

Samrådsredogörelse för detaljplan för Gullvivan 8 m.fl.

Upprättad 2025-08-15

Datum

Beslut om planuppdrag: 2023-12-05 §205
Beslut om samråd: 2024-09-25 §163
Samrådstid: 2024-10-07 – 2024-10-28
Samrådsmöte: 2024-10-22

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset samt biblioteket i Borgholm. Annonser om samråd infördes i lokaltidningen Ölandsbladet 2024-10-05. Kungörelse sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Samrådsmöte hölls den 22 oktober i Tingsalen i Stadshuset. På mötet redogjorde kommunen för planförslaget och processen. De frågor som framförallt diskuterades var utformningen av parkering, gator och cykelvägar i området samt hur nuvarande verksamheter påverkas av detaljplanen. Deltagare från Capeas verksamhet, som ligger söder om planområdet, uttryckte oro för att deras verksamhet skulle kunna komma att störa planerade bostäder och saknar en redogörelse för hur kommunen gör i så fall.

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

Totalt inkom 8 yttranden under samrådstiden varav 5 st från myndigheter och remissinstanser samt 3 st från privata fastighetsägare och näringsidkare

Sammanfattning

Länsstyrelsen efterfrågar kompletterande provtagningspunkter för den miljötekniska utredningen längs den östra planområdesgränsen, som ligger närmast avfallsdeponin där det upptäckts föroreningar. Vidare ifrågasätter länsstyrelsen om provtagningspunkter har tagits i banvallen eftersom det saknas materia som tyder på det. De saknar generellt en tydligare beskrivning om hur man planerar att säkerställa att den banvallen som kulturvärde fortsatt bevaras i detaljplanen. Länsstyrelsen kräver även att det utförs en industribullerutredning eftersom det finns fastigheter i detaljplanen planerade för bostäder som ligger i direkt anslutning till industrier samt en utredning om luktpåverkan från fiskrökeriet i området.

Lantmäteriet påpekar ritningstekniska justeringar som behöver göras på plankartan och ber kommunen säkerställa fastighetsgränserna.

Räddningstjänsten uppmärksammar om att en brandpost behövs i området för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet vid brand.

En privatperson har synpunkter om insyn från planerade bostäder till befintliga och föreslår olika användningar på olika plan i byggnaderna för att undvika insyn.

Några näringsidkare i området är oroliga för hur planering av bostäder påverkar verksamheternas möjlighet att fortsatt utföra deras arbete som stundtals bidrar till buller och annan störning.

Trafiksituationen lyfts idag som undermålig och otrygg för gångtrafikanter eftersom det saknas trottoarer och många biltrafikanter genar genom parkeringen i norr. Risken för olyckor antas öka efter genomförandet av detaljplanen, eftersom fler människor kommer vistas i området. Det krävs åtgärder för att förbättra trafiksituationen och det framgår inte hur detaljplanen kan bidra till det.

Revideringar inför granskning

Planförslaget har sedan samråd reviderats enligt följande:

Plankartan:

- Användningen B har utgått från fastigheten Smörblomman 13 samt egenskapsbestämmelser som hör ihop med användningen.
- Planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå har ändrats.
- Planbestämmelse om skyddade träd har omformulerats.
- Planbestämmelse om marklov ska sökas för fällning av en större ask i området, har införts.
- Prickmarken mot fastighetsgräns i söder på Gullvivan 11 har ändrats till korsmark.
- Genomförandetiden har ändrats från att redovisa antal månader till antal år, och från 15 år till 5 år.
- Sekundär egenskapsgräns och sammanfallande gräns används på ett korrekt sätt.
- Transformatorstation har lagts till i plankartan och egenskapsbestämmelser inom denna.
- Grundkartan (och dess teckenförklaring) har uppdaterats.
- Planbestämmelser har införts för att undvika att ventilation placeras på fasad mot rökeriet.
- Krav på marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet har tagits bort.
- Planbestämmelse om huvudbyggnadens placering har lagts till.
- Planbestämmelse har lagts till för att gemensam icke-bullerstörd uteplats anordnas.

Planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information som har tillkommit under industri- och trafikbullerutredningen samt luktriskbedömningen.
- Avsnittet om föroreningar har kompletterats utifrån ny information som tillkommit under kompletteringen av den miljötekniska markundersökningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om luktpåverkan från rökeriet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att beskriva den reviderade plankartan.
- Planbeskrivningen har förtydligats om hur kulturmiljön vid järnvägen skyddas.
- Planbeskrivningen har förtydligats om vad som regleras med sekundär och sammanfallande egenskapsgräns.
- Kommunen har tagit bort informationen om hårdgörande runt träd under beskrivningen av planbestämmelsen och istället lagt in denna information under Naturmiljö i planbeskrivningen. Där beskrivs även att kommunen har genomfört ett samråd enligt miljöbalken 12 kap § 6 med Länsstyrelsen gällande askarna för att ta ner 3 stycken askar.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om brandvattenförsörjning och förslag på placering av ny brandpost.



- Planbeskrivningen har kompletterats i genomförandebeskrivningen om innehåll och konsekvenser av att genomföra delar av detaljplanen med markanvisningsavtal.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende planerade trafiksäkerhetshöjande åtgärder i gaturummet.
- Avsnittet om avfall har uppdaterats.
- Strukturen på dokumentet har till viss del ombearbetats för att öka läsbarheten.
- Det framgår att planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

[illegible]



Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplanens överensstämmande med översiktsplan

Kommunen saknar aktuell översiktsplan.

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 ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Kommunen har låtit genomföra en historisk inventering av potentiella föroreningskällor samt låtit genomföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning.

Länsstyrelsen hade sett positivt på om den historiska verksamheten som har bedrivits inom industriområdet varit mer fylligt beskriven. Men samtidigt finns förståelse att sådan data kan vara svår att tillgå.

Vad gäller den miljötekniska undersökning som genomförts för att utreda föroreningssituationen bedömer länsstyrelsen att undersökningen har genomförts i enlighet med branschpraxis.

Provtagningsstätheten och provtagningspunkternas placering bedöms generellt god inom det undersökta området i förhållande till bedömd föroreningsrisk med nedanstående undantag.

Vad gäller den deponi som finns i närområdet, öster om planområdet, är deponins utbredning inte avgränsad. Vid undersökningspunkt 24AF19 har deponin påträffats. Vid undersökningspunkterna

Kommunens kommentar:

Kommunfullmäktige beslutade den 17 mars 2025 att anta Borgholms kommuns nya översiktsplan, Översiktsplan 2040, som vann laga kraft 2025-04-17. Det aktuella området finns utpekad för bebyggelse i den nya översiktsplanen.



24AF5, 24AF12, 24AF13, 24AF14, 24AF17, 24AF18 inom Smörblomman 7 respektive 13 har det inte påträffats några tecken på deponirester. Dock ligger samtliga dessa undersökningspunkter en betydande bit in på planområdet. För att säkerställa att all mark inom planområdet är lämpligt för dess ändamål behöver det genom geotekniska undersökningar säkerställas att deponins utbredning inte överlappar med planområdet inom områden som markerats med ? i skissen nedan.

Vad gäller järnvägssträckningen inom kvartersmarken i västra delen av planområdet kan avsaknad av makadam/grövre material enligt fältprotokollet vara en indikation att provtagning kan ha utförts utanför själva banvallens sträckning. Det behöver bekräftas inom ramen för planprojektet att utförd provtagning är representativ och är genomförd på rätt plats i förhållande till banvallen.

Kommunens kommentar:

Kommunen har sedan samråd kompletterat den miljötekniska utredningen med provpunkter inom de områden som länsstyrelsen har markerat med frågetecken och resultatet är att det inte finns några föroreningar som överskrider MKM inom eller intill planområdet och det bedöms inte finnas någon risk att upptäckta föroreningar kan spridas. Det finns områden inom planområdet som överskrider KM (känslig markanvändning) men inte inom områden planerade för bostäder.

Kommunen har kontrollerat att tre provtagningspunkter har utförts inom banvallens sträckning. Se bild nedan med historisk karta där sträckning av järnvägen





Omgivningspåverkan industri/fiskrökeri-bostäder Fastigheten Smörblomman 13 som planläggs för bostadsändamål angränsar direkt till omkringliggande industriområde. I planbeskrivningen har det inte gjorts något ställningstagande kring risk för omgivningspåverkan från industriområdet.

Länsstyrelsen bedömer att det kan föreligga risk för omgivningspåverkan genom bland annat lukt och buller från industriell verksamhet. Länsstyrelsen bedömer att det behöver göras en industribullerutredning och göra ett ställningstagande kring luktpåverkan från bland annat fiskrökeriet.

Översvämning

Regleringen i plankartan ”lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse får inte understiga 2,8 meter över nollplanet i RH 2000” utgår från en för låg framtida havsnivåhöjning. Länsstyrelsen bedömer att formuleringen ska lyda: ”Byggnadskonstruktioner ska klara naturligt översvämmande vatten upp till minst 3.05 meter över nollplanet i RH 2000”.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap.PBL

Naturmiljövärden

Kommunen har tagit hänsyn till naturmiljövärdena på ett bra sätt.

Kulturmiljövärden

Detaljplanen med tillhörande beskrivning och karta behöver beskriva tydligare vilka kulturmiljövärden som finns i området och hur de ska bevaras och användas i detaljplanens bestämmelser. Exempelvis nämns lämningar efter järnvägen som gick i kanten av området och att dessa lämningar är idag skyddade inom gällande plan. Denna kulturmiljö bör även skyddas i kommande plan och att det då också beskrivs varför denna miljö sparas som en delberättelse om stadens utveckling och kulturhistoria.

Kommunens kommentar:

framgår och provtagningar som utförts (prickar).

Kommunen har sedan samråd utfört en industri- och trafikbullerutredning samt en luktriskbedömning i området och gjort anpassningar av planförslaget utifrån

resultatet och bedömningar som gjorts i dessa utredningar.

Kommunen omformulerar bestämmelsen utifrån länsstyrelsens förslag.

Kommunen noterar synpunkten.

Det finns spår, i form av mindre vallar, kvar av det järnvägsspår som gick söderut ca 20 meter in längs Per Lindströms väg, längs fastighetsgränsen för Gullvivan 8 och 11. Järnvägens sträckning är därmed framförallt läsbar i dagens fastighetsindelning och det är läsbarheten av denna sträckning som har ett visst kulturvärde som en del av berättelsen av stadens historiska utveckling.

Området vid banvallen skyddas genom prickmark inom kvartersmark och PARK inom allmän platsmark. Kommunen



Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

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

Kulturmiljölagen (1998:950)

Kulturmiljöenheten delar kommunens bedömning att risken att idag okända fornlämningar påträffas här är liten.

Länsstyrelsen påminner om att om fornlämning ändå påträffas ska markarbeten avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Kommunens kommentar:

har förtydligat i planbeskrivningen hur kulturmiljön vid järnvägen skyddas.

Kommunen noterar synpunkten.



2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

VILKA BESTÄMMELSER
AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA
EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar.

Detta kan framgå av listan med planbestämmelser." Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT
MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal kan komma att upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller

Kommunens kommentar:

Kommunen förtydligar vad som regleras med sekundär egenskapsgräns.



delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- ☐ vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- ☐ vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- ☐ 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

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- ☐ redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- ☐ redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- ☐ i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- ☐ tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Kommunens kommentar:

Kommunen har ej beslutat att genomföra markanvisning av fastigheterna och har därmed tagit bort skrivelsen i planbeskrivningen.



Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Delar av planen som bör förbättras

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska

laddas upp till Nationella

geodataplattformen (NGP) anges att

genomförandetiden ska anges i antal

månader i NGP. Vid utformningen av

specifikationerna var dock avsikten att:

☐ genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i

fortsättningen ska anges i antal år och

omvandlingen från antal år till antal

månader ska ske i det dataprogram som

kommunen använder för att skapa

detaljplanen och ladda upp informationen

till NGP.

Kommunens kommentar:

Genomförandetiden har ändrats från att redovisa antal månader till istället antal år, och från 15 år till 5 år.



**PLANBESTÄMMELSEN
TRÄD1 INNEFATTAR MER I
PLANBESKRIVNINGEN ÄN I
PLANKARTAN**

I planbeskrivningens sida 14 beskrivs egenskapsbestämmelsen träd1. I beskrivningen av denna bestämmelse står bland annat att marken i närheten av träden inte får hårdgöras utan att det måste vara skelettjord i anslutning till trädet. Eftersom den informationen inte finns med i plankartan så saknas en juridiskt gällande reglering beträffande hårdgöring av marken inom träd1. För att denna del av bestämmelsen ska vara juridiskt gällande så måste den läggas till under beskrivningen av träd1 bland plankartans planbestämmelser.

**PLANBESTÄMMELSE FINNS MEN
BETECKNING VERKAR SAKNAS I
PLANKARTAN**

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen sammanfallande egenskapsgräns. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på plankartan. Om bestämmelsen inte ska användas inom planområdet bör bestämmelsen tas bort ur listan med planbestämmelser.

**KONTROLLERA
FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025
METERS LÄGESOSÄKERHET**

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats av kommunen.

Kommunens kommentar:

Kommunen har tagit bort den informationen under beskrivningen av planbestämmelsen och istället lagt in denna information under avsnittet "Naturmiljö".

Kommunen förtydligar vad som regleras med sammanfallande egenskapsgräns.



Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

NÅGRA GRÄNSLINJER SKULLE KUNNA LÄGGAS TILL I PLANBESKRIVNINGEN

I planbeskrivningens sida 9, under rubriken 2.3 Gränslinjer, finns några gränslinjer angivna och beskrivna. I plankartan används också sekundär egenskapsgräns och sammanfallande egenskapsgräns. Dessa skulle kunna redovisas och beskrivas bland övriga gränslinjer.

Kommunens kommentar:

Kommunen har låtit kontrollmäta gränser med mindre lägesosäkerhet i olika delar inom och i anslutning till planområdet och kan konstatera att transformation till SWEREF 99 har fungerat och att fastighetsgränserna har god lägesosäkerhet även i förhållande till aktuellt koordinatsystem.

Kommunen lägger till information om gränslinjer i planbeskrivningen.



LINJE I GRUNDKARTAN
SAKNAS I GRUNDKARTANS
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inom grundkartan i planområdets västra del finns smala turkosa linjer. Dessa saknas i listan över grundkartans beteckningar. Motsvarande linjer syns inte i den digitala registerkartan och det är svårt att avgöra vad de illustrerar utifrån enbart deras utseende i plankartan. Av tydlighetsskäl skulle kommunen kunna redovisa dessa turkosa linjer bland listan över grundkartans beteckningar.

Ifall dessa turkosa linjer är bäckar eller diken så vill Lantmäteriet upplysa om att även sådana vattendrag kan dra strandskydd.

Kommunens kommentar:

Kommunen har uppdaterat teckenförklaringen så att allt innehåll beskrivs i grundkartan.

Vattensamlingar markerade i turkosa omfattas inte av strandskyddet. Det är inte permanent stående vatten i dessa vattenansamlingar. Det framgår på andra kartor vika vattendrag som omfattas av strandskydd.



Remissinstanser

3. Trafikverket

Vägar

Planområdet ligger ca 650 meter nordväst om väg 136. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur.

4. Räddningstjänsten

Åtkomlighet för räddningstjänsten

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter
- b. ska ha bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
- c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte
- d. ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor
- e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter
- f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras
- g. ska markeras med standardiserad skylt

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar informationen.

Kommunen noterar och har säkerställt åtkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänst.



h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning

i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.

Brandposter

3. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

Observera att det i planbeskrivningen står att befintlig brandpost uppfyller kraven på avstånd till brandpost. Enligt gällande normer ska avståndet mellan räddningstjänstens uppställningsplats för fordon och brandpost inte överstiga 75 meter. Brandpostsystemet behöver anpassas enligt detta för det gällande området.

5. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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.

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

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

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna kompletteras med information om brandvattenförsörjning och förslag på placering av ny brandpost.

Kommunen noterar information och önskemål.

Privata fastighetsägare och näringsidkare

6. Gullvivan 5

Vi har fastigheten gullvivan 5, vilket kommer innebära full insyn till oss vilket vi inte godkänner. Hur detta skall lösas vill vi gärna bli informerade om innan detaljplanen blir godkänd. Eftersom det ska byggas våningshus på 13,5 m höjd anser vi att det ska vara lägenheter nere och kontor samt annat uppåt. Hur detta skall göras vet nog ingen. Önskar mer info om detta. Hur kommer det såg att man har börjat få dessa idéer när man inte får bygga lägenheter på ett industriområde. Därav ny detaljplan. Finns risk att vårt marknadsvärde kommer sjunka är jag rädd för.

7. Gullvivan 10

Vi på capea entreprenad AB

Har synpunkter gällande detaljplaneförslaget Gullvivan 8 m fl.

Då hammaren är ett industriområde och vi har en entreprenadsfirma som kommer att ligga direkt angränsande till bostäder i kombination med handel

Och ni vill bygga i kombination med icke störande verksamheter.

Så ser vi ett stort bekymmer.

Kommunens kommentar:

Inriktningen med bostäder i området grundar sig på visionen i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm/Köpingsvik, där det framgår att hela stadsdelen Hammaren ska kunna omvandlas till ett område för både bostäder och verksamheter.

I detaljplanen regleras det att träd längs fastighetsgränsen mot Gullvivan 5 ska bevaras och skyddas. Prickmark är även förlagd i fastighetsgräns. Kommunen gör bedömningen att bevarandet av träd och säkerställt avstånd är tillräckligt skydd för insyn.

Kommunen värderar att befintliga verksamheter kan fortsätta utvecklas i området. Sedan samråd har kommunen tagit kontakt med Capea entreprenad AB och tagit fram en industri- och trafikbullerutredning för att utreda hur verksamheten påverkas av planläggningen av bostäder i området och vice versa. Utredningen visade att riktvärden för buller inte överstigs vid planerade bostäder när verksamheten Capea är i full drift och det kommer därmed inte krävas några bulleråtgärder. Kommunen rekommenderar i planbeskrivningen, trots detta, uppförandet av en bullerskärm längs fastighetsgränsen för att minska negativ estetisk påverkan av verksamheten både visuellt och akustiskt, denna bekostas av fastighetsägaren för Gullvivan 11.

Kommunen vill även uppmärksamma verksamheten om att i gällande detaljplan är fastigheten planlagd för småindustri, Jm och det står att "Jm betecknat område får användas endast för småindustri ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter men hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Det innebär att verksamheter redan idag inte har rätt att driva verksamhet som kan vara störande för intilliggande bostäder.



8. Hammaren 1

Punkt 1.1: Ifrågasätter nyttan med att minska arean på industrimark till förmån för bostadsbebyggelse då kommunens invånarantal inte ökar trots stor byggnation.

Punkt 4.1.1: Här beskrivs gällande detaljplan med ”planlagda för icke störandesmåindustriändamål” med beteckning JM. Bifogad detaljplan från 1972 som är svår att läsa kan man med möda läsa ”Småindustriändamål”. Här saknas ”icke störande”, medvetet eller bara en missuppfattning?

Punkt 4:1:3: Vilka ”ytkrävande verksamheter” skall flyttas till Triangeln och Rosenfors. Rosenforsområdet kräver ianspråktagande av industrimark. Missvisande beskrivning.

Bilder på exempel hur gaturummet skall utformas visas. Frågan är varför inte man praktiserat detta i sträckningen av Per Lindströmsväg mellan Norra Infarten och Hammarvägen, kommer samma dåliga planering/utförande även ske inom detaljplaneområdet ske?

Punkt 4:5.1-2: Trafiksituationen inom området är under all kritik då trottoarer

Kommunens kommentar:

Detaljplanen är flexibel och det är fortfarande möjligt att uppföra nya verksamheter på Smörblomman 13 samt handel och kontor på Gullvivan 8 och 11. På Smörblomman 7 är det möjligt att driva handel, kontor och rökeri. Se planbeskrivningen för mer information om vilka användningar som är tillåtna var samt vad det inkluderar. Kommunen vill även skapa förutsättningar för bostäder i detta område som ligger i en central del av staden. Det finns en efterfrågan på hyresrätter som kommunen vill möta.

I detaljplanen från år 1972 står det: Med ”Jm betecknat område får användas endast för småindustri ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter men hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. Kommunen tolkar därmed bestämmelsen att verksamheterna ska vara icke störande. Kommunen har dock ändrat formuleringen för att göra det tydligare.

Formuleringen är hämtad ur den fördjupade översiktsplanen för Borgholm/Köpingsvik vars aktuella utredningsområde täcker hela stadsdelen Hammaren. Vilka verksamheter inom stadsdelen som kan/ska flyttas till Rosenfors är inte utpekade utan kommunen arbetar med att skapa förutsättningar i Rosenfors för verksamheter att flytta om det önskas, samtidigt som man även skapar förutsättningar för etablering av bostäder i Hammaren.

Utformningen av gatan kan inte regleras i detaljplanen. Bilden är enbart ett exempel på hur gatan kan utformas utifrån det utrymme som ges i detaljplanen och kommunen planerar en etappvis utveckling.

I samband med genomförandet av detaljplanen planeras



saknas. Under högsäsong är området runt fiskbutik mm kaosartad med en blandning av parkerade bilar, backande bilar och fotgängare på gatan. Även gående från området vid Storgatan till Sjöstugan mm blandat med tung trafik längs med Per Lindströms väg är betydande, här till kommer även att en del transporter lossas i gatuutrymmet. Att hävda att olycksrisker inte ökar är felaktigt.

En bostadsbebyggelse kommer att försvåra för redan etablerade verksamheter med till viss del störande verksamhet så som buller, damm, tung trafik och rök. Vilket helt utelämnats i beskrivningen.

Punkt 4.9.1: Felaktigt att uppge att Hammaren är planlagd för icke störande småindustri då detta inte finns i Planbeskrivningen från 1972.

Kommunens kommentar:

trafiksäkerhetsförbättringsåtgärder att genomföras, däribland anläggande av trottoar.

Kommunen värderar att befintliga verksamheter kan fortsätta utvecklas i området. Sedan samråd har kommunen tagit kontakt med verksamheter och tagit fram en industri- och trafikbullerutredning för att utreda hur verksamheter påverkas av planläggningen av bostäder i området och vice versa. Utifrån resultatet av dessa utredningar har planförslaget justerats.

Kommunen vill även uppmärksamma regleringen i gällande detaljplan som lyder: "Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter men hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Det innebär att det regleras redan idag att verksamheter inte får etableras i området som kan störa eventuell intilliggande bostadsbebyggelse.

Se kommentar vid punkt 4.1.1.



Punkt 4.13.1: Beskrivningen uppger att tyngre trafik leds från per Lindströms väg via Hammarvägen. Kommer fortfarande att påverka eventuella boende på Gullvivan 11.

Punkt 6.5.3: Felaktigt att hävda att detaljplanen inte ökar risk för olyckor då bland annat en ökad trafik med gångtrafikanter på gator som ej ingår i planändringen.

Punkt 6.6.1: Kommunens bedömning att barnens bästa är att bosätta sig i ett område med industrikaraktär med undermålig trafiklösning ifrågasätts.

Hur detaljplanen säkerställer och skapar ett trafiksäkert färd sätt till och från Mejeriviken/Sjöstugan ifrågasätts då inte detaljplanen för Resedan tillgodosett behovet. Noteras att området ej berörs av den nya detaljplanen.

Punkt 6.8.1: Att basera uppgifter på årsdygnstrafik som grund för beslut är på en turistort är felaktigt och missvisande.

Punkt 6.8.2: Dessa brister bör åtgärdas innan beslut om ny detaljplan tas. Varför har inte dessa åtgärder vidtagits tidigare vid tidigare planändringar?

Kommunens kommentar:

Kommunen har utfört en trafikmätning och trafikbullerutredning i området som visar att planerade bostäder inte påverkas till den grad att bullerdämpande åtgärder är nödvändiga eller uppförande av bostäder inte skulle vara möjligt. En planbestämmelse har dock införts för att säkerställa att riktvärden för buller vid uteplatser inte överskrids.

Kommunen planerar att göra trafiksäkerhetshöjande åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, däribland en trottoar på ena sidan av gatan.

Kommunen gör bedömningen att det kommer att ge förbättrande förutsättningar för ett mer trafiksäkert färd sätt för barn genom området och minska risken för olyckor.

Kommunen har sedan samråd tagit fram en trafikbullerutredning som bygger på sommarårsdygnstrafiken. Kommunen har uppdaterat planbeskrivningen så att det framgår.

Kommunen är medveten om att trafiksituationen i området har brister och det har vidtagits åtgärder för att förbättra situationen genom att bland annat markera de vita linjerna längs parkeringsytan tydligare, för att undvika gening över parkeringsytan. Parkeringsytan är inkluderad i aktuell detaljplan för möjligheten att kunna ta ett större helhetsgrepp på frågan och i samband med genomförandet av detaljplanen planeras trafiksäkerhetshöjande åtgärder kunna genomföras i olika etapper.