



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

Nedan presenteras samtliga yttranden som inkommit under granskningstiden för detaljplan del för Djupvik 1:1 m fl, Södra Djupvik. Granskningstiden pågick från och med den 25 juni till och med den 25 augusti 2025.

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

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län, 2024-08-22

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen framförde även vissa rådgivande synpunkter med anledning av dess påverkan på genomförandet av planen. De kommentarer och kompletteringar som kommunen gjort av planhandlingarna innebär att dessa i huvudsak är tillgodosedda.

2. Lantmäteriet, 2025-08-21

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Befintliga fastigheter har mindre areal än minsta fastighetsstorlek

Lantmäteriet noterar att kommunen sedan samrådet justerat förslaget till bestämmelse om minsta fastighetsstorlek som berör Djupvik 1:70 så att denna får ett planmässigt utgångsläge. För fastigheten Djupvik 1:81 gäller dock fortfarande samma förslag till bestämmelse som i samrådet, innebärande att fastighetens areal är mindre än den minsta fastighetsstorlek som föreslås i planarbetet. Kontrollera detta.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

Användningen GATA står inom område utlagd för NATUR. Bör flyttas in inom gatumarken.

Grundkarta

I planbeskrivningen hänvisas på många ställen till Djupviksgatan, men det framgår inte av grundkartan var denna är belägen. För att underlätta förståelsen bör det framgå.

Vilken typ av ledningar inom markreservat för allmännyttiga ledningar

I planförslaget finns tre u-områden utlagda. Ett av dessa följer befintlig ledningsrätt vid Ingastigen. För övriga två framgår det inte tydligt av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservaten eller om ledningarna är befintliga. Det framgår heller inte huruvida ny ledningsrätt ska bildas eller befintlig omprövas och redovisas inte i figur 34 i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen anges dels att exploatören medger upplåtelse av ledningsrätt utan ersättning, dels att exploatören eller den fastighetsägare som har nytta av åtgärden ska bekosta flytten. Lantmäteriet noterar dock att dessa områden berör privata markägare som inte bedöms beröras av eventuella tänkta exploateringsavtal eller får någon nytta av flytten. För att berörda fastighetsägare ska förstå hur de

påverkas av planläggningen behöver det framgå av planbeskrivningen vilket regelverk som gäller vad avser markåtkomst och ersättning när en rättighet ska upplåtas inom markreservatet. Om planbeskrivningen innehåller en fastighetsvis konsekvensbeskrivning kan varje enskild fastighetsägare tydligt se hur respektive fastighet berörs.

Gemensamhetsanläggning

Planen har enskilt huvudmannaskap och det är överlag bra beskrivet i planbeskrivningen hur allmän platsmark hanteras genom gemensamhetsanläggningar och att minst en befintlig gemensamhetsanläggning behöver omprövas för genomförandet av detaljplanen.

Lantmäteriet noterar dock att det på sida 61 i planbeskrivningen står att ersättning för upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen inte går att avtala bort. Detta stämmer inte, utan det är möjligt att avstå från denna ersättning (om eventuella fordringshavare också godkänner det eller inte påverkas). Det går dock att notera att i det fall en gemensamhetsanläggning tas bort så ska den fastighet som blir av med belastningen betala ersättning till de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Denna ersättning är inte möjlig att avtala bort.

Remissinstanser

3. Trafikverket, 2025-06-26

Trafikverket har ingen erinran mot föreslagen detaljplan

4. E.ON, 2024-07-02

E.ON Energidistribution AB har inga ytterligare synpunkter.

5. Borgholms energi AB, 2024-08-22

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

Vi tycker att det är väldigt positivt att avfallshanteringen har tagits med som en så naturlig del generellt i texten, såsom

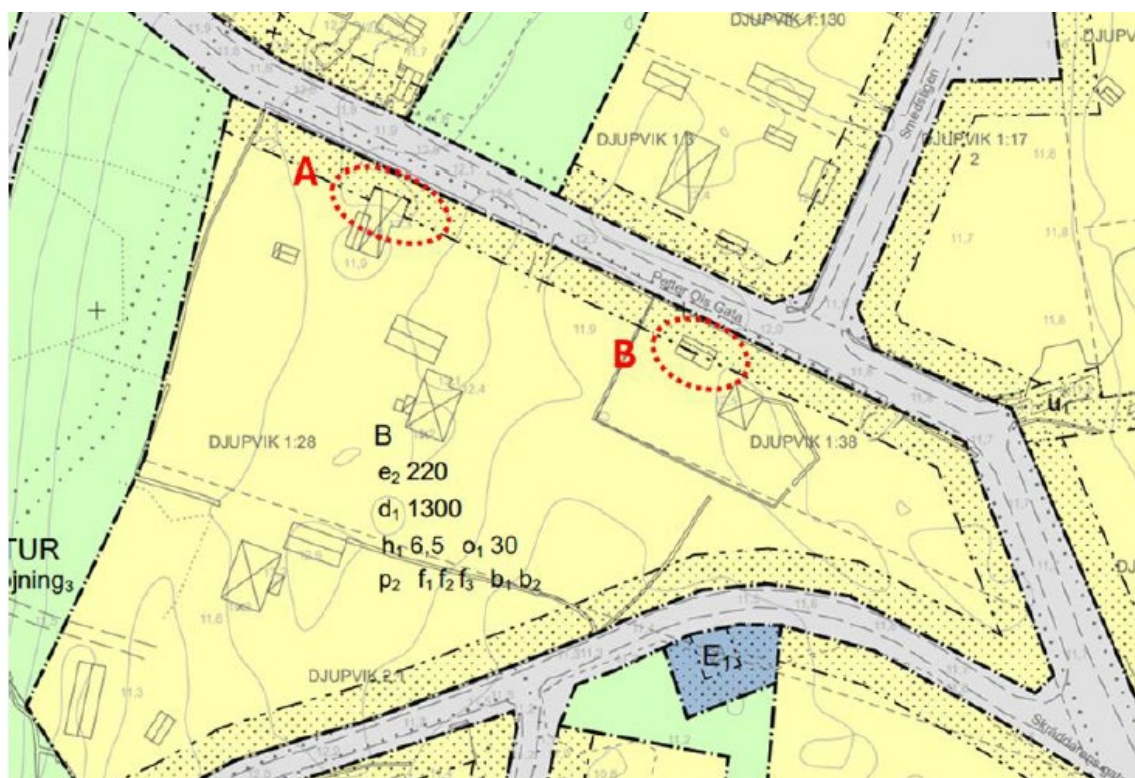
- gatuområden med åtkomst till all kvartersmark för bostadsändamål för att bland annat avfallshanteringen ska fungera,
- vändplaner för att få en fungerande sophämtning,
- omnämnande av avfallsföreskrifter och riktlinjer och att planen är utformad så att dessa kan följas, samt
- att framkomlighet för avfallshantering också innebär fördelar för räddningstjänst och snöröjning.

Sakägare

6. Djupvik 1:28 och 1:38, inkom 2025-07-05

För fastigheterna Djupvik 1:28 och Djupvik 1:38 framgår av planbeskrivning Detaljplan Djupvik 1:1, granskningshandling att två byggnader ligger på prickad mark (se inringade detaljer markerade "A" och "B" i karta nedan). I granskningsförslaget till detaljplan framgår (sid 51, Fysisk Miljö) följande:

"Planförslaget innebär att vissa mycket enkla byggnader blir planstridiga. Konsekvensen av detta innebär att byggnader kan behöva rivas eller flyttas för att ytterligare bygglov på fastigheten kan beviljas."



Vid en eventuell framtida fastighetsuppdelning av 1:28 och 1:38 kommer sannolikt bygglov om uppförande av kompletterande byggnader på nybildade fastigheterna sökas.

Det vore då olyckligt om byggnader som funnits på fastigheterna sedan 1960-talet eller tidigare behöver rivas för att ett nytt bygglov skall kunna beviljas.

Vi, fastighetsägare önskar att begära justering av prickad mark kring byggnader A och B ovan så att dessa inte blir planstridiga.

Möjligheten att justera planförslaget enligt detta önskemål har också lyfts av planarkitekt Ylva Hammarstedt i mail-dialog 2025-06-30.

7. Djupvik 1:46, 2025-07-09

Noterat på kartan att delar av vår tomt prickats mot väster vilket den inte varit tidigare. Vi har för avsikt att anlägga parkering i denna del ut mot gata och uppskattar självklart inte denna förändringar. Svårt att förstå att just denna del nu är prickad?

8. Djupvik 1:12, 2025-07-15 och 2025-07-22

Några synpunkter på Djupviks planen

- -brist på grundvatten i området
- -E, on har ledningsnätet över området som går till Sandvik och norr över
- Fria ledningsgator
- Det finns några tomter som är uttagna sedan gammal tid övrig mark grönområde.
- En rät linje som delar området Djupvik 1:12 till hälften
- Markerad gräns
- Att arealen är riktig
- Samt husknuten mot mur säkerhetsavstånd 4 meter. Rät linje även mot hus

9. Djupvik 1:146, 2025-07-15

Vi har samma ståndpunkt angående detaljplan för Djupvik Södra, som vi skickade in den 2025-02-15. Alltså motsätter vi oss all exploatering av parkmark till byggbar mark.

10. Djupvik 1:143, 2025-07-21 och 2025-08-11

1. Restaurang Elise har enbart parkeringsproblem i direkt anslutning till sin verksamhet, dvs omedelbart utanför restaurangen, inte i övrigt. Elise har öppet 16.30-23.30 (ej söndagar). Efter kl 16.30 har p-platsen vid sjöbodarna aldrig (läs: aldrig) varit fullt belagd. Inte hittills i år, inte på hela föregående sommar.

Under några få strålande semesterdagar frekventeras p-platsen intensivt mellan kl 12 och 16. Det handlar om fyra timmar per dag under totalt ca femton dagar per år. Det handlar om få dagar under få timmar under få (fem) sommarveckor. Vi vet för vi bor där – hela sommaren.

Är det meningsfullt att irreversibelt förstöra naturvärden för detta mycket tveksamma motiv? Samma invändning gäller restaurangens önskemål om att få bebygga den trekantiga ängen framför restaurangen. Den öppna ängen, mitt i byn, lutad mot himlen och havets fria horisont, är - om man vill uttrycka det poetiskt - Djupviks själ och hjärta. Dessutom rymmer den en fornlämning.

2. I kommunens (mer än sextiosidiga) sammanställning över inkomna yttranden återkommer genomgående och gång på gång synpunkten från sakägarna att man vill värna om Djupvik för lugn och ro, för stillhet och avskildhet, för rekreation och återhämtning. Ska man då öka turistmängden genom att tillföra nya parkeringsplatser? Det ter sig lika ologiskt som absurt.

Utökade parkeringsytor medför med automatik utökad besöksfrekvens med överträdelser och "kreativa" parkeringslösningar. Ett självklart faktum är att under några få timmar varje sommar kommer p-platserna aldrig att räcka till. Fler platser föder önskemål om ännu fler platser. Det är tyvärr ett axiom. Varför då bidra till förstörelse av naturvärden?

3. I klimatförändringens allvarliga tid handlar miljödebatten om att kraftigt minska utsläppen från transportsektorn och att reducera privatbilismen. Att då plädера för utökad bilism måste beskrivas som aningslöst.

Sammanfattningsvis: Offra inte värdefulla grönytor för mycket tillfälliga och dåligt underbyggda parkeringsmotiv!

11. Djupvik 1:6, 2025-07-25

Det nya tomtområdet som är beläget sydväst om min fastighet Djupvik 1:6 delas med en annan fastighet, Djupvik 1:18. Borgholms Kommun bör tydliggöra att det är två tomter med separata ägare.

Den redan befintliga delen av Djupvik 1:6 upptas i princip fullständigt av prickad mark. Vi önskar möjlighet att i framtiden kunna uppföra t.ex ett garage eller attefallshus. Andelen prickad mark bör reduceras.

12. Djupvik 1:37, 1:41, 1:42 och 1:43, 1:44, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51 och 1:160, 2025-08-04

Vi vidhåller vad vi tidigare anfört vid yttrande till kommunen i februari 2025.

Vi vill dessutom lägga till följande. Det är en del av oss som har förvärvat sina fastigheter relativt nyligen. Innan dessa förvärv, så har de blivande fastighetsägarna haft kontakt med kommunen om vilka planer, som finns för det område av Djupvik 1:19 som är av speciellt intresse för oss. De har då fått besked om att det **inte** är aktuellt att detta område skall bebyggas. I denna förvissning, har de då förvärvat sina respektive fastigheter.

Kommunen är angelägen om att de befintliga dagvattenområdena bevaras. Den nordligare delen av Djupvik 1:19 är sank och vattenbemängd under våren och då det varit ett ordentligt regnväder.

13. Djupvik 1:56, 2025-08-06

De förändringar som gjorts vad gällande ytan mellan Djupvik 1:13 och Djupvik 1:56 har förbättrat våra möjligheter till någon sikt men inte i tillräcklig grad. Även om det i det förändrade förslaget finns prickad mark så begränsas utsikten/sikt-sektorer av förslag på bebyggd mark längre ut mot havet. Vi yrkar på att hela kvarstående ytan nord väst om Djupvik 1:56 prickas och lägges till. Se blå linje i bifogad skiss.

Grönmarkerad yta är den minsta acceptabla prickade ytan som kan läggas till och som tillåter att vi behåller utsikt. I bifogad karta har vi markerat den enda siktsektor som vi har havsutsikt i. (Ca 4-5 grader mellan taken på Djupvik 1:140 och Djupvik 1:141)

Motivet för vårt ställningstagande är att tomterna som skulle kunna skapas mellan 1:13 och 1:56 respektive 1:57 kommer att bli mycket smala på grund av att både vägen och servisyterna på båda sidor av vägen kommer att ta mycket plats i anspråk. Den smala tomten gör att eventuella byggnader blir långsträckta och troligtvis kommer att placeras mycket nära tomtgränsen till 1:56 och 1:57. Vi accepterar inte den förtätning som detta medför.

Även med större yta prickad mark yrkar vi på att byggnadshöjden begränsas ytterligare. Detaljplanen anger efter ändring (från 6,5) till 5,2 för fastigheterna längs kustvägen. Detta borde också gälla ytan mellan Djupvik 1:13 och Djupvik 1:55, 1:56 och 1:57. Även ytan nordost om Bardun Emils gata Djupvik 1:14 är i den nya planen begränsad till 5,2 m i takhöjd.

Sammanfattningsvis yrkar vi på att hela ytan väster om Djupvik 1:56 och Djupvik 1:57 prickas.



Alla siktsektorer

14. Djupvik 1:16, 1:156, 1:157, 1:161 och 1:162, 2025-08-15

Den sammanhängande jordbruksmarken på Djupvik 1:12 utgörs av alvarmark och har i naturinventeringen klassats som mark med naturvärden. I FÖP 2018 ingår denna del av Djupvik i mark som skall bevaras. I samrådshandling till detaljplan för södra Djupvik redovisas marken som Natur, där ingen byggnation eller vägdragning får ske.

Djupvik är ett av fokusområdena i den nyligen antagna ÖP 2040. Markanvändningen redovisas där som natur/friluftsliv (N/F) eller som utvecklingsområde för bebyggelse (SB 23). Den föreslagna kvartersmarken inom jordbruksfastigheten Djupvik 1:12 ligger inte i utvecklingsområde för bebyggelseutveckling (SB 23). Enligt ÖP 2040 ska jordbruksmark värnas och exploatering ska undvikas. Särskilt betonas vikten av en gles bebyggelsestruktur och bevarandet av viktiga spridningsstråk inom busk- och betesmark i östra Djupvik. Marken inom Djupvik 1:12 redovisas i ÖP 2040 som ett område med naturvärden.

Vi menar att granskningshandlingen felaktigt redovisar att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Exploateringen av den sammanhängande jordbruksmarken inom Djupvik 1:12 med naturvärden för biologisk mångfald saknar stöd i ÖP 2040.

Den tillkommande kvartersmarken inom Djupvik 1:12 är lokaliserad till den högst liggande strandvallen i Djupvik. Området utgörs av ett delvis igenvuxet grusalvar med en rik flora och en viktig livsmiljö för insekter, fåglar och fladdermöss. Strandvallen med vattengenomsläppligt grusmaterial är viktig för infiltration och fördröjning till den lägre liggande marken i väster. Vid snösmältning och skyfall står redan idag klarvatten på servitutsvägen mellan Djupvik 1:156 och Djupvik 1:157 och på fastigheten Djupvik 1:156. Byggnation inom den planerade kvartersmarken riskerar att förvärra situationen och skada de lägre liggande byggnaderna inom Djupvik 1:156.

De föreslagna stora byggrätterna/byggnadshöjderna på Djupvik 1:12, belägna på de högsta punkterna i landskapet, kommer att dominera och förändra Djupviks glesa och småskaliga landskapsbild. Skalförändringen innebär att de karaktäristiska upplevelsevärdena i Djupvik försvinner.

För att skapa tillgänglighet till den tillkommande kvartersmarken inom Djupvik 1:12 kommer en ny vägsträckning att anläggas för att binda samman Kvarnstigen och Bessniss gata. Det innebär att en ny

genomfartsled skapas, vilket kommer att generera betydande trafikrörelser i området. Den föreslagna vägen förutsätter dessutom ingrepp i den biotopskyddade stenmuren. Vägen och kvartersmarken skapar en ny barriär för stråket som leder ut på alvarmarken i öster.

Vi delar inte kommunens bedömning att föreslagen ny kvartersmark och väg inom den utvärderade jordbruksmarken på Djupvik 1:12 (område 1) innebär en ringa påverkan. Vi motsätter oss bildande av ny kvartersmark och vägsträckning inom Djupvik 1:12, som strider mot såväl målen i ÖP 2040 som planeringsunderlaget och riktlinjerna i samrådshandlingen till detaljplan för södra Djupvik.

15. Djupvik 1:93, 2025-08-17 och 2025-08-22

1. Sammanfattning

Vi motsätter oss delar av den föreslagna detaljplanen eftersom den riskerar att i praktiken eliminera flera av våra nuvarande siktlinjer mot Kalmarsund och det allmänt kända naturmärket Blå Jungfrun.

Vi yrkar att:

- Området med prickad mark i anslutning till Djupvik 1:14 ändras till naturmark (planbestämmelse N), **eller**
- Det införs bindande bestämmelser om begränsning av växtlighetshöjd (t.ex. max 1,5 meter) för att säkerställa utsiktens bevarande.

2. Bakgrund

Vi äger fastigheten Djupvik 1:93, direkt angränsande till planområdet. Från vår fastighet finns idag tre tydliga utblickar mot Kalmarsund:

- **En siktlinje försvinner helt** genom föreslagen exploatering.
- De två återstående är beroende av att marken hålls fri från hög växtlighet – något som inte garanteras i planförslaget.

Vi ser positivt på att nuvarande förslag är bättre än ursprungsversionen och att en bit av naturområdet mot Djupvik 1:32 och 1:93 på östra delen bevaras, samt att kommunen försökt tillgodose viss utsikt.

Dock kvarstår följande problem:

- **Prickad mark** innebär enbart byggnadsförbud, inte förbud mot häckar, träd eller buskar, vilket i praktiken kan leda till helt blockerad utsikt.
- Tidigare erfarenhet från området visar att hög växtlighet etableras snabbt som vind- och insynsskydd.

Med tanke på att vår fastighet riskerar att förlora sin unika landskapsutblick begär vi att kommunen kompletterar utredningen med:

- Skuggstudier
- Dagsljusanalyser
- Siktlinjeanalyser med hänsyn till förväntad vegetationstillväxt.

3. Landskaps- och kulturvärde

Den mest betydelsefulla utblicken är mot Blå Jungfrun – ett naturreservat och riksintresse för naturvård. Denna vy har **offentligt intresse** och är ett viktigt landskapselement i kustmiljön. Att skydda denna siktlinje ligger således både i allmänhetens och enskildas intresse.

4. Rättslig grund

Vi hänvisar till:

- **PBL 4 kap. 1 §** – detaljplaner ska främja från allmän synpunkt lämplig markanvändning.
- **Miljöbalken 3 kap. 2 §** – mark- och vattenområden ska användas så att god hushållning tryggas.

- **Rättspraxis:** MÖD 2013-06-19, mål nr P 3540-12, där domstolen tagit hänsyn till utsikt med offentligt värde.

Vi menar att det är både rimligt och förenligt med lagstiftning att säkerställa bevarandet av siktlinjen mot Kalmarsund och Blå Jungfrun genom tydliga planbestämmelser.

5. Yrkanden

Vi yrkar att:

- a) Antalet nya fastigheter inom Djupvik 1:14 begränsas till två längs Barduns väg. Ny väg och vändplats slopas och övrig mark bevaras som naturmark. Detta förslag **överensstämmer med ÖP:s intentioner** om varsam exploatering och tillgodoser bäst de allmänna intressena. Se bilaga 1. *(Skälen utvecklas i vårt yttrande 2025-02-19).*
- b) Om tre nya fastigheter bibehålls:
 - Den prickade marken i anslutning till Djupvik 1:93 ändras till naturmark (N) i den del som utgör siktlinje mot Kalmarsund och Blå Jungfrun. Se bilaga 2.
 - Övrig prickad mark kompletteras med planbestämmelse om förbud mot växtlighet över 1,5 m.
- c) Alternativt flyttas vändplatsen ca 20 meter sydväst, vilket säkrar siktlinjen mot Kalmarsund och Blå Jungfrun samt minskar intrånget i grönstrukturen. Se bilaga 3.
- d) Byggnadshöjden inom planområdet reduceras för att begränsa visuell påverkan och bevara landskapsbilden.

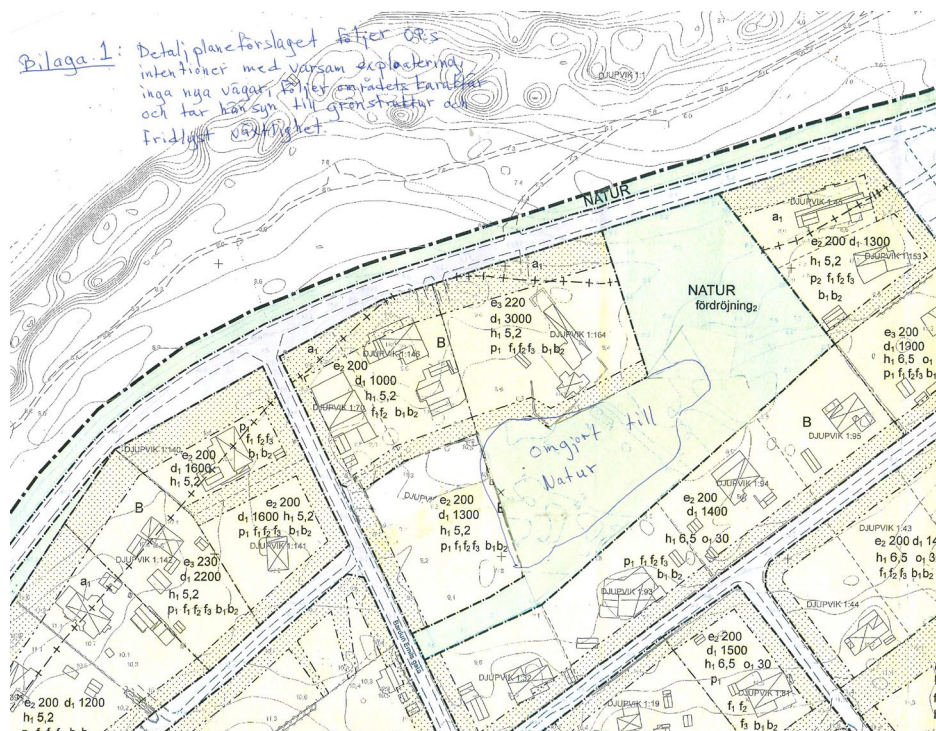
6. Avslutning

Vi uppmanar kommunen att omarbete planen för att:

- • Skydda viktiga landskapsutblickar med både privat och offentligt värde.
- • Minska intrånget i naturmiljö och grönstruktur.
- • Förebygga negativa konsekvenser för kulturmiljön i Djupvik.

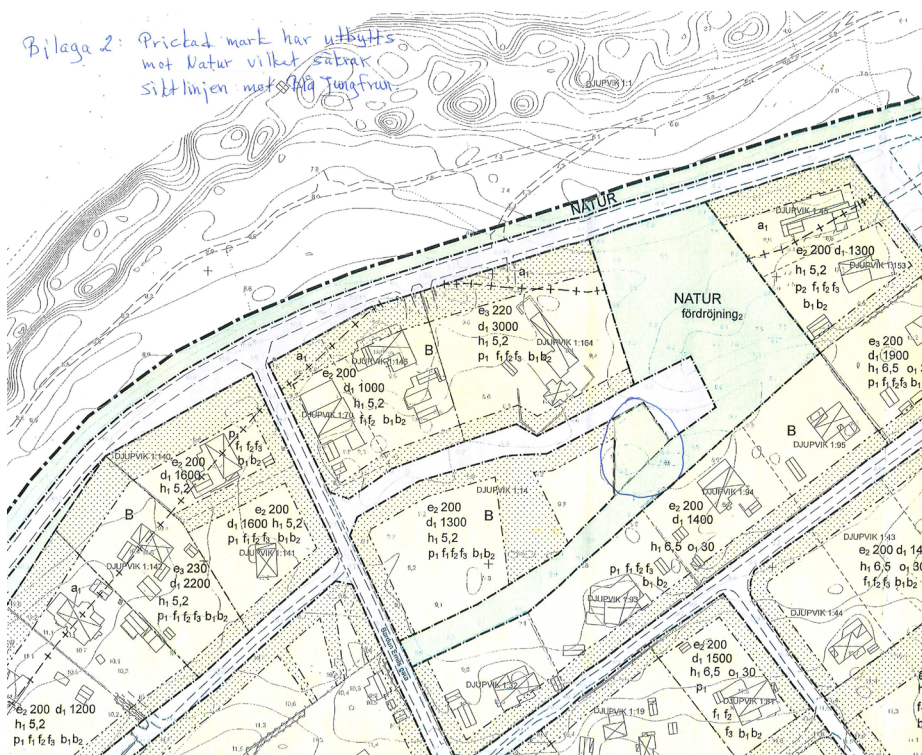
Våra synpunkter i yttrandet 2025-02-19 kvarstår.

Miljökonsekvensutredningen är undermålig och bör göras om. När över 200 fridlysta blommor nordväst om vår fastighet ej upptäckts så är förtroendet för utredningen borta.



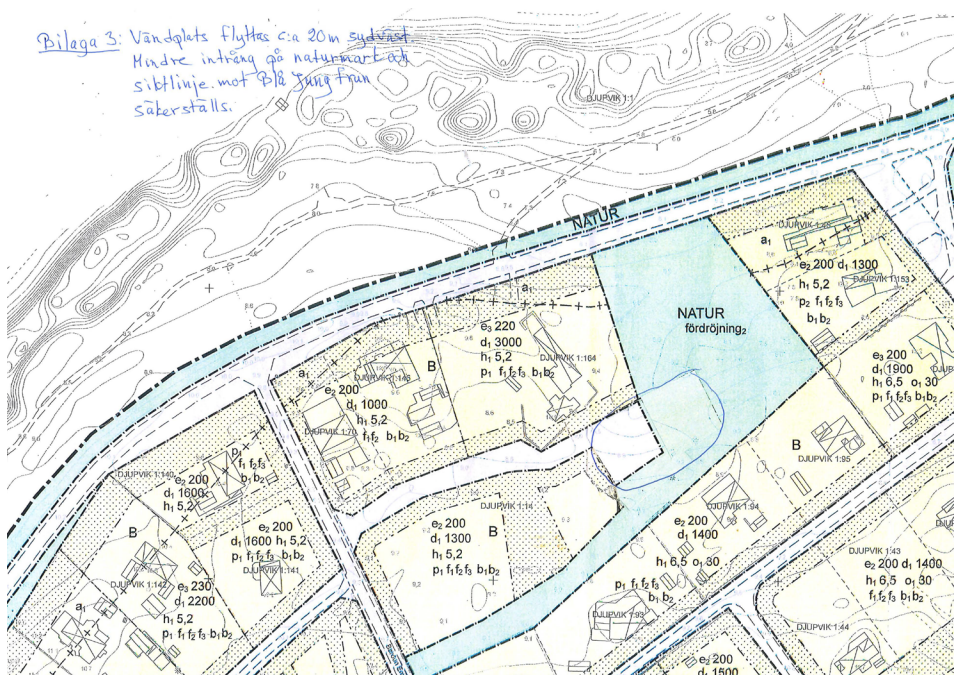
Förslag som inkräktar minst på naturen och följer ÖP:s intentioner.

Bilaga 2: Prickad mark har utbytts mot Natur vilket sänker siktblinjen mot skola från

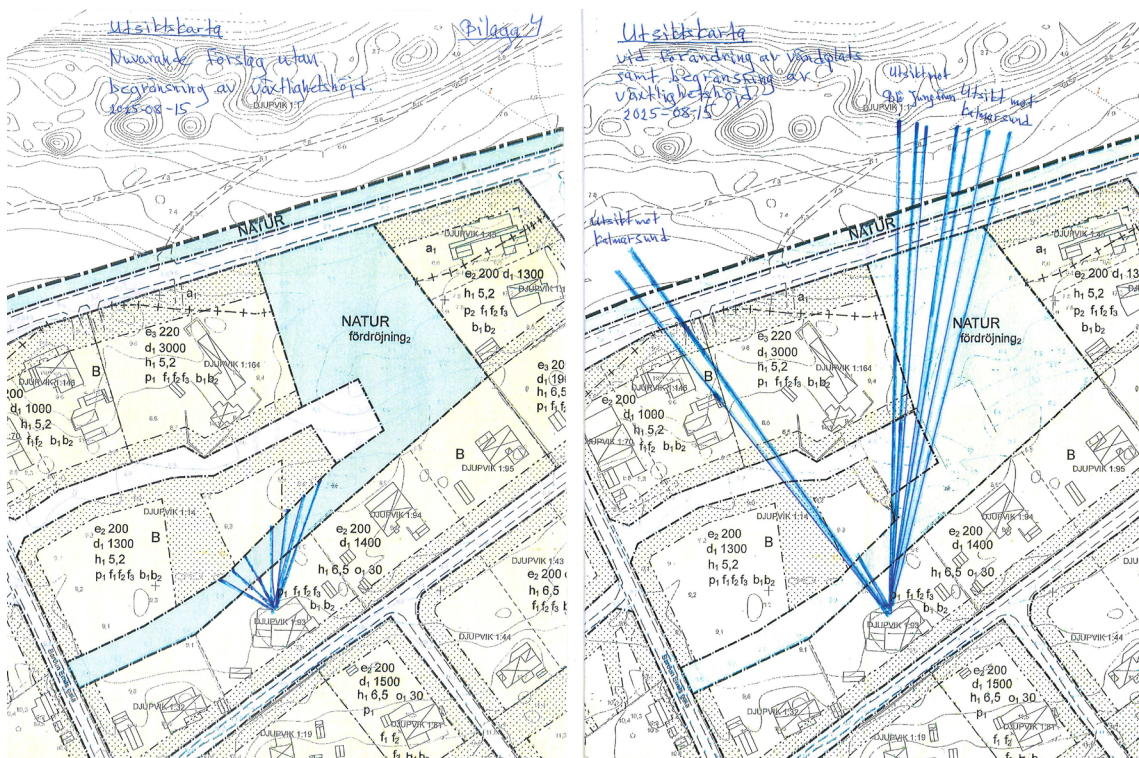


Förslag där prickad mark utbytes mot naturmark.

Bilaga 3: Vändplats flyttas c:a 20m sydväst. Mindre intrång på naturmark och siktblinje mot skola från säkerställs.



Förslag där vändplats förskjuts c:a 20 meter mot sydväst.



Utsiktskartor med nuvarande förslag och med nytt förslag.

16. Djupvik 1:153, 2025-08-18

Vi känner en stor oro kring de rättigheter som ges vägföreningen i och med förslaget till detaljplan. Kommunen gör gällande att inte all mark inom allmän platsmark Gata behöver hårdgöras utan att det är upp till vägföreningen att avgöra. Men som kommunen även skriver så gäller ju en detaljplan under en mycket lång tid framöver, nuvarande byggnadsplan är drygt 50 år. Det är med andra ord omöjligt att förutse vilken agenda och vilka beslut som kommer att fattas av Djupviks vägförening i framtiden. Vi känner en oro att framtidens vägförening inte kommer att beakta de synpunkter vi framfört (yttrande 35. Djupvik 1:153) om 1. Dagvatten, 3. Trafiksäkerhet och 4. Naturvärde. Vi finner det till och med tämligen osannolikt att en framtida förening exempelvis kommer att genomföra en "inventering och konsekvensbeskrivas med avseende på naturvärden" innan den beslutar att anlägga en parkering eller miljöstation på mark inom allmän platsmark Gata och i en så stor förening är rösterna från hushållen på en gata lätt nedröstade för att tillgodose majoritetens önskan.

Vi ser även en stor risk att marken kommer nyttjas som parkering av någon som vill besöka stranden, likt bilen på bilden från slutet av juli som parkerat på andra sidan vägen trots att det ligger stenar som hinder. Med en ändring av detaljplan finns ju ingen rätt att hindra bilar eller husbilar från att parkera på ytan.



Vi önskar att kommunen ser till våra kommentarer och hittar en annan lösning för de befintliga utfarterna till fastigheterna söder om Målar Jonssons gata. Exempelvis inmätning av infarterna och en justering av detaljplan.

17. Djupvik 1:140, 2025-08-19

Vad gäller vår fastighet, Djupvik 1:140 ser vi att ny prickad mark är inritad på vår fastighet vilket vi önskar en förklaring till.

Vi har nu prickad mark både mot Emil Barduns Gata (vilket vi hade tidigare) men även mot fastigheten bakom oss Djupvik 1:141 Enligt tidigare mailkonversation med **Ylva Hammarstedt**, är det oklart varför andelen prickad mark har ökat. Tacksam för er förklaring eller att det ändras tillbaka till nuvarande situation.

I övrigt håller vi med flera yttranden om att den nya detaljplanen förtätar Djupvik på ett sätt som inte bevarar det unika med Djupvik. Djupvik är som många skriver idag vackert och bebyggelsen är luftig med grönområden. Vi motsätter oss att det ska byggas nya hus som är 6,5 meter höga i nuvarande omgivning. Det kommer inverka negativt på estetiska värden. Risk finns att Djupvik förvandlas till ett område med diverse olika hus både till utseende och höjd. Idag är Djupvik ett område som inte är exploaterat med höga hus utan merparten är låga och diskreta.

18. Djupvik 1:71, 2025-08-19

Vi vill att vi ges möjlighet att reglera ägandeskapet av vår infartsväg till 1:71, benämns "U 1" i planförslaget, vid en eventuell försäljning/avstyckning av fastigheten 1:17.

I övrigt kvarstår våra tidigare synpunkter:

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

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

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

3. 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.

4. 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 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!





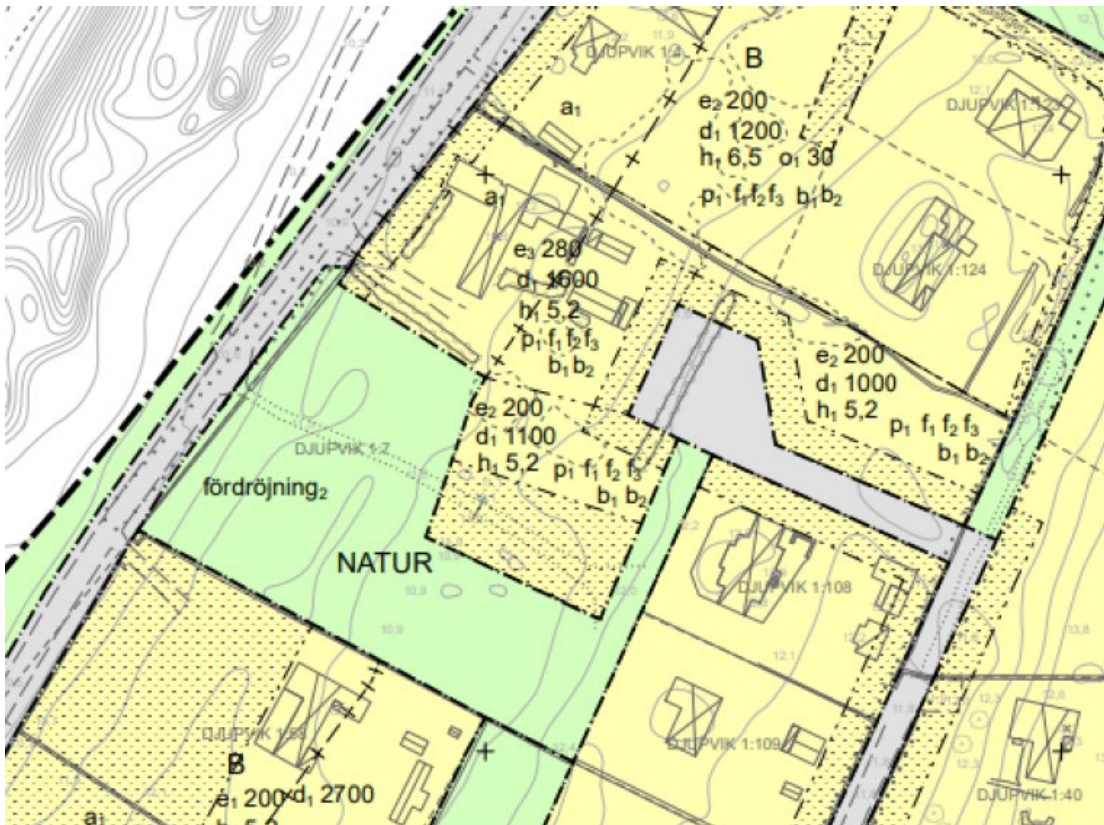
19. Djupvik 1:40, 1:71, 1:72, 1:108, 1:109 och 1:130, 2025-08-19

Förslaget strider mot strandskyddsbestämmelserna

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



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



Av 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken följer att strandskydd inträder när bland annat en fastställd byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Fastigheten Djupvik 1:7 ligger inom strandskyddat område. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, se 4 kap. 17 § PBL.

Av planbeskrivningen (s. 13) följer att, ”Strandskyddet föreslås enbart upphävas inom mark som i gällande plan är reglerad kvartersmark för bostadsändamål och strandskyddet kan upphävas eftersom marken redan är i anspråktagen. Ingen ny kvartersmark för bostadsändamål föreslås inom strandskyddat område”.

Vad som i planbeskrivningen har anförts om förutsättningarna för att upphäva strandskyddet stämmer inte. Den del av Djupvik 1:7 som tidigare var planlagd för användningen allmän platspark och som i Detaljplanen är planlagd för användningen bostäder är inte i anspråktagen. 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 i anspråktaget motsvarar vad som i byggnadsplanen är utlagt för användningen bebyggelse, se nedan infogad bild där i anspråktagen tomtplats är utritad.



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).

Olämplig markanvändning

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

Undertecknade anser att den ändrade användning och ianspråktagandet av naturmark inom Djupvik 1:7 är olämpligt. Borgholms kommun har under samrådet avseende den fördjupade översiktsplanen även givit uttryck för att det är olämpligt att exploatera området väster om befintlig bebyggelse. I samrådsredogörelse 2017-06-13 (DNP P 2010-000102) har kommunen i flera svar framhållit att planförslaget innebär att ny bebyggelse väster om befintliga byggnader inte är aktuell, se följande exempel:

Sid. 31

Kommunen delar synpunkten om att en utveckling bör ske varsamt och att strandnära områden ska värnas. Därför föreslås ingen ny bebyggelse mellan befintlig bebyggelse och strandlinjen. Strandskyddet har setts över av Länsstyrelsen och är idag differentierat mellan 100-300 meter, det innebär att i stort sett all obebyggd mark väster om befintlig bebyggelse omfattas av strandskydd. Likaså rekommenderas att den glesa karaktären bevaras längs med huvudstråken och att en förtätning kan ske i första hand inom befintliga bostadsområden.

Sid. 39

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

Sid. 42-43

den öppna karaktären längs kusten ska bevaras. 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.

Betydande olägenhet

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

20. Djupvik 1:94, 2025-08-21

Vi har följande synpunkter på det uppdaterade planförslaget, som främst avser vårt närområde och vår fastighet.

1. Förtätning

Våra synpunkter från tidigare kvarstår, även om det uppdaterade förslaget är bättre. Fortsatt viktigt att hänsyn tas till natur- och kulturvärden och att områdets karaktär bevaras.

2. Vändplats och anslutningsväg.

Enligt planförslaget ska det anläggas en väg ca 130m lång och ca 5m bred, samt en vändplats på ca 400 kvm. Betydande ytor tas i anspråk, som påverkar naturvärden. För att motverka detta föreslår vi att den fastighet som planeras snett framför oss förskjuts i sydlig riktning och att vändplatsen också förskjuts i denna riktning. Med denna förskjutning blir vändplatsen överflödigt och anslutningsvägen kan förkortas med ca 50m. Detta medför att naturområdet på ett mera naturligt sätt hänger samman.

3. Bygghöjd och byggnadsarea.

För att nybyggnation snett framför oss ska harmoniera med befintlig byggnation i området bör bygghöjden begränsas till 4m och byggnadsarean till ca 140kvm. Detta var de riktmärken som gällde tidigare.

Sammanfattning av punkt 2 och 3,

Beaktas våra synpunkter behövs ingen vändplats och anslutningsvägen förkortas väsentligt. Därmed minimeras inskränkningar på natur och miljö. Begränsas byggnaders höjd och storlek harmonierar byggnationer med befintliga byggnader i området.

4. Naturlig sänka.

I det nya planförslaget bevaras den naturliga sänkan framför oss vilket är viktigt för att samla upp regnvatten. Samtidigt bidrar sänkan till växtligheten.

5. Sammantaget: För allas trevnad är det viktigt att Djupvik ska förbli en vacker by där så mycket som möjligt av natur- och kulturvärden bibehålls. En begränsning av förtätningen är viktig för att bevara det öppna Landskapet, som varit ett av Djupviks kännetecken.

21. Djupvik 1:28, 2025-08-22

Vi vill framföra önskemål om att minska minsta tillåtna tomtarea för fastigheten Djupvik 1:28 till $d1=1000\text{ m}^2$.

Möjlighet att tillåta mindre fastighetsstorlek ger flexibilitet. Detta är viktigt då eventuell framtida fastighetsindelning kan kräva att fastigheter blir olika stora för att planera ytan på ett bra sätt med hänsyn till områdets faktiska utseende, befintlig bebyggelse, gator och möjligheter till nya tillfartsvägar.

Vi önskar att detta inte påverkar den tillåtna största byggnadsarean, återigen för att skapa flexibilitet.

22. Djupvik 1:74, 2025-08-23

Undertecknad har haft del i fastigheten sedan 1964, och stuga på den sedan 1965. (Min far byggde stugan och jag hjälpte till som tonåring.) Sedan dess har mycket förändrats! Få av de hus som finns idag fanns då. Skriver detta för att ge en bakgrund till mina synpunkter.

1. Förstår att ni vill att sommarstugeägare blir bofasta på Öland och ni får del av fastighetsavgiften. Om det är enda skälet till denna detaljplan, bör ni skippa den! Arbeta istället för att regeringen ändrar lagen så ni får fastighetsavgiften för alla hus som är i er kommun!

2. Gällande utökade rättigheter att bygga större hus. Det är både positivt och negativt. Fördel om man har planer på att utöka, men också en fara att allt blir större, högre och vräkigare. Området förvandlas från ett sommarstugeområde till ett villaområde. En del av charmen med Djupvik riskerar att försvinna. Kanske inte vad de flesta egentligen vill och inte därför man skaffade sommarstuga på Öland!

3. Men det allvarligaste är förtätningen. På mötet i Föra fick vi uppgiften om 50 nya fastigheter i södra Djupvik. (Sen tillkommer så småningom norra Djupvik.) Rent generellt kan man säga, att om man vill att området ska se ut som en typisk villaförort till Stockholm (Bor i Kungsängen, Upplands-Bro kommun) så finns det inte längre något motiv till att ha sommarstuga i Djupvik! Vi skaffade inte stugan för att det ska se ut precis som hemma! Jag är rätt övertygad om att de flesta som nu har fastigheter i området, skulle instämma i det. Undantaget de som har tomter och vill sälja, och tjäna pengar!

Hur tänker ni runt trafiken? Vägarna är smala och det går inte att mötas. Med 50 fastigheter till, vad är planen? Ta t.ex. Djupviks kustväg, som blir mer och mer trafikerad. Den går visserligen att mötas på, om man kör ut lite över kanten, men redan nu kan det vara vanskligt att med barn och barnbarn promenera eller cykla till stranden, det känns aldrig riktigt säkert. Det blir inte bättre med denna plan. Tänker ni bredda den och bygga trottoarer, eller vad är planen?

Nya vägar måste anläggas för tillträde till nya fastigheter. Vem betalar dem? Vägsamfälligheten har inga ekonomiska resurser att anlägga nya vägar. Kanske räcker till underhåll med fler fastighetsägare, men knappast anläggningskostnader eller för inlösen av mark för vägar.

Som ni förstår är jag starkt kritisk till denna plan. Tyvärr fick vi inte diskutera planen på samfällighetens årsmöte, utan bara ställa frågor om det vi behövde mer klarhet i. Men det hade kanske blivit för tufft för kommunens representanter, som för övrigt gjorde ett bra arbete med att förklara. Ingen skugga över dem, men det är svårbegripligt hur de som gjorde denna plan kan tro att det är

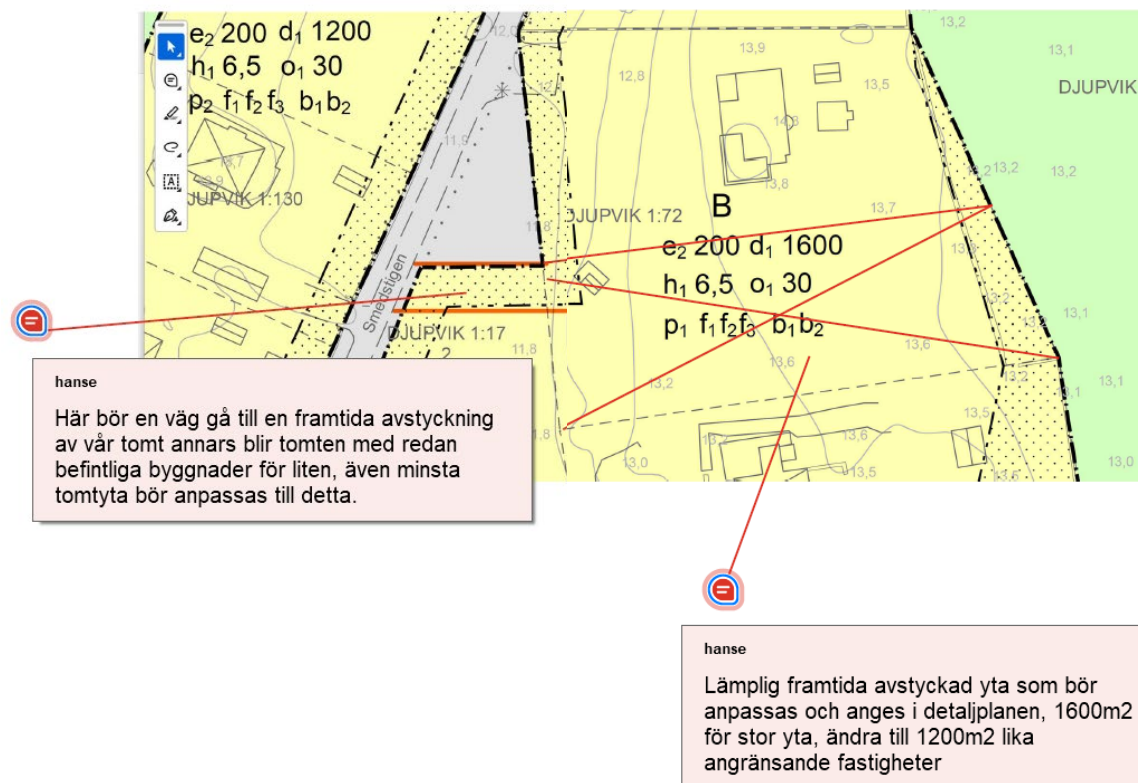
något positivt för oss redan boende i området med 50 nya fastigheter som ska klämmas in, grönytor försvinna och luften runtkring husen minska!

Mitt förslag är, trots mina synpunkter under punkt 2, behåll förslaget om utökade byggrättigheter, då ökar chansen för fastboende. Men ta bort förtätningen!

23. Djupvik 1:72, 2025-08-23

Fastighetsstorlek

Minsta tomtstorlek är i förslaget angivet till 1600 m², detta bör ändras till 1200 m² i likhet med andra angränsande fastigheter, detta med tanke på hur en framtida avstyckning av tomten bättre kan disponeras bla med tanke på hur befintliga byggnader är placerade på fastigheten, se bifogad pdf.



Dessutom har vi konstaterat att den gatumark ni har avsatt för åtkomst av den möjliga avstyckning av vår fastighet inte räcker till utan behöver utökas något, se bifogad pdf med förklaringar.

Utnyttjandegrad

Eftersom vår tomt är så pass stor borde vi få bygga mer än de 200 m² som förslaget anger, betydligt mindre tomter har e₂ 200, vi önskar att ni ändrar detta till åtminstone 250m².

Placering

Vi önskar att ni ändrar p₁ till p₂, vi förstår inte varför förslaget anger p₁ för vår tomt när angränsande fastigheter har p₂.

24. Djupvik 1:5, 1:110, 1:150 och 1:152, 2025-08-24

Vi har tidigare i samband med samrådsförfarandet i vintras lämnat in synpunkter på Detaljplanen Djupvik 1:1 m fl Södra Djupvik och är tacksamma för de svar vi fått från kommunen. Den nya versionen av detaljplanen daterad 2025-06-04 innehåller flera förbättringar, men det kvarstår några områden som vi vill ge synpunkter på.

Som många påpekat är mycket mark avsatt som vägmark. Vi förstår kommunens argument att all vägmark inte behöver användas till just väg utan kan också vara ett sätt att få in mer luft mellan bebyggelsen. Men faktum kvarstår att man genom dessa omfattande planerade vägmarksområden ändå öppnar en risk för att det i framtiden kan skapas breda vägar som rimmar illa med de små, idylliska grusvägar som vi har idag och som fungerar tillfredsställande. Detta skulle kunna påverka den lokala miljön negativt. Är det dessutom rimligt att det är en vägförening som har det fulla ansvaret för hur detta gaturum utformas?

De stora vändzonernas inverkan på bebyggelsestrukturen behöver belysas bättre. Vi tycker att det är orimligt att så stora vändzoner tas upp för sophantering även på ställen dit sopbilarna aldrig kör och rimligen inte behöver köra i framtiden. Ett exempel är vändplatsen i slutet på Petter Ols gata där sopbilen i stället cirkulerar via Skräddarens gata och soptunnorna är utställda vid korsningen. Vändplatsen utmarkerad i slutet av Erlands gata tar ett stort område naturmark i anspråk (på tomten Djupvik 1:5) och om den skulle genomföras krävs att man schaktar bort en kulle (del av gamla strandvallar) inne i naturmarken. Detta är inte en rimlig lösning.

Prickningen runt vägarna är omfattande och berör en rad befintliga byggnader på olika ställen i området. Vad händer om ett hus t ex brinner ner - får det inte återuppföras då?

Vi förstår att det är tänkt att Samfällighetsföreningen ska stå för skötseln av även nyskapade eller förändrade vägar i området. Om ägarna vill ha marken inlöst måste föreningen sannolikt lösa in den, och för detta finns ingen ekonomi. Det blir dessutom ganska stora arealer med tanke på den väl tilltagna vägmarken. När det gäller kostnader för nya vägsträckningar och vändplatser förstår vi att det är tänkt att den ska fördelas mellan de som har nytta av planen. Hur ska detta avgöras och är fördelningen helt upp till Samfällighetsföreningen?

En viktig generell fråga kring detaljplanen är hur tätt man ska godkänna bebyggelse framöver. Den planerade storleken på tomter verkar avgöras vad man kan klämma in för att nå maximalt antal tomter snarare än vad som passar in i miljön. Detta riskerar att skapa ny, tät bebyggelse där det tidigare varit natur och fågelliv och därmed förändra karaktären negativt på flera ställen i Djupvik.

I vårt närområde ingår Petter Ols gata och Skräddarens gata i populära promenadstråk särskilt under sommaren. Den naturliga "lunga" med buskage och fågelliv som finns i nuvarande tomten Djupvik 2:1 bidrar mycket till naturupplevelsen. Vi förstår att man trots det vill använda marken till förtätning, men den föreslagna tomtytan på 1100 kvm mot Petter Ols gata och 1200 kvm mot Skräddarens gata gör att husen kan komma att ligga tätt. Tvärs över gatan i vårt "kvarter" är tomtbegränsningen 1600 kvm, vilket hade gjort framtida byggnation på tomten 2:1 1 luftigare.

25. Djupvik 1:19, 2025-08-24

I tidigare planförslag föreslogs högsta nockhöjd för huvudbyggnaden till 6,5 m för vår tomt. I det nuvarande planförslaget föreslogs istället en lägre nockhöjd på 5,2 m.

På sidan 12 i Planbeskrivningen står det att:

"En lägre nockhöjd föreslås framförallt för bebyggelsen 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."

Vår tomt ligger en bit från kusten. När det gäller områdets karaktär - är förslaget på för tomterna i direkt samt nära anslutning till vår tomt att högsta nockhöjd för huvudbyggnader ska vara max 6,5 m. Därför argumenterar vi för att byta tillbaka till den tidigare föreslagna högre nockhöjden på 6,5 meter, eftersom det då inte påverkar "områdets sammansatta karaktär".

Vi bifogar även 2 bilder på hur vår tomt såg ut för många år sedan.



Vår plan är att i framtiden återskapa ladugården som tidigare stod på tomten, men då som ett boningshus med en balkong, utsikt mot havet samt Blå Jungfrun (utsikten försvann i samband med tillkomna beviljade bygglov som är helt naturligt).

26. Djupvik 1:39, 2025-08-24

Vi vill att all mark, helt enligt Lantmäteriets kartor, hörande till Djupvik 1:39 finns utritad på den nya detaljplanen, i övrigt se föregående mail nedan...

Hej

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 tättbebyggda 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.

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.

27.Djupvik 1:155, 2025-08-24

Ny väg intill biotopskyddad stenmur i nordost som gränsar till Djupvik 1:12 och Djupvik 1:155 mfl.

Som grannar till det planerade nya området i nordöstra Djupvik har vi inget emot att området med ny kvartersmark förtätas enligt granskningsförslaget. Vi motsätter oss dock ny väg längs stenmuren.

Detta för att

- nya hål (där tung trafik ska kunna passera) inte ska tas upp i den biotopskyddade stenmuren som gränsar till Djupvik 1:12. Muren måste skonas från ingrepp.

- ny väg längs stenmuren som på så sätt skulle sammanbinda Kvarnstigen och Bessniss gata skulle sannolikt anses som en genväg för boende i södra Djupvik. Det skulle medföra mycket trafik på en mycket smal väg där tyngre fordon får svårt att ta sig fram och där ingen möjlighet för annan trafik att mötas finns. Vi boende värnar den känsliga naturen/strövområdet intill som många använder som rekreationsområde.

Förslaget till ny väg bör ändras så att stenmuren skyddas, vägarna Kvarnstigen och Bessniss gata sammanbindes ej, utan tillfartsväg till nya nordöstra området blir via Kustvägen/Målar Jonsson gata.

28. Djupvik 1:63, 2025-08-25

Genomfart till Djupvik 1:12 och södra Djupvik via Kvarnstigen

Jag samtycker med skrivelsen inlämnad av fastighetsägaren till grannfastigheten Djupvik 1:154.

En genomfart till planerade tomter på Djupvik 1:12 och vidare till södra Djupviksområdet, kommer att påverka Kvarnstigen som inte har kapacitet att hantera det. Sophanteringen bör kunna lösas på annat sätt. Hellre drar vi fram våra soptunnor till Kvarnstigens början, som vi gjort tidigare, än att få den påverkan som en genomfart skulle innebära. (Enligt förslaget) Även utan genomfart till södra området, skulle det vara ett stort ingrepp på muren för att klara sobilens väg in till de nya tomterna. Det finns för lite utrymme för en bra passage genom muren. Det skulle behöva kontrolleras på plats innan beslut.

De nya tomterna har en annan naturlig infart via Målar Jonssons gata som har bättre möjligheter för möten. För sophanteringen kan en vändplats skapas norr om det nya tomtområdet, vilken då skulle ligga på andra sidan muren, i höjd med vår fastighet. Kan man inte ordna sophanteringen på annat sätt, så är denna lösning bättre än att använda Kvarnstigen.

29. Djupvik 1:7, 2025-08-25

Vi som sakägare till fastigheten Djupvik 1:7 vill härmed lämna synpunkter på det aktuella granskningsförslaget.

1. Drastisk förändring mellan samråd och granskning

Mellan samrådsskedet och granskningsskedet har detaljplanen genomgått en väsentlig förändring till vår nackdel. I samrådsförslaget möjliggjordes utveckling av vår fastighet med ytterligare tre fastigheter för kommande generationer, medan detta nu reducerats till två samt en stor vändplan i granskningsförslaget 4 utan i vårt tycke att sakliga eller motiverade anledningar redovisats.

Detta innebär en brist i planprocessen. Som sakägare har vi rätt att kunna följa och förstå kommunens bedömningar. Att i ett sent skede ändra förutsättningarna för en enskild fastighet på detta sätt, utan förklaring, hänvisning till Jag, förankring eller transparens, strider mot rättssäkerheten och försvårar vår möjlighet att tillvarata våra intressen.

2. Tidigare ställningstaganden och kommunens positiva inställning

Vi vill påminna om att vi redan år 2016 fick ett positivt planbesked för utveckling av vår fastighet med ytterligare tre fastigheter. Vi har även haft återkommande kontakter med Borgholms kommun och Borgholms Energi i samband med VA-utbyggnaden i området, där fyra stycken anslutningar redan har anordnats till vår fastighet. Detta visar att både kommunen och de kommunala bolagen tidigare bedömt vår fastighet Djupvik 1:7, kan styckas av med ytterligare tre bostadsfastigheter. Se även punkt 2, bilaga 2.

Yttrande gällande detaljplan för Djupvik 1:7 – bemötande av invändningar samt önskade förändringar

Fastighet: Djupvik 1:7

Vi önskar härmed framföra följande synpunkter och bemötanden av de invändningar som inkommit i samband med detaljplanearbetet för Djupvik 1:7. Främsta skälet till bemötandet är att den nya detaljplanens framtagande är för att skapa en förtätning i Djupvik och att vi då måste kunna utnyttja tillgänglig mark på bästa sätt för framtiden i kustnära attraktiva områden.

1. Om strandskyddet och ianspråktagande

Det har framförts att området som tidigare benämnts som "allmän platspark" inte är ianspråktaget, och därmed inte skulle kunna undantas från strandskydd. Denna tolkning är förenklad och brister i juridisk precision. Enligt både praxis och rättstillämpning är det avgörande huruvida marken i praktiken används och därmed är att betrakta som ianspråktagen. Det kan röra sig om användning till exempel för väg, infrastruktur, rekreation, eller andra funktionella syften – inte enbart bebyggelse.

Att området varit planlagt för "allmän platspark" innebär inte automatiskt att marken är orörd. I det aktuella fallet har det förekommit mänsklig påverkan och marken är inte att anse som värdefull naturmark i strandskyddets mening. Det är därmed fullt möjligt att, i enlighet med 7 kap. 18 c–d §§ miljöbalken och 4 kap. 17 § PBL, upphäva strandskyddet för dessa delar.

2. Tidigare översiktsplan och kommunens ställningstaganden

Invändningarna hänvisar till uttalanden i samband med samrådet för en fördjupad översiktsplan 2017, där kommunen uttryckte att mark väster om befintlig bebyggelse inte borde exploateras. Det är dock viktigt att komma ihåg att en översiktsplan är **inte juridiskt bindande**, utan fungerar som ett vägledande dokument. Kommunen har planmonopol och rätt att omvärdera tidigare bedömningar baserat på nya förutsättningar, exempelvis bostadsbehov, infrastruktur och lokal utveckling.

Detaljplanen har upprättats utifrån en ny, aktuell bedömning och är därmed förenlig med gällande lagstiftning och planeringspraxis.

3. Skymd utsikt är inte ett juridiskt skyddat intresse

Bilaga 2 2(3)

Flera invändningar gör gällande att bebyggelse inom Djupvik 1:7 skulle skymma havsutsikt från intilliggande fastigheter, t.ex. Djupvik 1:108 och 1:109. Vi vill här påminna om att **havssikt inte är en skyddad rättighet enligt plan- och bygglagen (PBL)**. För att sådana förändringar ska kunna stoppa en detaljplan krävs att det rör sig om "**betydande olägenheter**", vilket bedömts mycket restriktivt i praxis. Även i områden med fri sikt eller landskapsvärden har domstolar slagit fast att skymd utsikt inte utgör grund för att avslå en detaljplan.

Kommunen har också skyldighet att väga många olika intressen. I detta fall har den samlade samhällsnyttan, i form av planerad bostadsanvändning och förbättrad väginfrastruktur, bedömts väga tyngre.

4. Vägdragning och buller

Det anføres att ny vägdragning skapar buller och ljusföroreningar, men dessa effekter bedöms i ett planärendet i ljuset av vad som är normalt förekommande i ett bostadsområde. Så länge kommunen planerar vägar med beaktande av bullerkrav, framkomlighet och säkerhet enligt gällande normer, kan detta inte i sig anses utgöra ett hinder mot genomförande. Behovet av ny vägförbindelse har också redovisats av kommunen i syfte att förbättra sophämtning, räddningstjänstens tillgång och trafikflöde.

5. Markens lämplighet

Det påstås att marken inom Djupvik 1:7 inte är lämplig för bebyggelse, i strid med 2 kap. 2 § PBL. Vi motsätter oss denna tolkning. Området är redan planlagt i tidigare byggnadsplan och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. En sådan kompletterande förtätning är **i linje med gällande planeringsprinciper** i såväl PBL som Boverkets vägledningar. Det handlar inte om nyexploatering av orörd naturmark, utan en anpassad utveckling i ett redan bebyggt område.

Vi anser att de invändningar som framförts mot detaljplanen för Djupvik 1:7 bygger på subjektiva tolkningar, samt missförstånd kring strandskyddslagstiftning, planhierarki och vad som utgör "betydande olägenheter" i lagens mening. Planen har upprättats i enlighet med PBL:s krav på lämplighet, hänsyn, miljöbedömning och rättssäkerhet.

Vi tillstyrker därför detaljplanens genomförande med önskan om förändring enligt bilaga 1.

Vi föreslår att vägdragningen mellan Djupviks Kustväg och Smedstigen följer den befintliga äldre vägen. En sådan lösning bedöms gynna allmänhetens möjlighet till utsikt över kusten, då den möjliggör att framtida bebyggelse kan förläggas både norr och söder om den planerade kvartersmarken.

Vi vill även framföra att det enligt vår uppfattning finns goda förutsättningar att utöka kvartersmarken fram till Djupviks Kustväg. Marken har varit ianspråktagen sedan 1926, och eftersom kustvägen löper mellan den aktuella marken och stranden anser vi att allmänhetens tillgång till strandområdet fortsatt är tillgodosedd. Detta bör kunna utgöra skäl för att medge dispens från strandskyddet, i enlighet med detaljplanens syfte att bidra till en varsam förtätning av Djupvik. Det kan även påpekas att bebyggelse redan förekommer utmed större delen av Djupviks Kustväg.

Planförslaget medför ingen försämring av tillgängligheten till strandlinjen, och hindrar inte allmänheten från att vistas eller röra sig längs kusten. Enligt planbeskrivningen ska dessutom viktiga stråk för tillgång till strandmiljön bevaras.

Detta förslag är i linje med vår önskan att långsiktigt tillgodose familjens behov av att kunna nyttja den mark som tidigare generationer, i synnerhet Oscar och Alma – farföräldrar till Lena – en gång brukade med stor möda och omsorg. Även om jordbruk inte längre bedrivs är det av stor betydelse för oss att förvalta och utveckla denna plats för framtida generationer.

Vi har valt att själva ansvara för exploateringen, för att på så vis kunna ta största möjliga hänsyn till platsens karaktär och omgivande miljö. Vi är medvetna om att viss påverkan kommer att ske, men är också beredda att vidta åtgärder för att minimera denna i så stor utsträckning som möjligt.

Angående dagvattenhanteringen så blir det ett krav på oss att hitta lösningar på detta vid en framtida bygglovsprövning. Se bilaga 2.

Vi önskar namnet Oscar Nilsson Gata på den tilltänkta vägen som ansluter till Smedstigen

Slutligen vill vi lyfta fram att VA-infrastrukturen redan är framtagen för det tilltänkta området, i anslutning till Djupviks Kustväg och Smedstigen. Detta har skett i dialog med Borgholms kommun och Borgholm Energi i samband med utbyggnaden av ledningsnätet.

3. Strandskydd

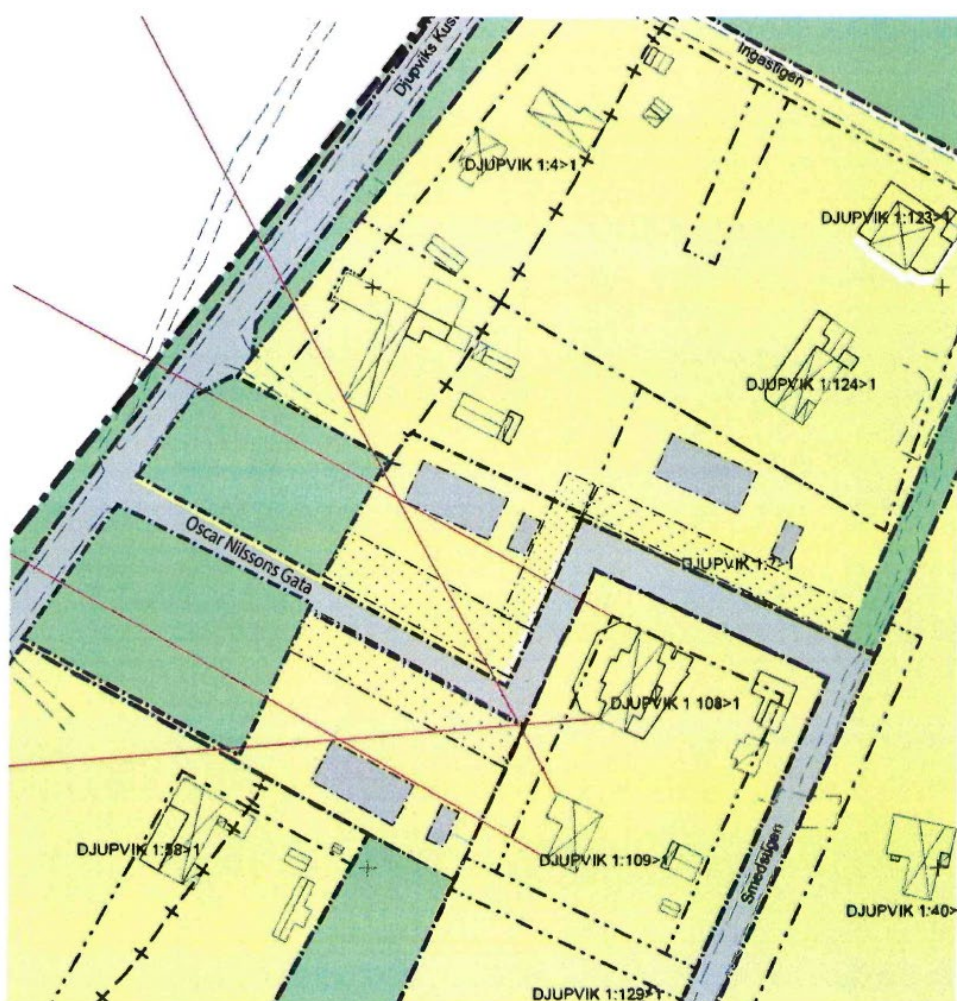
Av planbeskrivningen framgår att strandskyddet endast föreslås upphävas där marken redan är ianspråktagen. Vår fastighet har sedan lång tid tillbaka tagits i anspråk genom befintliga anläggningar, byggnader, vägar och VA-anslutningar. Djupviks Kustväg tillgodoser tillgängligheten till stranden och vår utveckling av fastigheten möjliggör en ökad tillgänglighet till densamma. Vi anser därför att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom Djupvik 1:7 i enlighet med 7 kap. 18 c § miljöbalken. Se även punkt 1, bilaga 2.

4, Utsikt och påverkan på befintlig bebyggelse

I de invändningar som riktats mot planförslaget hänvisas återkommande till att ny bebyggelse inom Djupvik 1:7 skulle skymma utsikt från andra fastigheter. Vi vill understryka att strandskydd och detaljplanering inte syftar till att garantera sjöutsikt från enskilda bostäder. Planläggning enligt PBL skall göra en avvägning av allmänna och olika enskilda intressen. I planen bör kommunens önskan om förtätning och komplettering av ett bostadsområde vägas mot de eventuella nackdelarna i form av t.ex. minskad sjöutsikt som kan bli följderna och de önskningar av ytterligare byggrätter som andra befintliga fastigheter har. Att en fastighet kan påverkas av viss insyn eller förändrad utsikt är inte i sig ett tillräckligt skäl för att begränsa exploatering på en grannfastighet. Se punkt 3, bilaga 2. Vi har i vårt förslag, se bilaga 1, gjort det bästa för att minimera påverkan.

Bilaga 1

Vårt planförslag för Djupvik 1:7

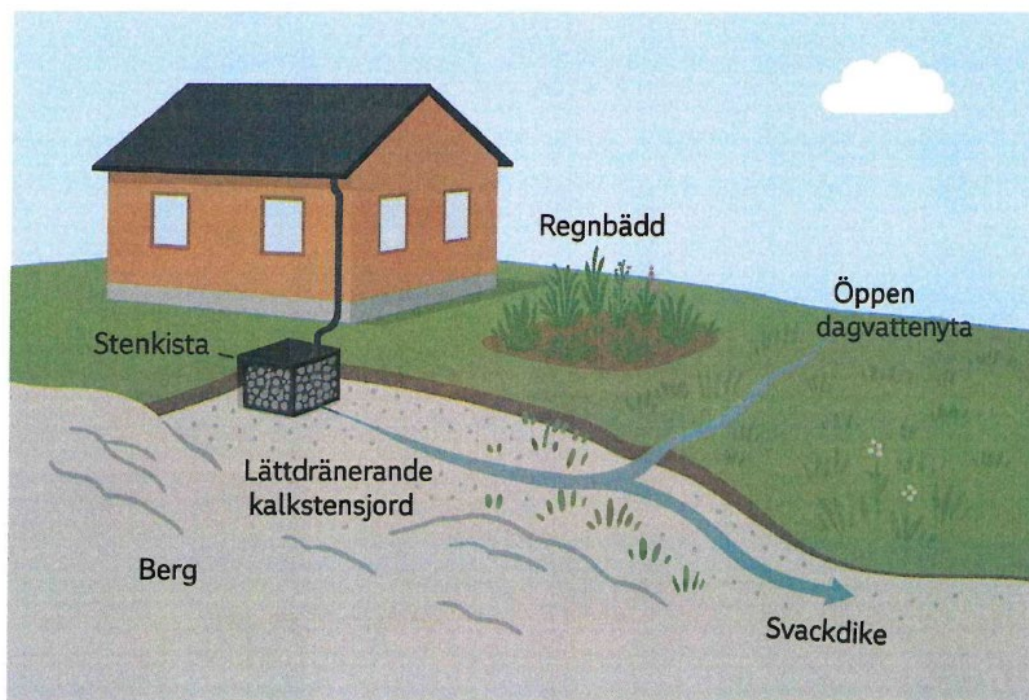


Med denna lösning tillgodoses allas behov och den allmänna nyttan blir som störst

5. Dagvatten

Vi vill också bemöta de invändningar som rör dagvattenhantering. Vår fastighet har redan anpassade anslutningar och det finns tekniska lösningar för en hållbar dagvattenhantering i området, se exempel bilaga 3. Kommunens generella riktlinjer för dagvatten kan tillämpas här på samma sätt som för övriga bostadsfastigheter i området.

Lösning för dagvattenhantering



6. Sammanfattning

Vi motsätter oss starkt den förändring som skett mellan samråds- och granskningsskedet där det, utan angivna skäl, inte längre ansetts vara lämpligt att stycka av vår fastighet för att skapa ytterligare tre fastigheter för bostadsändamål.

Vi vill betona att:

- Vi fick ett positivt planbesked 2016.
- Vi redan har fyra VA-anslutningar till fastigheten.
- Vi menar att exploatering av Djupvik 1:7 är fullt förenlig med strandskydds- och dagvattenhanteringsregler.
- Nackdel med försämrad utsikt bör vägas mot andra enskilda intressen av att kunna stycka av en fastighet samt mot allmänna intressen av att möjliggöra ytterligare bostadsfastigheter

Vi yrkar därför att detaljplaneförslaget revideras så att vår fastighet Djupvik 1:7 fortsatt ges möjlighet till exploatering i enlighet med samrådsförslaget men med vårt förslag på förändringar enligt bilaga 1. Detta för att minimera utsiktsinvändningarna samt strandskyddsfrågan genom att använda befintlig väg och på så sätt ansluta Djupviks Kustväg med Smedstigen för att möjliggöra ökad tillgänglighet samt underlätta för sophantering och övriga allmänna intressen. Dessutom möjligheten att förbättra dagvattenhanteringen genom att inte anlägga en stor hårdgjord vändplan.

30. Djupvik 1:55, 2025-08-25

Vi, fastighetsägarna till Djupvik 1:55, har tagit del av kommunens kommentarer till tidigare yttranden.

Det är glädjande att se att kommunen i vissa viktiga delar tagit till sig av inkommen information och synpunkter. Flera bra åtgärder har vidtagits, såsom att utöka vissa områden som undantagna från vidare bebyggelse och att tydligt begränsa möjligheten att placera byggnad nära tomtgränser.

Att Planförslaget har justerats för att bebyggelsen på föreslagen ny kvartersmark skall anpassas för att minimera påverkan på naturen och utsikten (Gemensamma punkter 1 samt 4) för befintlig bebyggelse är också av stor betydelse för bevarande av såväl områdets karaktär samt att minimera betydande olägenheter för befintliga fastighetsinnehavare orsakade av den nya planen.

Problemet med att anlägga nya vägar till föreslagna fastigheter kvarstår dock (Gemensamma punkter 6). Kommunen skriver att:

" Gators 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 dessmedlemmar som bestämmer hur gatorna ska utformas. Vändplaner och gatuområden som genom bestämmelser och bredd tillåter genomfartstrafik behöver inte genomföras."

Dessa formuleringar antyder att det är Vägföreningen som skall vara huvudman och ansvarig för att besluta om och anlägga samt underhålla de vägar som krävs för att tänkta fastigheter som kommunen inritar i planen ska kunna åtnjuta kommunal- och räddningsservice. Vägföreningen och dess medlemmar kan dock inte påverka ifall kommunen ritar in nya fastigheter längs med idag icke existerande vägar. Det rimliga bör här vara att minimera antalet nya fastigheter som inte idag kan nås med befintliga vägar för att därmed hålla nere kostnader och ingrepp på området. Befintliga medlemmar i föreningen är inte betjänta av nya, ökade kostnader för att understödja att somliga fastigheter ska kunna sälja av mark till nya fastigheter, vars framkomlighet bekostas av föreningen. Anläggningen av eventuellt sådana vägar och vändplaner bör istället rimligen bekostas till fullo av avyttrande fastigheter. Vidare vidhåller vi i vår åsikt att kommunen inte bör bevilja någon byggrätt eller avstyckning av 1:13 på de föreslagna tomterna framför 1:56 och 1:57. Om så ändå sker bör:

- 1) Endast den tomt som kan ges anslutning till befintlig väg, Bardun Emils gata, bebyggas.
- 2) Den areal med byggrätt som föreslås framför 1:55 bör istället ges en infart från Djupviks kustväg, såsom intilliggande fastigheter redan har. Detta gör att fastigheten inte behöver flyttas för att det återinträdande strandskyddet ska kunna uppfyllas, samt att ingen väg behöver anläggas till föreslagen fastighet. Dessa åtgärder gör att den föreslagna vägen med vändplan inte behöver anläggas och kommunen såväl som vägföreningen sparar stora summor i underhåll med mera.

Slutligen några kompletterande uppgifter kring det faktum att det föreligger ett lastande servitut på fastigheten 1:13. Detta servitut ger vår fastighet, Djupvik 1:55, som tidigare påpekats för kommunen, rätt att använda del av marken för att ta oss ner till Kustvägen. Enligt avtalet ger servitutet oss rätt att gå över fastigheten 1:13, intill norra sidan av stenvallen vid fastighetsgränsen, till och från Kustvägen. Denna rättighet för vår fastighet är registrerad och inskriven vid dåvarande myndighet, Möre och Ölands domsaga år 1970. Fram till 1972 var det denna domsaga som skötte dessa registreringar, innan Lantmäteriet övertog denna roll.

När inskrivningsdomaren 1970 skrev in servitutet i fastighetsboken gav det rättigheten sakrättsligt skydd. Det innebär att servitutet blev officiellt och bindande inte bara för de ursprungliga parterna, utan även för alla framtida ägare av de berörda fastigheterna. Om det är som kommunen säger, att denna rättighet inte finns inskriven i Lantmäteriets register idag, beror det troligen på ett fel i dataöverföringen på 70-talet, inte på att servitutet har upphört att gälla. Detta fel var vanligt förekommande pga. den enorma datamängd som skulle föras över från manuella till datoriserade register. Den gamla, korrekta inskrivningen från 1970 har dock juridiskt företräde. Lantmäteriets register är i detta fall felaktigt eftersom det inte speglar den rättighet som en gång beviljades och fick skydd mottredje man. Det innebär att en rättelse måste införas i registret och att ett ärende för detta måste upprättas snarast för att korrekt återspegla gällande rättsligt läge.

Här har vi nu initierat en dialog med kommunen kring vem som skall driva rättelseärendet vidare mot Lantmäteriet. Dock är det av stor vikt att kommunen tar med detta i planeringen kring framtida markanvändning och revidering av planen.

31. Djupvik 1:154, 2025-08-25

Jag önskar inte en genomfart från Kvarnstigen, genom stenvallen och vidare till de nya tomter som planeras på fastigheten Djupvik 1:12. Vallen är biotopsskyddad och bör överhuvudtaget inte öppnas. Eftersom den planerade öppningen behöver vara tillräckligt bred för att en sopbil enkelt ska kunna köra igenom innebär detta ett stort ingrepp. Kvarnstigen är smal och måste vid ökad trafik breddas. In på tomterna 1:63, 1:154 och 1:155. En genomfart mellan Målar Jonssons gata och Kvarnstigen skulle markant öka belastningen på vägen. Jag hyser stor oro för att vägen kommer att bli genväg mellan södra Djupviksområdet och Djupviksgatan.

Fastighetsägarna på 1:63, 1:154 och 1:155 har under många år rullat fram soptunnorna till plats där sopbilen enkelt kan tömma och är eniga om att detta utan problem kan fortgå.

Förslag: Att de nya fastigheterna enbart har sin infart från Målar Jonssons gata och har en vändplats nordost om fastigheterna. Ingen öppning tas upp i vallen vid Kvarnstigen.

32. Djupvik 1:66, 2025-08-25

I nytt förslag till detaljplan har bestämmelser avseende max tillåten byggnadshöjd tagits bort. Bestämmelser avseende byggnaders höjd föreslås endast regleras genom krav på max tillåten nockhöjd som satts till max 5,2 m alternativt 6,5 m. Det nya förslaget skulle innebära att samma krav avseende byggnaders höjd gäller för såväl en huvudbyggnad som för en komplementbyggnad. Det är minst sagt olämpligt och det är anmärkningsvärt att kommunen visar sådan brist på omdöme. Hur skulle det se ut om komplementbyggnader vid såväl nybyggnad som ombyggnad tillåts ha en nockhöjd på upp till 6,5 m? Det överensstämmer varken med de intentioner avseende bebyggelseutveckling som beskrivs i FÖP, tidigare planförslag från samrådet eller med de bestämmelser som anges för övriga detaljplaner i Djupviks- Loftaområdet.

Både i nya detaljplanen för Lotta 2:2 mfl samt förslag till detaljplan för del av Lotta 1:2 och 1:3 med flera, som ligger strax norr om detaljplan för del av Djupvik 1:1 mfl, särskiljs krav på max nockhöjd för huvudbyggnad (max 6,5 m) respektive komplementbyggnad (max 4,5 m). Motsvarande särskiljning för olika byggnadstyper måste givetvis gälla även inom detaljplan för Djupvik 1:1 mfl, särskilt med tanke på att området utmed Kustvägen har så höga kultur- och naturvärden.

I Planbeskrivning (sid 12) anges att restriktioner av byggnaders höjd är extra viktigt utmed Kustvägen " ... där befintlig bebyggelses höjder bidrar till områdets sammansatta karaktär. "

I Planbeskrivning (sid 10) från samrådet angavs " .. 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... ".

Vi anser att bestämmelser som reglerar byggnaders höjd ska återgå till motsvarande det som presenterades vid samrådet, men att samtliga fastigheter ska omfattas av samma höjdbestämmelser. Det är särskilt viktigt att begränsa höjden på bebyggelsen utmed Kustvägen där den känsliga bebyggelsekaraktären måste bibehållas. Det är möjligt att bestämmelser avseende höjd på bebyggelse kan regleras endast med nockhöjd, men restriktioner för komplementbyggnader måste särskiljas från restriktioner för huvudbyggnader.

Vi vidhåller att det är orimligt att i den nya detaljplanen anpassa egenskapsbestämmelser specifikt för/utifrån enskilda fastigheter för att i efterhand kunna godkänna en planstridig komplementbyggnad

som står i tydlig konflikt med de intentioner avseende bebyggelseutveckling som beskrivs i både FÖP och i Planbeskrivningen. Jmfr bild nedan.

Det kan vara nödvändigt att göra vissa justeringar och anpassningar av planbestämmelser för enskilda fastigheter för att inte göra tidigare befintlig och godkänd bebyggelse planstridig. Men det är en helt annan sak att göra motsvarande justeringar och anpassningar för en planstridig byggnad som uppförts under senare år trots att grannar under hela byggnationens gång påtalat att den avviker från gällande regler och bebyggelsekaraktären i området, och övre instanser (bla Mark- och miljööverdomstolen) återförvisat ärendet till kommunen flera gånger.

I samrådsredogörelsen anges att "om enskild är missnöjd med kommunens avvägningar i planarbetet kan frågan prövas i domstol". I en kommande domstolsprövning kommer det bli mycket intressant att höra kommunens bedömningar och avvägningar i planarbetet, speciellt utifrån historik och tidigare hantering av fastighet Djupvik 1:145, och vem på kommunen som får i uppdrag att redogöra för dessa.



Bild från kustvägen visar den planstridiga komplementbyggnaden på fastighet Djupvik 1:145. Det är tydligt att byggnadens placering på tomten och utformning inte överensstämmer med bebyggelsekaraktären i området, och följer såldes inte de riktlinjer för bebyggelseutveckling som anges i FÖP och Planbeskrivningen. Det är orimligt att i den nya detaljplanen anpassa egenskapsbestämmelser specifikt utifrån enskilda fastigheter för att i efterhand kunna godkänna planstridiga byggnader som saknar giltiga tillstånd.

33. Djupvik 1:17, 2025-08-25

Följande synpunkter berör fastigheten Djupvik 1:17, skifte 1.

I det första planförslaget som presenterades på Samrådsmötet 2025-02-06 så fanns det en föreslagen kvartersmark om ca. 2 500 m² inritad, som sträckte sig både norr om stenmuren och söder om stenmuren. Se bild 1.

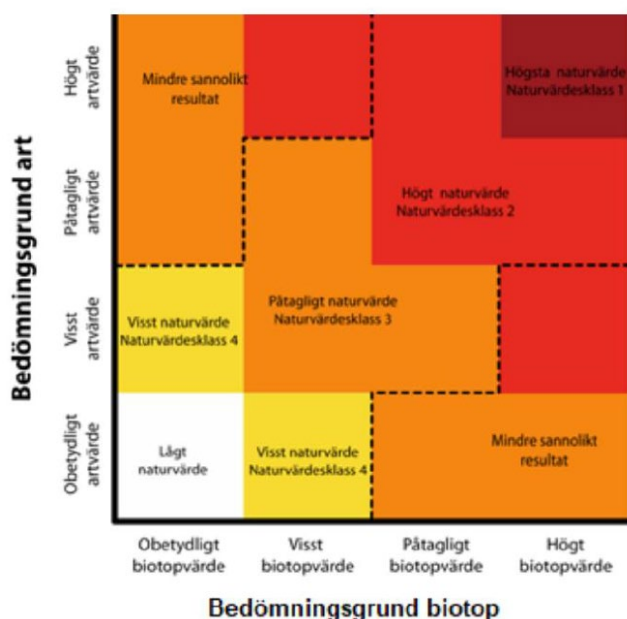


Bild 3

Objekt 21 är ett väldigt stort område (3,6 ha) och är det fjärde största området (efter Objekt 2, 3 och 14) i NVI, att sätta i relation till den föreslagna kvartersmarken på 0,2- 0,3 ha vilket motsvarar 5-8% av området. Dessutom angränsar Objekt 21 till ett enormt stort område som enbart består av alvar, ängs- och betesmark vilket gör att den föreslagna kvartersmarken utgör en så pass obetydligt liten del att den inte kan anses ha betydande (om ens någon) påverkan på naturvärdet i området.

Som precis nämnts är Objekt 21 ett väldigt stort område och man kan ställa frågan huruvida hela området, som är av väldigt olika karaktär, kan anses ha samma naturvärdesklassificering. I NVI sid 22-24 kan man urskilja kartor på var de olika artfynden har gjorts. Vi tog dessa tre kartor och lade ihop med kartan på Objekt 21, för att tydligare se var fynden har gjorts, se bild 4.



Bild 4

Bilden visar att de olika fynd som gjorts inom Objekt 21 har i huvudsak gjorts i den östra delen och få/inga fynd på vare sig 1:17 eller mer specifikt den föreslagna kvartersmarken. Ett kvalificerat antagande är att om Objekt 21 hade delats upp i två delar, en östlig och en västlig (där 1:17 skulle ingå), så skulle den västra ha en lägre klassificering. Speciellt då ingen enskild inventering hade påtagligt naturvärde utan att objektet fick den klassificeringen då båda bedömningsgrunderna hade "visst naturvärde".

Vidare är de arter som påträffats är också i huvudsak max av klassificeringen Nära Hotad (NT), vilket enligt tolkning är den "lägsta nivån" av de rödlistade arterna och att de då inte klassas som hotade enligt skalan.

Det är som vi förstått det främst Ängsnätfjärilen som Länsstyrelsen har invändningar emot och den verkar som beskrivet ovan inte påträffad på vår del av objektet utan i den östra delen. På den östra delen finns ett område med våtmark/sumpmark och det är där de flesta fynden har gjorts, medan 1:17 i allmänhet och den föreslagna kvartersmarken i synnerhet främst utgörs av torrmark, gräs och några få (de flesta döda) buskar.

Ytterligare ett argument är att besöker man området för den föreslagna kvartersmarken idag (eller bara tittar på en detaljerad satellitbild), så ser man också att det idag går en människobyggd vändplats samt en grusväg rätt över fastigheten. En stor del av den tidigare föreslagna kvartersmarken har därmed inga större naturvärden. Se bild 5.

Så, för att summera, så bygger vår argumentation kring Naturvärde på:

- Den föreslagna kvartersmarken utgör en liten del av Objekt 21 och en obetydlig del när man tar det stora alvaret som gränsar till Objekt 21 i beaktning
- Objekt 21 har endast uppnått de lägsta kriterierna för Påtagligt Naturvärde och detta utan att någon enskild inventering nådde Påtagligt Naturvärde.
- Majoriteten av fynden inom Objekt 21 är gjorda på den sydöstra delen och den föreslagna kvartersmarken är i den nordvästra delen. Gissningsvis skulle den västra halvan av Objekt 21 få en lägre klassificering än den östra.
- Inget fynd är utmärkt inom 1:17 eller mer specifikt den föreslagna kvartersmarken.
- Ytan idag är väldigt karg och består av torrmark, gräs och några (främst döda) buskar. Dessutom består delar av området av en grusväg och en vändplats, som funnits under ett tiotal år.

Övriga argument:

- När det kommunala avloppet lades så fick vi som fastighetsägare av 1:17 information om att avlopp är framdraget till 1:17, vilket bör anses fördelaktigt för föreslagen kvartersmark.

Om man ställer alla ovan argument gentemot våra egna enskilda intressen av att kunna nyttja marken för bostadsändamål - som har gått från 8000 m² (hela 1:17) i det positiva planbeskedet till 2500 m² i första planförslaget till att nu vara under 1000 m² i det aktuella planförslaget - så är vår ståndpunkt att de enskilda intressen överväger med hänsyn till vad som anförts ovan det allmänna intresset att skydda ytterst begränsade naturvärden på den föreslagna kvartersmarken.

Vår initiala önskan har varit att kunna föreslå kvartersmark på hela 1:17, och den önskan kvarstår om dessa synpunkter skulle motivera det igen, men med ovan argumentation hoppas vi att vi åtminstone kommer få möjlighet till godkänd kvartersmark på de ca 2500 m² i första planförslaget. Vi anser att detta är en fullgod motivering att besvara Länsstyrelsens invändningar med. En byggrätt enligt våra förslag överensstämmer också med syftet med detaljplanen, dvs. att förtäta området med ny bostadsbebyggelse på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden.

34.Djupvik 1:15, 1:126, 1:127, 1:128, S:1 och GA1, 2025-08-25

Allmänt:

Våra kommentarer och frågor rör fastigheterna 1:15, 1:126, 1:127, 1:128 och S:1 med ga1.

Våra huvudfrågor nedan handlar i första hand om vår önska att på bästa sätt och framgent skydda och utveckla de befintliga kulturarvet – byggnader, landskap, och de specifika naturförutsättningarna.

Huvudfrågorna är;

- S:1 markens del mot kustvägen som en del av det kulturlandskap i vilken bostället 1:15 är en del i.
- S:1 i söder, och hur denna på bästa sätt kan bli ny kvartersmark.
- Fastigheten 1:15 och granskningshandlingens föreslagna restriktioner för bevarande och komplementbebyggelse.

I samtal med kulturmiljöutredningens huvudredaktör och länsstyrelsen i Kalmar förstår vi att en närläsning av plankonsekvenserna mer i detalj för planens genomförande inte är gjord och de förslag vi tidigare har gett inte är beaktade/ värderade inför detta skede.

Vissa frågor i planbeskrivningen är baserade på felaktiga / icke befintliga / omständigheter. Rättningar bör ske. Se respektive punkt. Vi har i kommentarer till samrådshandling och i möte med Borgholms kommun beskrivit de kulturhistoriska värden som S:1 har, dess enskilda delar och hur vi upprätthåller och skyddar dessa. Planförslaget gör ingen värdering av vad som riskerar att gå till spillo om marken blir allmänt tillgänglig och beskriver inte heller nödvändigheten av beteckningen Allmän plats - Natur. Vi har gett alternativ men inte sett bärande argument varför dessa inte kan genomföras. Det enda skäl vi kan se som det kommunala önskemålet är upprättande av 'gena vägar'. Vi har påtalat hur den gångtrafik, rastande av hund etc är till skada för både mark och fauna men inte fått detta värderat. I kartor beskrivs viktiga gångstråk över S:1 mot kustvägen på ett sätt som om de är existerande. Under respektive punkter i planbeskrivningen beskriver vi detta närmre och vilka konsekvenserna kan bli.

För S:1-syd, som är föreslagen till ny kvartersmark, har vi i planskiss (bilaga 1) visat hur denna och 1:127 kan nås från en ny väg från kustvägen. Vi finner inte att skissen är förstådd eller rätt kommenterad. Planförslagets väg som förlängning av Smedsstigen och argumenten härför är felaktiga och vi bemöter detta närmre under punkter i planbeskrivning (pb) och samrådsprotokoll (sp). Bilaga 2.

Fastigheten 1:15 och dess kulturmiljöskydd med bl.a. en omfattande prickmarks begränsning efter fastighetsgränser menar vi är missriktad. Den mark som blir kvar för att kunna utnyttja föreslagen byggrätt kommer att ligga nära det skyddsvärda och skymma de befintliga byggnaderna. Vi har i skiss 2025-05-13 och modell visat var att tillskott tillför värden och bevarar det befintliga bäst. I nuvarande planförslag har vi sett en viss förståelse för detta, men inte fullt ut. Vi visar nu i kompletterande skiss (bilaga 1) hur vi menar att prickmark bör läggas. Övriga restriktioner kommenteras under respektive punkt i planbeskrivning.

Undertecknande har i dessa frågor spetskompetens för bedömning genom utbildning och erfarenhet från våra yrkesliv. Som arkitekter har vi hanterat bevarande- och restaureringsfrågor i projekt - från slott till koja.

Del 1: PLANKARTA granskningshandling 2025-06-03

Planbestämmelser

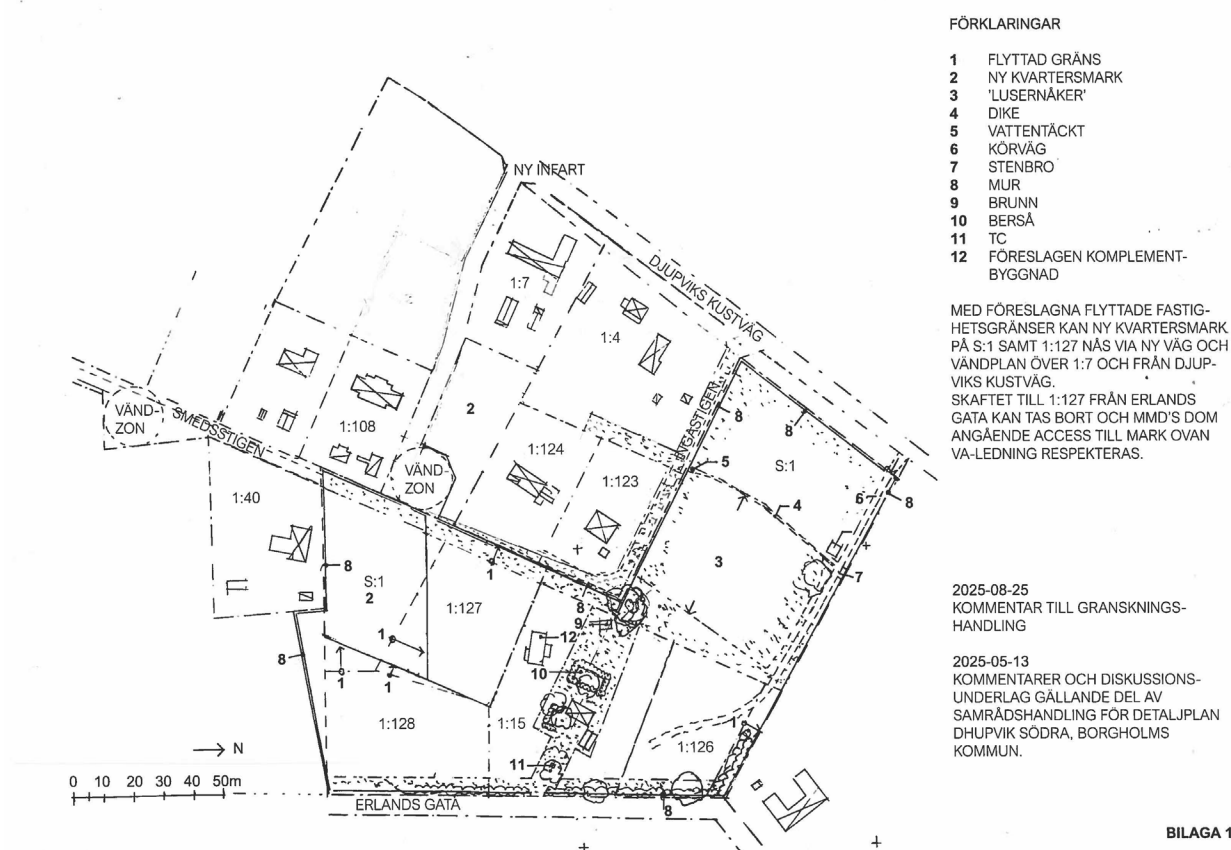
"Stjärna" enligt beteckningar i kommunens grundkartas betyder "GA, servitut, ledningsrätt" finns på S:1 och 1:15. Vad är detta?

På S:1, västra delen finns streckmarkeringar som inte är nivåkurvor. Vad är detta?

I samrådshandling föreslagen ny fastighet på 1:17 söder om 1:128 är i denna handling borttagen. Detta nämns inte i samrådsredogörelse, varken att det skett eller varför.

Användning av kvartersmark: Bostäder

Planen föreslår ny kvartersmark på S:1-syd för en ny fastighet. Vi är positiva till detta och visar förslag på justeringar av kvartersmarkens gränser. Bilaga 1.



Användning av allmän plats: Gata

Markeringen Gata på S:1 sydvästra del mot Smedstigen strider mot intentionen i Mark och Miljödomstolens dom i mål F 1595-18, 2019-06-20. Bilaga 2 Vi har i planskiss visat hur S:1-syd samt nya fastigheter på 1:7 kan nås via ny väg från kustvägen. Vi finner inte att skissen är förstådd eller rätt kommenterad. Planförslagets väg som förlängning av Smedstigen och argumenten härför är felaktiga och vi bemöter detta närmre under punkter i planbeskrivning och samrådsprotokoll. Bilaga 1 och 2.

Detaljplan del av Djupvik 1:1 m.fl. Södra Djupvik. Borgholms kommun.
Granskningshandling 2025-08-25

Yttrande: fastighetsägare 1:15 m.fl. - S:1 / 2025-08-25

BILAGA 2

S:1 ny kvartersmark och gata

- Om alternativförslag till Granskningshandlingens markering av Gata i västra delen av S:1-syd

Vi har i planskiss (2025-05-13) visat hur access till ny fastighet på S:1 och 1:127 kan ordnas genom justering av fastighetsgränser och ny väg med vändplan från kustvägen över 1:7. Den nya vägen kan då även serva tillkommande fastigheter på 1:7.

I kommunens kommentar i samrådsredogörelsen ser vi inte att man har förstått vårt planförslag. Man skriver att ny kvartersmark på S:1 kräver att gata kan anläggas. Man behöver nå fastigheten, men inte nödvändigtvis över S:1.

Vidare sägs att *"man bedömer det som ett mindre ingrepp att dra gata förbi än att använda mark för vändplan."*

Här är vår planskiss missförstådd – vi drar varken gata förbi eller lägger vändplan på S:1 marken. Vändplan ligger på 1:7.

I särskilt mail från handläggare (25-06-26) sägs att alternativen står mellan ca 160kvm väg eller ca 500kvm vändplan på S:1 marken vilket understryker hur vårt förslag är missförstått.

Väg och vändzon ligger på 1:7. (den korrekta ytan för vändplan är för övrigt 314 kvm vid vändplansdiameter 20m).

I samma skrivelse sägs även att vårt förslag inte kan accepteras för att 'klara exempelvis fastighetsnära sophämtning'. Den triangulära yta som finns efter Smedstigen tycks oss måttmässigt möjliggöra vändplan. Vilka andra exempel är det som ska klaras av?

- Om dom i MMD angående skyddande av S:1-mark över ledningsrättsområde / ny gata.

I synpunkter på samrådshandlingar har vi hänvisat till dom i Mark och Miljö Domstolen (MMD) mål F 1595-06-20 som gör servicefordonstrafik av tunga fordon omöjlig över det område som detaljplaneförslaget föreslår som Gata i anslutning till Smedstigen.

Angående kommunens infrastruktur ledningar i S:1 södra del:

Vid kommunens planering för va-i södra delen av Södra Djupvik 2017-2018 misstog sig Borgholms kommun initialt beträffande S:1 och angav kommunen som ägare av marken, och att det sedan tidigare fanns etablerade vägar där.

Misstagen framkom vid ett informationsmöte och bekräftade att intrångsersättning för S:1 avsågs att betalas till Borgholms kommun. Den vid mötet presenterade planen skulle inneburit ett mycket stort ingrepp i S:1, område med känslig natur, 200m ledning, genom/under stenmurar ytlig källa från 1800-talet, lusernåker, stort område med orkideer brunn på 1:15, område med känslig natur, fridlysta orkideer, ledningsschakt i kalkstensklippan till flera meters djup.

Borgholms kommun sade att man alltid lade infrastruktur i vägar och aldrig i enskilt ägd mark.

Alternativ ledningssträckning presenterades av fastighetsägarna. En alternativ förläggning i Djupvikskustväg skulle förkorta ledningen, med bibehållen lutning kunna läggas på mindre djup och minska behovet av sprängning i kalkstensgrunden.

Trots det ville kommunen inte omprojektera.

Byggnadsplanen tillät inte underjordisk infrastruktur. Stora delar av ledningen planerades i privat mark grönområde med "Riksintresse".

En lång process som gick till MMD och som med tillmötesgående ifrån oss, ledde fram till att ledningssträckan på S:1 kortades ned till en tredjedel och att rensbrunnar lades så att löpande underhåll eller tillsyn inte behöver utföras på S:1 mark med ledningsrätt.

Två stycken råmärken i sten finns inom ledningsrättsområdet. Mark runt dem skyddades under anläggningsarbetet 2019.

Avsikten i MMD's ställningstagande är att skydda marken genom att reglera skötseln. *"Servicefordon ska endast tillåtas köra inom Djupvik s:1 på sträckan C-D när det föreligger särskilda skäl för detta, t.ex. om ledningarna i denna delsträcka behöver repareras eller andra arbeten utföras där åtkomst med arbetsfordon är nödvändigt, däremot inte i samband med löpande underhåll eller tillsyn."*

Parter i målet var Klagande/vi som markägare, och Motpart/Borgholms Energi AB, Borgholms kommun.

Att motparten, och domen, endast skulle gälla "huvudman för ledningsrätten" stämmer inte. "

Att domen skulle gälla "huvudman" och specifika servicefordon från kommunen är fel.

Domen gäller Borgholms kommun, Borgholms energi och servicefordon tillhörande dessa, dvs även sopbilar, plogbilar och liknande.

MMD-domen bekräftar att Borgholms energi hade gjort misstag.

MMD-domens intention är att minimera skador på naturmark som gjort på S:1 genom va-ledningsarbetena och dess följdverkningar,

Misstaget och försöken att minimera skador, kan inte legitimera att misstag upprepas med permanent anläggning av gata. Det finns alternativa lägen för gata och vändplats.

MMD domen - om framtida avstyckningar från 1:7:

Domen innehåller även de anvisningar Borgholms Energi framför för framtida avstyckningar från 1:7:

Domen lyder: *"... vad som ska gälla angående framtida anslutningar till de va-ledningar som ledningsrätten avser för fastigheten Djupvik 1:7 eller fastighet som i framtiden ska komma att avstyckas från denna fastighet... Borgholms energi vill att fastigheten 1:7 ska använda sig av den projekterade anslutningen vid Kustvägen..."*

Observera att anslutningar för 'framtida avstyckningar' utfördes 2019 vid kustvägen och inte i ledningar på S:1. Borgholms kommun har redan förberett för att anläggningsarbeten för 1:7 ska göras i mark över 1:7. Denna plan för framtiden finns i planbeskrivning 2025-08-04 genom väg/"stråk" – markering på 1:7, på både redigerade och oredigerade bilder: bild 3, 6, 7, 8, 10, 12, 19, 22, 24, 30. Anläggningsarbeten för 1:7 och dess befintliga och framtida avstyckningar är förberedda för att utföras i mark på 1:7.

Om Samrådssynpunkter och Kommunens kommentar i samrådsredogörelse sid 87-892025-06-03:

I Kommunens kommentarer, , skrivs att

"Domen slår fast att ledningsrätten för allmännyttiga ledningar enbart ger huvudmannen rätt att köra servicefordon på aktuell sträcka ..."

"MMD bedömde inte servicegatan i beslut om ledningsrätt utifrån detaljplanen reglerade användning utan utifrån det behov huvudmannen för de allmännyttiga underjordiska ledningarna har att framföra fordon inom ledningsrätten "

Detta är egna tolkningar som kommunen gör. Domen slår inte fast det kommentaren kommentare menar.

Detaljplanen kan inte sätta sig över MMD-dom.

Sid 2(2)

Användning av allmän plats: Natur

Se kommentarer till Planbeskrivning, "Motiv till detaljplanens regleringar, där vi sökt samla frågor Natur som förekommer på olika platser i granskningshandlingen. Vi menar att beteckningen Natur på S:1 ska ersättas av prickmark med restriktioner – Se kommentar till planbeskrivning och Bilaga 1.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens nyttjande: prickmark

Vi har diskuterat prickmark begränsningar för 1:15 med kommunen och fått viss förståelse i denna granskningshandling.

Att möjliga byggnader genom prickmarken trängs in nära kulturmiljön gör bevarandefrågan problematisk. Det är i fastighetens ytterkanter som tillskott av byggnader påverkar det skyddsvärda minst. Vi föreslår annan prickmarkering. Se Bilaga 1.

Utnyttjandegrad e1, e2, e3.

1:15 och 1:126 – e₂ i samrådsversion; ändrad till e₁ i granskningsversion.

1:15 och 1:126: dessa två fastigheter efter Erlands gata har fått mindre byggnadsyta på huvudbyggnad än övriga fastigheter på ömse sidor efter gatan. Varför? Vem har samråd skett med?

Detta främjar inte permanentboende. Det borde vara e₂ även på dessa.

Fastighetsstorlek d1

För 1:15 vars yta är större än angränsande fastigheter menar vi att d₂ är ett bättre alternativ. Det ger större möjligheter till komplementbyggnad och fastboendemöjlighet utan att kulturmiljön skadas. Planbeskrivning och Bilaga 1.

Höjd på byggnadsverk h1

Byggnadshöjd/nockhöjd för 1:15 och 1:126 har sänkts i samordningsversionen i förhållande till granskningsversion 2024-12-20.

"....då bestämmelsen om nockhöjd och takvinkel sammantaget möjliggör för bebyggelse i upp till två våningar..".

Med nockhöjd 6,5 m och takvinkel 30 grader kan byggnader i två våningar inte utföras. Se bilaga 3. För 1:15, 1:126, 1:127, 1:128, S:1- ny kvartersmark bör hushöjdsbestämmelse bearbetas analyseras vidare och ändras.

Takvinkel: o1, ny 2025: angivet för 1:127, 1:128.

1:127, 1:128, S:1-ny kvartersmark: takvinkel begränsningen bör analyseras vidare/ändras. Se kommentarer till pb / Motiv till detaljplanens regleringar / och Bilaga 3.

Placering: p1 angivet för: 1:126, 1:127, 1:128.

För 1:15, 1:126, 1:127, 1:128, "S:1-ny", borde p2 gälla enligt vårt förslag.

Utformning: f1, f2, f3 angivet för: 1:15, 1:126, 1:127, 1:128.

F2- ska svarthet på träfasad regleras i en detaljplan? Är det inte bättre som rekommendation istället för bestämmelse? Varför endast för visst material?

Utförande: b1, b2 gäller 1:15, 1:126, 1:127, 1:128.

Varsamhet: k1, k2 angivet för 1:15.

Vi föreslår att föreskriftens text kompletteras med ny text "Gårdsmiljö: ... till originalutförande" eller förändras i bygglovsgranskning i medverkan av kulturmiljökompetens.

Rivningsförbud: r1 angivet för 1:15.

Markens anordnande och vegetation: n1, n2

Upphävande av strandskydd: a1 angående S:1.

Strandskyddsgräns ska markeras på S:1.

Ändrad lovplikt: a2 angivet för 1:15.

Markreservat för allmännyttiga ändamål: u1

u1 som är redovisat på 1:4, 1:123, 1:124 ska föras vidare över va-ledning på S:1.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

Fördröjning 2

Vi tolkar detta som att inget dagvatten från angränsande fastigheter ska ledas in på S:1.

Huvudmannaskap

”Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen” se: Beskrivning av detaljplanen pb /Allmän plats/Huvudmannaskap.

S:1 byggnadsplan 1975 gäller för de i planen redovisade fastigheternas gemensamma behov.”

Ändrad lovplikt

Vi vill ha möjlighet att uppföra redskapsskjul för markskötsel.

Planbeskrivning granskningshandling 2025-06-04

Detaljplanens Syfte pb 6

”Syfte med detaljplanen är att möjliggöra utveckling...” .. ”på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden”.

Planens syfte är bl.a. att öka möjligheten för permanentboende genom förtätning.

För att omvandla ett område som i huvudsak är planerat för fritidsboende, till permanentboende behövs även annat än att förtäta med fler fastigheter. Vi saknar ett framtidsytande perspektiv med plan för annat än det bilburna villasamhället. - Kommunal eller annans mark för tex. förskola, busstation (busshållplats), energifrågor, äldreboende. I närområde finns andra platser med mer service och busshållplats som är lämpligare att förtäta/bygga ut.

Planbeskrivning ska ange vad man vill uppnå med detaljplan. Dock förekommer för 1:15 – S:1, uppgifter angående befintlighet och förutsättningar som inte stämmer med verkligheten. Det ”illustrationerna/bilderna” visar innebär omfattande anläggningsarbeten för att bli genomförbara. Planbeskrivningen uttrycker generellt att detaljplanen inte ska innebära stora förändringar av enskild mark.

Beskrivning av detaljplanen pb 6 -7

Hela detaljplanen illustration 1-sid 7:

Planen visar enl. bildtexten ett av flera sätt som området kan bebyggas maximalt, och innehåller även tänkta gångstråk och antydda framtida vägar.

Planen illustrerar även förhållanden som går utöver detaljplaneförslaget, och som det inte ger utrymme för och inte kan styra över.

Allmän plats pb 8 sr 88

”med allmän plats menas ett område som är avsett för gemensamt behov..” och ”om huvudmannaskapet är enskilt får användningen anges”.

I detta fall gäller ”gemensamma behov” och begreppet ”S” för samfällighet, fastigheterna Djupvik 1:15, 1:126, 1:127, 1:128. med enskilt huvudmannaskap. Användningen är samfällighet grönområde. I

byggnadsplanen 139 för 1:15, beslutad 1975, är S:1-park enligt Lantmäteriet ”gemensam för de i planen antecknade fastigheterna”, dvs 1:15 och lotterna A, B, C; 1:126, 1:127, 1:128.

Detaljplaneförslag 2025 ger användning av Allmän plats, Natur, en annan innebörd, dvs ”tillgängligt för alla”.

Byggnadsplanens begränsade tillgänglighet har skapat nuvarande värden. Det är olämpligt och till skada med fritt tillträde över S:1, och vi motsätter oss att S:1 ska rubriceras som ”Allmän plats” för detaljplan Södra Djupvik. sr 88: Kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen:

”Fastigheten är sedan 1975 planlagt för allmän plats Natur eller som det hette på den tiden Park och plantering” Allmän platsmark innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. ...”

Kommunens kommentar är formulerat utifrån föreställningen att byggnadsplanen för 1:15 m fl 1975, ingick i byggnadsplan för Djupvik 1965, och att allmän plats då skulle gälla de i den planen (1965) angivna fastigheterna. Byggnadsplanen för 1:15 m fl. 1975 gällde enligt Lantmäteriet, allmän plats för de 1975 angivna fastigheterna dvs 1:15, 1:126, 1:127, 1:128, S:1. S:1 har enskild huvudman och gemensamhetsanläggning. Tillgängligheten för allmänheten /alla ska inte utökas ifrån betydelsen i byggnadsplanen 1975.

S:1-lusernåker väster om 1:126 och 1:15 är av stor vikt i kulturmiljön och möjliggör att identifiera och förstå de ursprungliga bosättningarna på 1:15 och deras livsbetingelser. Marken är en del av kulturarvet.

Se vidare Planeringsförutsättningar pb16-40, kulturmiljö 30-35.

- Angående gena vägar osv. över S:1, pb 8:

För S:1 förekommer i text och bilder/markeringar ”gena vägar”, gångvägar osv som tycks innebära fritt för allmänhet att fysiskt ta sig i enlighet med dessa linjer. (pb 7: ”generösa gångstråk”, ”rörelse och siktstråk”, pb 8: ”gena vägar för fotgängare”, ”rörelsestråk” pb 11: ”gång- och cykelvägar kan anordnas”, bild 22 och 30: ”rekreationsstråk” pb 52: ”rörelsestråk”)

sr 87: I kommunens kommentarer i samrådsredogörelse sägs att *”Naturmarken norr om Djupvik 1:126 är ett viktigt rörelsestråk, för att bevara tillgänglighet mot kusten.”*

Stenmur och häck som planterades innan fastighetsindelning 1975, gör detta område ogenomträngligt och det finns inget rörelsestråk mot kusten. Vi motsätter oss detta och begär att de ”gena vägarna” i beskrivningens illustrationer tas bort.

Enligt planbeskrivning är planförslaget utformat: *”dels att markbearbetning och underhåll minimeras.”* *”Kommunens ambition är att utformningen av den allmänna platsen skall förändras så lite som möjligt”. ”Grönområden föreslås där påtagliga naturvärden och skyddsvärda arter har identifierats och för att skapa gena vägar för fotgängare”.* Detta är förvånande. De skyddsvärda arterna, fåglar, insekter, växter och djur är enligt vår uppfattning där för att marken har utgjort en skyddszon och därför inte bör vara allmänt tillgänglig.

Om kommunen i och med detaljplanen visar att det ska uppstå som gångstråk förutsätter det genombrott av befintliga stenmurar, borttagande av planterade träd, häckar, samt friväxande enar och annan växtlighet. Spänger behövs för att skydda bestånd av orkidéer och ömtålig mark som inte tål att beträdas.

Vad innebörden av *”tillgänglig för allmänheten över tid”* mer konkret har för innehåll framgår inte. Ej heller hur detta finansieras. Vi kommer tex inte låta stenmurar tas bort för att göra enskild mark mer lättillgänglig utöver allemansrätten.

- Angående Motortrafik:

pb 8: *"Till skillnad från gällande byggnadsplaner i området är det inte tillåtet för motortrafik att färdas inom område planlagt för NATUR"*

Körvägen till 1:15 ifrån kustvägen är boställets ursprungliga. Vägen till arbetet, stenbrottet, fisket, åkerbruket etc. utgjorde skälva livsnerven och vägen är en omistlig del i kulturlandskapet. Den tillsammans med andra av S:1's delar – lusernåker, stenbro, vattentäkt, gör det möjligt att förstå något av den ursprungliga fastighetens livsbetingelser. Körvägen till bostadsfastigheten 1:15 är ett kulturlager med hävd på 150 år och kommer att fortsätta att nyttjas som väg till 1:15. Muren mot kustvägen uppfördes på 1940-talet och järngrinden i muren hålls stängd. Tillfart för fordon in till 1:15 har inte kunnat ske ifrån öster eftersom vårdträd gör platsen innanför grinden alltför trång. Rivning av mur för flyttning av mur och grind till annat läge förändrar kulturmiljön och kommer inte att ske.

Huvudmannaskap pb 8:

"Huvudmannaskapet föreslås vara enskilt för allmän platsmark..." S:1 är enskilt ägd, har enskilt huvudman och gemensamhetsanläggning. Vid Djupviks samfällighetsförenings möte 2025-07-10 ställdes frågan om S:1 föreslås för skötsel av Djupviks Samfällighetsförening. Svaret blev entydigt – *"Nej, S:1 är redan en samfällighet med enskild huvudman och gemensamhetsanläggning."*

pb 8, sr 88: *"Huvudmannen sköter och underhåller marken så att den förblir tillgänglig för allmänheten över tid."* Vi hävdar i enlighet med Lantmäteriet att "huvudmannen över område Natur bestämmer användning och skötsel, på vilket sätt och vid vilken tidpunkt det ska ske". Vi - huvudman och enskild ägare - kommer att sköta och underhålla S:1 Natur över tid på det sätt vi gjort hitintills, dvs att den förblir avläsbar som del i småjordbruket. Vi kommer inte att tillrättalägga för fysiska "rekreationsstråk".

Kvartersmark pb 9, sr 87:

I kommunikation med planhandläggare och på ritning (2025-06-05) har vi föreslagit ändrade gränser för fastigheterna 1:127, 1:128 samt ny kvartersmark men inte fått någon förklaring till det ogörliga i detta. Vi har visat ett alternativ där väg läggs från kustvägen med avslut av en vändplan. Ny fastighet S:1 södra, respektive 1:127 kan på detta sätt nås.

sr 87 sägs *"Kommunens bedömning är att det innebär ett mindre ingrepp för fastigheten att dra väg förbi än att avsätta mark för vändplan."*

Observera att vårt förslag har lagt vändplan på fastigheten 1:7 vilket även är gjort i kommunens förslag. För nya fastigheter på 1:7 är det en vinst att slippa en vändplan i vyn mot Kalmar sund och en mindre fråga för ny fastighet på S:1 då denna har andra höjdförhållanden och ligger i slänt. En vinst är att 1:127 inte nås från Erlands gata, dvs inte behöver vara en skafttomt. I kommunens mailkommentar till vårt förslag är ett motargument att det skulle försvåra fastighetsnära sophämtning. Den triangulära gatumarken efter Smedsstigen verkar ha tillräckliga mått för vändplan. I dagsläget ställer boende efter Smedstigen sina soptunnor en bit bort på Smedstigen och tycker detta är en bra lösning. Vidare sägs att det antingen skulle krävas ca 160 kvm vägmark eller ca 500 kvm vändplan på ny fastighet S:1. Detta stämmer inte då vändplan i både vårt och kommunens förslag ligger på 1:7 och erforderlig vändplan med cirkeldiameter a'20m ger en yta om 314 kvm. Vi utvecklar resonemanget i Bilaga 1 och 2.

S:1 har två områden, med ca 5 m bredd. Dessa områden tillkom under tiden för §113, när kommunen begärde att stora områden natur skulle skapas i byggnadsplaner. För att klara kommunens krav utfördes grönområde som två större ytor med smala, områden mellan. Avsikten var att samfällighetens delägare skulle kunna sköta all mark utan att behöva passera över annans tomtmark. När detaljplanen nu föreslår att S:1 södra del blir kvartersmark behövs inte dessa länkar. Vi menar därför att dessa ska göras

till kvartersmark och att de ska ingå i de fastigheter de gränsar till: 1:126,1:15, 1:127 och ny fastighet S:1-syd. Skötseln säkras då och avlastar samfälligheten. Bilaga 1.

sr 87: Kommunens kommentar i sr är att naturmarken norr om 1:126 är ”ett viktigt rörelsestråk för att bevara tillgängligheten mot kusten”, och att ”Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att omvandla detta till kvartersmark”. Det framförda argumentet är fel - det finns inget rörelsestråk som man kan ’bevara’. se kommentarer pb Allmän plats /gena vägar, samt bild 22 och 30, Lägga detta område till fastighet 1:126!.

sr 87: ”Naturmarken väster om 1:15 och 1:127 omfattas av ledningsrätt. . Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att omvandla detta till kvartersmark”. Ledningsrätt hindrade inte att va-ledningar lades i kvartersmark 2019: 1:4, 1:123, 1:124 och samtidigt i S:1. Detta argument håller inte. Se Bilaga 2 angående kommunens misstag att lägga va-ledningar i enskilt ägd naturmark. Ett misstag kan inte utgöra argument. Så länge de smala områdena är kvar ser vi behov av att uppföra skydd av befintlig känslig natur på kvartersmark. Angående MMD-domen 2019 och intentionen att skydda naturmarken: se Bilaga 2.

Befintliga förhållanden

Borgholms kommun gjorde ett misstag vid projekteringen av va-ledning för den södra delen av södra Djupvik, 2017. Se Kvartersmark och Bilaga 2.

Motiv till detaljplanens regleringar pb 10-15

Motiv till regleringar Användning av allmän plats

GATA – gatuområde pb 11

Förutom att nå ny kvartersmark föreslås nya vägar för s.k. ”fastighetsnära sophantering”. Det senare medför stora insatser för nya vägar och vändplaner om detaljplanen genomförs. Sophantering/ sopsortering kan lösas på annat sätt och behöver inte vara i direktanslutning till varje fastighet. Vi ser ingen utvärdering/ analys av detta. Frågan har (pb 11) överlämnats till huvudman för gata/samfällighetsförening att utreda och ta ställning till. Ett mål måste vara att ny gatemark minimeras. Bilaga 1 och 2.

Användning av allmän plats ”gata”.

Det sydvästra hörnet av S:1 är i detaljplaneförslaget markerad ”gata”. I samrådskommentarer anförde vi: ”Enligt dom i Mark och Miljö Domstolen 2019, får fordon inte framföras på den mark inom S:1 som i förslaget markerats gata.”

Samrådsredogörelse kommenterar Mark och miljödomstolens dom 2019 bedrägligt.

I sr sid 87 står ’Domen slår fast...’ Detta stämmer inte. Kommunens svar är en tolkning av domen som är felaktig. Angående MMD-domen 2019 och dess intention att skydda marken från nya misstag: Vi utvecklar detta i Bilaga 2.

NATUR – naturområde pb 11

Enligt Lantmäteriet är S:1 ändamål ”grönområde”, och fastighetsägaren ”bestämmer hur S:1 ska användas, hur den ska skötas och när det ska ske”.

S:1 väster om fastigheterna 1:126 och 1:15 är av stor vikt i kulturmiljön och möjliggör att identifiera och förstå de ursprungligt boende på 1:15 och något av deras livsbetingelser. Marken är en integrerad del av kulturarvet. Markavsnittet ’lusernåker’ håller vi öppen och fri från igenväxning enligt vårt vårdprogram med årlig klippning, växelvis mellan ytor då oklippta delar utgör häckningsplatser för fågel.

2024 godkände Borgholms kommun miljöförvaltning odlingsytan S:1-lusernåker som upptagningsområde för spridning av Torr-Closett-kompost (TC) ifrån 1:15. Det är inte lämpligt att S:1-lusernåker blir allmän plats för ”allmänhet/alla”. Denna mark är olämplig att vara ”allmän” och

rasta hundar i. Stamfastighetens (1:15) bruksytor - väg, dike, stenbro, vattentäckt, lusernåker och brunn hålls i stand.

- ”Inom naturområde får ingen byggnation eller vägdragning för motortrafik ske” Den befintliga körvägen till bostadsfastigheten 1:15 är ett kulturlager, och kommer fortsättningsvis att nyttjas. Se kommentarer Allmän plats. I samtal med planhandläggaren har vi talat om möjligheten till redskapsbod för markskötselns behov på S:1, men finner inte detta nämnt varken i plankarta eller beskrivning.

- Gång- och cykelvägar finns inte på S:1, och kommer inte att anläggas. Inte heller lekplatser eller utegym, Se kommentarer Allmän plats.

Dagvattenhantering :

Se kommentarer Konsekvenser/Miljö/dagvatten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark pb 11

Sammantaget bör eigenskapsbestämmelserna möjliggöra tillräcklig bostadsyta och standard för permanentboende, d.v.s. detaljplanens syfte. För 1:15 ska komplementbyggnad med detta innehåll dessutom klara relationen till kulturmiljön.

Begränsning av markens nyttjande pb 11

Fastigheten Djupvik 1:15 har kulturhistoriska värden och i avsikt att skydda dessa har man i samrådshandlingen lagt ut prickmark efter fastighetens gränser i en zon om 10 meter. Vi har påpekat att detta är ett bakvänt försök till skydd, då det leder till att möjliga byggnadskomplement kommer in på det skyddsvärda, kommer att skymma de befintliga byggnaderna etc. I möte har vi förklarat vår avsikt med en komplementbyggnad mot den södra gränsen. I granskningshandlingen är prickmarkzonen minskad på denna sida men utökad åt nordväst. Vi menar att det är bättre med prickmark kring byggnaderna. Vi visar det i planskiss, bilaga 1. Prickmark efter fastighetsgräns behövs bara efter Erlands gata.

Utnyttjandegrad pb 11

e- För fastigheten 1:126 och 1:15 har exploateringsgraden ändrats från samrådshandlingens e2 till e1 – motiven till detta ser vi inte beskrivet annat än att man bedömt de volymer som är lämpliga. Volymen hänger naturligtvis ihop med hur byggnaders lokalprogram fördelas och möjligheten till ett övre plan (det vill säga mått för nockhöjd eller byggnadshöjd) blir avgörande för byggnadernas fotavtryck.

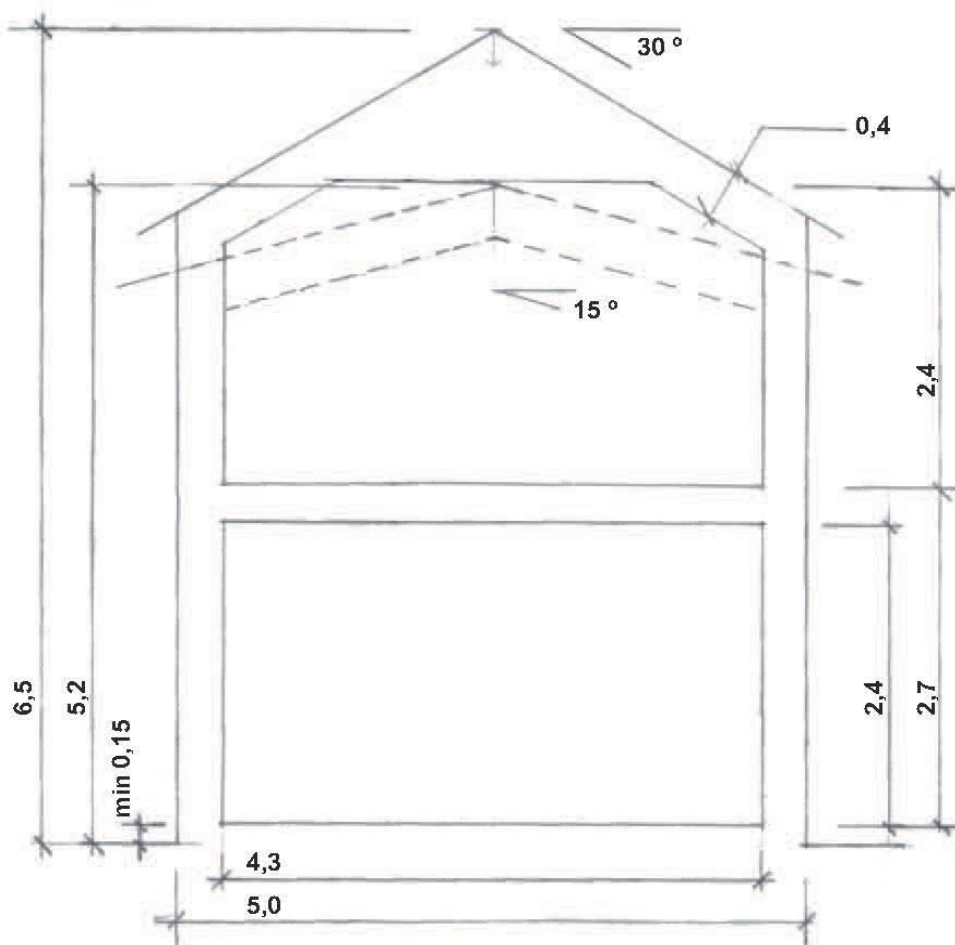
Ett litet avtryck på mark kommer att ge mer luft kring byggnaden och öka genomsikten mellan byggnader. Vi menar att åtminstone ändrad nockhöjd för dessa fastigheter inte är genomtänkt. Vi kan inte se att det är ngn skillnad på förhållandena mellan 1:126 och 1:127, 1:128 och ny kvartersmark på S:1. Antal våningsplan bör kunna ställas i relation till utbredning på mark.

Höjd på byggnadsverk pb 12

h- Beteckningen h1 avsåg i samrådshandlingen byggnadshöjd, i granskningshandlingen avser h1 nockhöjd och byggnadshöjds-begreppet är borttaget. För fastigheten 1:126 och 1:15 är nockhöjden ändrad från samrådshandlingens 6,5m till granskningshandlingens 5,2m – vad är motivet till det? (Dessa ligger inte efter kustvägen, vilket framför allt ges som motiv för lägre nockhöjd.) Det rimliga är att nockhöjden för 1:126 och 1:15 blir den samma som för fastigheterna 1:127, 1:128, som alla ligger på samma nivåkurva och efter samma gata, samt lika grannfastigheterna i söder och i norr. I kommunens mail (250626) sägs att nockhöjd har ersatt byggnadshöjd då det är svårt att förutse hur byggnadshöjd kommer att räknas vid bygglovsprövning? Byggnadshöj liksom nockhöjd räknas i båda fallen från medelmarknivå.

Vi har prövat en komplementbyggnad på fastigheten 1:15 efter fastighetens södra gräns med ett breddmått om 5m. Med möjlighet att bygga i två plan skulle fotavtrycket bli begränsat (ca 5 x 10m). Med begränsningen om nockhöjd 5.2m kan ett övre plan inte utnyttjas fullt ut även om takvinkel är flack. Resultatet blir byggnad som med motsvarande program i ett eller 1 ½ plan får en större utbredning på marken. Det vill säga att den eftersträvade öppenheten och kontakten mot Kalmar sund blir sämre. Vi menar att konsekvenser av att sänka nockhöjden till 5,2 m behöver analyseras vidare och ävenså nockhöjd 6,5m. Nockhöjd 6,5m och med begränsning av takvinkel och dess konsekvenser – se under Takvinkel.

Ett mål i planen är att bevara landskapet och den kuperade marken. Fastigheten 1:126, 1:127 och ny fastighet på S:1 ligger i sluttning och med föreslagna höjder blir konsekvensen sannolikt enplans lösningar efter nivåkurvorna dvs. en minskad allmän kontakt öster- väster och vyerna minskar. Bilaga 3.



**DETALJPLAN DJUPVIK 1:1,
BORGHOLMS KOMMUN.
GRANSKNINGSHANDLING**

SEKTIONEN VISAR MÖJLIGA UTFALL VID
PLANFÖRSLAGETS ANGIVNA NOCKHÖJDER
FÖR EN ANTAGEN BYGGNAD MED BREDD
5m, VÄGGTJOCKLEK 0,35m, TAKTJOCKLEK
0,4m

BILAGA 3

Takvinkel pb 12

o-

..” då bestämmelsen omnockhöjd och takvinkel sammantaget möjliggör för bebyggelse i upp till två våningar.”

Vi menar att detta inte stämmer. Om man provar i en sektion med byggnadsbredden som ovan = 5m, våningshöjd 2,7m och rumshöjd på övre plan = 2,4m, takvinkel 30grader- -så får man en takhöjd mot insida yttervägg om ca 1,8m. (yttervägg tjocklek ca 350mm, taktjocklek ca 400mm). Dessa mått i sektion är från färdigt golv i bottenplan. Marken bör ligga minimum 150mm under färdigt golv.

Marklutning och därmed medelmarknivå eventuellt ännu lägre. Vi redovisar i Bilaga 3, sektionens utredning.

Utformning pb 12-13

f-f2 reglerar minst svarthet hos kulör på träfasad. Varför regleras ej detta för andra fasadmaterial? Kulör vid fasadförändring eller nybyggnad är en fråga för byggnadsnämnd och ska kanske inte stå som bestämmelse utan rekommendation.

Varsamhet pb 13

k-

*"..byggnaders fasadmaterial och färgsättning ska bevaras eller återställas till originalutförandet."
"..och att samma material och färgsättning ska följas vid nybyggnation och vid renovering."*

När det gäller fastigheten 1:15 har vi påpekat att befintliga byggnaders kulör härstammar från tiden då man övergått från permanentboende till fritidsboende. Fasaderna fick då en herrgårdsgul kulör, på kalkcementputs. Nuvarande målat i huvudsak med alkyd/plastfärg, Att detta valdes 1960 visade sig vara ett misstag. Vi ersätter med annat material vartefter befintligt färgskikt flagar. Vi har ställt fråga varför man i samrådshandlingen vill låsa befintligt utseende och material och ser att granskningshandlingen godtar en återgång till "originalutförande". Att status quo eller "tillbakagång" skulle vara enda möjliga vägen att skydda kulturvärden är tveksamt. Kultur är det som sker i utveckling och en framtid måste vara möjlig. Vi har förordat att man kräver medverkan av kulturmiljökompetens vid förändring och bygglovsansökan med avsikten att utveckling blir diskuterbar och möjlig. En förundersökning kan ligga till grund för värdering av förändring. Varför detta är ogörligt har vi inte fått skäl till. Takmaterial ses inte som fasad och inga bevarandeaspekter läggs här?

Rivningsförbud pb 13

r-

"Bestämmelsen gäller för all bebyggelse på fastigheten Djupvik 1:15" Det borde stå typ: ...all befintlig bebyggelse när planen fastställs.. osv....

Ändrad lovplikt pb 14

a2-

Den något svårgenomträngliga texten gällande fristående attefallshus skulle kunna ändras till: "fristående attefallshus tillåts inte på prickmark med beteckningen a2" För 1:15 innebär a2 att eventuellt fristående attefallshus begränsas till att uppföras tätt inpå befintliga kulturskyddade byggnaders fasader och gårdsplan – Är det avsikten? Vi föreslår annan prickmarkmarkering. Bilaga 1.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats pb 14

Egenskapsbestämmelserna ger dåligt skydd för kulturlandskap. Planbeskrivningen har mer fokus på vyer från fastigheter. Tex visar bild 21 och 29 från vilka fastigheter som vy över S:1 är betydelsefull. Ingenting om 1:15 och kontakten med odlingsytan och kustvägen.

Utformning av allmän plats

fördrojning

bild 1 illustrationsplan: visa blåfärgade områden som kan tolkas som möjliga fördrojningsområden. På S:1 marken väst om 1:15 är en sådan markering gjord. Till denna yta går en `å` ifrån norr, men fortsätter inte söderut. Vad som i verkligheten finns är ett kort dike under befintlig stenbro och i västra kanten av lusernåker. Vi undrar vad avsikten är? Ska dagvatten aktivt ledas in på S:1 marken?

Se även Genomförandefrågor / organisatoriska frågor / exploateringsavtal

Enligt plankartan är S:1-luserånatur "fördröjning", och enligt pb 45 bild 25 är S:1 "infiltrationsyta".. Enligt bild 1 sid 7 är det på S:1-luserånatur ett blått fält (våtmark?) och ett dike? Vad innebär dessa olika uppgifter?

Huvudmannaskap pb 15

Se: Beskrivning av detaljplanen / Allmän plats.

Planeringsförutsättningar pb 16

Mark och Miljödomstolens dom i mål nr F 1595-18, rättelse och komplettering 2019-06-20, upphävs inte genom ny detaljplan. Se kommentarer: Motiv till detaljplanens regleringar/ Gata – gatuområde, och Bilaga 2.

Inom ledningsrättsområde finns två st råmärken som inte finns angivna på plankartan. Råmärken är skyddade enligt lag. Vid anläggningsarbetet 2019 skyddades marken runt om dessa. I S:1 sydvästra hörn finns en av Lantmäteriets mätstupar. Den finns inte heller på plankartan.

Kommunala

Detaljplan

... "För övriga planer inom området ersätter aktuellt planförslag dessa i sin helhet om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft."

Enligt byggnadsplanen för 1:15 beslutad 1975, är S:1 gemensam "för de i planen antecknade fastigheterna", dvs 1:15 och lotterna A, B, C; 1:126, 1:127, 1:128. S:1 är inte Allmän plats för "alla".

- Angående S:1 beteckning i plankarta allmän plats natur: I 1960 års byggnadsplan för Djupviksområdet undantogs fastigheten 1:15 ifrån fastställande. Efter ombearbetning av planen fastställdes 1975-08-25 en egen byggnadsplan för 1:15, nr 139. Fyra st bostadsfastigheter bildades. Mer än 50% av 1:15 fick inte byggrätt och gavs beteckningen S för samfällighet. Länsstyrelsen anger 25 augusti 1975, att det så angivna området 'Allmän plats Park' omfattas av §113 förordningen i Byggnadslagen; I byggnadsplanen är det tydligt att "Allmän plats park" gäller de i byggnadsplan för Djupvik 1:15 angivna lotterna, och att. S:1 var en samfällighet med gemensamhetsanläggning för dessa.

§ 113 förordningen , skapades som "kompensation" – markägarna fick möjlighet att sälja tomter mot att man utan ersättning lämnade grönområde "allmän plats" till förmån för de nyskapade "byggnadstomterna" inom den ursprungliga fastigheten – Avsikten var inte att lämna mark för ev. behov som angränsande markägars nybildade tomter eventuellt kunde ha.

§113-förordningen avskaffades med anledning av att den ansågs otidsenlig och inte längre tillämpades. Lantmäteriets anvisning på hemsidan: "Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL 2015-01-01. Förordnandet innebar att viss i planen angiven mark för allmän plats skall upplåtas till förmån för de i planen redovisade fastigheternas gemensamma behov".

Under tid har beteckningen S på plankartor för Djupvik ersatts med Natur, plankarta 2025-06-03. I detaljplan 'Del av Djupvik 1:1 m fl. Södra Djupvik, granskningshandling 2025-06-04' tillämpas attityden i den avskaffade förordningen – att enskild mark kan göras tillgänglig för allmänhet – Attityden tillämpas här i ny ökad utsträckning. S:1 är angiven som Allmän plats Natur, för "alla".

Det finns inget behov av tillgängliggörande utöver allemansrätten. Det finns ingen uppgift om med vilket lagstöd kommun kan utöka tillträde genom beteckningen "Användning av allmän plats Natur" sedan den rätten tagits bort 1 januari 2019.

Denna fråga måste besvaras innan antagande av detaljplanen kan ske. – "Natur/grönområde ska fortsatt gälla för delägarna i samfälligheten S:1. Vi har i lämnade synpunkter i granskningshandling påpekat planens brist på skäl till det föreskrivna upplåtandet av marken. Vidare är svårigheten "Allmän plats" och riskerna med en sådan tillgänglighet beskriven.

Våra alternativa förslag är inte kommenterade / beaktade.

Ge möjligheter till en samhällsutveckling som inte förutsätter att boende, turism, sommargäster, äldre, har bil.

Ge i detaljplanen möjlighet för busshållplats, tvättstuga, bastu, återvinning - centralt i Djupvik.

Översiktsplan

S:1 lusernåker ligger enl pb 19, inom område NF8 ”... har i översiktsplanen pekats ut som särskilt värdefulla miljöer både ur natur och kulturhänsyn.” ”Ingen påverkan... inte påverkar befintliga värden negativt bör tillåtas” ”... bevara de områden som omfattas av höga värden genom skydd eller skötsel i detaljplan. Se vår argumentation för att inte påverka befintliga värden, försämra skyddet och försvåra skötseln, genom ökat tillträde till S:1.

Vi har efterfrågat skälen till det vi uppfattar som detaljplanens särbehandling för S:1 avseende ’Allmän platsmark-Natur’ Kommunen har anfört att S:1 inte är särbehandlat och nämnt ’Vägstugorna’ som exempel på fler större områden som föreslås få beteckningen ’Allmän plats-Natur’. Vägstugan AB är ett företag som hyr ut stugor för fritidsboende – Det är inte jämförbart med S:1 som sköts för att bevara kultur- och naturvärden.

Riksintressen pb 20

bild 6: *Riksintressen*...blå markering: friluftsliv Endast del av S:1 är markerat för friluftsliv, Detaljplaneförslaget föreslår en större del som Allmän plats Natur än den för riksintresse. Varför? Andra jämförbara fastigheter omkring S:1 har Natur eller prickmark till en bredd på 20-35 m närmast kustvägen som bättre svarar mot riksintresse området.

Miljö pb 24

Torrklosett-kompost spridningsområde: se Motiv till detaljplanens regleringar/Allmän plats /Natur.

Dagvatten

”det kan bli vatten stående i svackor under de blötare årstiderna” - Detta är en del av förutsättningen för den platsspecifika uppfrysningssjorden och vattenförekomst i vår brunn. Brunnsvattnet är vi beroende av för trädgårdsbevattning. Vi välkomnar stående vatten, och tror att mycket dagvatten numera följer med va-ledningsschakten mot Djupviks hamnplan

”Behovet av fördröjning av dagvatten i området är relativt liten” Detta stämmer med vår uppfattning – de sällsynta störtregnen stannar i bästa fall i form av ansamlingar kort tid så att växter hinner ta åt sig lite.

Se även Egenskapsbestämmelser för allmän plats/utformning av allmän plats fördröjning.

Naturvärden

Naturvärdesinventeringen 2023-12-04 har för S:1- västra del registrerat flera signalarter och har som del av objekt 28, naturvärdesklass 3 -påtagligt naturvärde. I pb bild 10 och 27 är två st. naturvärdesobjekt markerade på S1. Ett stort område med orkidéer som bla bild1-sid 7 illustrerat allmänt rörelsestråk rakt igenom, har inte noterats. Vad gäller för fridlysta orkidéer? Kan man föreslå rörelsestråk/ gena vägar där man vet att de finns?

Kulturmiljö pb 30 – 35

Kulturvärden

- I flera tidigare sammanhang har vi beskrivit ”småstället” Djupvik 1:15 och de spår som ännu är avläsbara i byggnadskultur och kulturlandskap.

bild 17 – kulturhistoriska karaktärsområden Vi förvånar oss över att kulturlandskapet för småbruket 1:15 - S:1 inte är värderat. Vi finner det märkligt att kulturmiljö inte innefattar landskapet och livsförutsättningarna för gården. För att bevara” luftigheten kring byggnaderna tillsammans med

byggnadernas placering och orientering i förhållande till varandra” föreslås mark där byggnader inte får uppföras, prickmark. Vi menar att ambitionen är riktig, men att föreslagen prickmark motarbetar denna. Den enda kvarvarande marken där byggrätten, inklusive attefallshus och friggebod, kan utnyttjas kommer att ligga nära de befintliga byggnaderna. Det är i fastighetens ytterkanter som nytillskott har minst påverkan. Vi redovisar förslag till prickmark på planskiss, Bilaga 1

S:1 marken västerut menar vi skall ses som en integrerad del av ursprungsbosättningen och att marken ska prickmarkeras. Till de delar i denna; körväg, stenbro, lusernåker, dike och vattenkälla etc. kan befintlig skötselplan sättas på pränt och bli ett styrande dokument.

bild 18 Kulturhistoriskt intressanta byggnader... 1:15 - Erland och Lotten Petterssons boställe är uppfört under 1880-talet för en familj på 6 personer. Man sökte livnärda sig med stenhuggeri, fiske och hjälparbeten i bondgårdar i närheten. På 1:15 fanns odlingsytor - potatis, säd, foder till en ko. Det gamla bostället är uppfört i sten enligt Öländsk byggnadstradition. Det blev fritidsbostad på 1930-talet. Det har sommarvatten med tappkran utomhus. Byggnaden har bostadsyta på ca 30m², rumshöjden är 180 cm, det finns el, Vi kommer inte att modernisera de gamla byggnaderna genom att dra in teknik som vatten och avlopp. Se vidare Konsekvenser/ Kulturmiljö.

Vid S:1 Natur väster om fastigheterna 1:126 och 1:15 är av stor vikt i kulturmiljön och möjliggör att identifiera och förstå de ursprungligt boende på 1:15 och något av deras livsbetingelser. Marken är en integrerad del av kulturarvet.

Fornlämningar pb 35

bild 19: Kända lämningar.. - littera 5 saknas, littera 6 är inte beskriven. littera 1: Det som senare fick namnet Erlands gata flyttades under tidigt 1900-tal ifrån läget som kan iakttas som ”hålväg”. Anledningen var/blev olika uppfattningar om vem av bosättarna som ansågs sig ha rätt till marken.

Vid elcentralen i södra änden av Erlands gata återupptar den befintliga gatan/stigen det ursprungliga läget på strandvallen och vägen i rak riktning mot Grönslanda. Vägen till Grönvik är en avgrening ifrån denna. Littera 5: Längs kustvägen, mot Grönvik finns spår av en skurstensplats som inte finns med i kartbilden som fornlämning.

Fysisk Miljö pb 36 - 37

bild 21: ”Siktinklar som kan ha synnerligen vacker utsikt” Kommunen har gjort en analys av viktiga utblickar mot Kalmar sund, bild 21, och hur dessa påverkas vid ett genomförande av planen, bild 29. Vi noterar att från 1:15 saknas ’synnerligen vacker utsikt’-? Se även bild 29: Konsekvenser / Kulturmiljö Landskapsbild.

Service pb 38 – 39

Det behövs bussanlutning i Djupvik –typ lokalbuss.

Rekreation och friluftsliv

bild 22. Rekreativstråk i området. De viktigaste stråken är markerade med röda pilar. Här finns varken gata eller gångstråk i verkligheten och markeringar finns inte heller på plankarta 2025- 06-03. Vad betyder de gula strecken? Gator/gångstråk? både befintliga och obefintliga? Inga stigen är enskild väg och vitmarkerad på bilden. Konsekvent borde körvägen på S:1 som är på enskild mark vara vitmarkerad. Tag bort det gula strecken syd-nord, på bild 22 och 30, som förbinder Smedstigen med Inga stigen - där är inget befintligt ’stråk’. Två st. stenmurar förhindrar passage gång- och cykelväg.

Röda pilar i norra sidan av S:1, öst-väst mellan Erlands gata- kustvägen, och S:1-syd, öst-väst över 1:7, som bilden anger som befintliga, existerar inte. Tag bort dem ur bild 22 och 30. Se kommentarer bild 30 samt Beskrivning av detaljplanen/Allmän plats.

Konsekvenser pb 42

Miljö pb 44

bild 25, littera 1- "Ett grunt dike med avrinning söderut" Dike ska inte anläggas på S:1. Ett träd står nära det illustrerade diket. Trädet behöver vattnet –för inte bort vatten i nytt dike. Diket är illustrerat längs med va-ledningen på S:1 och Smedstigen. Ledningsschaktet är sprängt ner i kalkstensklippan till ca 2 m djup. Eventuellt dagvatten sjunker sannolikt ned i schaktet, som för det med sig i ledningens lutning.

Kulturmiljö

Befintliga byggnader på 1:15 uppfördes under 1880-talet och har i plankartan getts restriktioner med anledning av bedömt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna har inte modern bostadsstandard och komplementbyggnad behöver uppföras i närtid för att säkra värdena framtiden.

pb 49 – 51 "ny rättspraktis och nya tolkningar av äldre bestämmelser" – Vad innebär detta?

Se även Planeringsföresättningar, Kulturmiljö. bild 28: "kulturvärden tillsammans med föreslagen markanvändning". Bildens littera 4 omfattar 1:15, 1:127, 1:128. Littera 4 text gäller även S:1 och 1:126 som borde ingå i markeringen. - littera 4,: "Gårdens kontakt med Kalmarsund finns fortfarande möjlighet att bevara. ... och att huvudbyggnaden fortsatt får dominera gårdsmiljön." Dessa två frågor har varit, och är fortsatt vår ambition. Vi har fått viss förståelse för vår föreslagna placering avseende justerad prickmark. Men den nu i granskningshandlingen sänkta nockhöjden gör att en mer utbredd envåningsbyggnad kommer att behöva ligga längs med nivåkurvorna i vyn mellan kusten och de gamla husen. Denna konsekvens verkar inte ha förståtts i granskningsversionen. Återgå till möjlighet att uppföra byggnad i två våningar.

Se även: Motiv till detaljplanens regleringar /Egenskapsbestämmelser för kvartersmark/
Begränsningar av markens nyttjande.

Fysisk miljö pb 51

"... livsmiljöerna för insekter och fåglar minskar inom planområdet."

Naturinventeringen har funnit skyddsvärda arter inom S:1. Vi ser det som ytterligare en anledning att hindra allmänhetens tillträde till livsmiljöerna på S.1 - inte öka tillträdet och därmed förändra skötsel-föresättningar.

Service pb 53

Plats för busshållplats behövs i Djupvik.

Rekreation och friluftsliv

bild 30 "Rekreatiönsstråk ... med föreslagen användning. De viktigaste stråken är markerade med röda pilar. Befintliga stigar .. redovisas med gula streckade linjer...Nya rekreatiönsstråk illustreras med röda streckade linjer." För genomförande av 'föreslagen användning' krävs stora anläggningsarbeten på enskilt ägd mark. Det finns inga 'befintliga rekreatiönsstråk' / gångbara stråk på S:1. Avser de röda pilarna på S:1 "visuella stråk"? Vid den röda pilen i S:1 norra sida finns hinder som omöjliggör passage - mer än 150 år gamla stenmurar, 30 m längd av häck/buselage, branta partier, höjdskillnad på 2 m på kort sträcka, stängd grind i dubbelsidig kallmur, Vid den röda pilen mellan S:1 syd och 1:7 ska två st. befintliga murar passeras och område som MMD- dom gett restriktioner för. Bilaga 2. Tag bort de röda pilarna. Vad illustrerar gula heldragna linjer? Ingastigen är enskild väg och vitmarkerad på bilden. Konsekvent borde enskild väg på S:1 vara vitmarkerad. Vägen har 150 års hävd. Tag bort det gula strecket, syd-nord, i likhet med gult streck på bild 22. Tag bort det gula strecket efter S:1 norra sida. Tag bort gul streckad linje över 1:126 – det är markägaren som beslutar. Se kommentarer bild 22, samt Bestrivning av detaljplanen/Allmän plats.

Trafik och parkering pb 54 - 55

I beskrivningen sägs att "förtätning sker framförallt efter befintliga gator, men gator behöver också förlängas så som Smedsstigen och Bardun Emils gata"... - Vi har i planskiss visat att förlängning av Smedstigen ej behövs. Bilaga 1.

Genomförandefrågor pb 55

Kommunen redovisar inte någon analys av de kostnadskonsekvenser för fastighetsägarna som planförslaget innebär, tex inlösen av mark, anläggning av vägar som föreslås, avgifter, avtal.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

"I de fall gemensamhetsanläggning bildas för den allmänna platsmarken har den förening som ansvarar för gemensamhetsanläggningen skyldighet att lösa in mark eller utrymme."

De ekonomiska konsekvenserna för planförslaget är inte beskrivna.

Vad kan inlösen av föreslagen platsmark innebära för den förening som ansvarar för gemensamhetsanläggning/Gata?

Fastighetsrättsliga frågor pb 55

Förändrad fastighetsindelning

bild 32, Fastighetsrättsliga konsekvenser, fastighetsreglering och avstyckning Som konsekvens av planens önskemål att lägga kvartersmark på S:1-syd, begär vi på att S:1 'smala områden' regleras till annan fastighet: från S:1 till - 'ny fastighet', från S:1 till gränsande fastigheter 1:127 och 1:15.

Planbeskrivningens text pb 55, anger att 1:128 är avstyckningsbar. bild 32: Fastighetsrättsliga konsekvenser: 1:128 är inte markerad som möjligt styckbar. Vad avses med de olika uppgifterna?

Vi motsätter oss att S:1, som i byggnadsplanen från 1975 var allmän plats park för de i planen nämnda lotterna: 1:15, 1:126, 1:127, 1:128. Utan att längre ha stöd i BL föreslås i detaljplan 'del av Djupvik 1:1 m.fl. södra del' allmän platsmark för 'alla'. För oss är det inte frågan om att bebygga S:1 eller inte, Vi vill bevara S:1 som natur och kulturmark som kan förklarar Djupviks utveckling, utan att tillrättalägga för gångstråk eller behöva ta hand om skador på mark, växtlighet, djur och fågelliv som ett ökat tillträde innebär. Vi ser detta som en konsekvens av kommunens tidigare misstag i betraktande av S:1 som kommunal mark, och attraktivt att räkna sig till godo som Natur, som man kan planlägga för anläggning av vägar för tex sopbil. Utan att själv vara huvudman. Vi har fått stöd i MMD och Lantmäteriet. Bilaga 2.

Rättigheter pb56

Befintlig gemensamhetsanläggning ga1: "Ändamål för grönområde är fortfarande relevant."

Tekniska frågor pb 58

Tekniska åtgärder

Angående förlängning av gator: angående S:1. Bilaga 1 och 2.

Utbyggnads allmän plats pb 59

"...gemensam sophantering"... – Mycket bra alternativ, Det förhindrar inte viktbaseerade avfallstaxor som incitament för minskat avfall. Varför är det inte utrett och föreslaget? Är det vägsamhällighetsföreningen som ska ha framtidsperspektiv och bekosta utredning av vad som egentligen är nödvändigt?

pb 59 Det är märkvärdigt att Borgholms kommun 2019 kunde spränga 3 m djupa schakt i kalkstensklippan på enskilt ägd naturmark för va-ledning och i och med det tex förstöra 1:15's brunn. Nu föreskriver man att tunga fordon inte får skada naturvärden, och specifikt inte under häckningsperiod! – men allmänhetens tillträde får inte försvåras under samma tid!

För fåglar som har bon på marken på S:1 (tex lärkor) är det väl egal om det är ett hjul, en sko eller en hund som förstör häckningen?

Ekonomiska frågor pb 60

Planekonomisk bedömning pb 60

”Kommunen har inte gjort någon kostnadsberäkning av ett genomförande av detaljplanen eftersom flera relativt små åtgärder bekostas av flera enskilda fastighetsägare...”

Tex. vore en uppskattning av kostnad för planens förslag av nya vägar göra; kostnad inlösen mark efter ungefärliga rådande markpriser + kostnad längdmeter vägbygge. För fastighet 1:15, m.fl. inklusive S:1, vilka förekommer i ett antal av detaljplanens frågor, har summan av små åtgärder och kostnadsberäkning betydelse. ”För de fastighetsägare... ska utöver lantmäteriförrättning också erbjuda sig att överlåta marken till vägsamfälligheten utan kostnad och att bekosta byggnation och projektering inom allmän plats.” Förstår vi detta rätt så är det fastighetsägare som behöver ny gata som ska stå för alla kostnader till denna? Vägstandard för sopbil och plogbil? Vad betyder denna punkt i klartext? Vilka är det som kommunen tecknar exploateringsavtal med? Vem belastas kostnader för ny gata?

Dagvatten

Befintligt dike i kanten av S-1 lusernåker behöver rensas/grävas för att kunna ta emot mer dagvatten om det leds in ifrån andra fastigheter. Hur finansieras detta?

Organisatoriska frågor pb 61

Exploateringsavtal pb 61 - 62

...”för S:1 kräver planförslaget utbyggnad av infrastruktur. Borgholms kommun upprättar exploateringsavtal med dessa exploatörer gällande utbyggnad av väg, naturmark och dagvattenlösning”. Enligt Boverket ska kommun inför detaljplanens samråd redovisa huvudsakliga innehållet i avtal. Vi ser inte att detta är gjort och inför antagande ska normalt avtal vara framförhandlat och undertecknat innan detaljplanen antas. När räknar kommunen att sådan förhandling sker?

Vad är det konkret för anläggningar /infrastruktur som enligt planen behövs för S:1? Vi ansar inte att nya anläggningar behövs.

Om planen antas ”krävs exploateringsavtal för... S:1... Enligt planförslaget behövs väg på S:1 för att nå två st. nya fastigheter på 1:7. . Ny väg behöver inte anläggas för att nå en ny fastighet som kommunen föreslår på S:1-syd. Vi motsätter oss att ny väg anläggs på S:1 och begär att alternativen beaktas, Bilaga 1.

Enligt detaljplaneförslaget är S:1 ”fördröjningsyta”. pb 61: Organisatoriska frågor/exploateringsavtal: ..utbyggnad av .. dagvattenanläggning. Vi räknar med att ingen utbyggnad, förutom rensning av befintligt dike, krävs för ”dagvattenlösning” på S:1.

35. Djupvik 2:1, 2025-08-25

Jag har inget att invända mot föreslagen detaljplan.

Föreningar

36. Djupviks samfällighetsförening, 2025-08-25

Djupviks Samfällighetsförening nedan kallad Dsmf har tagit del av granskningsförslaget till detaljplan för södra Djupvik och lämnar följande yttrande:

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.

Allmänt

Dsmf välkomnar att kommunen 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 och den nyligen antagna översiktsplanen. Vi är med det aktuella granskningsförslaget fortsatt tveksamma till det huvudsakliga syftet med planen att öka permanentboendet i Djupvik och hur detta ska kunna ske med att områdets karaktär bevaras. Vi noterar med tillfredsställelse de förtydliganden som gjorts på flera punkter jämfört med det tidigare samrådsförslaget och lämnar här våra kommentarer och synpunkter kopplade till föreningens ändamål och kommunens svar på tidigare lämnade synpunkter.

Särskilda synpunkter

1. Trafik och parkering (sid 54, 55)

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. I förslaget anges att man förutom nya vägar till nya exploateringar inte ser något behov av ytterligare åtgärder förrän hela Djupvik/Lofta-området är utbyggt vilket inte kommer att ske under denna detaljplans genomförandetid. Vi beklagar den inställningen men noterar med tillfredsställelse att kommunen öppnar upp för samråd med Dsmf ang. behov av åtgärder på Djupviksgatan och Kustvägen innan området är fullt utbyggt.

Det anges administrativa skäl för den i förslaget utbyggda korsningen Målar Jonssons gata och Kustvägen. Dsmf kommer inte att ta något initiativ för att genomföra åtgärden.

I förslaget anges (sid 54) att Skeppar Petters gata blir möjlig att förlängas. Den möjligheten fanns med i samrådsförslaget men är nu borttagen i plankartan vilket vi och andra påpekat att det inte finns något behov av.

Vi anser inte att Kvarnstigen och Bessniss gata ska bindas samman. Det skulle skapa en oönskad genväg för fordonstrafik från Djupviksgatan in i området. Ett bättre alternativ är att ev. sammanbindning utformas som en GC-väg.

Parkeringen vid kustvägen inkluderas inte i planområdet som vi tidigare föreslagit då den ligger på kommunal mark och utreds separat. Kommunen har tidigare sökt och erhållit bygglov för parkeringen så då bör utredning redan vara avklarad. Dsmf ser ingen möjlighet att utöka parkeringsytan men den behöver få en bättre status för ett mer effektivt nyttjande med anlagda p-platser.

Parkeringen nyttjas dagtid av badgäster och kvällstid av gäster till restaurang Elise. Vi delar förslaget att p-platserna utmed Djupviksgatans norra sida vid restaurang Elise ska tas bort av trafiksäkerhetsskäl och nu parkerar restauranggäster i stor utsträckning på parkeringen vid Kustvägen varför det inte heller finns behov av dessa platser. Ev. ytterligare parkering i direkt anslutning till restaurangen bör ske på kvartersmark.

Dsmf har genomfört trafiksäkerhetshöjande åtgärder bl.a. en utvidgad hastighetsbegränsning och farthinder i området sommartid. I trafikutredningen finns en rekommendation att låg hastighet (≤ 30 km/tim) bör gälla på lokalgator inom området då gående och cyklister kommer att röra sig i blandtrafik. Vidare föreslås att Borgholms kommun bör i samråd med Länsstyrelsen, Trafikverket och enskilda väghållare verka för lägre hastighetsgränser i området genom nya trafikföreskrifter. Dsmf tillstyrker dessa förslag och vi noterar att kommunen ställer sig positiv till detta men vill att Dsmf tar initiativ i frågan vilket vi ber att få återkomma om.

2. Bebyggelseutveckling - regleringar (sid 11-15)

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

Vad gäller byggnaders placering har vi tidigare påpekat att för komplementbyggnader ska minsta avstånd till fastighetsgräns vara 4 m. Vi vidhåller att detta ska gälla för nybyggnation.

Vidare noterar vi att föreslagen möjlighet till exploatering öster om Kvarnstigen/Bessniss gata enl. den nyligen antagna översiktsplanen är markerad som naturmark.

Vi ser det som väsentligt att den vidare utvecklingen av planområdet inte påverkar områdets karaktär och att i planen angivna grönområden fortsatt skyddas som förslaget anger.

3. Genomförandefrågor och rättigheter (sid 56-57)

Planförslaget pekar ut gemensamhetsanläggningen Djupvik GA:7 vilken Dsmf förvaltar som lämplig för att utöver gator också ansvara för allmän platsmark, natur och dagvattenhantering. Normalt är det enl. 4 kap. 7 § PBL ett kommunalt ansvar att ansvara för allmän platsmark och det ska till särskilt skäl för att frånga kommunens ansvar vilket vi inte kan se finns tydligt angivet i planförslaget. Kommunen kontaktade Dsmf under våren ang. denna möjlighet varefter diskussion i frågan har ägt rum. Dsmf tog initiativ till att ge kommunen möjlighet att informera föreningens medlemmar om detta vilket ägde rum på föreningens årsstämma den 10 juli. På styrelsens förslag efter diskussion med ansvarig planhandläggare beslöt stämman att avvakta med något beslut i frågan för att ge tid för ytterligare utredning samt att också avvakta detaljplanen för centrala Djupvik som är under uppstart och där samma frågeställningar återkommer. Styrelsen avser att fortsatt ha dialog med kommunen i frågan.

4. Sammanfattning

- Ingen sammanbindning av Kvarnstigen och Bessniss gata.
- Ingen utökning av vägområdet i korsningen Kustvägen/Målar Jonssons gata
- Parkeringsplatser på norra sidan om Djupviksgatan vid restaurang Elise tas bort.
- Vid nybyggnation av komplementbyggnader ska minsta avstånd till fastighetsgräns var densamma, 4 m, som för huvudbyggnad.
- DSM återkommer med initiativ ang. hastighetsöversyn i området.
- DSM anser fortsatt att ansvaret för allmän platsmark bör enligt PBL vara kommunalt.
- Utöver vad som ovan angivits hänvisar vi också till vårt tidigare samrådsyttrande daterat 2025-02-22.

Övriga

37. Djupvik 1:35, 2025-08-25

Är starkt kritisk till den nya detaljplanen, enligt följande synpunkter.

X. Djupvik är ingen naturlig tätort, som Borgholm, Köpingsvik eller Löttorp, i ovanstående finns det affärsverksamhet, kommunikationer och service inom cykelavstånd, i Djupvik får man redan åka bil till allting.

”Mantrat idag är ju” skola, vård och omsorg, Djupvik uppfyller inga av ovanstående kriterier!

Kan bara titta på alla hemtjänstbilar som det står Borgholms kommun på, till de få äldre som just nu bor i Djupvik, hur skall detta fungera i framtiden, för inflyttningen kommer med all säkerhet till övervägande delen att bestå av äldre människor?

Kan punkta argumenten, för att göra det enklare och mera överskådligt!

1. Överbefolkat.

2. Demografin, snedfördelat, mest äldre människor.

3. Miljöaspekter, husbilar/bilar som kör och parkerar ute på allvarsmarken. Kommer inte att vara ngt kvar av, den lilla kustbyn Djupvik!

4. Ohållbar trafiksituation, med en husbilsexplosion som inte går att hantera längre, har inte kört kustvägen norrut till Sandvik på 3 år, du kommer inte många meter innan du möter en stor husbil som kör mitt i vägen och inte har någon annanstans att ta vägen, så då måste du köra ut i naturen.

5. Vad tycker räddningstjänsten, ambulans och brandkår om den nya detaljplanen? Vi hade sommaren 2023 besök av kompisar, varav en fick akuta hjärtproblem, som tur var det innan säsongen hade kommit igång, eller så hade ambulansen varken kommit in eller ut till vår fastighet, då vilt parkerande bilar blockerar vår infart.

6. Vattenproblem!

7. Finns i princip inga parkeringsplatser i Djupvik, de som finns för badgäster och de som vill titta på solnedgången eller annat, lägger restaurang Elise beslag på, det är ett stort problem som förmodligen inte kommer att bli mindre. Restaurangens etablering i lilla Djupvik är ett stort problem, den är ”malplacerad” borde legat inne i Borgholm eller Köpingsvik, hoppas verkligen att några skattekonor hamnar i Borgholms kommuns fickor!

Så enligt mitt förmenande så måste detaljplanen kraftigt revideras!