

Samrådsredogörelse Detaljplan för Strömgården, del av Stenhuggaren 9 m.fl.

Upprättad 2025-07-17

Datum

Beslut om planuppdrag: 2025-03-11 §47 KS
Beslut om samråd: 2025-05-21 §104 MBN
Samrådstid: 2025-06-05 - 2025-07-01

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset och på biblioteket i Borgholm. Information om samrådet sändes till berörda fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning. De i fastighetsförteckningen redovisade taxerade ägare till byggnader inom Borgholm 11:1 har bedöms ej berörda och inte fått information om samråd. Planförslaget remitterades till myndigheter, övriga remissinstanser och hyresgäster enligt sändlista.

Två samrådsmöten hölls efter förfrågan. Ett med fastighetsägare till Stenhuggaren 8 där främst insyn, buller, trafik och parkering diskuterades. Andra mötet var med en representant för Ölands Botaniska förening där även ärendets miljöhandläggare deltog. Platsbesök gjordes och hanteringen av skyddsvärda arter i planen var i fokus. Utöver dessa möten har samordningsmöten med Borgholm Energi AB hållits under våren.

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

Totalt inkom sju yttranden under granskningstiden varav ett kom från privata fastighetsägare och sex yttranden kom från myndigheter och remissinstanser.

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver reglera andelen hårdgjord yta samt hur mycket som får bebyggas inom planområdet för att inte överbelasta dagvattennätet och påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt. Ändringar i enlighet med deras yttrande behöver göras, för att inte riskera att kommunens beslut att anta detaljplanen överprövas.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter är att kommunen behöver förtydliga ifall det finns ytterligare skyddsvärda träd inom planområdet. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att precisera vilken vård som avses och reglera bygggräns på parkering.

Lantmäteriet påminner om svårigheten att planlägga i områden där fastighetsgränser har stor lägesosäkerhet. Även synpunkter på tredimensionell fastighetsbildning, kombination allmän och enskild kvartersmark, utfart på gång- och cykelväg och grundkarta framfördes.

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

Enskilda fastighetsägare har framförallt framfört synpunkter på tidigare och kommande påverkan i form av insyn och störningar mot deras fastighet.

Revideringar

Plankartan:

- Grundkartan har uppdaterats så att koordinatkryss redovisas och gatunamn rättats.
- Gång- och cykelväg med anvisad utfart för Stenhuggaren 15 har ersatts med planbestämmelse för GATA. Lokal trafikföreskrift ska beslutas för att endast tillåta gång- och cykeltrafik samt behörig fordonstrafik på berörd sträcka.
- Andelen hårdgjord yta och maximal byggnadsarea har reglerats till de ytor som finns hårdgjorda och bebyggda idag med tillägg på 5% för att ha marginal för nya entrétak samt miljöhus.
- Användningen D - vård har tagits bort.
- Parkeringsytan har försetts med prickmark.
- Gränsutvisning har visat att gränsen mot Skräddaren 1 är juridiskt oklar. Förrättningsakterna har beställts och kartorna till Skräddaren, 1, 2 och 3 har rektifierats för manuell kontroll av gränskvalitén, Berörda tre gränspunkter bedöms ha <10 cm i lägesosäkerhet vilket kommunen bedömer som tillräckligt god gränskvalité för planen.
- (E) Tekniska anläggningar, avgränsad vertikalt har tydliggjorts genom att justeras till (E) Tekniska anläggningar i källarplan.
- Ett område för underjordiska ledningar och prickmark har tagits bort då en överenskommelse gjorts med ledningsägaren om en flytt av berörda ledningar.
- Fjärrvärmeledningar har säkrats genom att förses med bestämmelse om område för underjordiska ledningar och prickmark.

Planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har förtydligats avseende att övriga träd inom planområdet inte klassas som skyddsvärda.
- Planbeskrivningen har under rubriken 4.11 Teknisk försörjning kompletterats med informationen från räddningstjänsten.
- Redovisningen av hur befintliga planer påverkas har kompletterats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar av de ändringar som gjorts i plankartan .

Inkomna yttranden

Myndigheter	Datum	Sida
1. Länsstyrelsen i Kalmar län	2025-06-25	4-5
2. Lantmäteriet	2025-06-26	6-10
Remissinstanser		
3. Trafikverket	2025-06-26	10
4. Räddningstjänsten Sydost	2025-06-09	10
5. Skanova	2025-06-04	11
6. Borgholm Energi, fjärrvärme	2025-06-04	11
Sakägare		
7. Stenhuggaren 8	2025-07-01	11

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Kommunens ambition är att de byggnader som finns inom planområdet ska finnas kvar. Det finns dock ingenting som säger att byggnaderna kommer att vara kvar i framtiden. Om förutsättningarna förändras kan byggnader tillkomma, byggas om eller rivas. Plankartan innehåller en liten del prickad mark, men i övrigt inget som begränsar hur mycket som får bebyggas eller hur mycket som får hårdgöras. Kommunen behöver reglera andelen hårdgjord yta samt hur mycket som får bebyggas inom planområdet. Som planförslaget är utformat nu kan i princip hela planområdet bebyggas, vilket får konsekvenser för det redan överbelastade dagvattennätet och kan påverka miljökvalitetsnormer för vatten negativt. Om kommunen inte vill reglera detta på plankartan behövs en mycket mer utförlig beskrivning av påverkan på avrinning och MKN vatten vid maximal bebyggd detaljplan samt motivering till varför detta inte riskerar att få negativa konsekvenser för dagvattenhantering samt miljökvalitetsnormer.

Kommunens kommentar:

Kommunen kompletterar planbestämmelserna med bestämmelse om maximal byggnadsyta och maximal hårdgjord yta.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövården

Kommunen har skyddat silverviolens växtplats och trädet som sannolikt är knutet till den falska djävulssoppen i plankartan samt angivit att de kommer att anmäla om samråd ifall åtgärder ska utföras inom dessa områden. De är också medvetna om att åtgärder som kan påverka silverviolens kan kräva dispens från artskyddet.

Kommunen behöver förtydliga ifall det finns ytterligare skyddsvärda träd inom planområdet.

Kulturmiljövården

Området ingår som en del av Riksintresse för kulturmiljövården Borgholm (H 23). Den planerade exploateringen bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Det är positivt att kommunen gjort en bedömning av områdets kulturhistoriska värden och försett huvudbyggnaden med varsamhetsbestämmelser.

Specificera användningen vård

Plankartan tillåter vård (D). Användningen kan innebära många olika saker, varav en del kan vara störande. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att precisera vilken vård som avses för att minska framtida störningar och öka förutsägbarheten för närboende.

Parkering

I nordöstra delen av planen där det planläggs för P, parkering, är marken inte prickad eller har andra regleringar för markanvändningen vilket i praktiken innebär att ett parkeringshus kan uppföras. Om detta inte är kommunens ambition bör detta justeras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att planförslaget inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunens kommentar:

Inga fler skyddsvärda träd finns inom planområdet, det förtydligas i planbeskrivningen.

Kommunen har tagit ny ställning kring vad som långsiktigt kan vara lämplig användning inom planområdet och tar bort användningsbestämmelse för vård (D) i planområdet.

Kommunen lägger in prickmark över parkeringsytan.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränisar till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan bland annat i fastighetsgränsen till Skräddaren 1, en fastighet för bostadsändamål. Den aktuella gränsen saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

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

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Ett medskick är också att kontrollera fastighetsgränser som i planförslaget sammanfaller med användnings- eller planområdesgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan vara missvisande och det

Kommunens kommentar:

Inmätning av gränsmarkeringar som sammanfaller med användnings- eller planområdesgränser har utförts kort inpå att planen skickades ut på samråd. Plankartan är upprättad utifrån de nyinmätta gränsmarkeringarna. Inrapportering av punkterna har skett enligt avtal. Registerkartan uppdaterade gränskvaliteten till god lägesäkerhet efter samrådstidens slut med undantag för två gränsmarkeringar till Skräddaren 1. Gränsutvisning har visat att gränsen mot Skräddaren 1 är juridiskt oklar. Gränsutvisning har visat att gränsen mot Skräddaren 1 är juridiskt oklar. Förrättningsakterna har beställts och kartorna till Skräddaren, 1, 2 och 3 har rektifierats för manuell kontroll av gränskvaliteten. Berörda två gränspunkter bedöms ha <10 cm i lägesosäkerhet vilket kommunen bedömer som tillräckligt god gränskvalitet för planen.

är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innehåller en avsikt att bilda ett område som fastighetsrättsligt avgränsas både horisontellt och vertikalt, avseende en fjärrvärmecentral. Det framgår av förslaget till planbeskrivning att detta ska utgöra ett 3D-utrymme, vilket Lantmäteriet tolkar som att avsikten är att det efter tänkt förrättning där ny fastighet bildas för "Strömgården" även fortsatt ska tillhöra Stenhuggaren 9. Enligt planförslaget ska Stenhuggaren 9 utgöra en fastighet för BDK-ändamål. Eftersom den aktuella anläggningen vad Lantmäteriet förstår enbart förser de aktuella byggnaderna med värme borde den utgöra ett komplement till bestämmelsen BDK. Därför behövs inte bestämmelsen (E) för att den ombildade fastigheten planmässigt skulle kunna höra ihop. Tvärtom kan det vara mer svårt att ombilda en fastighet för BDKE-ändamål.

Är utrymmet som omfattar fjärrvärmecentralen tänkt att utgöra en egen fastighet så är det 3D-fastighet som är korrekt begrepp. Då skulle det kunna redovisas enligt förslaget, med ett tillägg om var bestämmelsen gäller, exempelvis genom att skriva "(E) Tekniska anläggningar i källarplan" och eventuellt även specificera mellan vilka höjder bestämmelsen gäller.

Lantmäteriet vill dock påtala att lagstiftaren ställt upp ett par ytterligare krav förutom de övriga lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen när det gäller bildande av 3D-utrymmen och 3D-fastigheter. Bland annat ska åtgärden vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning och leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen av denna. 3D kan inte användas om inte åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose önskat slutresultat (tex att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning). 3D-fastigheter kan heller inte vara hur små som helst. Dessutom kan det behöva bildas flera rättigheter, exempelvis för åtkomst till utrymmet både invändigt och utvändigt. Detta får bedömas vid en eventuell förrättning.

Kommunens kommentar:

Ja, fjärrvärmecentralen ska endast försörja byggnaderna som ska kvarstå i Stenhuggaren 9 med värme. Kommunen tydliggör att anläggningen ligger i källarplan. Då källaren har flera golvhöjder väljer kommunen att formulera bestämmelsen (E) Tekniska anläggningar i källarplan.

Kommunen har gjort bedömningen att det är väsentligt att utrymmet som fjärrvärmecentralen upptar bildar ett eget skifte eller fastighet då den varaktigt ska förse kvarvarande byggnader inom Stenhuggaren 9 med värme. Kommunen har bedömt att det är den mest ändamålsenliga fastighetsbildningen för att säkerställa anläggningens finansiering, funktion och underhåll. Kommunen bedömer att åtgärden inte motverkar en ändamålsenlig fastighetsbildning.



Kombination allmän + enskild kvartersmark / inlösen

I planförslaget finns en kombination av så kallad allmän quartersmark, i detta fall (D), och enskild quartersmark (BK). Att kombinera allmän och enskild quartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda.

I förslag till planbeskrivning redovisas kommunens rätt och skyldighet till att lösa in allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Lantmäteriet påminner om att samma regler även gäller för allmän quartersmark (se PBL 6 kap. 13 § 2 pkt och 14 kap. 14 § 2 pkt.)

Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns därför fortfarande kvar om enbart enskilt bebyggande kommer till stånd. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän quartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna quartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän quartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Inte tillåtet att använda gång- och cykelbana för utfart

Enligt förslag till planbeskrivning kommer fastigheten Stenhuggaren 15 att (fortsatt) behöva använda ett område planlagt för gång- och cykelbana som utfart i samma riktning som banan, vilket inte är tillåtet. Enligt 3 kap. 6 §

Kommunens kommentar:

Kommunen har gjort ett nytt ställningstagande då planområdet endast marginellt skulle kunna innehålla lokaler för vårdändamål och valt att ta bort användningen vård (D) då eventuella behov av lokaler för vårdändamål kan tillgodoses utanför planområdet.

Plankartan ändras till att nämnda utfart blir på gatumark istället samt beskrivs i planbeskrivning och genomförandebeskrivning att lokal trafikföreskrift ska beslutas att endast behörig trafik och gång- och cykelväg ska



4 st. trafikförordningen (1998:1276) får på en ”bana” som är avsedd för en viss sorts trafik (i detta fall gång- och/eller cykelbana) annan trafik förekomma endast för att korsa banan. I en dom från MÖD år 2015, målnummer P 130-15, upphävdes planen av denna anledning. Planförslaget måste ändras så att fastigheten får planenlig möjlighet till utfart.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst- västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

I grundkartan står ”Markvägen” istället för ”Markgatan”.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 11 en redovisning av den befintliga stadsplan som idag omfattar större delen av det tänkta planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft. Det kan också förtydligas att planens aktbeteckning är 08-BOR-146.

Dessutom ser det ut som att även detaljplan

Kommunens kommentar:

tillåtas på aktuell gatusträcka. Detta för att säkerställa befintlig utfart.

Grundkartan justeras enligt yttrandet.

Planbeskrivningen justeras i enlighet med yttrandet.

Planbeskrivningen justeras i enlighet med yttrandet.



med aktbeteckning 0885-P40 påverkas till mindre del vid tänkt gc-väg i söder. Kontrollera detta och redovisa vid behov även detta i planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran mot föreslagen detaljplan då en omvandling från särskilt boende till bostäder inte påverkar trafikverkets anläggningar negativt.

Räddningstjänsten Sydost

Beroende på omfattning av ny-/ombyggnation efter revidering/antagande av detaljplan, så kan delar av nedanstående behöva beaktas:

Åtkomlighet för räddningstjänsten

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insattiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

Brandposter

3. Brandpostnätet bör uppfylla gällande normer, avstånd till närmsta brandpost bör i normalfallet inte överstiga 75 meter.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen justeras i enlighet med yttrandet.

Kommunen noterar yttrandet.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen om åtkomlighet för räddningstjänsten och brandposter.



planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

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

Borgholm Energi AB, Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet.

Fastighetsägare till Stenhuggaren 8

Vi äger fastigheten Stenhuggaren 8, som är närmaste granne med Strömgården.

Vi är oroliga över att det kommer bli ökad gång- och biltrafik längs vägen vid vår västra tomtgräns samt ökad insyn från de tilltänkta lägenheterna.

Vi vill därför att om Strömgården byggs om till lägenheter så vill vi att det uppförs ett plank med en höjd på minst 2 meter som sträcker sig längs hela västra tomtgränsen och minst halvvägs in på den södra tomtgränsen för att minska buller och insyn på vår tomt.

Kommunens kommentar:

Ledningar har inhämtats genom ledningskollen och u-områden har lagts ut med dessa som underlag.

Plankartan kompletteras med prickmark och u-områden där de saknades.

Synpunkten lämnas vidare till ansvarig för exploateringsprojektet som kommer att kontakta er för vidare dialog kring lösning.