

Samrådsredogörelse för detaljplan för del av Djupvik 1:1 m fl, Södra Djupvik

Upprättad 2025-06-03

Datum

- Beslut om planuppdrag: 14 mars 2023
- Beslut om samråd 22 januari 2025 § 13 Miljö- och byggnadsnämnden
- Samrådstid: 27 januari till och med 24 februari 2025
- Digitalt samrådsmöte 6 februari 2025

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset och på biblioteket i Borgholm. Underrättelse sändes till sakägare och berörda enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades till myndigheter och övriga remissinstanser enligt sändlista.

Samrådsmöte hölls digitalt den 6 februari. På mötet redogjorde kommunen för planförslaget och processen. De frågor som framförallt diskuterades var planområdets avgränsning, varför kommunen föreslår enskilt huvudmannaskap, varför vissa fastigheter har specialbestämmelse och varför gatuområden är så breda. Synpunkter framkom att en utökning av byggrätten och föreslagen förtätning inte kan anses överensstämma med områdets karaktär och att nya gator inte bör tillåtas.

Inkomna yttranden under samrådstiden presenteras i detta utlåtande. Yttrandena har redigerats för att utesluta personuppgifter. Kommunen har kommenterat yttrandena och tagit ställning till ändringar.

Totalt inkom 48 yttranden under granskningstiden varav 39 kom från privata fastighetsägare, 2 från föreningar och 7 yttranden kom från myndigheter och remissinstanser.

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer att Borgholm saknar översiktsplan och anger att frågor som rör hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer ska lösas på ett tillfredsställande sätt, i enlighet med deras yttrande, för att inte riskera att kommunens beslut att anta detaljplanen överprövas. Länsstyrelsens rådgivande synpunkter rör bland annat jordbruksmark, kulturmiljö och naturmiljö.

Lantmäteriet påminner om svårigheten att planlägga i områden där fastighetsgränser har stor lägesosäkerhet och att kommunen behöver motivera varför enskilt huvudmannaskap är lämpligt i området. Lantmäteriet uppmärksammar kommunen på att flertalet fastigheter har planstridigt utgångsläge i och med de föreslagna bestämmelserna och att exploateringsavtal och konsekvenser för enskilda fastigheter behöver beskrivas bättre.

Remissinstanserna påminner om vilka regler som gäller för deras respektive område.

Enskilda fastighetsägare har framförallt framfört synpunkter på att det aktuella planförslaget innebär en förtätning som står i strid mot karaktären i Djupvik och mot vad kommunen tidigare sagt i och med den fördjupade översiktsplanen.

Revideringar

Plankartan

- Plangränsen justeras norr om Djupviksgatan.
- Ny kvartersmark föreslås på fastigheten Djupvik 1:12 i planområdets nordöstra del.
- Kvartersmarken på fastigheten Djupvik 1:17 skifte 1 minskas och kvartersmark söder om stenvallen utgår.
- Kvartersmarken för fastigheten Djupvik 1:14 minskas. Revideringen medför att gatumark för ny föreslagen gata justeras.
- Kvartersmark på fastigheten Djupvik 1:7 minskas. Revideringen medför att gatumark för förlängningen av Smedstigen justeras.
- Kvartersmarken på fastigheten Djupvik 1:39 minskas.
- Del av kvartersmarken för Djupvik 2:1 förskjuts norrut.
- Användningsgränser justeras generellt för att bättre anpassa planförslaget efter de fysiska eller juridiska förutsättningarna på platsen.
- Område med prickmark justeras för flera områden.
 - På ny föreslagen kvartersmark i planområdets västra delar har viktiga siktlinjer för bakomliggande bebyggelse föranlett en utökning av prickmark.
 - För att bevara siktlinjen från Bardun Emils Gata har prickmarken utökats något in på angränsande fastighet.
 - För området med utsiktsservitut har prickmarken justerats för att omfatta det område servitutet gäller.
 - Prickmark utgår för samtliga l-områden och de u-områden som omfattar markförlagda lågspänningsledningar.
 - Inventering av byggnader på föreslagen prickmark har föranlett en justering av densamma.
- Bestämmelse om utnyttjandegrad, e-bestämmelser justeras för flertalet fastigheter för att bättre anpassas till planens syfte.
- Bestämmelse om fastighetsstorlek, d-bestämmelse justeras för att undvika att göra befintliga och föreslagna nya fastigheter planstridiga.
- Bestämmelse om höjd på byggnadsverk, h-bestämmelser justeras för att bättre anpassas efter befintlig förhållande men också för att göra områdets skalförskjutning mer förutsägbar. Bestämmelse om byggnadshöjd utgår.
- Bestämmelse om takvinkel, o-bestämmelse införs som föreskriver att minsta takvinkel är 30 grader för byggnad med en högre nockhöjd än 5,2 meter.
- Bestämmelse om placering, p-bestämmelse, kompletteras med ytterligare en bestämmelse som reglerar att byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. För att undvika att bebyggelse blir planstridig utgår p-bestämmelse helt för vissa fastigheter.
- Bestämmelse om utförande, f-bestämmelse, justeras så att minsta svärta 20% enbart omfattar träfasader.
- Bestämmelser om varsamhet, k-bestämmelser, kompletteras så att det blir möjligt att återställa till originalutförandet.
- Bestämmelse om markens anordnande och vegetation, n-bestämmelse, kompletteras för att säkra det befintliga diket över fastigheten Djupvik 1:6 i planområdets östra delar.
- Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar, u-bestämmelse justeras och l-bestämmelse utgår.

- Bestämmelse om ändrad lovplikt, a-bestämmelse kompletteras med utökad lovplikt där förändring av mark mer än 10 cm blir lovpliktigt.

Planbeskrivning

- Beskrivning av planförslaget och motiv till plankartans regleringar har uppdaterats efter justeringar i plankartan.
- Kommunens motivering till enskilt huvudmannaskap införs.
- Genomförandetiden korrigeras så att den stämmer överens med regleringen i plankartan.
- Kommunen tar fram en illustrationsplan för att tydliggöra kommunens intentioner och skillnaden mellan den juridiska handlingen och den fysiska miljön.
- Kommunen har antagit en ny översiktsplan och informationen uppdateras.
- Beskrivningen av gällande planer och konsekvensen av att kommunen tar fram en ny detaljplan förtydligas.
- Beskrivningen om att kommunen inte bedömer jordbruksmarken som brukningsvärd införs tillsammans med informationen om att Ängs- och betesmark F94-TGL påverkas marginellt i de nordöstra delarna av planområdet.
- Beskrivningen av biotopskyddade stenmurar och konsekvenser på dessa i och med ett genomförande av detaljplanen förtydligas.
- Beskrivning om att erosionsrisken inte bedöms vara så omfattande att den ger påverkan inom planområdet införs.
- Beskrivningen av naturvärden och konsekvenserna på dessa förtydligas.
- Beskrivning av vilka kulturvärden som påverkas av aktuellt planförslag och hur planförslaget anpassas för att minimera påverkan förtydligas.
- Beskrivningen av plangenomförandet förtydligas enligt följande:
 - Vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen får för enskilda fastighetsägare.
 - Vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen får för befintlig gemensamhetsanläggning.
 - Att anläggningsförrättning görs av lantmäteriet.
 - Ansvars- och kostnadsfördelning för anläggande och skötsel av allmän platsmark.
 - Ansvars- och kostnadsfördelning vid flytt av ledningar.
 - Vad exploateringsavtalet reglerar och vilka konsekvenser det för med sig.
- Beskrivningen har generellt justerats och text har anpassats efter justeringar i förslaget och ny information som inkommit.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

- Kommunen har antagit en ny översiktsplan och informationen uppdateras.
- Beskrivningen om att kommunen inte bedömer jordbruksmarken som brukningsvärd införs.
- Beskrivning om att erosionsrisken inte bedöms vara så omfattande att den ger påverkan inom planområdet införs.
- Vikten av att skydda områden med naturvärden i anläggningsfasen beskrivs.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan har generellt justerats och text har anpassats efter justeringar i förslaget och ny information som inkommit.

Inkomna synpunkter och gemensamma punkter

Myndigheter.....	6
1. Länsstyrelsen i Kalmar län, 2024-04-08	6
2. Lantmäteriet, 2025-02-17	12
Remissinstanser.....	18
3. Räddningstjänsten sydost, 2025-02-03	18
4. Trafikverket, 2025-02-20	18
5. E ON, 2024-04-08	19
6. Skanova, 2025-01-27	20
7. Borgholms energi AB, 2024-04-08	20
Sakägare	21
8. Djupvik 1:147, 2025-01-27	21
9. Djupvik 2:3, 2025-02-06	23
10. Djupvik 1:12, 2025-02-07	24
11. Djupvik 1:37, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51 och 1:160, 2025-02-11	25
12. Djupvik 1:45, 2025-02-17	26
13. Djupvik 1:108, 2025-02-17	26
14. Djupvik 1:32, 2025-02-17	27
15. Djupvik 1:37 och 1:41, 2025-02-19.....	28
16. Djupvik 1:13, 2025-02-19	28
17. Djupvik 1:56, 2025-02-19 och 2025-02-21	29
18. Djupvik 1:56, 2025-02-19 och 2025-02-21	30
19. Djupvik 1:57, 2025-02-20	32
20. Djupvik 1:122, 2025-02-20	33
21. Djupvik 1:93, 2025-02-20	34
22. Djupvik 1:5, 1:110, 1:150 och 1:152, 2025-02-21.....	40
23. Djupvik 1:40, 1:71, 1:72, 1:108, 1:109 och 1:130, 2025-02-21	42
24. Djupvik 1:28 och 1:38, 2025-02-21 och 2025-02-24.....	47
25. Djupvik 1:17, 2025-02-21	47
26. Djupvik 1:55, 2025-02-21	48
27. Djupvik 1:12, 2025-02-21	53
28. Djupvik 1:71, 2025-02-22	53
29. Djupvik 1:63, 2025-02-22	55
30. Djupvik 1:82, 2025-02-23	60
31. Djupvik 1:65, 2025-02-23	63
32. Djupvik 1:39, 2025-02-23	64
33. Djupvik 1:19, 2025-02-23	65
34. Djupvik 1:72, 2025-02-23	68
35. Djupvik 1:153, 2025-02-23	68
36. Djupvik 1:66, 2025-02-24	74
37. Djupvik 1:7, 2025-02-24	76
38. Djupvik 1:109, 2025-02-24	77
39. Djupvik 1:146, 2025-02-24	82
40. Djupvik 1:40, 2025-02-24	83
41. Djupvik 1:55, 2025-02-24	84
42. Djupvik 1:164, 2025-02-24	85

43.	Djupvik 1:15, 2025-02-24	87
44.	Djupvik 1:94, 2025-03-03	89
Berörda		92
45.	Djupvik 1:33, 2025-01-31	92
Föreningar		92
46.	Ölands Botaniska Förening, 2025-02-17	92
47.	Djupviks samfällighetsförening, 2025-02-24	94
Övriga		98
48.	Djupvik 1:35, 2025-02-24	98
Gemensamma punkter		100
1.	Områdets karaktär	100
2.	Effektiv markanvändning	100
3.	Naturområden	101
4.	Betydande olägenhet	101
5.	Planeringsunderlag	103
6.	Vägområdet	103

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,

Kommunens kommentarer

Bestämmelsen om att kommunen ska ha en
aktuell planeringsstrategi gäller för planärenden
som startat efter den 11 september 2024 och är av
intresse i de fall kommunen väljer att använda sig
av standardförfarande. Aktuellt planarbete
påbörjades 14 mars 2023 och omfattas därför inte
av bestämmelserna. Planförslaget tas fram med
utökat förfarande så frågan om huruvida
kommunens översiktsplan är aktuell är av mindre
intresse.

Kommunen har dock antagit en ny översiktsplan
och informationen i planbeskrivning och
undersökning om betydande miljöpåverkan
uppdateras.

Handlingarna revideras

För varje åtgärd finns en exploatör som genom
exploateringsavtal förbinder sig att tillskapa de
dagvattenåtgärder som krävs för att marken ska
vara lämplig att bebygga. Undantaget är åtgärd 4
enligt dagvattenutredningen. Det befintliga diket

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 dagvattenåtgärderna 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

Kommunens kommentarer

över privatägd fastighet säkras med planbestämmelse.

Handlingarna revideras.

Dagvatten är avloppsvatten enligt miljöbalken om det kommer från ett detaljplanlagt område och avleds från fler än en viss eller vissa fastigheter.

Handlingarna beskriver att exploateringsavtal tecknas där ansvaret för allmän platsmark inklusive dagvattenanläggningar övergår till gemensamhetsanläggningen Djupvik GA:7 alternativt till en ny gemensamhetsanläggning. Kommunen har också för avsikt att reglera ägandet till den förening som förvaltar gemensamhetsanläggningen.

Handlingarna revideras.

De åtgärder som krävs ligger samtliga i områden där kommunen avser teckna exploateringsavtal. I stycket om exploateringsavtal anges att exploateringsavtal reglerar fastighetsägarens åtagande gällande lantmäteriförrättningar, utbyggnad av väg och nödvändiga åtgärder för dagvattenhantering.

Kommunen är medveten om det ansvar som åläggs enskild huvudman och har därför efterfrågat enkla lösningar med minimalt underhåll för att dagvattenhanteringen också ska fungera över tid.

Underhåll regleras i bildandet eller omprövandet av GA och tillsynsansvaret åligger kommunen.

Erosionsrisken bedöms inte vara så omfattande att den ger påverkan inom planområdet.

Handlingarna revideras.

Kommunen har nu en aktuell översiktsplan. I den anges att spridd bebyggelse i jordbrukslandskapet

kring exploatering på jordbruksmark samt miljökonsekvensbeskrivning, vilket ställer större krav i detaljplaneskedet. Om kommunen bedömer marken som brukningsvärd behöver en lokaliseringssutredning 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.

Kommunens kommentarer

ska undvikas för att inte försvåra jordbruksföretagens brukande av sin mark.

Genom att samla exploatering i anslutning till tät- och småorterna så möjliggörs bevarandet av större arealer av jordbruksmark på andra platser. Strategin att förtäta och komplettera befintlig bebyggelse går hand i hand med strategin att värna jordbruksmark. Behovet och det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning samt möjligheten att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra anses båda vara väsentliga samhällsintressen. Likaså möjligheten att skapa effektiva tekniska försörjningssystem, såsom vatten- och avloppssystem, fiberutbyggnad och transportinfrastruktur.

Kommunen bedömer inte jordbruksmarken inom planområdet som brukningsvärd. Däremot påverkas Ängs- och betesmark F94-TGL marginellt i de nordvästra delarna.

Handlingarna revideras.

Kommunen bedömer att siktlinjen är viktig för upplevelsen av området men att den huvudsakliga rörelseriktningen är mot Kalmarsund och bedömer därför inte att området behöver vara tillgängligt för allmänheten.

Ändring av byggnader, liksom ändring av andra bygglovspliktiga anläggningar och bebyggelseområden, ska alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området.

För att värna värdefull bebyggelse i detaljplan kan kommunen använda varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden. Bestämmelser om skydd av kulturvärden får endast användas för särskilt värdefull bebyggelse. Dessa bestämmelser ställer mer långtgående krav på fastighetsägaren än varsamhetsbestämmelser. Ofta är det tillräckligt att använda varsamhetsbestämmelser. Bestämmelser om skydd av kulturvärden bör

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 markgrepp 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

Kommunens kommentarer

endast användas för sådant som inte kan regleras genom till exempel varsamhetsbestämmelser.

Eftersom befintliga småställen och gården har anpassats efter behov som uppstått genom åren anser inte kommunen det lämpligt att låsa bebyggelsen i den förändringsfas den nu befinner sig i. K-bestämmelsen kompletteras dock så att det blir möjligt att återställa originalutförandet.

Handlingarna revideras.

Kulturmiljöinventeringen pekar ut miljöer som är mindre lämpliga eller tveksamt lämpliga att bebygga.

Handlingarna kompletteras med en beskrivning av vilka värden som påverkas av aktuellt planförslag och hur planförslaget anpassas för att minimera påverkan.

Handlingarna revideras.

Beskrivningen av biotopskyddade stenmurar och konsekvenser på dessa i och med ett genomförande av detaljplanen förtydligas.

Handlingarna revideras.

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.

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att planförslaget lokalt kan försvåra arters spridning genom området. Arter har fortsatt möjlighet att sprida sig öster och väster om planområdet och den mer öppna marken i söder och i planområdets norra del kan gynna spridningen från kustområdet och österut. De väl tilltagna gatuområdena kan till viss del säkra spridning av arter liksom tomtmark, beroende på hur marken utformas. Blommande buskar och träd gynnar pollinatörer och kan underlätta spridning för dessa arter. Spridningsbenägenheten beror även på hur de tillgängliga gröna ytorna sköts.

Kommunen bedömer inte att åtgärder krävs för att gynna arter annat än den skötsel som företas inom områdets grönytor idag.

Handlingarna förtydligas.

De flesta av de rödlistade arterna i tabellen återfinns i planområdets norra delar. På grund av naturvärden och fynd av rödlistade-, fridlysta- och signalarter föreslås en mycket försiktig utvidgning av kvartersmarken i detta område och på ett sätt som inte bedöms påverka vare sig arter eller deras möjlighet till spridning.

I övriga delar av planområdet har hänsyn tagits till samtliga rödlistade arter och förutom ett fynd av axveronika och ängsnätfjäril som ligger på mark som i gällande byggnadsplan omfattas av kvartersmark för bostäder har ingen kvartersmark föreslagits där arter identifierats. Den förtätning som föreslås, bedöms lokalt kunna påverka arters möjlighet till spridning.

Handlingarna förtydligas.

År 2018 observerades en individ av svartfläckig blåvinge strax söder om Djupviksgatan. Arten eftersöktes utan resultat under 2023. Ett av fältbesöken gjordes vid lämplig tidpunkt då arten är aktiv, utifrån ett besök är det emellertid svårt att säkert avgöra artens status inom inventeringsområdet. En potentiellt lämplig livsmiljö finns strax söder om Djupviksgatan där värdväxten backtimjan växer på grusig alvarmark med inslag av buskar. Utöver denna yta tycks värdväxten mest förekomma fåtaligt inom inventeringsområdet.

Handlingarna förtydligas.

Länsstyrelsen bedömer att exploatering av område 21 i naturvärdesinventeringen tydligare behöver 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 rekreationsvärden 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.

Kommunens kommentarer

Planförslaget justeras och den kvartersmark som föreslås söder om befintlig stenmur utgår.

Handlingarna revideras.

Vikten av att skydda områden med naturvärden beskrivs i undersökning om betydande miljöpåverkan och i stycket om exploateringsavtal.

Handlingarna revideras.

Kommunens bedömning, med stöd av trafikutredningen, är att det ur ett kapacitets- och tillgänglighetsperspektiv inte behöver vidtas särskilda åtgärder för att hantera den tillkommande trafiken.

Vissa av områdets stigar ligger inom förslagen kvartersmark. De flesta av dessa leder över mark som i gällande planer redan omfattas av kvartersmark men där fastigheterna ännu är obebyggda. För de stigar där ny kvartersmark föreslås har kommunen gjort det möjligt att använda föreslagna gator för att inte förhindra rekreationen i området. De viktigaste stråken i området leder ut mot kusten eller ut på alvaret. Dessa stråk säkras i planförslaget.

Handlingarna revideras.

Planförslaget säkrar befintliga transformatorstationer. Kommunen bedömer att höjdbestämmelse är överflödigt.

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

Kommunens kommentarer

Kommunen är medveten om vilken lägesosäkerhet fastighetsgränserna inom området har. För flertalet fastighetsgränser som till exempel privata avstyckade fastigheter som gränisar mot allmän platsmark har kommunen för avsikt att innan ett antagande säkerställa tillräckligt god lägesosäkerhet. I dessa fall är avsikten att plangräns ska ligga i fastighetsgräns.

För jordbruksfastigheter i öster där planavgränsningen syftar till att ersätta samtliga delar av gällande byggnadsplan och där planförslaget inte innebär någon förändring av pågående markanvändning bedömer kommunen det inte nödvändigt eller rimligt att göra gränsbestämningar.

Genomförandetiden är 10 år.

Handlingarna revideras.

I förteckningen över planbestämmelserna på plankartan anges att där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmänplats eller allt vattenområde på plankartan.

För egenskapsbestämmelser för allmän plats, under rubriken Huvudmannaskap finns bestämmelsen Huvudmannaskapet är enskilt för

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-

Kommunens kommentarer

den allmänna platsen. Eftersom beteckning saknas gäller bestämmelsen för all allmän plats inom planområdet.

Planförslaget följer Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 och huvudmannaskapet regleras med särskild planbestämmelse.

Kommunen bedömer att enskilt huvudmannaskap är lämpligt på grund av ambitionen att bevara området småskaliga karaktär och att samfälligheter sedan tidigare förvaltar vägar och grönområden. I området saknas kommunalt bedrivna anläggningar och kvarvarande grönområden är framförallt av stor vikt för de boende men inbjuder inte på grund av placering och utformning till att locka en större allmänhet att vistas på dessa. Planförslaget innebär också en relativt begränsad utbyggnad och kommunen föreslår enskilt huvudmannaskap i liknande omvandlingsområden.

Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan kan accepteras även för bostadsområden avsedda för permanentboende, särskilt tydligt framstår den situationen vid ett blandat boende, det vill säga områden som består av både permanentboende och fritidsboende.

Handlingarna revideras.

Inom planområdet har inte de juridiska gränserna och den faktiskt bebyggda miljön alltid gått hand i hand.

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 prickmarken?

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.

Kommunens kommentarer

Den utfart som har anordnats för fastigheterna Djupvik 1:4, 1:123 och 1:124, Ingastigen, ligger i ett annat läge än servitutet 08-FÖR-564.1. Servitutet belastar Djupvik 1:4 till förmån för de två fastigheterna Djupvik 1:123 och 1:124.

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats för att undvika att befintliga fastigheter blir planstridiga.

Handlingarna revideras.

Enklare förrådsbyggnader och icke lovpliktig bebyggelse har inte föranlett justering av prickmark och dessa kan i vissa fall ha planstridigt utgångsläge.

Inventering av byggnader har föranlett en justering av prickmark och placeringsbestämmelser.

Handlingarna revideras.

Planförslaget innebär att vissa mycket enkla byggnader kan bli planstridiga. Konsekvensen av detta innebär att byggnader kan behöva rivas eller flyttas för att ytterligare bygglov på fastigheten kan beviljas. Om bygglovbefriade byggnader, så som friggebodar eller attefallsbyggnader, står på prickmark innebär det inte att dessa är planstridiga.

Handlingarna revideras.

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

Kommunens kommentarer

Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande exploateringsavtal.

Handlingarna revideras.

Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande detaljplanens konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Handlingarna revideras.

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.

Omprövning 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

Kommunens kommentarer

Planområdet omfattar över hundra fastigheter och för drygt hälften innebär planförslaget enbart att dessa genom föreslagna planbestämmelser får utökad byggrätt.

Genomförandebeskrivningen förtydligas gällande detaljplanens konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Handlingarna revideras.

Fastighetskonsekvenskarta finns.

Planförslaget justeras så att beskrivningen av möjligheten att stycka av stämmer överens med plankartans regleringar.

Handlingarna revideras.

Plankartan justeras så att fastigheterna blir avstyckningsbara utan att mark behöver överföras mellan aktuella fastigheter.

Handlingarna revideras.



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 prövning 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

Kommunens kommentarer

Handlingarna kompletteras med information om att anläggningsförrättningen görs av lantmäteriet och att i förrättningen görs en prövning om det går att införliva de nya vägarna, och i förekommande fall övriga anläggningar, i den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Handlingarna revideras.

I lantmäteriets Handbok för Mät- och Kartfrågor ställs inga krav på att höjdkurvor inte ska redovisas på väg eller gång- och cykelbana.

Beskrivningen av gällande planer och konsekvensen av att kommunen tar fram en ny detaljplan förtydligas.

Handlingarna revideras.

Eftersom samtliga befintliga fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen Djupvik GA:7 redan idag, innebär inte planförslaget någon förändring. Kommunen beskriver förutsättningarna under rubrikerna Utbyggnad allmän plats och Drift allmän plats.

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.

Kommunens kommentarer

Beskrivningarna under ovanstående rubriker förtydligas ytterligare.

Handlingarna revideras.

Remissinstanser**3. Räddningstjänsten sydost,
2025-02-03**

Åtkomlighet för räddningstjänsten

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden 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 insatstiden till planområdet överstiger 20 minuter så är det inte möjligt att tillgodoräkna sig möjligheten att använda sig av räddningstjänstens stegutrustning som alternativt utrymningssätt, i de fall då detta vid kortare insatstid 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

Kommunens kommentarer

Planen säkrar angöring till samtliga fastigheter.

Med föreskriven nockhöjd är det inte möjligt att anordna vistelseutrymme där underkant fönster är placerade mer än 5 meter över mark

Borgholms kommun arbetar kontinuerligt för att öka trafiksäkerheten. Att länsstyrelsen sänker hastigheten inom området är önskvärt från kommunens sida. Ett alternativ till att få önskad trafiksäkerhet på vägarna i område är att upprätta ett så kallat tätbebyggtområde (TBO). Det är dock ingen planfråga utan utreds separat.

sänkta hastigheter. Trafikverket rekommenderar kommunen att se över möjligheten att upprätta ett sk. tättbebyggdområde (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 ovan nämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovan nämnda ledningar.

Kommunens kommentarer

Kommunen har låtit mäta in samtliga markkablar i osäkert läge inom kvartersmark.

På grund av att lågspänningsmarkkablar är relativt enkla att flytta och eftersom de inmätta kablarna ytterligare försvårar byggnation av både befintlig och ny förslagen kvartersmark utgår de u-området som i samrådsförslaget säkrade markförlagda lågspänningsledningar.

Säkerhetsföreskrifter gäller oavsett vad detaljplanen reglerar.

Handlingarna revideras.

Kommunen har låtit mäta in samtliga luftledningar inom kvartersmark.

På grund av att lågspänningskablar är relativt enkla att flytta utgår de l-området som i samrådsförslaget säkrade luftlågspänningsledningar.

Säkerhetsföreskrifter gäller oavsett vad detaljplanen reglerar.

Handlingarna revideras.

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 exploitören, 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.

Kommunens kommentarer

Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om ansvars- och kostnadsfördelning vid flytt av ledningar.

Handlingarna revideras.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om ansvars- och kostnadsfördelning vid flytt av ledningar.

Handlingarna revideras.

Sakägare

8. Djupvik 1:147, 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 sopsorteringstationen.

När släpet blir fullt (vilket det regelbundet blir) behöver sopor tillsammans med lastpallar stå

Kommunens kommentarer

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek justeras till 1300 m².

Handlingarna revideras.

Ett starkt önskemål från kommunens sida är att fastighetsägaren bättre utnyttjar framsidan på byggnaden mot Djupviksgatan och försöker organisera sophantering och funktioner med mer slutna fasader bort från Djupviksgatan.

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

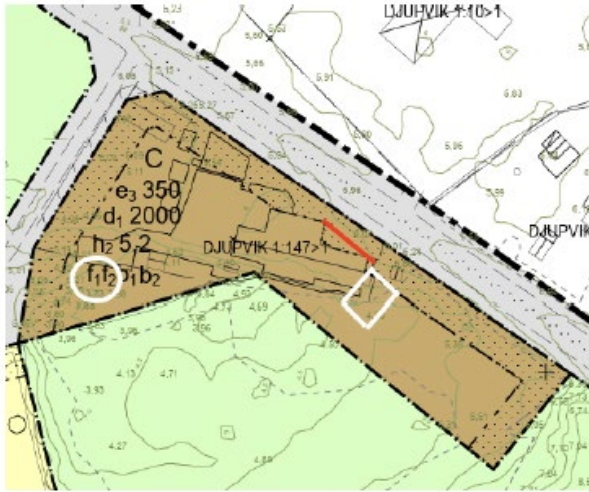
2. att delar av det prickade området norr om befintlig byggnad (vid den röda markeringen i bifogad bild) tas bort.

Kommunens kommentarer

Bestämmelsen om största byggnadsarea justeras och 400 m² föreslås.

Handlingarna revideras.

Elise utgör en betydande del i upplevelsen att anlända till Djupvik. Kommunen anser att det inte är lämpligt att orientera sophanteringen ut mot Djupviksgatan i det läge som föreslås. I och med planförslaget finns stora möjligheter att anordna en funktionell sophantering öster om befintlig byggnad där den kan få en mindre framträdande roll i landskapsbilden från Djupviksgatan. Kommunen bedömer att prickmarken behöver vara kvar för att den befintliga byggnaden ska kunna få ha kvar en välkomnande förgårdsmark mot Djupviksgatan.



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

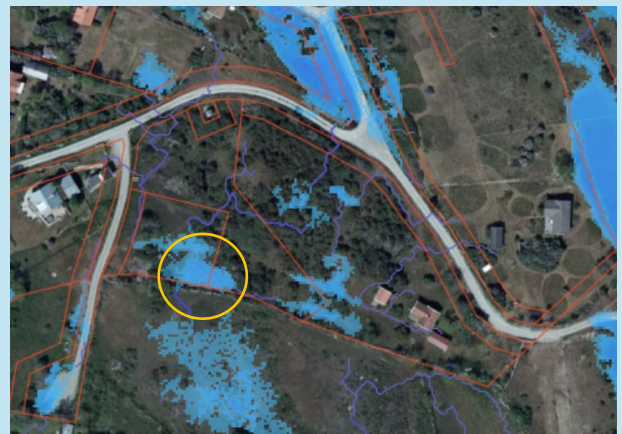
I den fördjupade översiktsplanen över det som markeras som "område 5", sid 15 i den föreslagna planen, fastslogs att detta område bör bevaras som naturmark. Jag anser slutsatsen i att den fördjupade översiktsplanen över detta område bör gälla och att detta område därmed bör förbli naturmark. I den fördjupade 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 våarna 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 c:a 15-

Kommunens kommentarer

Området har vid naturvärdesinventeringen bedömts ha visst naturvärde och liknande naturtyp med högre naturvärden finns söder om aktuell fastighet där också huvuddelen av våtmarken ligger. Kommunen bedömer därmed att marken kan tas i anspråk för det allmänna intresset av att tillskapa bostäder på ett sätt som effektivt nyttjar befintlig väg.

Under platsbesök i mars 2025 kunde kommunen konstatera att området är sankt i de sydvästra delarna.



Utdrag ur scalgo med simulerat 100-års regn.

Med anledning av detta har den föreslagna kvartersmarken justerats något norrut.

Handlingarna revideras.

I enlighet med översiktsplanen är kommunens ambition att förtäta inom redan bebyggt område och sparar därför de stora sammanhängande omkringliggande markerna med liknande naturtyp.

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 översvämmande våtmark på våren, väster om 2:3, då mycket av den vegetation som nu tar upp fritt vattnet försvinner.

10. Djupvik 1:12, 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

Kommunens kommentarer

Vid platsbesöket identifierades ett större blött område strax söder om aktuellt område som troligtvis fungerar som vattenreservoar en bit in i den torra perioden.

Fastigheten Djupvik 1:12 ägs gemensamt av flera fastighetsägare. Kommunen ser positivt på att de olika delägare genom avtal eller liknande kommer överens om hur fastigheten är tänkt att delas mellan de olika delägarna.

För de östra delarna av fastigheten föreslås ingen förändring, förutom att kvartersmarken i söder flyttats österut på grund av problem med stående vatten i det läge gällande byggnadsplan nu reglerar kvartersmark.

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,
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

Kommunens kommentarer

Befintlig mur som avgränsar fastigheten i väster omfattas av biotopskydd och ingrepp på stenmuren kräver dispens från biotopskyddet. Dispens söks hos länsstyrelsen.

För att få dispens krävs särskilda skäl.

Se gemensam punkt 1.

För området gäller de förutsättningar som anges i gällande byggnadsplaner och detaljplaner. Det är inte möjligt att tillskapa nya fastigheter på mark som är planlagd för allmän platsmark. I och med att kommunen nu föreslår att alla de gällande byggnadsplanerna och detaljplanerna ska upphävas i delar eller i sin helhet och ersättas med en ny detaljplan skapas nya förutsättningar för att stycka av fastigheter för bostadsändamål.

Förvaltningen fick i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023 i § 67. Beslutet var en följd av de fyra positiva planbesked som givits i kommunen mellan åren 2015 och 2020. Positivt planbesked har beviljats för fastigheterna Djupvik 1:7, 1:17, 1:14 och 1:147.

Kommunen har dock inte för avsikt att tillåta ytterligare avstyckning på fastigheten Djupvik 1:16 eftersom marken på grund av dagvatten och naturvärden inte är lämplig att bebygga.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 3.

Kommunen har bedömt att siktlinjen är viktig för upplevelsen av området men att den huvudsakliga rörelseriktningen är mot Kalmarsund och bedömer

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 m fl.

12. Djupvik 1:45, 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, 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 Ölänningar 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

Kommunens kommentarer

därför inte att området behöver vara tillgängligt för allmänheten.

Plankartan justeras så att prickmarken omfattar det område som servitutet gäller.

Eftersom servitutet till skillnad från prickmarken reglerar en större mängd åtgärder som inte får vidtas inom område för servitut än vad som kan regleras i en detaljplan tas skrivelsen om att servitutet kan utgå och ersättas av prickmark bort ur planbeskrivningen.

Handlingarna revideras.

Servitutsakten innehåller personuppgifter och publiceras därför inte.

För området gäller de förutsättningar som anges i gällande byggnadsplaner och detaljplaner. Det är inte möjligt att tillskapa nya fastigheter på mark som är planlagd för allmän platsmark. I och med att kommunen nu föreslår att alla de gällande byggnadsplanerna och detaljplanerna ska upphävas i delar eller i sin helhet och ersättas med en ny detaljplan skapas nya förutsättningar för att stycka av fastigheter för bostadsändamål.

Förvaltningen fick i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023 i § 67. Beslutet var en följd av de fyra positiva planbesked som givits i kommunen mellan åren 2015 och 2020. Positivt planbesked har beviljats för fastigheterna Djupvik 1:7, 1:17, 1:14 och 1:147.

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, 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.

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 4.

Se gemensam punkt 5.

Dagvattenutredningen visar dock att i de södra delarna av föreslagen kvartersmark är marken inte lämplig att bebygga på grund av dagvatten. Detta tillsammans med att kommunen inte kan utesluta att byggnation på två fastigheter är att betrakta som en betydande olägenhet på grund av en allvarlig begränsning av en särskilt vacker utsikt, justeras planförslaget och ny kvartersmark föreslås enbart i de norra delarna.

Handlingarna revideras.

Kommunen delar inte bedömningen att ingen påverkas i de östra delarna av planområdet.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 1.

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 kvadratmeteryta som takhöjd så att byggnaderna kan smälta in i det nuvarande beståndet av fritidshus i området.

15.Djupvik 1:37 och 1:41, 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, 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.

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 4.

Planförslaget justeras till följd av fynd av orkidéer och ett cirka 10 meter brett grönområde tillkommer mellan befintlig bebyggelse i öster och den nya föreslagna kvartersmarken.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 1.

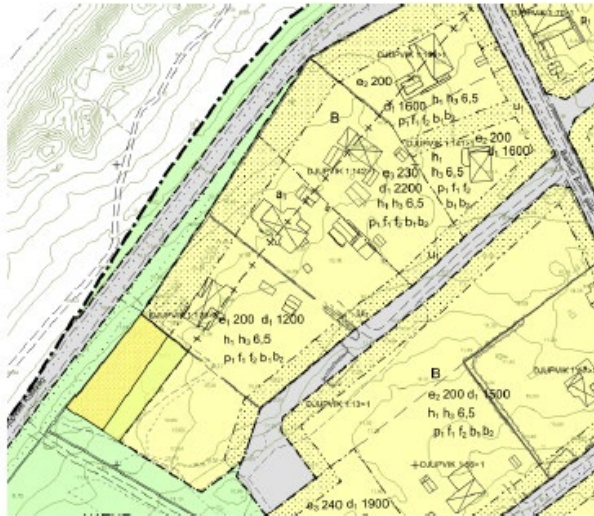
Planförslaget justeras så att den tillkommande bygglovspliktiga bebyggelsens placering styrs genom utökad prickmark.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 6.

Se gemensam punkt 6.

Önskad kvartersmark ligger inom strandskyddat område och kommunen kan inte se att det finns något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet på den aktuella platsen.



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, 2025-02-19 och 2025-02-21

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.

Kommunens kommentarer

Remsan med naturmark justeras inte.

Se gemensam punkt 6.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 4.

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 specifikation $h1 \ h3 < 6,5$. 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, 2025-02-19 och 2025-02-21

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 **är att hela ytan ”prickas”**

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 1.

Se gemensam punkt 4.

För området gäller de förutsättningar som anges i gällande byggnadsplaner och detaljplaner. Det är inte möjligt att tillskapa nya fastigheter på mark som är planlagd för allmän platsmark. I och med att kommunen nu föreslår att alla de gällande byggnadsplanerna och detaljplanerna ska upphävas i delar eller i sin helhet och ersättas med en ny detaljplan skapas nya förutsättningar för att stycka av fastigheter för bostadsändamål.

Förvaltningen fick i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023 i § 67. Beslutet var en följd av de fyra positiva planbesked som givits i kommunen mellan åren 2015 och 2020. Positivt planbesked har beviljats för fastigheterna Djupvik 1:7, 1:17, 1:14 och 1:147.

Se gemensam punkt 3.

Enligt jordabalkens 3 kap 1 § ska var och en som nyttjar fast egendom ta skäligen hänsyn till omgivningen. Det innebär att åtgärder på den föreslagna kvartersmarken inte få utföras på ett sätt som skadar annan fastighet. Inte heller får dagvatten anordnas så att det orsakar skada på annan fastighet.

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.

Med den föreslagna dispositionen kommer **Djupvik att mista sin trivsamma karaktär** av sommarstugeområde varvat med gårdar och sjöbodar. Istället för huvudsakliga fritidsbostäder kommer stora luxuösa villor att ta plats. Efter hand kommer området att se ut som mellan Borgholm och Köpingsvik som liknar en sovstad till vilken medelstor stad som helst i Sverige, men den ursprungliga sommarstugeidyllen finns inte kvar.

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

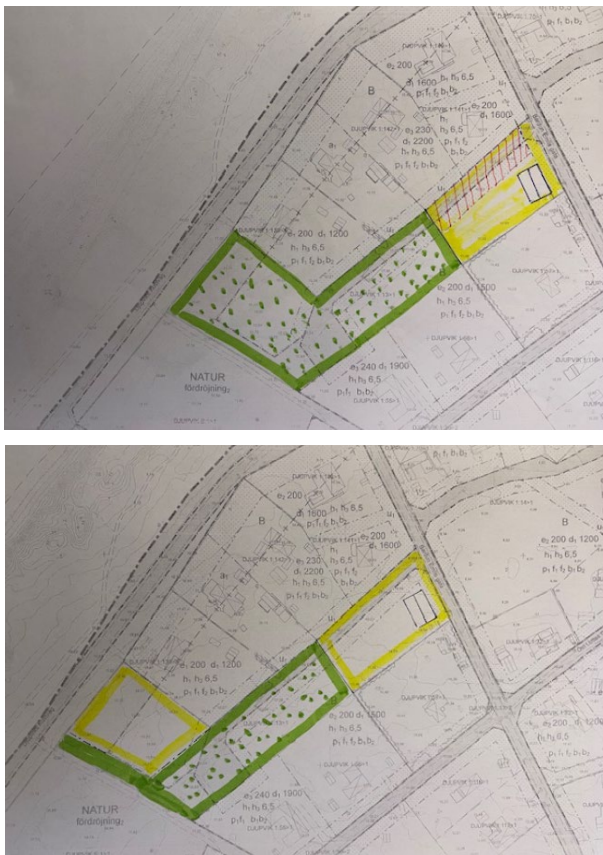
Se gemensam punkt 4.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 1.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 1.



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

Enligt utsänt planförslag och tel.samtal 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 avsågs. 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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 4.

Se gemeinsam punkt 2.



då även att ligga i ungefärlig linje med husen ”
nedanför”.

Vg 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, 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 sparar 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 område 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.

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 3.

Den lokalt begränsade infiltrationskapaciteten
innebär att det kan bli vatten stående i svackor
under de blötare årstiderna. Dagvattenutredningen
har identifierat ett par områden dels i korsningen
mellan Bessniss gata och Målar Jonssons Gata,
dels öster om bebyggelsen utmed Djupviks kustväg
norr om Bardun Emils gata där stående vatten kan
orsaka problem. Lösningar presenteras i
dagvattenutredningen för att komma tillrätta med
stående vatten såsom mindre dikesanvisningar och
fördjupning av befintliga lågpunkter.
Höjdförhållanden inom enskilda fastigheter kan
behöva anpassas lokalt i mindre omfattning för att
undvika att vatten blir stående på föreslagen
kvartersmark. För att undvika en allt för
omfattande schaktning och fyllning föreslås en
generellt utökad lovplikt där åtgärder som
förändrar marknivån med mer än 10 centimeter
omfattas av marklov.

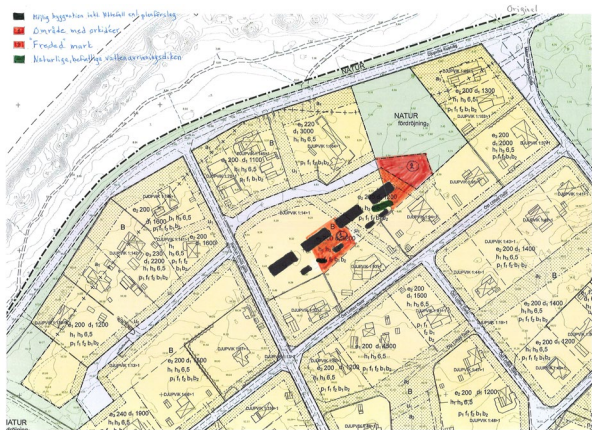
Handlingarna revideras.



21. Djupvik 1:93, 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.

Kommunens kommentarer

Kommunen har inventerat området och identifierat flertalet fynd av orkidé, troligtvis johannes nycklar. Den del av kvartersmarken som berörs ändras till naturmark för att undvika påverkan på orkidéerna.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 3.

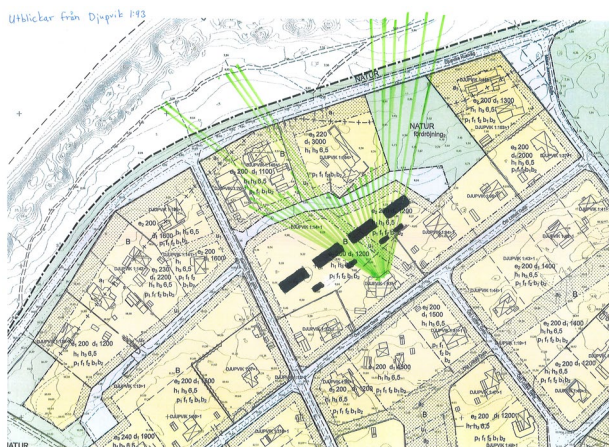
Se gemensam punkt 1.



Bilaga 2: Kompromissförslag

Utblick

Med de föreslagna tomter och bygggrätter 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.



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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 4.

Den förtätning som föreslås kan inte anses vara en brutal exploatering och även om planförslaget påverkar aktuell fastighet bedömer inte kommunen

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 c:a 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

Kommunens kommentarer

att förändringen kan anses vara en betydande olägenhet.

Kommunen föreslår att cirka 4000 m² omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark och att cirka 1400 m² omvandlas från natur till område för gata. Ytan för gata är den juridiska gränsen och innebär inte att hela ytan tas i anspråk för vägbana. Se gemensam punkt 6.

Cirka 4700 m² föreslås vara kvar som naturmark.

Se gemensam punkt 6.

Den lokalt begränsade infiltrationskapaciteten innebär att det kan bli vatten stående i svackor under de blötare årstiderna. Dagvattenutredningen har identifierat ett par områden dels i korsningen mellan Bessniss gata och Målar Jonssons Gata, dels öster om bebyggelsen utmed Djupviks kustväg norr om Bardun Emils gata där stående vatten kan orsaka problem. Lösningar presenteras i dagvattenutredningen för att komma tillrätta med stående vatten såsom mindre dikesanvisningar och fördjupning av befintliga lågpunkter. Höjdförhållanden inom enskilda fastigheter kan behöva anpassas lokalt i mindre omfattning för att undvika att vatten blir stående på föreslagen kvartersmark. För att undvika en allt för omfattande schaktning och fyllning föreslås en generell utökad lovplikt där åtgärder som förändrar marknivå med mer än 10 centimeter omfattas av marklov.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 5.

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 c:a 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 sköts 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.

Kommunens kommentarer

Kommunen tar fram en illustrationsplan för att bättre redogöra för hur en exploatering enligt aktuellt planförslag kan ta sig ut. Minsta fastighetsstorlek för aktuell kvartersmark har utökats något.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 4.

Se gemensam punkt 2.

I och med att det i gällande planer är enskilt huvudmannaskap och naturmarken inte omfattas av en gemensamhetsanläggning är det fastighetsägarens ansvar att sköta den aktuella naturmarken. I och med föreslaget till detaljplan kommer fastighetsägaren teckna ett exploateringsavtal med kommunen och förbinder sig i detta att överlämna marken till en gemensamhetsanläggning som i framtiden kan sköta området på det sätt som de delägande fastigheterna kommer överens om.

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 c:a 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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 1.

Se gemensam punkt 3.

Det är tydligt med avseende på befintlig bebyggelse i området att det går att bygga i en större skala redan idag.

Kommunens ambition är att bestämmelserna blir mer lättolkade och styr de parametrar av byggandet som är viktiga för hur skalan på byggnader uppfattas.

Se gemensam punkt 1.

Se gemensam punkt 6.

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 området 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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 1.

ej ianspråkats) 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, 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 nyutlagda 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 vägmark med på vissa ställen 9-10 m bredd eller mer. Detta är en bredd som möjliggör vägbyggen och sektionsmått som mer påminner om stadsgator där t ex två bussar med marginal kan mötas i normal hastighet och utrymme finns för separata gång- och cykelvägstråk. Detta är knappast aktuellt på vägar som i vissa fall bara används av få bilar

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

Bebyggelsens skala och framförallt fastighetens bredd utmed gatan påverkar hur luftigt eller tättbebyggt ett område upplevs. Eftersom djupet på kvartersmarken varierar kraftigt varierar även regleringen om minsta fastighetsstorlek.

Se gemensam punkt 6.

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 vägmarken 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 vägmarken 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 vägmarken, ta vår mark i anspråk för detta och sedan belägga oss med ytterligare restriktioner. Vi tycker i stället att det är rimligt att vägmarken 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 sankade områden 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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 1.

Gränsen mellan kvartersmark och område för Gata har justerats för att följa den befintliga rättigheten.

Handlingarna revideras.

Den lokalt begränsade infiltrationskapaciteten innebär att det kan bli vatten stående i svackor under de blötare årstiderna. Dagvattenutredningen har identifierat ett par områden dels i korsningen mellan Bessniss gata och Målar Jonssons Gata,

hittar inte tydlig information om hur man har diskuterat kring skyfall och översvämningsrisk då de frågorna är mycket övergripigt beskrivna. Hur kommer t ex eventuella åtgärder för att förhindra vattenskador 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, 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.



Kommunens kommentarer

dels öster om bebyggelsen utmed Djupviks kustväg norr om Bardun Emils gata där stående vatten kan orsaka problem. Lösningar presenteras i dagvattenutredningen för att komma tillrätta med stående vatten såsom mindre dikesanvisningar och fördjupning av befintliga lågpunkter. Höjdförhållanden inom enskilda fastigheter kan behöva anpassas lokalt i mindre omfattning för att undvika att vatten blir stående på föreslagen kvartersmark. För att undvika en allt för omfattande schaktning och fyllning föreslås en generell utökad lovplikt där åtgärder som förändrar marknivån med mer än 10 centimeter omfattas av marklov.

Handlingarna revideras.



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

Kommunens kommentarer

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 ianspråktagen. 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 anspråkstagen 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.

Kommunens kommentarer

Gränsen för föreslagen ny kvartersmark ligger 100 meter från strandlinjen och omfattas därmed inte av strandskyddet när detta återinträder vid upphävande av gällande byggnadsplan.

Planförslaget justeras och väg föreslås inte inom område med strandskydd.

Handlingarna revideras.

Strandskyddet föreslås enbart upphävas inom mark som i gällande plan är reglerad kvartersmark för bostadsändamål och strandskyddet kan upphävas eftersom marken redan är ianspråktagen. Ingen ny kvartersmark för bostadsändamål föreslås inom strandskyddat område.

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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 5.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att föreslagen förtätning inte innebär negativ påverkan på riksintresset.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 4.



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 skymd 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 hart 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.

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 4.

Dagvattenutredningen visar att i de södra delarna av föreslagen kvartersmark är marken inte lämplig att bebygga på grund av dagvatten. Detta tillsammans med att kommunen inte kan utesluta att byggnation på två fastigheter är att betrakta som en betydande olägenhet på grund av en allvarlig begränsning av en särskilt vacker utsikt justeras planförslaget och enbart i de norra delarna föreslås ny kvartersmark.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 6.

I de delar som detaljplanen medför att mark eller särskild rätt till mark kan komma att tas i anspråk, ska detaljplanen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas, överväger de olägenheter som planen orsakar. Det finns ett antal domslut där avvägningen varit föremål för prövning. Ett fall som är värt att nämna är en detaljplan som föll efter regeringsbeslut den 27 februari 2008 där detaljplanen föreslog en väg över enskild fastighet som ej var en exploateringsfastighet. Kommunen hade inte heller angett vilket allmänt intresse som skulle lösas med vägen.

Kommunens kommentarer

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



*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, 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

Planförslaget justeras i enlighet med yttrandet.

Handlingarna revideras.

Kommunen har mätt in aktuell nockhöjd och den överstiger inte 6,5 meter.

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, 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. Arbetsstillfällena 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

Kommunens kommentarer

Fastighetsstorlekarna öster om Smedstigen där aktuell fastighet ligger är över 1600 m². Väster om Smedstigen är fastighetsstorlekarna runt 1300 m²

En mindre fastighetsstorlek väster om Smedstigen kan motiveras på grund av grundare kvartersmark.

Föreslagen ny kvartersmark öster om Smedstigen justeras så att det blir möjligt att stycka en fastighet av enbart skifte 2.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 1.

Se gemensam punkt 6.



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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

Since building began in 1993, Poundbury has proved increasingly influential, attracting international interest and generating many organised tours every year. These include architects, town planners, academics, house builders and land owners. The success has been recognised far beyond Dorset and many of the founding principles of Poundbury have now been incorporated into the British Government's Planning Policy.



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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 6.

Ytterligare placeringsbestämmelse införs som reglerar att all bebyggelse måste ligga minst fyra meter från fastighetsgräns, även komplementbyggnader.

Handlingarna revideras.

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för natur. Inom dessa områden står det fastighetsägare eller medlemmar i gemensamhetsanläggning relativt fritt att anordna marken på det sätt de finner lämpligt. Marken ska dock vara tillgänglig för allmänheten.

Kommunen har inventerat viktiga sikt- och rörelsestråk. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om stråken.

Handlingarna revideras.

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 sophämtningsrutinen. 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:

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 5.

Se gemensam punkt 6.

Se gemensam punkt 6.

- 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 allmännyttan 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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2

När gällande byggnadsplan upphävs återinträder strandskyddet för området med 100 meter. Kommunen kan inte se att det finns något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för ny kvartersmark inom strandskyddat område.

Se gemensam punkt 6.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 1.

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, 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 (9166,7 m²) 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, 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).

Kommunens kommentarer

Fastigheten Djupvik 1:12 ägs gemensamt av flera fastighetsägare. Kommunen ser positivt på att de olika delägare genom avtal eller liknande kommer överens om hur fastigheten är tänkt att delas mellan de olika delägarna.

Kommunen har utrett möjligheten att föreslå ytterligare kvartersmark på fastigheten och justerar förslaget i den utsträckning som bedöms rimlig. Maximalt fyra nya fastigheter föreslås utmed en väg som sammanbinder Kvarnstigen med Bessniss gata.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 4.

Dagvattenutredningen visar dock att i de södra delarna av föreslagen kvartersmark är marken inte lämplig att bebygga på grund av dagvatten. Detta tillsammans med att kommunen inte kan utesluta att byggnation på två fastigheter är att betrakta som en betydande olägenhet på grund av en allvarlig begränsning av en särskilt vacker utsikt, justeras



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 parkytor 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 försämra 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 försämrade

Kommunens kommentarer

planförslaget och ny kvartersmark föreslås enbart i de norra delarna.

Handlingarna revideras.

Gränsen för föreslagen ny kvartersmark ligger 100 meter från strandlinjen och omfattas därmed inte av strandskyddet när detta återinträder vid upphävande av gällande byggnadsplan.

Planförslaget justeras och väg föreslås inte inom område med strandskydd.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 5.

Se gemensam punkt 1.

Enligt planförslaget kan maximalt 4 nya fastigheter avstyckas på ny föreslagen kvartersmark. Utöver det kan ytterligare en fastighet tillskapas som inte redan enligt gällande byggnadsplan är möjlig att avstycka. Med hänvisning till trafikutredningens bedömning, att varje fastighet genererar ca 4,7 fordonsrörelser per dygn innebär det en trafikökning med ca 23 fordonsrörelser per dygn.

Kommunen bedömer inte att den ökade trafiken innebär att trafiksäkerheten på vägen försämras.

Se gemensam punkt 4.

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, 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

Kommunens kommentarer

Kvartersmarken för nuvarande verksamhet Elise har utökats i den utsträckning kommunen bedömer är möjligt med avseende på områdets förutsättningar.

Dagvattenhantering, naturvärden och fornlämningar begränsar möjligheten att föreslå mer mark för centrumändamål.

Kommunen har att ta höjd för förändrade flöden enligt ett 100-års regn. Sprickbildning i berggrunden kan förändra i vilken mån dagvatten ansamlas, men vid riktigt stora regn behöver mark reserveras för att inte riskera att bebyggda miljöer skadas.

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 10m 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.

- 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.
- 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
- De träd som vi med möda har lyckats hålla vid liv utmed muren, ger oss skugga på ett naturligt sätt. Kan man undanta den

Kommunens kommentarer

Planförslaget reglerar också kvartersmark för centrumändamål för de ekonomibyggnader som ligger söder om Djupviksgatan.

Ny kvartersmark föreslås inte på områden med påtagliga naturvärden.

Planförslaget justeras och ny kvartersmark föreslås på fastigheten Djupvik 1:12. Den nya kvartersmarken föreslås söder om befintlig luftledning.

Handlingarna revideras.



marken från tomtmark, så finns det en större chans att de får stå kvar. Bild 6

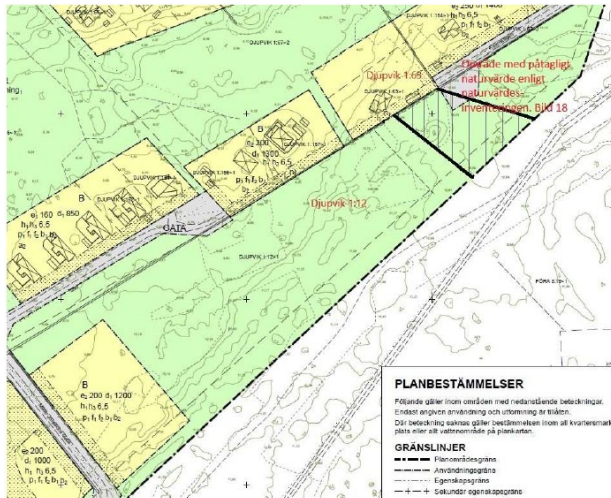


Bild 1



Bild 2

Kommunens kommentarer



Bild 3

Kommunens kommentar 2025-03-03: Bild 4 och 5 innehåller foto på personer som går att identifiera och publiceras därför inte i detta dokument.



Bild 6

Kommunens kommentarer



Bild 7



Bild 8

Kommunens kommentarer

30. Djupvik 1:82, 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 så kallade vägstugorna. Planen innehåller förslag på områden för nybyggnation som tidigare varit grön-/parkområden, men även förslag om områden som ska bevaras. Enligt vår uppfattning utgör området framför de så kallade 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.

Kommunens kommentarer

Kommunen instämmer med att putsade vita hus ingår i Djupviks karaktär, men inte vitmålade hus. Vitputsade fasader undantas från bestämmelsen.

Handlingarna revideras.

Området har enligt naturvärdesinventeringen påtagliga naturvärden och är också en viktig yta för dagvattenhanteringen i området.

Kommunens bedömning är att det allmänna intresset av att bevara naturvärden och möjliggöra en robust dagvattenhantering är större än det allmänna intresset att tillskapa nya bostadsfastigheter.

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 m.fl.

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 m. fl. 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.*

Kommunens kommentarer

Nedanstående citat är hämtade ur den fördjupade översiktsplanen och redovisas i trafikutredningen.

Se gemensam punkt 6.

Parkeringen i anslutning till badplatsen ingår inte i aktuellt planområde men ligger på kommunal mark. Kommunen har därmed stora möjligheter att effektivisera parkeringsplatsen. Det är dock ingen planfråga utan utreds separat.

Borgholms kommun arbetar kontinuerligt för att öka trafiksäkerheten. Att länsstyrelsen sänker hastigheten inom området är önskvärt från kommunens sida och det är ett positivt besked som framgår av vägsamfällighetens yttrande att åtminstone tillfällig sänkning av hastigheten har godkänts. Kommunen ser att hastighetsbegränsningen med fördel kan gälla hela året.

Trafikutredningen anger att Djupviks Kustväg är cirka 3,5 meter bred. Minsta rekommenderade bredd är 4 meter. På grund av den känsliga miljön utmed kusten kan möjligheten att bredda vägen vara begränsad. Det bör dock säkerställas att det finns mötesplatser med minst cirka 200 meters mellanrum för att minska risken för att fordon kör utanför vägbanan.

Planförslaget är utformat så att mötesplatser kan anordnas inom området för gata.

- 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

Kommunens kommentarer

Borgholms kommun arbetar kontinuerligt för att öka trafiksäkerheten. Att länsstyrelsen sänker hastigheten inom området är önskvärt från kommunens sida och det är ett positivt besked som framgår av vägsamfällighetens yttrande att åtminstone tillfällig sänkning av hastigheten har godkänts. Kommunen ser att hastighetsbegränsningen med fördel kan gälla hela året.

För gator med blandtrafik krävs ett hänsynstagande från alla grupper. Kustvägen är till för alla trafikslag och kommunen gör bedömningen att god säkerhet kan uppnås utan omfattande åtgärder som skulle påverka den kringliggande känsliga naturen negativt.

Trafikutredningen anger att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att hantera den tillkommande trafiken på de mindre gatorna i området, men att god sikt bör säkerställas i samtliga korsningspunkter.

Borgholms kommun arbetar kontinuerligt för att öka trafiksäkerheten. Att länsstyrelsen sänker hastigheten inom området är önskvärt från kommunens sida och det är ett positivt besked som framgår av vägsamfällighetens yttrande att åtminstone tillfällig sänkning av hastigheten har godkänts. Kommunen ser att hastighetsbegränsningen med fördel kan gälla hela året.

och enskilda väghållare ASAP, då detta är ett stort problem redan idag.

31.Djupvik 1:65, 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/fördröjning. 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

Kommunens kommentarer

Fastighetsbildning och byggnation av infrastruktur har inte gått hand i hand med gällande byggnadsplan. Nuvarande byggnadsplan reglerar mark för vändplan på fastigheten Djupvik 1:111 och i slänten norr om aktuell fastighet.

Område för Gata justeras i enlighet med yttrandet.

Handlingarna revideras.

Område för Gata justeras i enlighet med yttrandet.
Handlingarna revideras.

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, 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 promenadyta 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 grävarna 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.

Kommunens kommentarer

Delar av fastigheten Djupvik 1:39 är sedan 1971 planlagd för allmän platsmark natur, eller som det hette på den tiden: Park och plantering.

Allmän platsmark innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Eftersom ägandet och nyttjandet har litet samband för den allmänna platsmarken behöver det i detaljplanen pekas ut en huvudman för den allmänna platsmarken. Huvudmannen sköter och underhåller marken så att den förblir tillgänglig för allmänheten över tid.

På grund av kommunalt verksamhetsområde behöver inte brunn och infiltrationsanläggning ligga på mark som fastighetsägaren har rådighet över.

Naturvärdesinventeringen visar på påtagliga naturvärden. Det gör marken olämplig som kvartersmark. Planförslaget justeras så att ingen ny kvartersmark föreslås för fastigheten.

Handlingarna revideras.

Marken har sedan den planlades 1971 varit allmäntillgänglig. Huvudmannen ansvarar för att hålla marken tillgänglig för allmänheten.

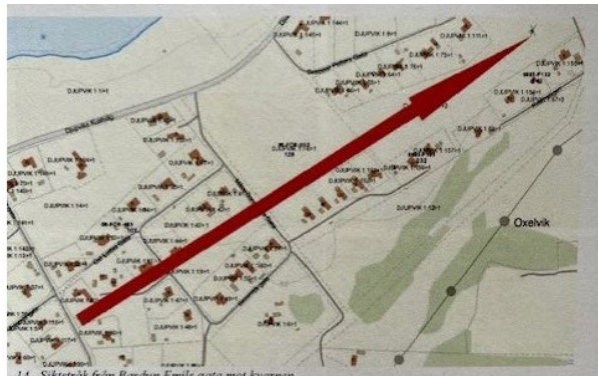


Vi hoppas att ni tar hänsyn till att det är en gammal fastighet med flera byggnader i original kvar på gården samt att vi har respekterat den gamla gårdsutformningen, trots att vi har behövt att bygga om och modernisera under årens lopp. För oss är det viktigt att det som finns kvar av marken hålls intakt **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, 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)



Det går inte att se kvarnen från Barduns Emils gata från början av vår tomt som bilden visar ovan - det är ingen rak sträcka.

Kommunens kommentarer

Fastighetsgränser är något annat än plangränser. Allmän platsmark kan övergå i en gemensamhetsanläggning men kommunen kan inte tvinga fram en sådan förrättning. Bara om fastighetsägare och vägsamfällighetsförening är överens och om lantmäteriet anser att åtgärden är lämplig kan ägandet övergå till en samfällighetsförening och omfattas av en gemensamhetsanläggning.

Fastighetens storlek tillåter att bestämmelsen ändras till e2.

Handlingarna revideras.

Siktstråket är en viktig del av upplevelsen och kvarnen är synlig från stora delar av det obebyggda stråket. Kommunen bedömer att det motiverar att ha kvar prickmark och utökad lovplikt för fristående attefallsbyggnader.

Längre ner på tomten mot kvarnen finns idag flera askträd, enbuskar och syrener på prickmarksområde som kommer att skymma utsikten mot kvarnen. Likaså, vi har sågat ner 4 oxelträd pga. sjukdom på vår tomtsidan som gränsade till infartsväg förra året med tanke på att återplantera.

Kvarnen syns fint även från flera ställen i södra Djupvik bl.a. från Djupviks gata och början av Öst Lottas gata.

3. Prickmark (går ihop med punkt 2) Vi önskar ta bort/minska omfattning av prickmarksområde över den delen av tomten som det är markerad rosa på bilden nedan och ta bort a2 annars blir det svårt att bebygga med för mycket prickmark. Det går även emot kommunens önskan om mer förtätad bebyggelse och fler permanenta boende med för stora begränsningar.



4. Nedgrävda ledningar (går ihop med punkt 3) På prickmarksområde finns nedgrävda ledningar - önskar att EON kommer och gör mätning för mer exakt placering av ledningar.

Kommunens kommentarer

Kommunen har dock bedömt att den huvudsakliga riktningen på rörelsestråken i området är ner mot kusten och ut mot alvaret och bedömer därför att det kan omvandlas till kvartersmark i enlighet med samrådsförslaget.

Kommunen har små möjligheter att reglera växtlighet i detaljplanen, men tycker att det vore synd att inte värdesätta ett så pass viktigt karaktärsdrag och fundera på om träden kan planteras utanför siktstråket.

Fastigheterna blir möjliga att bebygga. Kommunen tar fram en illustration för att tydliggöra hur området skulle kunna bebyggas om detaljplanen utnyttjas maximalt av alla.

Handlingarna revideras.

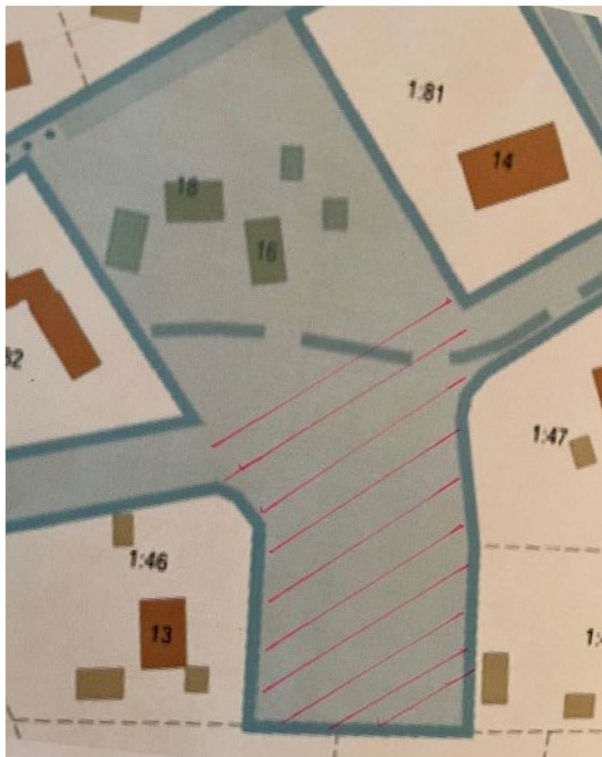
Kommunen har mätt in ledningar och dessa redovisas i planhandlingarna. På grund av att lågspänningskablar är relativt enkla att flytta och eftersom de inmätta kablarna ytterligare försvårar byggnation av både befintlig och ny föreslagen kvartersmark, utgår de områden som i samrådsförslaget säkrade markförlagda och luftburna lågspänningsledningar.

Säkerhetsföreskrifter gäller oavsett vad detaljplanen reglerar.

Handlingarna revideras.



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 (16 och 18) Önskemål om bara en adress, ursprunglig adress - Öst Lottas gata 16. Öst Lottas gata 18 kom i samband med bestämmelse om nya

Kommunens kommentarer

Kommunen har bedömt att rosa markerad mark är möjlig att omvandla till kvartersmark. Eftersom marken inte har kontakt med lokalgata kan däremot inte en helt ny fastighet tillåtas i detta läge. Däremot är det möjligt att reglera in kvartersmarken i någon av de omkringliggande fastigheterna. Det är upp till fastighetsägaren och ytterst lantmäteriet att besluta hur fastighetsreglering ska ske.

Se gemensam punkt 6.

Fastigheten har försetts med två adresser eftersom det finns två byggnader som är registrerade som bostadshus på fastigheten.

gatunamn/adresser från Miljö- och byggnadsförvaltningen i Borgholm 2004 då vissa av fastighetsägare fick 2 eller flera gatuadresser. I detta fall tillkom nr. 18 och inget vi har begärt.

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

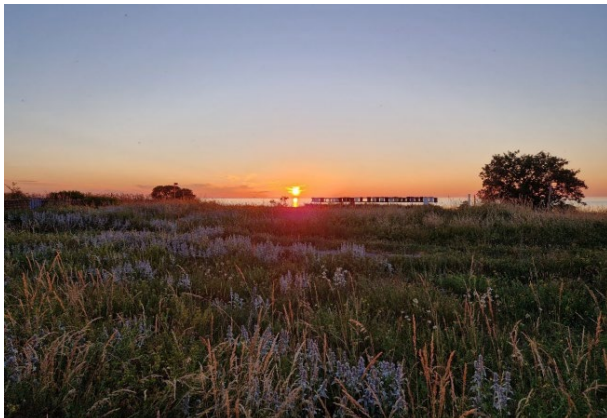
Vid vår södra tomtgräns mot fastigheten Djupvik 1:71 finns en yta med prickmark som vad jag har förstått handlar om att det ligger en kabel nergrävd där.

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, 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.



Kommunens kommentarer

Kommunen har mätt in ledningar och dessa redovisas i planhandlingarna. På grund av att lågspänningskablar är relativt enkla att flytta och eftersom de inmätta kablarna ytterligare försvårar byggnation av både befintlig och ny föreslagen kvartersmark utgår de områden som i samrådsförslaget säkrade markförlagda och luftburna lågspänningsledningar.

Säkerhetsföreskrifter gäller oavsett vad detaljplanen reglerar.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 6.

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.

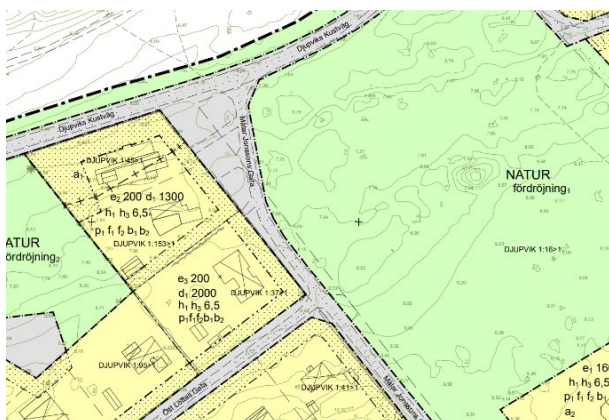


Bild 2 Befintlig detaljplan (vänster) och föreslagen ny detaljplan (höger).

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

Kommunens kommentarer



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

Kommunens kommentarer



översiktsplanen för Djupviksområdet s76
inzoomad (höger)

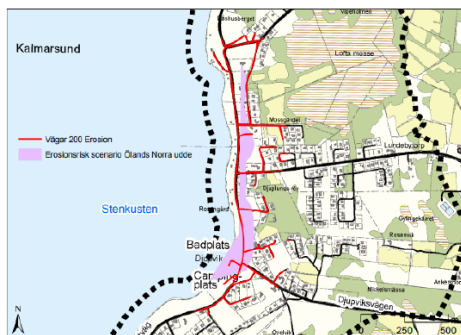
Vidare står det i FÖP ”Djupviksområdet ska även
fortsättningsvis ha stor tillgång till naturliga
grönområden inom byn. Strukturer som stenmurar,
buskmarker och naturliga vägrenar som bidrar
lokalt till värdena ska finnas kvar. Områden som
blir aktuella att detaljplanlägga bör inventeras
och konsekvensbeskrivas 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). Risker 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 pekats ut som erosionsriskområde av länsstyrelsen samt vägar inom 200 m från det området.

Kommunens kommentarer

Dagvattenhantering ryms också inom område för
Gata. Se gemensam punkt 6.

Kartunderlaget kommer från rapporten
”Klimatanalys för Kalmar län” framtagen av
Länsstyrelsen i Kalmar län och DHI 2010.
Informationen i kartan visar en
transportinfrastruktur inom 200 meter från
erosionsriskområde. Både transportinfrastrukturen
och områden för erosionsrisk bygger på grov
indata.

Enligt kartunderlag från SGU har aktuell
kuststräcka låg till viss eroderbarhet och
kommunens bedömning är att den tidigare
analysen starkt överdriver riskerna i området.

Erosionsrisken bedöms inte vara så omfattande att
den ger påverkan inom planområdet.

Handlingarna revideras.

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 uppmärksammats 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 grönska 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*

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 6.

Se gemensam punkt 6.

konsekvensbeskrivas med avseende på naturvärden.”



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.



Kommunens kommentarer

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, 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

Kommunens kommentarer

I en miljö med så varierad bebyggelse som det finns i Djupvik är det svårt att hitta rätt planbestämmelser. Byggnadshöjd är ett begrepp som använts länge och som finns definierat i lag. Rättspraxis har däremot varit mycket spretig i hur bestämmelsen ska tolkas vilket gör att det är svårt att förutse skalan på den tillkommande bebyggelsen.

Planförslaget revideras och nockhöjden bestäms till 5,2 eller 6,5 meter beroende på läge och befintlig bebyggelse. Bestämmelsen om byggnadshöjd utgår och plankartan kompletteras med bestämmelse om att minsta takvinkel är 30 grader för byggnad med en högre nockhöjd än 5,2 meter.

Handlingarna revideras.

I likhet med många fastigheter inom planområdet har prickmarken justerats för att inte göra befintlig bebyggelse planstridig.

Efter inventering av planstridig bebyggelse i området har prickmarken i vissa delar justerats för att tillåta fler byggnader. Enbart enklare förråd och mycket små byggnader har inte föranlett att prickmarken justeras.

I vissa fall, som för fastigheten Djupvik 1:66, har även placeringsbestämmelsen utgått för att inte göra befintlig bebyggelse planstridig.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 1.

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:

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 4.

Den fördjupade översiktsplanen har ersatts av Översiktsplan 2040. Det i sak innebär ingen förändring och redan bebyggda fastigheter inom planområdet har inte i något av planeringsunderlagen bedömts som olämpligt att exploatera.

- *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. Tidigare 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, 2025-02-24

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

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

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

Kommunens kommentarer

Att ta fram en ny detaljplan inom ett redan bebyggt område innebär flertalet anpassningar till befintlig bebyggelse.

Hantering av detaljplaneärende sker aldrig av en enskild planhandläggare. Miljö- och byggnadsnämnden fattar samtliga beslut i ärendet utom antagandebeslutet som fattas av kommunfullmäktige i detta ärende. Om enskild är missnöjd med kommunens avvägningar i planarbetet kan frågan prövas i domstol.

På grund av dagvattenfrågan och på grund av att kvartersmarken enligt samrådsförslaget bedöms kunna innebära en betydande olägenhet för fastigheterna Djupvik 1:108 och 1:109, justeras planförslaget, kvartersmarken på fastigheten Djupvik 1:7 minskas väsentligt och dragningen av lokalgatan justeras.

Handlingarna revideras.

Namnsättning av gator hanteras i separat ärende av miljö- och byggnadsnämnden. Önskan noteras av nämnden.

På planbeskrivningen i övrigt har vi inga synpunkter

38. Djupvik 1:109, 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.

Kommunens kommentarer

För området gäller de förutsättningar som anges i gällande byggnadsplaner och detaljplaner. Det är inte möjligt att tillskapa nya fastigheter på mark som är planlagd för allmän platsmark. I och med att kommunen nu föreslår att alla de gällande byggnadsplanerna och detaljplanerna ska upphävas i delar eller i sin helhet och ersättas med en ny detaljplan skapas nya förutsättningar för att stycka av fastigheter för bostadsändamål.

Förvaltningen fick i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023 i § 67. Beslutet var en följd av de fyra positiva planbesked som givits i kommunen mellan åren 2015 och 2020. Positivt planbesked har beviljats för fastigheterna Djupvik 1:7, 1:17, 1:14 och 1:147.



Detaljplanen genomfördes då, 2015, som det var tänkt.

Se gemensam punkt 1.



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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 2.

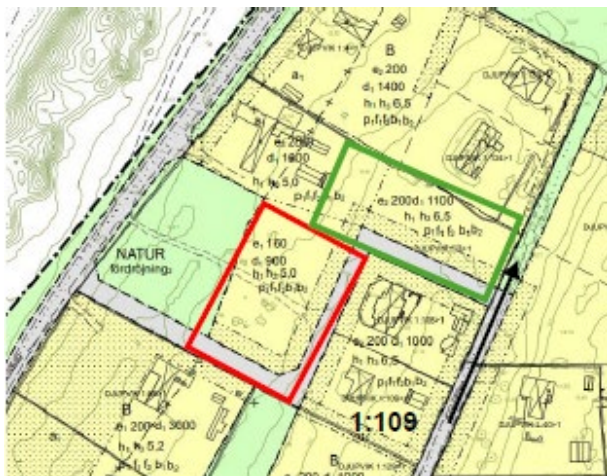
kvartersmark och byggnation på genom tiderna skyddad naturmark inom del av fastighet 1:7. Konsekvensen för naturområde 1:7 blir ett stort ingrepp på liten yta med totalt förstört naturvärde. Det är med stor sorg vi ser landskapsbilden och den vackra platsen utplånas för all framtid med byggnader och 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).



Kommunens kommentarer

Dagvattenutredningen visar att de södra delarna av föreslagen kvartersmark inte är lämplig att bebygga på grund av dagvatten. Detta tillsammans med att kommunen inte kan utesluta att byggnation på två fastigheter är att betrakta som en betydande olägenhet på grund av en allvarlig begränsning av en särskilt vacker utsikt, justeras planförslaget och enbart i de norra delarna föreslås ny kvartersmark.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 5.

Se gemensam punkt 4.

I planen och på samrådsmöte informeras om detaljerade restriktioner för taktyper, fasadmateriäl 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?



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?

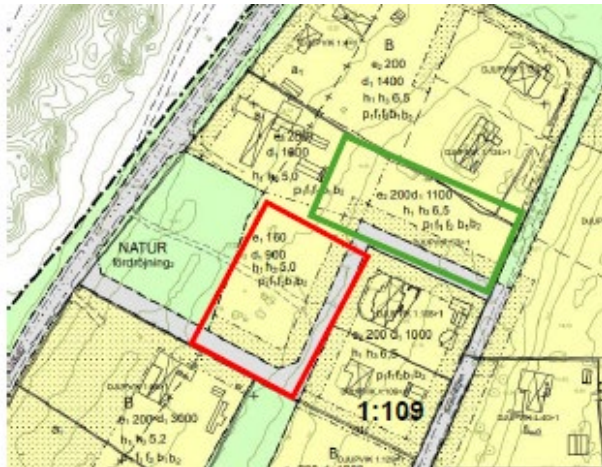
Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 4.

Vägdragningen justeras och Smedsstigen förlängs västerut och avslutas med vändplan.

Handlingarna revideras.

Se gemensam punkt 4.



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 omkringliggande 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. Värdeminskningen kan göra att investeringar blir mer tveksamma vilket i sin tur kan leda till att boendeutvecklingen hämmas.

Förtäta men rör inte så betydelsefull naturmark P g a 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.

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 4.

Se gemensam punkt 4.

Gemensam punkt 4.



En fantastisk utblick över naturområde 1:7
En tidigare skyddad naturmark som är lika
betydelsefull att bevara som fiskebodar,
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 boendetrivseln 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, 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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 1.

Se gemensam punkt 4.

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, 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.

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 5.

Dagvattenutredningen visar att de södra delarna av föreslagen kvartersmark inte är lämplig att bebygga på grund av dagvatten. Detta tillsammans med att kommunen inte kan utesluta att byggnation på två fastigheter är att betrakta som en betydande olägenhet på grund av en allvarlig begränsning av en särskilt vacker utsikt, justeras planförslaget och enbart i de norra delarna föreslås ny kvartersmark.

Handlingarna revideras.

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, 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 stenmuren kommer man behöva fälla träd och gräva upp stora enar som traditionellt växer som en naturridå mot stenmuren. 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 stenmuren.

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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 1.

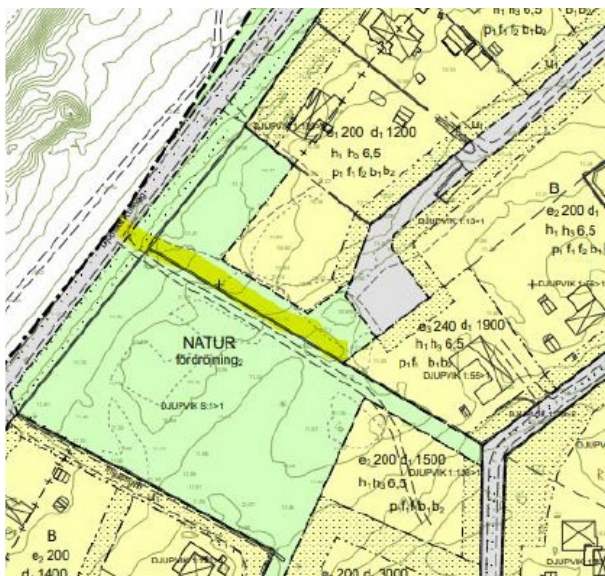
Kommunen har efterfrågat att oinskrivna servitut i området registreras. Servitutet finns inte inskrivet i lantmäteriets fastighetsregister.

Område för natur sparas söder om föreslagen kvartersmark för att fortsatt möjliggöra en koppling mellan Bardun Emils Gata och kusten.

Kommunen har inventerat viktiga rörelsestråk i området och dessa föreslås bevaras.

Rörelsestråken redovisas i planbeskrivningen.

Handlingarna revideras.



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

42. Djupvik 1:164, 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,

Kommunens kommentarer

Aktuell fastighet är en av de ursprungliga smågårdarna från vilkas marken Djupviks

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?

Kommunens kommentarer

sommarnöjen har styckats av. Inom planområdet finns flertalet smågårdar. Kulturmiljöutredningen har pekat ut tre av dem som extra viktiga för förståelsen av områdets utveckling och dessa har försetts med varsamhetsbestämmelser och i vissa fall rivningsförbud.

För övriga ursprungliga småställen har inte kommunen, trots befintliga värden, ansett att den inskränkning varsamhetsbestämmelser innebär varit proportionerlig. Däremot har planförslaget i nästan samtliga fall föreskrivit en större fastighetsarea och en lägre exploateringsgrad på dessa fastigheter.

Kommunen skulle snarare se att jämförelsen görs mot fastigheter som Djupvik 1:6 med en föreskriven minsta fastighetsstorlek på 5000 m² och en byggrätt på 200 m² (4 %).

Eller med fastigheten Djupvik 1:39 med en föreskriven minsta fastighetsstorlek på 5000 m² och en byggrätt på 230 m² (4,6 %).

Eller med fastigheten Djupvik 1:19 med en föreskriven minsta fastighetsstorlek på 4500 m² och en byggrätt på 200 m² (4,4 %).

Gräns mot naturmark i nordost har inte förändrats i jämförelse med gällande byggnadsplan. Gräns i sydost har justerats för att följa befintlig fastighetsgräns och här har mark för park och plantering ersatts med mark för lokalgata.

I flertalet fall har domstolen funnit att huvudmannen, även i de fall fastighetsägaren är huvudman, inte kan anses vara en sådan berörd granne som kan lämna sitt samtycke till placeringen. Eftersom området enligt gällande plan är allmän plats har allmänheten, en icke avgränsad mängd människor, ett berättigat intresse av användandet av markområdet. Fastighetsägaren

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, 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.

Kommunens kommentarer

kan inte representera samtliga dessa intressenter. (Bland annat målnummer P 3549-22, P 105-13, P 1972-13 och P 10150-14)

Aktuellt planförslag innebär ingen förändring. Fastighetsägare till allmän platsmark har inte möjlighet att ge medgivande för placering närmare allmän platsmark än 4,5 meter.

Naturmarken norr om Djupvik 1:126 är ett viktigt rörelsestråk för att bevara tillgängligheten mot kusten. Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att omvandla detta till kvartersmark.

Naturmarken väster om Djupvik 1:15 och 1:127 omfattas av ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att omvandla detta till kvartersmark.

Domen slår fast att ledningsrätten för allmännyttiga ledningar enbart ger huvudmannen rätt att köra servicefordon på aktuell sträcka endast när det föreligger särskilda skäl för detta, till exempel om ledningarna på denna delsträcka behöver repareras eller andra arbeten behöver utföras där åtkomst med arbetsfordon är nödvändigt, däremot inte i samband med löpande underhåll eller tillsyn. (F 1595-18)

Detaljplanen ger nya förutsättningar som behöver nya lösningar. För att möjliggöra föreslagen ny kvartersmark på fastigheten Djupvik S:1 krävs att en gata kan anläggas.

Kommunens bedömning är att det innebär ett mindre ingrepp för fastigheten att dra väg förbi än att avsätta mark för vändplats. Det ena eller det

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

Kommunens kommentarer

andra är en förutsättning för att kunna tillåta kvartersmark på önskad del av S:1

Mark- och miljödomstolen bedömde inte servicegatan i beslut om ledningsrätt utifrån detaljplanens reglerade markanvändning utan utifrån det behov huvudmannen för de allmännyttiga underjordiska ledningarna har att framföra fordon inom ledningsrätten.

Fastigheten Djupvik S:1 är sedan 1975 planlagd för allmän platsmark natur, eller som det hette på den tiden. Park och plantering.

Allmän platsmark innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Eftersom ägandet och nyttjandet har litet samband för den allmänna platsmarken behöver det i detaljplan pekas ut en huvudman för den allmänna platsmarken. Huvudmannen sköter och underhåller marken så att den förblir tillgänglig för allmänheten över tid.

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 försees 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, 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.

Kommunens kommentarer

Alla fastigheter har olika förutsättningar och kan därför sällan behandlas lika. Detta gäller särskilt i ett redan bebyggt område.

Kvartersmarken på Djupvik S:1 med flera fastigheter är anpassad efter markens lämplighet och efter möjligheten att anordna nödvändig infrastruktur.

Prickmarken justeras.

Handlingarna revideras.

Kommunen bedömer att aktuellt planförslag ger goda möjligheter att komplettera fastigheten med modernare bostadsbyggnad. En fördel är om den nya byggnaden i sitt uttryck kan läsas som en komplementbyggnad med enklare detaljeringsgrad i fasaden och en avvikande materialitet och färgsättning.

Se gemensam punkt 1.

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.

4.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. Fördröjnings-magasinet 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).

Kommunens kommentarer

Föreslagen detaljplan innebär att också fastigheten Djupvik 1:94 får utökad byggrätt.

Se gemensam punkt 6.

Planförslaget har justerats till följd av fynd av orkidéer och ett cirka 10 meter brett grönområde har tillkommit mellan befintlig bebyggelse i öster och den nya föreslagna kvartersmarken.

Handlingarna revideras.

I och med det justerade planförslaget kommer den naturliga sänkan inte påverkas.



5. 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.

6. 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.

7. 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.

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 4.

Planförslaget justeras så att den tillkommande bygglovspliktiga bebyggelsens placering styrs genom utökad prickmark.

Handlingarna revideras.

Område för Gata bidrar till ökad möjlighet att röra sig genom området.

Se gemensam punkt 2.

Se gemensam punkt 1.

Se gemensam punkt 3.

Berörda

45. Djupvik 1:33, 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 längsgående parkeringsplatser sen ett par år tillbaka.

Kommunens kommentarer

Borgholms kommun arbetar kontinuerligt för att öka trafiksäkerheten och vildparkering minskar inte bara trafiksäkerheten utan riskerar också att påverka naturvärden negativt. Vilka åtgärder som ska genomföras avgörs i samråd med vägsamfälligheten.

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

Kommunens kommentarer

Fynden presenteras i en bilaga till samrådsredogörelsen tillsammans med en karta som visar fyndplatserna.

År 2018 observerades en individ av svartfläckig blåvinge i områdets centrala del, men arten eftersöktes utan resultat under 2023. Ett av

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.

Kommunens kommentarer

fältbesöken gjordes vid lämplig tidpunkt då arten är aktiv, utifrån ett besök är det emellertid svårt att säkert avgöra artens status inom inventeringsområdet. En potentiellt lämplig livsmiljö finns centralt i området (objekt 16) där värdväxten backtimjan växer på grusig alvarmark med inslag av buskar. Utöver denna yta tycks värdväxten mest förekomma fåtaligt inom inventeringsområdet.”

För objekt 16 föreslås i princip ingen förändring.

Områden där blåvingar, ängsnätfjäril och bastardsvärmare identifierats har undantagits från föreslagen ny kvartersmark. Däremot har inte befintlig kvartersmark enligt gällande plan justerats till följd av fynd av arterna.

Tovsippa rapporterades in 2007, fyndet är inte bekräftat och omnämns inte i naturvärdesinventeringen.

Arten har varit rödlistad men bedöms som livskraftig. 2020 togs den bort ur rödlistan eftersom nya data indikerar att populationen är stabil eller som på Öland, ökande. Arten är fridlyst, men för arten gäller förbudet inte markägaren eller den som har nyttjanderätt till marken.”

Aktuellt planförslag innebär ingen förändring i området där tovsippan rapporterades in.

Trubbstarr, återfanns inte under fältinventeringen där den tidigare rapporterats in kring Djupviksgatans västligare delar. Arten är flerårig, mycket kortvuxen och smalbladigt halvgräs vilket gör den svår att upptäcka. Den vegetativa förökningen är effektiv och under gynnsamma betingelser kan arten bilda vidsträckta mattor från ett system av krypande jordstammar.

På Öland växer trubbstarr främst på gamla ursvallade strandvallar med tunna, sandiga och grusiga jordlager vilket stämmer bra överens med förutsättningarna inom inventeringsområdet. Typiska följeväxter med liknande ståndortskrav är bland annat flentimotej och axveronika som båda finns inom inventeringsområdet.

Aktuellt planförslag innebär en utökning av den befintliga verksamheten Elise i området där trubbstarr rapporterades in. Kommunen bedömer att påverkan på arten är ringa.

Område för stjälkröksvamp föreslås omvandlas från gata till kvartersmark för bostadsändamål. Kvartersmarken där stjälkröksvampen återfanns regleras med mark som inte får bebyggas,

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 erfårit 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.

Kommunens kommentarer

prickmark. Det är därmed mindre troligt att arten kommer till skada då väg inte längre kan anläggas.

Se gemensam punkt 2.

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 lokalvägar 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

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att enskilt huvudmannaskap är lämpligt på grund av ambitionen att bevara områdets småskaliga karaktär och att samfälligheter sedan tidigare förvaltar vägar och grönområden. I området saknas kommunalt bedrivna anläggningar och kvarvarande grönområden är framförallt av stor vikt för de boende men inbjuder inte, på grund av placering och utformning, till att locka en större allmänhet att vistas på dessa. Planförslaget innebär också en relativt begränsad utbyggnad och kommunen föreslår enskilt huvudmannaskap i liknande omvandlingsområden.

Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan kan accepteras även för bostadsområden avsedda för permanentboende, särskilt tydligt framstår den situationen vid ett blandat boende, det vill säga områden som består av både permanentboende och fritidsboende.

Parkeringen i anslutning till badplatsen ingår inte i aktuellt planområde men ligger på kommunal mark. Kommunen har därmed stora möjligheter att effektivisera parkeringsplatsen. Det är dock ingen planfråga utan utreds separat.

Borgholms kommun arbetar kontinuerligt för att öka trafiksäkerheten. Att länsstyrelsen sänker hastigheten inom området är önskvärt från kommunens sida och det är ett positivt besked att åtminstone tillfällig sänkning av hastigheten har godkänts. Kommunen ser att hastighetsbegränsningen med fördel kan gälla hela året.

Enligt trafikutredningen bedöms planförslaget medföra att den totala trafiken i området kan öka med upp till maximalt 640 fordonsrörelser per dygn. Ur ett kapacitets- och tillgänglighetsperspektiv bedöms inga särskilda åtgärder vidtas för att hantera den tillkommande trafiken. God sikt bör dock säkerställas i samtliga korsningspunkter.

För Djupviks Kustväg har vägområdet föreslagits med en tillräcklig bredd för att göra det möjligt att anordna mötesplatser så att risken för att fordon kör utanför vägbanan kan minskas.

dess 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

Kommunens kommentarer

Aktuellt planförslag föranleder inte att ett behov för åtgärder på Djupviksgatan uppstår. Men när samtliga fyra detaljplaner inom Djupviks-Loftaområdet är fullt utbyggda kan trafikmängden komma att öka väsentligt. Trafikutredningen rekommenderar en minsta vägbredd på 6 meter plus stödremsa på minst 0,25 meter vid trafikflöden upp mot 1300 fordonsrörelser per dygn. Det kan då också finnas behov av en gång- och cykelväg utmed Djupviksgatan.

Innan fullt utbyggd exploatering av Djupviks-Loftaområdet sker, bör kommunen och samfällighetsföreningarna komma överens om vilka förbättrande åtgärder som behöver genomföras på vilka gator och hur dessa åtgärder ska finansieras.

Parkeringen i anslutning till badplatsen ingår inte i aktuellt planområde men ligger på kommunal mark. Kommunen har därmed stora möjligheter att effektivisera parkeringsplatsen. Det är dock ingen planfråga utan utreds separat.

Borgholms kommun arbetar kontinuerligt för att öka trafiksäkerheten och vildparkering minskar inte bara trafiksäkerheten utan riskerar också att påverka naturvärden negativt. Vilka åtgärder som ska genomföras avgörs i samråd med vägsamfälligheten.

Se gemensam punkt 6.

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 lokalisats 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.

Kommunens kommentarer

Planförslaget syftar till en förtätning i huvudsak utmed befintliga vägar och för att möjliggöra för permanentboende kommer en viss skalförskjutning behöva ske men kommunen bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras genom de bestämmelser som föreslås i detaljplanen.

En skalförskjutning i området har redan påbörjats och med de bestämmelser som finns i de äldre planerna som gäller för området är det svårt att förutse vad en skalförskjutning i området kan innebära. Det finns bebyggelsegrupper inom planområdet där i princip alla byggnader är större än 100 m² och nockhöjden varierar från ca 3,5 till 6 meter. Kommunens ambition med en ny detaljplan är att det ska bli lättare att förutse hur skalförskjutningen kan komma att ske.

Ytterligare placeringsbestämmelse införs som reglerar att all bebyggelse måste ligga minst fyra meter från fastighetsgräns, även komplementbyggnader.

Handlingarna revideras.

Den lokalt begränsade infiltrationskapaciteten innebär att det kan bli vatten stående i svackor under de blötare årstiderna. Dagvattenutredningen har identifierat ett par områden dels i korsningen mellan Bessniss gata och Målar Jonssons Gata, dels öster om bebyggelsen utmed Djupviks kustväg norr om Bardun Emils gata där stående vatten kan orsaka problem. Lösningar presenteras i dagvattenutredningen för att komma tillrätta med stående vatten såsom mindre dikesanvisningar och fördjupning av befintliga lågpunkter.

Höjdförhållanden inom enskilda fastigheter kan behöva anpassas lokalt i mindre omfattning för att undvika att vatten blir stående på föreslagen kvartersmark. För att undvika en allt för omfattande schaktning och fyllning föreslås en generell utökad lovplikt där åtgärder som förändrar marknivån med mer än 10 centimeter omfattas av marklov.

Handlingarna revideras.

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.

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att enskilt huvudmannaskap är motiverat.

De föreslagna gatuområdena är väl tilltagna för att kunna genomföra trafiksäkerhetshöjande åtgärder över tid och där dessa behövs.

Kommunen bedömer inte att planläggning av parkeringsplatsen är nödvändig för att kunna effektivisera den.

Initiativet behöver komma från vägsamfälligheten. Men kommunen deltar gärna i förhandlingar om nya trafikföreskrifter.

Områdets generösa gaturrum är ett viktigt karaktärsdrag.

Kommunen förtydligar konsekvenserna gemensamhetsanläggningens ansvar.

Handlingarna revideras.

Övriga**48. Djupvik 1:35, 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

Kommunens kommentarer

Se gemensam punkt 2.

För gator med blandtrafik krävs ett hänsynstagande från alla grupper. Kustvägen är till för alla

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!

Kommunens kommentarer

trafikslag och kommunen gör bedömningen att god säkerhet kan uppnås utan omfattande åtgärder som skulle påverka den kringliggande känsliga naturen negativt.

Det är inte heller rimligt att dimensionera vägnätet för trafikflöden som uppstår några veckor om året.

Se gemensam punkt 1.

Vatten- och spillvattennätet är dimensionerat för föreslagen tillkommande bebyggelse.

Kommunen kan bara instämma med att det vore bra med en livsmedelsbutik i området. På så sätt kunde bilberoendet minska. Kommunen har dock bara möjlighet att skapa förutsättningar för en livsmedelsbutik och gör så genom att planlägga mark för centrumändamål och genom att planlägga mark för bostadsändamål för att på så sätt öka kundunderlaget till en livsmedelsbutik.

Bussförbindelse finns i korsningen Djupviksgatan och väg 136 cirka 1 km bort.

Detaljplanen kan inte styra vem som flyttar till ett område. Kommunen har inte heller några synpunkter på vilka som ska flytta in. Alla är välkomna.

En åldrande befolkning är en global utmaning och pensionärer är en stor tillgång i civilsamhället.

Gemensamma punkter

1. Områdets karaktär

Bebyggelsestrukturen i Djupvik är mycket speciell. Till skillnad från mer vanligt förekommande utgångslägen så som i Lofta, där i princip obebyggda utmarker till byn Lofta tagits i anspråk för fritidsbebyggelse eller tätorter som Sandvik som har tydliga årsringar där ny bebyggelse har lagts till utanför den äldre bebyggelsen, har avstyckning av Djupviks smågårdar gjort att mer och mer av gårdarnas marker har tagits i anspråk för fritidsbebyggelse och mellan smågårdarna samsas sportstugor från 1950-talet med moderna fritidshus som snarare påminner om villor i storlek och utförande.

Kommunen delar bedömningen att områdets luftiga karaktär är värdefull. Samtidigt syftar detaljplanen till att förtäta området. En viktig aspekt i upplevelsen av luftighet är gaturummen som är väl tilltagna och som i de flesta fall har god kontakt med Kalmarsund. Men för områdets karaktär spelar också variationen i bebyggelsen och områdets höjdskillnader en viktig roll. Karaktären i ett område beror inte bara på skalan på bebyggelsen utan också på färgsättning och materialanvändning, på hur byggnader är placerade på fastigheterna och standard på vägar.

Planförslaget syftar till en förtätning i området och till att möjliggöra för permanentboende. Skalförskjutning i området har redan påbörjats och det finns bebyggelsegrupper där i princip alla byggnader är större än 100 m² ochnockhöjden sträcker sig upp till 6 meter. Med de bestämmelser som reglerar bebyggelsens skala i de äldre, gällande planerna är det svårt att förutse hur ny byggnation i området kommer anpassas till Djupviks karaktär. Kommunens ambition är att det med en ny detaljplan ska bli lättare att förutse hur skalförskjutningen kan komma att ske. Kommunen bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras genom de bestämmelser som föreslås i detaljplanen.

För att ytterligare anpassa planförslaget till områdets karaktär föreslås utökad lovplikt där förändring av mark mer än 10 cm blir lovpliktigt. Bestämmelser om höjder på byggnader har justerats så att den svårtolkade byggnadshöjden ersätts med högsta nockhöjd och bestämmelse om minsta takvinkel om byggnaden är högre än 5,2 meter i nockhöjd.

Handlingarna revideras.

2. Effektiv markanvändning

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika preferenser för sitt val av boende är det kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd mark med olika förutsättningar. Kommunen har som ambition att öka andelen permanentboende men kan inte styra detta i detaljplan. Däremot kan byggrätten formuleras så att året runt boende blir möjligt.

Kommunen har också ett ansvar att samla bebyggelsen för att främja en effektiv markanvändning som kan stärka nyttjandet av befintlig infrastruktur såsom vägar, vatten- och spillvattennät, el- och telekommunikationsledningar. En effektiv markanvändning minimerar ianspråktagandet både av jungfrulig mark som prioriteras i miljöbalken 3 kap. 2 § och bruksningsvärd jordbruksmark enligt miljöbalken 3 kap. 4 §.

Vid planläggning har kommunen att väga enskilda och allmänna intressen vid sidan om att bedöma markens lämplighet. Kommunen har anpassat planförslaget för att undanta områden som har påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald eller som behövs för dagvattenhantering och bedömer att nyttan av att planlägga för bostäder motiverar att ta övrig mark i anspråk. Kommunen bedömer att syftet med riksintresset för det allmänna friluftslivet går att uppnå även med föreslagen förtätning eftersom förtätningen inte sker utmed den för riksintresset så viktiga Djupviks kustväg.

Länsstyrelsen, som bevakar riksintressena, har i sitt yttrande inte motsatt sig kommunens bedömning.

3. Naturområden

Alla orkidéer, groddjur, kräddjur, fladdermöss och vilda fåglar är fridlysta och vissa arter omfattas av rödlistan. Ingen förtätning föreslås där fridlysta eller rödlistade arter återfunnits. I vissa fall har fridlysta och rödlistade arter återfunnits på mark som i gällande planer omfattas av vägmark eller kvartersmark. Kommunen har inte återkallat dessa rättigheter eftersom kommunen bedömt att en sådan inskränkning inte kan anses vara förenlig med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § som anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden. I två fall har ny kvartersmark föreslagits där fynd av gullviva har återfunnits. Gullviva är mycket vanligt förekommande på Öland, men det är i hela landet förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av Gullvivan med rötterna. Inte heller är det tillåtet att plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växten för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Om arten riskerar att skadas behöver dispens sökas hos länsstyrelsen. Denna information införs i planhandlingarna.

Kommunen bedömer att planförslaget lokalt kan försvåra arters spridning genom området. Arter har fortsatt möjlighet att sprida sig öster och väster om planområdet och den mer öppna marken i söder och i planområdets norra del kan gynna spridningen från kustområdet och österut. De väl tilltagna gatuområdena kan till viss del fungera som spridningskorridorer för växter och djur. I detta avseende bedömer också kommunen att privatägda fastigheter kan fungera som spridningskorridorer eftersom de allra flesta fastigheter på ett behagligt sätt har utformats efter den befintliga miljön och att de enbart i undantagsfall utgörs av stora välklippta gräsmattor. Även de stenmurar och häckar som ofta avgränsar de privatägda fastigheterna mot allmän platsmark kan fungera som spridningsstråk.

Planområdet har bedömts ha en förhållandevis trivial häckfågelfauna och planförslaget har därför inte specifikt anpassats till de fynd av häckande fåglar som presenteras i naturvärdesinventeringen. För alla fågelarter bör dock åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar under häckning, lämpligen genomföras utanför fågelartens häckningsperiod (ca 1 april – 15 juli). Denna information införs i planhandlingarna.

Handlingarna revideras.

4. Betydande olägenhet

Att en fastighet minskar i värde på grund av att en grannfastighet bebyggs, utgör i sig inte grund för att upphäva antagandebeslutet enligt PBL. En värdeminskning kan dock uppstå som en följd av de konkreta olägenheter som genomförandet av detaljplanen medför. Det är då olägenheterna som kan utgöra skäl för upphävande av detaljplanen, inte värdeminskningen av fastigheten. (P 2526-24 mark- och miljödomstolen i Vänersborg)

Vad kommunen har att bedöma är om detaljplanen kan anses innebära en sådan betydande olägenhet som anges i plan- och bygglagens 2 kap. 9 §. De olägenheter som avses definieras inte i lagtexten, men det kan enligt förarbeten handla om till exempel luftföroreningar, buller, skakningar, ljus, försämrade ljusförhållanden eller skymd utsikt. För flertalet av de uppräknade aspekterna som kan betraktas som en olägenhet finns annan lagstiftning som reglerar vad som kan anses vara en betydande olägenhet men för skymd utsikt finns inte detta definierat och kommunen har att luta sig mot rättspraxis. Domar som avgjort frågan om utsiktsbortfall i detaljplaneskedet är få och inte tillämpliga i detta ärende. Däremot är frågan om utsiktsbortfall avgjord i bygglovsprocessen vid flertalet tillfällen. Eftersom kommunen har att ta skälig hänsyn till befintlig bebyggelse tolkar kommunen det som att avvägningen av betydande olägenhet bör göras i planskedet och med stöd av den rättspraxis som ändå utarbetats för bygglovsärenden.

Enligt praxis bedöms vad som kan ses som en betydande olägenhet med utgångspunkt i bland annat områdes karaktär och förhållandena på orten. En allvarlig begränsning av utsikten, i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt, är en omständighet som kan bedömas som en betydande olägenhet. Huruvida området är tättbebyggt eller inte, är av betydelse och om området är av en sådan karaktär att ytterligare bebyggelse varit att räkna med, är det svårare att hävda betydande olägenhet på grund av utsiktsbortfall. Djupvik omfattas av äldre planer som pekat ut markanvändningen, men sedan 2018 har kommunens ambition att förtäta området varit kända. För bedömningen är också placeringen av den drabbade fastigheten av vikt. För fastigheter som ligger en eller fler bebyggelserader från utsikten är ytterligare bebyggelse att räkna med och kan därmed inte anses vara en betydande olägenhet. (P 10223-12 mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt).

Kommunen har tagit ställning till att utsikten över Kalmarsund är att betrakta som en särskilt vacker utsikt och har analyserat vilka siktlinjer som med tanke på områdets karaktär och förhållande på orten kan anses innebära en betydande olägenhet om den allvarligt begränsas.



Kartbild över de siktinklar som vid en allvarlig begränsning kan betraktas som en betydande olägenhet.

Vid sidan av detta har kommunen bedömt att om mer än hälften av utsikten begränsas är det att betrakta som en allvarlig begränsning och därmed en betydande olägenhet.

Planförslaget har justerats för att bebyggelsen på föreslagen ny kvartersmark kan anpassas för att minimera påverkan på utsikten för befintlig bebyggelse.

Handlingarna revideras.

5. Planeringsunderlag

Samrådsredogörelsen daterad 13 juni 2017 är det dokument där synpunkter på förslaget till fördjupad översiktsplan som var ute på samråd sammanställs och besvaras. I den lagstadgade processen för att ta fram en översiktsplan eller detaljplan kan kunskapsunderlaget och därmed kommunens ställningstagande förändras under arbetets gång. Det är den antagna fördjupade översiktsplanen daterad 6 juni 2018 som under samrådet för aktuellt planförslag fungerade som planeringsunderlag.

I och med att kommunens nya översiktsplan har antagits är det nu Översiktsplan 2040, antagen av kommunfullmäktige 17 mars 2025 som fungerar som planeringsunderlag. I kommunens gällande översiktsplan har ställningstagandena från den fördjupade översiktsplanen arbetats in och redovisar att området är lämpligt att utreda för ny bebyggelse.

Översiktsplan 2040 anger att området i första hand ska förtätas utmed befintliga vägar men det är inte i strid med översiktsplanen att bygga nya vägar.

6. Vägområdet

Kommunen behöver vid planläggning säkra en långsiktigt hållbar bebyggelse och infrastruktur. Eftersom en detaljplan gäller tills den upphävs, nuvarande byggnadsplan är drygt 50 år och eftersom regler för exempelvis sophämtning, snöröjning och räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området har en tendens att ändras över tid behöver planförslaget ta höjd för framtida samhällsutveckling. Kommunen har inte heller möjlighet att i detaljplanen säkerställa till exempel gemensam sophämtning men behöver ändå se till att funktionen kan fungera. Inom område för Gata är det möjligt att anlägga diken och bevara växtlighet. Gatans utformning sker i samråd med vägföreningen och på ett sätt som kan säkra sophantering och räddningstjänstens möjlighet att nå föreslagen bebyggelse. Vändplaner och gator kan i genomförandet vara mindre än område för Gata, men inte större.

Eftersom inte kommunen föreslås vara huvudman för gator i området är det vägföreningen och dess medlemmar som bestämmer hur gatorna ska utformas. Vändplaner och gatuområden som genom bestämmelser och bredd tillåter genomfartstrafik behöver inte genomföras. Detaljplanen säkrar att åtgärden kan genomföras den dag det behövs för att exempelvis sophantering i området ska fungera.

Vad kommunen har att bedöma är om detaljplanen är utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande enligt plan- och bygglagens 4 kap 36 §. I de delar som planen medför att mark eller särskild rätt till mark kan komma att tas i anspråk ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

Om planförslaget inte hade tillåtit genomfart mellan Öst Lottas gata och Bardun Emils väg hade planförslaget istället behövt avsätta ett område för vändplan och det ryms inte in utan att ta privatägd mark för bostadsändamål i anspråk. Kommunen bedömer inte att en sådan inskränkning av privatägd mark för bostadsändamål är förenlig med plan- och bygglagens 4 kapitel 36 §.

Det utökade gatuområdet vid korsningen Måla Jonssons gata mot Djupviks kustväg kommer sig av att det i äldre byggnadsplaner var möjligt för motorfordon att köra på mark med bestämmelsen Park och plantering. Det är enligt gällande lagstiftning inte möjligt på mark med bestämmelsen Natur. I gällande byggnadsplan är två parallella områden för vägmark utritade. Befintliga utfarter till fastigheterna söder om Målar Jonssons gata går tvärs mot gatan och inte parallellt. Istället för att i detaljplanen låsa infarter till fastigheterna har kommunen i och med planförslaget gjort det flexibelt för fastighetsägarna söder om gatan att anordna sina infarter som passar dem och vägföreningen över tid. Detaljplanen styr inte att all mark inom allmän platsmark Gata i plankartan behöver utgöra vägbana. Vägföreningen tillsammans med sina medlemmar beslutar om vägarnas standard.

Det generösa området för allmän platsmark Gata föreslås för att bevara områdets luftiga karaktär, där generösa gaturum med god kontakt med Kalmarsund är ett viktigt karaktärsdrag i området. Kommunens intentioner med planförslaget är inte att områdets gator ska breddas eftersom de smala gatorna ger relativt låga hastigheter och att olika trafikslag har bra utrymme att samsas även om det i undantagsfall innebär att annan mark än vägbanan utnyttjas. Men område för Gata ger också möjlighet att genomföra trafiksäkerhetshöjande åtgärder där dessa behövs. Parkering sker på den egna fastigheten.

Planförslaget kompletteras med en illustration som visar en av många möjliga sätt att bygga ut området för att förtydliga kommunens intentioner.

Handlingarna revideras.