljplan från 1968 med revideringar och anpassat husen efter det gällande grönområdet vad avser utsikt och rekreation. Grönområdet är idag en stor häckningsplats för fasaner, raphöns och övriga småfåglar.

Jag är förvånad att kommunen tar fram en ny detaljplan, inom ett grönområde, som framhåller en luftig bebyggelse i den äldre delen av Djupvik. Är det en eftergift för att tillfredsställa giriga fastighetsägare och Borgholms Kommun.

40. Djupvik 1:40, inkom 2025-02-24

Vi har i vår familj ägt fastigheten Djupvik 1:40 sedan mitten av 1950-talet, då våra morföräldrar förvärvade marken och även uppförde originalbyggnaden. Sedan vår familj förvärvade fastigheten har området genomgått en kraftig förtätning och vår sjöutsikt har blivit betydligt mindre med åren. Den lilla kvarvarande sjöutsikt som vi ändå har är av stor betydelse för oss och påverkar självklart också värdet på fastigheten. Vi har känt oss trygga fram till nu med att det befintliga strandskyddet ej gick att rubba och att därmed ytterligare byggnationer väster om befintlig bebyggelse ej skulle kunna genomföras. I översiktsplanen anges också att "ingen bebyggelse ska ske väster om den befintliga", men trots det så föreslås nu tillåtelse av byggrätt på fastigheten Djupvik 1:7! Att så föreslås kommer självklart som en stor överraskning för oss och vi motsäger oss den inskränkning på befintligt strandskydd som det skulle innebära. Detta då det dels påverkar vår och våra närmaste grannars befintliga sjöutsikt och dels bidrar till ytterligare förtätning av området på ett ej fördelaktigt sätt-

I tillägg till förslaget om byggrätt på Djupvik 1:7 så föreslås också en förlängning av vägen "Smedstigen" och att den skulle ändras från en idag liten återvändsgata till en genomfartsväg. Den föreslagna förlängningen av Smedstigen skulle innebära en ökad trafik och därmed störningsmoment i form av buller i direkt närhet till vår fastighet. Förlängningen skulle också medföra att gatan inte längre är lika säker för små barn, vilket vi har i vår familj. Även denna förändring motsäger vi oss alltså. Vi finner det viktigt att framföra att det inte finns något behov för sopbilar att köra in på Smedstigen idag, då alla soptunnor tillhörande fastigheterna längs med Smedstigen står vid korsningen mot Petter Ols gata. Det argument som framförts för att sopbilarna kräver en genomfartsled istället för en återvändsgata är således ej applicerbart i detta fall.

En stor anledning till Djupviks attraktionsplats som område och att det är så uppskattat av såväl boende som besökare är just närheten till naturen och att det finns en "luftighet" i bebyggelsen. Att lägga till byggrätter såsom föreslås för fastigheten Djupvik 1:7 och även genomfartsleder motverkar denna känsla. Våra invändningar mot förslaget om byggrätt på Djupvik 1:7 och förlängning av Smedstigen har sin grund såväl i våra personliga intressen men också att vi månar om Djupvik som område i sin helhet, att det ska få bevara sin unika charm och känsla. Vår förhoppning är att ni tar till er dessa synpunkter och därmed drar tillbaka dessa två förslag. I annat fall så har vi som avsikt att överklaga.

41. Djupvik 1:55, inkom 2025-02-24

I tillägg till mitt tidigare yttrande angående den föreslagna detaljplanen vill jag fästa kommunens uppmärksamhet på att det föreligger lastande servitut på fastigheten 1:13.

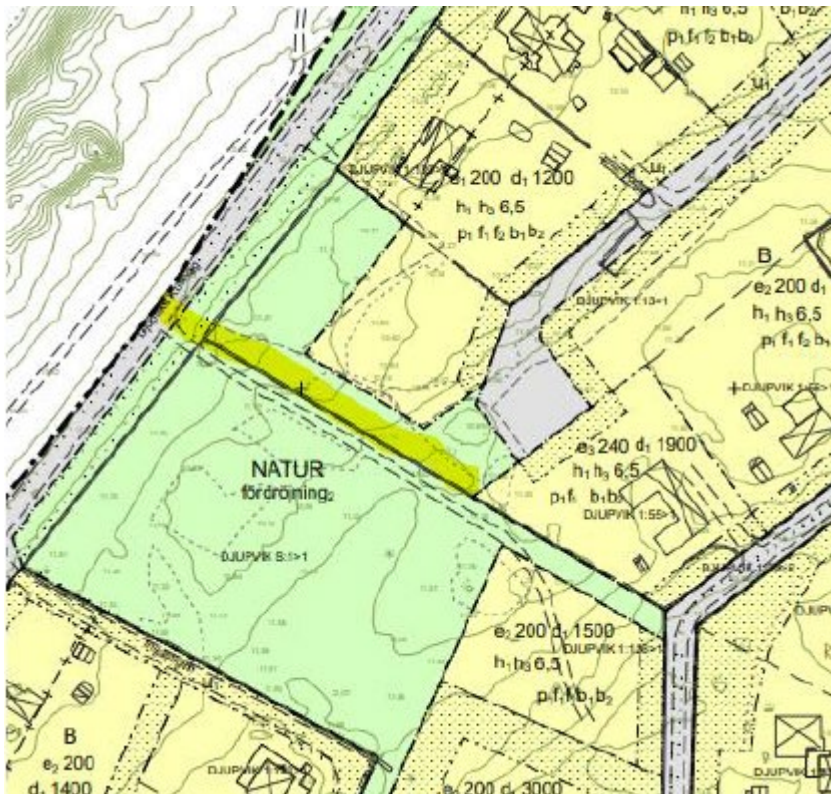
Detta servitut ger vår fastighet, Djupvik 1:55, och eventuellt även grannfastigheterna, rätt att använda marken för att ta oss ner till Kustvägen. Enligt avtalet ger servitutet oss rätt att gå över fastigheten, invid norra delen av tomtgränsen, mot stenmuren, till och från Kustvägen.

Av tradition så har passagen under mer än 50 år skett på en i landskapet naturlig stig, ett tiotal meter in på tomten. Detta för att inte några ingrepp på växtligheten ska behöva göras på grund av gällande lastservitut.

Om kommunens föreslagna detaljplan skulle innebära att bebyggelse sker alltför nära gränsen och stenvallen kommer man behöva fälla träd och gräva upp stora enar som traditionellt växer som en naturridå mot stenvallen. Detta för att efterleva skyldigheterna i servitutet.

Vi anser att det vore ytterst olämpligt och i strid med kommunens naturmål att göra dessa ingrepp i den traditionella växtligheten på marken, varför kommunen inte bör tillåta någon bebyggelse inom en väl tilltagen zon mot gränsen med stenvallen.

Se utdrag ur kartbild nedan. På kartan är området där aktuellt servitut ger rätt till passage över tomten 1:13 markerat med gul färg.



Jag uppmanar därför Borgholms kommun ta hänsyn till detta faktum då man eventuellt överväger att förtäta området med ytterligare bebyggelse.

42. Djupvik 1:164, inkom 2025-02-24

Synpunkt Detaljplan Djupvik 1:1

Vi anser att vår fastighet 1:164 (en av Djupviks största) bör ha en ökad byggnadsarea om minst 260 kvm alternativt vara möjlig att stycka.

Bakgrund

Vår fastighet 1:164 är ca 3500 kvm och blev avstyckad från den ursprungliga stamfastigheten 1:14 år 2016 (som innan styckning var ca 14000 kvm). Enligt nya planförslaget kan vår fastighet 1:164 ej styckas, då minsta tomtstorlek är satt till 3000 kvm.

Fastigheten har även belagts med en maximal byggyta om endast 220 kvm och då befintlig byggnation uppgår till ca 220 kvm så betraktas fastigheten alltså som fullt bebyggd. 190 av dessa 220 kvm utgörs

av stamfastighetens ursprungsbyggnation uppförd för ca 100 år sedan. Resterande 30 kvm byggdes till vid renovering av husen för 25 år sedan.

Om styckning av fastigheten skulle medges (vilket flera grannar med mindre tomter tidigare beviljats) så skulle den avstyckade, nya fastigheten förmodat ges en byggrätt på 150-200 kvm likt alla övriga nya fastigheter i detaljplaneförslaget. Det skulle ge en sammanlagd byggrätt om 420 kvm på samma yta som i planförslaget nu har 220 kvm.

Med hänsyn till likabehandlingsprincipen och det faktum att fastigheten är en av de största i Djupvik, borde byggrätten kunna ökas till 260 kvm, alternativt att fastigheten ges möjlighet till styckning. Som referens kan nämnas fastighet 1:28 som också har en minsta fastighetsstorlek om 3000 kvm, men med en byggrätt om 260 kvm.

Jämförelse byggyta närliggande fastigheter

Vår fastighet 1:164 har 220 kvm byggrätt/ 3600 kvm tomt (byggyta 6,3%)

Exempel 1 - Fastighet 1:45, närmsta granne österut Fastighet 1:45 har tidigare styckats till två nya fastigheter - 1:45 samt 1:153, vardera med en byggrätt om 200 kvm. Ursprungsfastigheten 1:45 var ca 2800 kvm, vilken nu alltså har en motsvarande total byggrätt om 400 kvm. (14,3%)

Exempel 2 - Fastighet 1:146, närmsta granne västerut Fastighet 1:146 är drygt 1700 kvm, dvs mindre än hälften så stor som vår, och har en byggrätt om 200 kvm. (11,6%)

Exempel 3 - Fastighet 1:70, nästa fastighet västerut Fastighet 1:70 är drygt 1000 kvm, dvs mindre än 1/3 så stor som vår, och har en byggrätt om 200 kvm. (19,5%)

Exempel 4 - Fastighet 1:55 Fastighet 1:55 är drygt 1800 kvm, dvs ca hälften så stor som vår, och har en byggrätt om 240 kvm. (13,3%)

Vi vill poängtera att vi inte på något sätt invänder mot byggrätternas storlek i ovanstående exempel. De tjänar enbart som jämförelse.

Fråga

Vi har tidigare fått granne-godkännande från min far som äger fastighet 1:14 för att kunna uppföra en Attefall närmare hans tomtgräns (som i nya planförslaget blivit naturmark). Gäller grannegodkännandet eller måste vi riva vårt avtal nu när detaljplaneförslaget verkar stipulera 2 meter mot naturmark?

Ev invändning

Om granne-godkännandet inte gäller så lämnar vi invändning mot detta och anser att fastighetsägaren till naturmarken rimligtvis borde få avgöra detta.

43. Djupvik 1:15, inkom 2025-02-24

1 Användning av kvartersmark

kvartersmark, "B" Bostäder. Angående fastighet S:1

I detaljplaneförslaget föreslås att den södra delen av S:1 ändrats till gul - Kvartersmark / bostäder. Vi ser positivt på att en ny kvartersmark kan bildas här. Vår skötselplan för S:1 naturmark förenklas av att S:1 härmed får en samlad utbredning i den västra delen mot Djupviks kustväg.

Kvarvarande ca 5 m breda remsor S:1, väster om 1:127 och 1:15, samt markremsa norr om 1:126: Som konsekvens av att detaljplanen skapar ny kvartersmark i S:1-områdets södra del följer att vi yrkar på att de 5 m smala markremorna i norr och i sydväst av nuvarande S:1 blir kvartersmark då de inte längre behövs för att alla samfällighetens delarägarfastigheter ska kunna nå den södra delen av S:1, som i detaljplanen blir kvartersmark.

2 Användning av allmän plats "gata"

Det sydvästra hörnet av S:1 är i detaljplaneförslaget markerat grå – möjlig GATA.

Enligt dom i Mark och Miljö Domstolen 2019, får fordon inte framföras på den mark inom S:1 som i förslaget markerats för möjlig gata.

Yrkande: Domen i Mark och Miljö Domstolen ska respekteras, - en gatuslinga för kommunala servicefordon kan inte anläggas över S:1 sydvästra del.

Tillfart till nyskapad kvartersmark ska göras på den egna fastigheten. Mark på en grannfastighet ska inte tas i anspråk för tillfart.

Byggnadsplanen som har gällt för S:1 sedan 1970-talet, gav inte någon möjlighet att anlägga gata på S:1. Tidigare försök ifrån grannfastigheter och Borgholms kommun att anlägga gata på S:1 har avvisats både av Lantmäteriet och Mark och Miljödomstolen.

I detta fall finns alternativa lägen för tillfart som innebär kortare nyanläggning av gata. Anläggning av nya gator ska minimeras. Där beslut tas om nya gator blir anläggandet av dessa en uppgift och en kostnad för (tex) lokal vägförenings medlemmar.

3 Användning av allmän plats "NATUR"

Angående S:1 västra del, som till stor del utgörs av "lusernåkern". Område mellan Djupviks kustväg och de västra sidorna av fastigheterna 1:15 och 1:126.

Vi delar detaljplaneförslagets intention att S:1 - del mot Djupviks kustväg av oss kallad "lusernåkern" - inte bebyggs. Våra synpunkter gäller våra möjligheter att skydda och sköta kultur- och naturvärden på denna mark.

Angående planförslagets begrepp "allmän plats", grön markering NATUR.

Natur: Vi hävdar den tolkning som man på Lantmäteriet under åren upprepat för oss gällande våra fastigheter:

– "Vi - samfällt 1:15, 1:126, 1:127, 1:128 – äger S:1. Vi bestämmer hur S:1 ska användas och skötas, samt hur och när det ska ske. Vägar / gator och gångvägar / infrastruktur/ kan inte anläggas på S:1".

Beteckningen "Allmän plats Natur" ger intryck att det är fritt tillträde och fritt för allas agerande efter eget tycke utöver allemansrätten. Vi ser framför oss vi kommer att få ännu svårare att freda de i planbeskrivning och förarbeten angivna värdena om beskrivningen "Allmän plats" förnyas i detaljplanen

Vilken benämning kan S:1 få som kan säkerställa att de i planebeskrivning och i förarbeten angivna värden kan bevaras och vårdas av oss enligt vår vårdplan?

Efter Djupviks kustväg skapas kvartersmark på mark som ligger närmare Djupviks kustväg än som tidigare varit fallet. Ett smalare område grön/NATUR lämnas efter Djupviks kustväg

Alla fastigheter med samma läge och förutsättningar ska vid förändringar i planbestämmelserna hanteras enligt samma principer. Ingen mark med enskild huvudman ska särbehandlas utan orsak. I förslaget behåller S:1 den större bredden. Vad är orsak till att S:1 särbehandlas i detaljplaneförslaget.

4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens nyttjande,

Prickmark - "marken får inte förses med byggnad"

Fråga:

En bred zon med prickmark utefter fastighetens gränser lämnar plats för ny byggnad tätt inpå den kulturklassade miljön. Prickmark på det föreslagna sättet är olämpligt för fastighetens utveckling och inget skydd. Området prickmark bör flyttas eller tas bort.

Avslutningsvis:

Vi önskar samarbeta med stadsbyggnadskontoret i Borgholm för hur vi nu bäst går vidare och processar våra huvudfrågor:

- för detaljplanen finna lämpliga beteckningar och former som underlättar för oss att tillvarata angivna natur- och kulturvärden.
- justering av fastighetsgränser och registrering av dessa gränser och ägarformer hos Lantmäteriet
- få förutsättningar för att komplettera 1:15 med modernare bostadsförhållande i linje med vad vi tidigare kommunicerat med Borgholms kommun om.

44. Djupvik 1:94, inkom 2025-03-03

Förtätning

I planförslaget sägs att förtätningen ska ske på ett sätt så att områdets karaktär bevaras och hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden.

Det som föreslås i planförslaget med nybyggnation och väganläggningar går dock i helt motsatt riktning. En förtätning sker med fastigheter, här till kommer en anslutningsväg och en stor vändplats.

Fastigheterna tillåts vara 6,5 m höga och med en boyta av 200 kvm. Detta kan jämföras med vår fastighet som har byggts efter tidigare regelverk, boyta 104 kvm och höjd 4 m. I den mån nybyggnation tillåts bör den bl. a. vad gäller bygghöjd 4 m, vara anpassad till tidigare regelverk. Detta för att passa in i miljön och inte skymma onödigt mycket.

Vändplats och anslutningsväg.

Antalet tomter måste begränsas för att inte befintliga fastigheter ska påverkas negativt. Att begränsa antalet tomter bör även vara positivt för ev nybyggnation.

Enligt planförslaget ska det anläggas en väg, ca 130 m lång och 5 m bred, samt en vändplats på ca 700 kvm. Dvs betydande ytor tas i anspråk och omfattande naturvärden försvinner. Vändplatsen placeras utmed vår tomtgräns endast 5 m från vår altan, vilket i hög grad påverkar oss negativt.

Naturvärden

Området framför vår fastighet innehåller betydande naturvärden avseende rara växter, främst orkidéer, och periodvis ett intensivt fågelliv. Djurlivet avser främst fågellivet men även tillhåll för fridlysta snokar (Hasselsnok) och smågrodor. Se bilaga streckat område.

Fördröjningsmagasin av regnvatten.

I markområdet framför vår tomtgräns finns en naturlig sänka ca 20 m lång och 5 m bred som utgör ett fördröjningsmagasin av regnvatten i samband med kraftig nederbörd. Detta är viktigt eftersom marken snabbt blir mättad och berggrundens genomsläpplighet är begränsad. Försvinner detta naturliga fördröjningsmagasin så riskerar husgrunden i vår fastighet påverkas med kraftigt förhöjd fuktighet. Fördröjningsmagasinet bidrar även till växtligheten. (Se pkt 3 ovan) Enligt detaljplanens karta är nordvästra området på vår tomt s.k. prick-mark och detta har varit obekant för oss. Frågan är varför prickmarken inte har förlängts söderut så att den naturliga sänkan omfattas. Denna del är ur natur- och växtsynvinkel den känsligaste delen. (Se karta).



Fastighetsvärdet

Det aktuella området har alltsedan förvärvet av vår tomt 1965 varit klassificerat som naturmark och senast i samband med en värdering av vår fastighet våren 2024, lämnade kommunen besked till värderingsmannen, att det inte var aktuellt med någon byggnation framför vår fastighet. Det har också bekräftats till oss 2019 att det inte var aktuellt men någon byggnation på området framför eller snett framför vår fastighet. Avsteg från dessa besked påverkar väsentligt fastighetsvärdena i området.

Kvällssol / Trivsel

Vår altan ligger i västläge. En byggnation med 6,5 m höga hus nära inpå oss medför skugga 3-5 tim tidigare under sommaren. Den finaste stunden på dagen / kvällen tas ifrån oss om byggnation sker framför oss.

Sammanfattning

Med beaktande av ovanstående punkter 1 – 6, föreslår vi att kommunen går tillbaka till tidigare detaljplan, som innebar två tomter utmed Bardun Emils Gata. Härmed behövs ingen vändplats eller anslutningsväg och inskränkningar på natur och miljö minimeras för att Djupvik ska förbli en vacker by, som är attraktiv för alla och som har sitt fritidsboende här. För oss alla är det viktigt att natur- och kulturvärden bibehålls och inte byggs sönder. Vi anser att det är direkt olämpligt att planera flera tomter tätt inpå varandra och tätt inpå befintlig bebyggelse. Att dessutom tillåta byggnader som är 6,5 m höga och på 200 kvm förvärrar situationen ytterligare. Viktiga naturvärden går förlorade. Det är av största betydelse att Djupviks karaktär som öppet landskap bibehålls.

Berörda

45. Djupvik 1:33, inkom 2025-01-31

Som en av de närmsta grannarna till restaurang Elise har vi synpunkter på planförslaget angående trafiken.

Vi ser det som mycket positivt att de fyra längsgående parkeringsplatserna på norra sidan om Djupviksgatan tas bort och att parkeringsplatser anordnas på den södra sidan, och vid kustvägen.

När de fyra längsgående parkeringsplatserna tas bort så MÅSTE något göras som förhindrar ”vildparkering” på den ytan. Förslagsvis med att diken grävs vid sidan av vägen, pss som det är diken vid sidan av vägen längre västerut ner mot stranden.

Vi har under decennier sett hur trafiken gradvis har vuxit i Djupvik, speciellt naturligtvis under perioden midsommar till början av augusti. Erfarenheten är här, som förmodligen på alla andra ställen, att finns det inte officiella parkeringsplatser så leder det till ”vildparkering”, med de konsekvenser som påpekas i planförslaget och trafikutredningen. Inte minst har det varit fallet just på ytan mitt emot Elise där det nu är fyra långsgående parkeringsplatser sen ett par år tillbaka.

Föreningar

46. Ölands Botaniska Förening, 2025-02-17

Generellt är det mer önskvärt att förtäta befintlig bebyggelse än att bebygga kuststräckor som idag saknar villor eller sommarhus.

Jag har tagit ut fynd inom området rapporterade till Artportalen mellan åren 2000 till 2024. Uppgifterna bifogas som en Excel-fil. Vad gäller de flesta fågelarter som rapporterats framgår inte om det rör sig om misstänkta häckningar, födosökande eller förbisträckande.

Några fynd som sticker ut:

Generellt är det många dagfjärilar som rapporterats vilket tyder på att det finns gott om blommande växter att näringssöka på. Bland annat har **svartfläckig blåvinge** rapporterats 2018, en fridlyst fjäril. Ytterligare några rödlistade blåvingar, ängsnätfjäril och ett par arter bastardsvärmare (rödlistade) har noterats.

Vad gäller kärlväxter är det främst två fynd som måste uppmärksammas. Ett stort bestånd, 40 kvadratmeter, med **tovsippa** (fridlyst) strax söder om Djupviksvägen, i ett glest syren- och enbuskage. Två förekomster av **trubbstarr** där den enda förefaller ligga utanför det planerade området (på torräng sydväst om Oxelvik). Värre ser det ut för ett bestånd alldeles söder om

Djupviksvägen, ganska nära hamnen, där ett 70-tal strån av trubbstarr växer i ett grusigt bryn utanför en syrenhäck. Trubbstarr är i vårt land en mycket sällsynt art (rödlistad som sårbar=VU) med fynd endast på Öland och i nordöstra Skåne. Arten är tydligt minskande på Öland och alla förekomster är viktiga att beakta. Trubbstarr är en tundrarelikt dvs. den har vuxit här ända sedan inlandsisen drog sig tillbaka från Öland för drygt 10 000 år sedan. Det inger respekt.

Bland svampar finns en rapport av **stjälkröksvamp** (rödlistad som hänsynskrävande=NT) öster om Lottas gata.

Vad gäller fynden ska förekomsterna av tovsippa och trubbstarr märkas ut i fält innan arbetena kommer i gång så att de inte skadas av planerna. ÖBF kan hjälpa till med detta mot en rimlig ersättning.

47. Djupviks samfällighetsförening, 2025-02-24

Djupviks Samfällighetsförening

Dsmf är sedan 1971 väghållare för ca 23 km enskild väg i Djupviksområdet från Grönvik i söder till Loftaområdet i norr. Antalet medlemsfastigheter är ca 270 st och föreningen svarar för vägunderhåll och reparationer av befintligt vägnät. Föreningen har tidigare också i samråd med kommunen åtagit sig viss skötsel av kommunal mark i centrala Djupvik vilket upphörde för några år sedan. Föreningen har tyvärr i andra sammanhang erfarit brister i kommunens vilja till dialog och samarbete med Dsmf i gemensamma frågor som ex.vis trafiksäkerhet och parkeringsbehov i området vilket vi beklagar.

Allmänt

Dsmf välkomnar att kommunen nu efter drygt 5 år har tagit fram ett planförslag till detaljplan för södra Djupvik i enlighet med intentionerna i den 2019 antagna fördjupade översiktsplanen för

Djupviksområdet även om vi är tveksamma till det huvudsakliga syftet med planen att öka permanentboendet i Djupvik.

Av planförslagets angivna syfte framgår att målet är att förtäta området med ny bebyggelse samt att utöka byggrätten för befintliga fastigheter samtidigt som befintliga värden ska skyddas och områdets karaktär ska bevaras men saknar hur detta mer konkret ska genomföras. Det torde krävas mer än nya byggrätter och en sommaröppen restaurang för att locka permanentboende till området speciellt som kommunen inte tycks vilja ta kostnadsansvaret för sin del i den framtida utvecklingen av området.

Vi noterar dock med tillfredsställelse att planen hanterar allmän platsmark som grönområden/naturvärden samt dagvatten och kulturmiljöer på ett sätt som vi instämmer i.

Särskilda synpunkter

1. Trafik, vägar och kommunikation (sid 23, 32-33, 41)

Vi är förvånade över att även i en framtid med behov av utbyggt vägnät föreslås huvudmannaskapet vara enskilt. Dsmf ansvarar för reparation och underhåll av befintligt vägnät. Att bekosta utbyggnad av befintligt vägnät ligger utanför Dsmf's mandat. Kommunen har tidigare angivit i huvudsak ekonomiska skäl till sitt ställningstagande genom att huvuddelen av fastighetsägarna inte betalar skatt till kommunen. Dock är det så att dessa betalar fastighetsavgift till kommunen och vägarna nyttjas också i mycket stor utsträckning av besöksturismen som är en av kommunens två huvudnäringar.

Trafikfrågorna behandlas i planbeskrivningen genom att i stort sett beskriva nuvarande tillstånd men inte ange några lösningar på rådande problem som finns speciellt sommartid med den då kraftigt ökande trafiken. Ex.vis har inte parkeringen vid kustvägen inkluderats i planområdet. Den behöver få en bättre status för ett mer effektivt nyttjande med anlagda p-platser.

Trafiksäkerheten behandlas rudimentärt i planbeskrivningen. Den för området viktigaste trafiksäkerhetsåtgärden har staten genom Trafikverket genomfört 2024 i korsningen mellan väg 136 och Djupviksgatan. Dsmf har också genomfört andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder bl.a. en utvidgad hastighetsbegränsning i området sommartid vilket länsstyrelse, polis och transportstyrelse tidigare avslagit! I trafikutredningen finns en rekommendation att låg hastighet (≤ 30 km/tim) bör gälla på lokalgator inom området då gående och cyklister kommer att röra sig i blandtrafik. Vidare föreslås att Borgholms kommun bör i samråd med Länsstyrelsen, Trafikverket och enskilda väghållare verka för lägre hastighetsgränser i området genom nya trafikföreskrifter. Dsmf tillstyrker dessa förslag och yrkar på att kommunen tar initiativ i enlighet med rekommendationen. I samrådsförslaget anges också behov av GC-vägar vilket vi delar men frågan är vem som ska bekosta dessa investeringar och hur marktillgång ska säkras för detta syfte.

Kommunen har 2016 tillsammans med trafikverk och regionförbundet bekostat en upprustning av kustvägen mellan Åleklinta och Grönvik. Djupviksområdet. Trafiken på sträckan har ökat drastiskt då åtgärderna som vidtogs gjort vägen mer tillgänglig för husbilar och övrig fordonstrafik.

Parkeringsproblematiken berörs i förslaget och Dsmf är av den åsikten att inga ytterligare p-platser kan anläggas väster om kustvägen samt på markområdet (gamla hamnplan) mellan kustvägen och upp till restaurangen. Vi har också påtalat att den trafikfarliga parkering som sker vid sidan av kustvägen i direkt anslutning till badplatsen bör förhindras och vi ser ingen möjlighet att tillskapa ytterligare p-platser i anslutning till badplatsen förutom den befintliga norr om campingen som med relativt enkla medel skulle kunna utnyttjas effektivare. Dsmf yrkar på att parkeringen norr om campingplatsen inkluderas i planförslaget. Parkeringen vid restaurangen utgör också en trafiksäkerhetsrisk som anges i förslaget med lösning att parkering ska ske på kvartersmark på södra sidan av Djupviksgatan vilket Dsmf tillstyrker. Dsmf lägger stor vikt vad gäller trafiksäkerheten i området och är som väghållare beredda att i dialog med kommunen bidra till en positiv utveckling för ökad trafiksäkerhet.

Gatuutformningen i plankartan med breddningar och breda prickmarksområden utmed lokalgatorna förefaller inte stämma med planförutsättningen god markhushållning och effektiv markanvändning.

Dessa finns inte heller beskrivna och motiverade i planbeskrivningen vilket vi finner bristfälligt. Exempelvis tas naturmark i bruk för obehövlig breddning vid korsningen mellan Målar Jonssons gata och Kustvägen. Öst Lottas gata öppnas upp för genomfart mot Erlands gata. Dsmf har svårt att se behovet av denna typ av åtgärder.

2. Bebyggelseutveckling - regleringar (sid 8-12)

Detta berör inte direkt DMF:s ansvar som väghållare men har avgörande betydelse för föreningens medlemmar varför vi lämnar följande kommentarer:

I planförslaget anges i viss mån motstridiga ambitioner vad gäller utformning av tillkommande bebyggelse. Dels sägs att ny bebyggelse ska utformas så att de överensstämmer med bebyggelsekaraktären i området samtidigt som det anges att bebyggelsen bör vara anpassad för permanentboende. Dagens krav på permanentboende kan vara svåra att förena med tidigare byggnadstraditioner och nuvarande bebyggelse som till dominerande del utgörs av sommarhus. Vi hoppas dock att de regleringar för utformning av tillkommande bebyggelse som förslaget innehåller ska tillämpas strikt i kommande detaljplaner och bygglovshantering.

Vad gäller byggnaders placering anser vi att även för komplementbyggnader ska minsta avstånd till fastighetsgräns vara 4 m. Det förefaller som att ny bebyggelse i viss omfattning har lokaliserats till mark med dagvattenproblematik och vi saknar en analys och konsekvens av ett 100-års regn. Vi ser det som väsentligt att den vidare utvecklingen av planområdet inte påverkar områdets karaktär och att i planen angivna grönområden fortsatt skyddas som förslaget anger.

3. Rättigheter och ekonomiska frågor (sid 45, 48)

Planförslaget anger möjligheten för och lämpligheten i, att gemensamhetsanläggningen Djupvik GA:7 omprövas att också innefatta allmän platsmark natur för dagvattenhantering samt att planförslaget föranleder en omprövning eftersom nya vägar krävs för att säkra tillgängligheten till ny föreslagen kvartersmark.

Styrelsen behöver utreda dessa frågor vidare i syfte att framlägga ett förslag för årsstämman 2025 att ta ställning till och kommer också i detta arbete att ta kontakt med kommunen för vidare diskussion.

4. Sammanfattning

Vi yrkar på, att mot bakgrund av vad som ovan angivits, följande synpunkter beaktas/förtydligas i det slutliga förslaget:

- att kommunalt huvudmannaskap införs för vägnätet.
- att trafiksäkerhetsaspekterna tydligare beaktas.
- att parkeringen norr om campingen inkluderas i planområdet
- att initiativ tas till nya trafikföreskrifter för lägre hastighet enligt Trafikutredningens rekommendation.
- att gatumarkens omfattning inkl. angränsande prickmark begränsas.
- att gemensamhetsanläggningarnas ansvar förtydligas som konsekvens av planförslaget.

Övriga

48. Djupvik 1:35, inkom 2025-02-24

Tycker inte att det är någon bra idé att utöka byggrätten och förtäta området.

1. Redan ett väldigt stort tryck på den lilla orten Djupvik, väldigt mycket folk under sommarmånaderna.

2. Trafiksituationen är under juli månad nästan ohållbar, ” nya turister ” och husbilar som inte tar ngn hänsyn, kör för fort och ut i naturen, parkerar också ute i den känsliga naturen, utan att ta någon som helst notis om förbudsskyltar. Helt omöjligt att under juli månad köra kustvägen norrut till Sandvik, pga mötande husbilar. Finns ju dessutom inga som helst sanktioner mot dessa överträdelser.

3. Stor risk att Djupviks själ byggs bort, liksom Ölands själ är på väg att göras, fortsätter det som det gjort de senaste 3-4 åren, så är det stor risk att det unika med Öland byggs bort, då blir Öland som alla andra ställen, dvs särarten försvinner och intresset att komma till Öland avtar.

4. Är vatten och avlopp dimensionerat?

5. Borde det inte finnas bussförbindelser och livsmedelsbutik?

a) Med tanke på att många av de inflyttande säkert är pensionärer?

b) Klarar Borgholms kommuns äldreomsorg av detta, inte minst ekonomiskt?

Jag är som ni nog förstår, avvisande till denna detaljplan!

Artlista sammanställd av Ölands Botaniska Förening

Insekter	Vetenskapligt namn	Rödlistade/kommentar
Myskbock	<i>Aromia moschata</i>	
Harlekinpiga	<i>Harmonia axyridis</i>	
Strandsvartvivel	<i>Limnobaris dolorosa</i>	
Trampörtsvivel	<i>Amalus scortillum</i>	
Större kungsljusvivel	<i>Cionus montanus</i>	
Spärgelvivel	<i>Sibinia pyrrhodactyla</i>	NT
Rödnarsvivel	<i>Sibinia signata</i>	NT
Getväpplingsbaljvivel	<i>Tychius schneideri</i>	
	<i>Rhagonycha fulva</i>	
Bokoxe	<i>Dorcus parallelipipedus</i>	
Gräsgrön guldbagge	<i>Cetonia aurata</i>	
Olivgrön guldbagge	<i>Protaetia cuprea</i>	
Pingborre	<i>Amphimallon solstitiale</i>	
Jättekortvinge	<i>Ocypus olens</i>	
Svart majbagge	<i>Meloe proscarabaeus</i>	NT
Svavelbagge	<i>Cteniopus sulphureus</i>	
Strimlus	<i>Graphosoma italicum</i>	
Trädgårdshumla	<i>Bombus hortorum</i>	
Hushumla	<i>Bombus hypnorum</i>	
Stenhumla	<i>Bombus lapidarius</i>	
Ljus jordhumla	<i>Bombus lucorum</i>	
Ängshumla	<i>Bombus pratorum</i>	
Blåklockshumla	<i>Bombus soroeensis</i>	
Storsovarbi	<i>Chelostoma rapunculi</i>	
Humledagsvärmare	<i>Hemaris fuciformis</i>	
Svävflugedagsvärmare	<i>Hemaris tityus</i>	NT
Brunspröad skymningssvärmare	<i>Hyles gallii</i>	
Poppelsvärmare	<i>Laothoe populi</i>	
Guldgul frostmätare	<i>Agriopis aurantiaria</i>	
Askflikmätare	<i>Ennomos fuscantaria</i>	
Sotmätare	<i>Odezia atrata</i>	
Brun strimmätare	<i>Horisme corticata</i>	
Ängsringspinnare	<i>Malacosoma castrense</i>	
Karminspinnare	<i>Tyria jacobaeae</i>	
Större bandfly	<i>Noctua pronuba</i>	
Gammafly	<i>Autographa gamma</i>	
Ängssmygare	<i>Ochlodes sylvanus</i>	
Mindre tätelsmygare	<i>Thymelicus lineola</i>	
Svartfläckig glanssmygare	<i>Carterocephalus silvicola</i>	
Smultronvisslare	<i>Pyrgus malvae</i>	
Mindre guldvinge	<i>Lycaena phlaeas</i>	
Rödfläckig blåvinge	<i>Aricia agestis</i>	
Midsommarblåvinge	<i>Aricia artaxerxes</i>	
Tostebåvinge	<i>Celastrina argiolus</i>	

Mindre blåvinge	Cupido minimus	NT
Ängsblåvinge	Cyaniris semiargus	
Svartfläckig blåvinge	Phengaris arion	NT
Ljungblåvinge	Plebejus argus	
Hedblåvinge	Plebejus idas	
Silverblåvinge	Polyommatus amandus	
Väpplingblåvinge	Polyommatus dorylas	NT
Puktörneblåvinge	Polyommatus icarus	
Eldsnabbvinge	Thecla betulae	
Sälgskimmerfjäril	Apatura iris	
Silverstreckad pärlemorfjäril	Argynnis paphia	
Prydlig pärlemorfjäril	Boloria euphrosyne	
Brunfläckig pärlemorfjäril	Boloria selene	
Älggräspärlemorfjäril	Brenthis ino	
Storfläckig pärlemorfjäril	Issoria lathonia	
Ängspärlemorfjäril	Speyeria aglaja	
Påfågelöga	Aglais io	
Nässelfjäril	Aglais urticae	
Kartfjäril	Araschnia levana	
Sorgmantel	Nymphalis antiopa	
Vinbärsfuks	Polygonia c-album	
Amiral	Vanessa atalanta	
Tistelfjäril	Vanessa cardui	
Skogsnätfjäril	Melitaea athalia	
Ängsnätfjäril	Melitaea cinxia	NT
Kamgräsfjäril	Coenonympha pamphilus	
Starrgräsfjäril	Coenonympha tullia	
Svingelgräsfjäril	Lasiommata megera	
Luktgräsfjäril	Aphantopus hyperantus	
Slåttergräsfjäril	Maniola jurtina	
Sandgräsfjäril	Hipparchia semele	
Svavelgul höfjäril	Colias palaeno	
Citronfjäril	Gonepteryx rhamni	
Ängsvitvinge	Leptidea juvernica	
Aurorafjäril	Anthocharis cardamines	
Kålfjäril	Pieris brassicae	
Rapsfjäril	Pieris napi	
Rovfjäril	Pieris rapae	
Tandmott	Cynaeda dentalis	
Sexfläckig bastardsvärmare	Zygaena filipendulae	NT
Bredbrämad bastardsvärmare	Zygaena lonicerae	NT
Lövvårtbitare	Leptophyes punctatissima	

Spindeldjur

Större husspindel	Eratigena atrica
-------------------	------------------

Däggdjur

Mård	Martes martes
------	---------------

Fåglar

Alfågel	Clangula hyemalis	NT
Tornseglare	Apus apus	EN
Strandskata	Haematopus ostralegus	NT
Storspov	Numenius arquata	EN
Drillsnäppa	Actitis hypoleucos	NT
Rödbena	Tringa totanus	
Storskarv	Phalacrocorax carbo	
Hornuggla	Asio otus	NT
Göktyta	Jynx torquilla	
Gröngöling	Picus viridis	
Kaja	Corvus monedula	
Gråkråka	Corvus cornix	
Blåmes	Cyanistes caeruleus	
Talgoxe	Parus major	
Trädgårdssångare	Sylvia borin	
Ärtsångare	Curruca curruca	NT
Törnsångare	Curruca communis	
Gärdsmyg	Troglodytes troglodytes	
Stare	Sturnus vulgaris	VU
Taltrast	Turdus philomelos	
Koltrast	Turdus merula	
Grå flugsnappare	Muscicapa striata	
Rödhake	Erithacus rubecula	
Halsbandsflugsnappare	Ficedula albicollis	
Svart rödstjärt	Phoenicurus ochruros	NT
Rödstjärt	Phoenicurus phoenicurus	
Stenskvätta	Oenanthe oenanthe	
Rosenfink	Carpodacus erythrinus	NT
Hämpling	Linaria cannabina	
Gråsiska	Acanthis flammea	

Lavar

Staketflarnlav	Pycnora praestabilis	NT
Rostfläckig nållav	Chaenotheca ferruginea	
Ladlav/sydlig ladlav	Calicium tigillare/notarisii	
Thelomma	Pseudothelomma ocellatum	
Brämlav	Tuckermannopsis chlorophylla	

Svampar

Stjälkröksvamp	Tulostoma brumale	NT
Jordmusseron	Tricholoma terreum	

Kärlväxter

Vanlig en	Juniperus communis var. communis	
Johannesnycklar	Orchis militaris	orkidéer, fridlysta
Grönvit nattviol	Platanthera chlorantha	orkidéer, fridlysta

Gullkrokus	<i>Crocus × stellaris</i>	trädgårdsrymningar
Tyskiris	<i>Iris germanica</i>	trädgårdsrymningar
Tätatät	<i>Narcissus × cyclazetta</i>	trädgårdsrymningar
Vårstjärna	<i>Scilla forbesii</i>	trädgårdsrymningar
Stubbtåg	<i>Juncus compressus</i>	
Slankstarr	<i>Carex flacca</i>	
Trubbstarr	<i>Carex obtusata</i>	VU
Agnsäv	<i>Eleocharis uniglumis</i>	
Sandlosta	<i>Anisantha sterilis</i>	
Knylhavre	<i>Arrhenatherum elatius</i>	
Darrgräs	<i>Briza media</i>	
Kamäxing	<i>Cynosurus cristatus</i>	
Hundäxing	<i>Dactylis glomerata</i>	
Grusslok	<i>Melica ciliata</i>	
Flentimotej	<i>Phleum phleoides</i>	NT
Knölgröe	<i>Poa bulbosa</i>	
Berggröe	<i>Poa compressa</i>	
Vanligt ängsgröe	<i>Poa pratensis</i> subsp. <i>pratensis</i>	
Tovsippa	<i>Anemone sylvestris</i>	fridlyst
Blåsippa	<i>Hepatica nobilis</i>	
Vanlig smörblomma	<i>Ranunculus acris</i> subsp. <i>acris</i>	
Knölsmörblomma	<i>Ranunculus bulbosus</i>	
Gul fetknopp	<i>Sedum acre</i>	
Vit fetknopp	<i>Sedum album</i>	
Häckkaragan	<i>Caragana arborescens</i>	trädgårdsrymningar
Sydgullregn	<i>Laburnum anagyroides</i>	trädgårdsrymningar
Rosenvial	<i>Lathyrus latifolius</i> subsp. <i>latifolius</i>	trädgårdsrymningar
Gulvial	<i>Lathyrus pratensis</i>	
Käringtand	<i>Lotus corniculatus</i>	
Humlelusern	<i>Medicago lupulina</i>	
Gullusern	<i>Medicago sativa</i> subsp. <i>falcata</i>	
Blålusern	<i>Medicago sativa</i> subsp. <i>sativa</i>	
Mellanlusern	<i>Medicago sativa</i> subsp. <i>x varia</i>	
Gul sötväppling	<i>Melilotus officinalis</i>	
Jordklöver	<i>Trifolium campestre</i>	
Rödklöver	<i>Trifolium pratense</i>	
Kråkvicker	<i>Vicia cracca</i>	
Duvvicker	<i>Vicia hirsuta</i>	
Liten sommarvicker	<i>Vicia sativa</i> subsp. <i>nigra</i>	
Luktvicker	<i>Vicia tenuifolia</i>	
Rosettjungfrulin	<i>Polygala amarella</i>	
Backsmultron	<i>Fragaria viridis</i>	
Nejlikrot	<i>Geum urbanum</i>	
Vildapel	<i>Malus sylvestris</i>	
Femfingerört	<i>Potentilla argentea</i>	
Revfingerört	<i>Potentilla reptans</i>	
Pimpinell	<i>Poterium sanguisorba</i>	
Kal stenros	<i>Rosa canina</i>	

Blåhallon	Rubus caesius	
Oxel	Sorbus intermedia	
Svart hundrova	Bryonia alba	
Sälg	Salix caprea	
Korgvide	Salix viminalis	
Klipplin	Linum austriacum	trädgårdsrymplingar
Vildlin	Linum catharticum	
Äkta johannesört	Hypericum perforatum	
Fliknäva	Geranium dissectum	
Rosendunört	Epilobium hirsutum	
Myskmalva	Malva moschata	
Gulreseda	Reseda lutea	
Färgreseda	Reseda luteola	
Sommargyllen	Barbarea vulgaris	
Lunddraba	Draba muralis	
Hesperis	Hesperis matronalis	trädgårdsrymplingar
Vejde	Isatis tinctoria	
Ängssyra	Rumex acetosa	
Krusskräppa	Rumex crispus	
Klibbarv	Cerastium glutinosum	
Borstnejlika	Dianthus barbatus	
Liten vattenmåra	Galium palustre subsp. palustre	
Sumpmåra	Galium uliginosum	
Tulkört	Vincetoxicum hirundinaria	
Blåeld	Echium vulgare	
Uppländsk vallört	Symphytum × uplandicum	
Åkervinda	Convolvulus arvensis	
Besksöta	Solanum dulcamara	
Ask	Fraxinus excelsior	EN
Syren	Syringa vulgaris	
Majveronika	Veronica serpyllifolia	
Axveronika	Veronica spicata	NT
Ljust kungsljus	Verbascum thapsus	
Lammörön	Stachys byzantina	trädgårdsrymplingar, invasiv
Stor blåklocka	Campanula persicifolia	
Röllika	Achillea millefolium	
Malört	Artemisia absinthium	
Nicktistel	Carduus nutans	
Spåtistel	Carlina vulgaris	
Rödclint	Centaurea jacea	
Vanlig cikoria	Cichorium intybus var. intybus	
Åkertistel	Cirsium arvense	
Färgkulla	Cota tinctoria	
Grönfibbla	Crepis capillaris	
Bolltistel	Echinops sphaerocephalus	trädgårdsrymplingar, invasiv
Sylfibbla	Hieracium subulatifolius	
Vanlig stånds	Jacobaea vulgaris subsp. vulgaris	
Taggsallat	Lactuca serriola	

Harkål	Lapsana communis	
Prästkraige	Leucanthemum vulgare	
Styvhårig kvastfibbla	Pilosella cymosa var. cymosa	
Mjukhårig kvastfibbla	Pilosella cymosa var. pubescens	
Gråfibbla	Pilosella officinarum	
Klibbkorsört	Senecio viscosus	
Ogräsmaskrosor	Taraxacum sect. Taraxacum	
Ängshaverrot	Tragopogon pratensis	
Fläder	Sambucus nigra	
Pipört	Centranthus ruber	trädgårdsrymlingar, invasiv
Sträv kardvädd	Dipsacus strigosus	trädgårdsrymlingar, invasiv
Åkervädd	Knautia arvensis	
Äkta kaprifol	Lonicera caprifolium	trädgårdsrymlingar, invasiv
Vildkaprifol	Lonicera periclymenum	trädgårdsrymlingar, invasiv
Vårklynne	Valerianella locusta	
Vildpersilja	Aethusa cynapium	
Hundkäx	Anthriscus sylvestris	
Vildmorot	Daucus carota subsp. carota	
Palsternacka	Pastinaca sativa	