

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

Upprättad 2025-12-08

Datum

- Beslut om planuppdrag: 14 mars 2023 § 67 Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Beslut om samråd: 22 januari 2025 § 13 Miljö- och byggnadsnämnden
- Samrådstid: 27 januari till och med 24 februari 2025
- Digitalt samrådsmöte: 6 februari 2025
- Beslut om granskning: 11 juni 2025 § 127 Miljö- och byggnadsnämnden
- Granskningstid: 25 juni till och med 25 augusti 2025
- Beslut att planförslaget justeras för fastigheten Djupvik 1:7 innan antagande och att information om ändringen skickas till de som är berörda av ändringen: Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 5 november 2025 § 142.
- Information om kommunens avsikt att ändra planförslaget innan antagandet skickade till de som är berörda av ändringen den 12 november 2025.

Redogörelse för processen

Planförslaget var under granskningstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset och på biblioteket i Borgholm. Underrättelse sändes till sakägare och berörda enligt upprättad fastighetsförteckning. Information om tillgänglig samrådsredogörelse sändes till alla som yttrat sig i samrådet. Planförslaget remitterades till myndigheter och övriga remissinstanser enligt sändlista.

Inkomna yttranden under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar. Yttrandena kan ha sammanfattats och redigerats för att utesluta personuppgifter. Kommunens kommentarer har utgått från yttrandet i original. Yttrandet i sin helhet finns att tillgå på kommunen.

Totalt inkom 37 yttranden under granskningstiden varav 31 kom från privata fastighetsägare, 1 från föreningar och 5 yttranden kom från myndigheter och remissinstanser.

Ny information om dagvattenhanteringen inkom efter granskningstiden och kommunen har därför justerat plankartan och föreslår återigen kvartersmark på fastigheten Djupvik 1:7 i likhet med det förslag som presenterades i samrådet. Information om ändringen skickades den 12 november till de som är berörda av ändringen och de som i samråd och granskning haft synpunkter på planförslaget gällande aktuell fastighet. 2 yttranden har inkommit till följd av informationsutskicket. Dessa redovisas i granskningsutlåtandet.

Eftersom planförslaget har ändrats efter granskningen faller aktivitetskravet.

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer att antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas av länsstyrelsen och att de rådgivande synpunkterna i huvudsak är tillgodosedda.

Lantmäteriet noterar att Djupvik 1:81 har en mindre areal än den minsta fastighetsstorlek som föreslås och att användningsbestämmelser ska stå inom de områden de gäller. Vidare saknar lantmäteriet information i grundkartan om var Djupviksgatan är belägen och anser att planförslaget bör förtydligas gällande u-områden, ledningsrätt och ersättning vid omprövning av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet anser att en fastighetsvis konsekvensbeskrivning saknas.

Remissinstanserna har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Enskilda fastighetsägare har framförallt framfört synpunkter på att det aktuella planförslaget innebär en förtätning som står i strid mot karaktären i Djupvik och riskerar att medföra betydande olägenhet för befintliga fastigheter. Vidare uttrycks oro för trafiksituationen, dricksvattenförsörjningen och områdets naturvärden.

Justering av handlingar

Plankartan

- Användningsgränser för kvartersmark och allmän platsmark justeras för fastigheten Djupvik 1:7 och ytterligare kvartersmark medges.
- Användningsgränser har justerats efter fastställda fastighetsgränser. I de fall relevanta fastighetsgränser fortsatt är osäkra har befintlig användning av marken säkrats.
- Område för GATA justeras för Bessniss gata för att medge befintlig vägsträckning.
- Område för GATA justeras vid korsningen Målar Jonssons gata och Djupviks kustväg så att marken omfattas av allmän platsmark NATUR med egenskapsbestämmelsen utfart.
- Prickmark justeras och komplementbyggnad på fastigheterna Djupvik 1:3, 1:34, 1:38 och 1:108 undantas.
- Prickmark på ny föreslagen kvartersmark, med syfte att säkra de siktlinjer som kan anses vara särskilt vackra, justeras.
- Prickmark mellan fastigheterna 1:140 och 1:141 utgår.
- U-område utvidgas vid Ingastigen så att ett avstånd på 3 meter från befintlig ledning säkras.
- U-område tillkommer inom område som omfattas av prickmark på fastigheten 1:110 för att säkra befintliga ledningar.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för Djupvik 1:81 justeras.
- Den 1 december ändrades plan och bygglagen och bestämmelse om utökad lovplikt a_2 ändras därför redaktionellt från ”Bygglov krävs även för fristående attefallsbyggnad.” till ”Bygglov krävs även för de åtgärder som avses i 9 kap 4 och 11 §§ PBL 2010:900. Bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus samt tillbyggnad av dessa.”
- Etiketteringen av gatorna justeras så att gatunamnet Djupviksgatan visas i grundkartan.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen rättas och förtydligas redaktionellt i text och bild.
- Planförslaget innebär att maximalt cirka 50 nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.
- Illustrationsplanen justeras.



- Beskrivningen av att en lägre nockhöjd föreslås på äldre ursprungsgårdar förtydligas.
- U-områden i plankartan säkras befintliga vatten- och spillvattenledningar. Detta beskrivs under rubriken motiv till planbestämmelser eftersom det inte påverkar genomförandet.
 - Informationen om utökad lovplikt justeras på grund av redaktionell ändring av bestämmelsen. Beskrivningen av vad det innebär förtydligas.
 - Kartbilden som redovisar kända lämningar, bild 20, korrigeras.
 - Information om siktlinjer förtydligas så att det framgår att hänsyn tas till befintlig bebyggelse och redovisas enbart för den bebyggelse som kan komma att påverkas av planförslaget. Kartbilderna justeras.
- Beskrivningen av rekreationsstråk förtydligas så att det framgår att inte alla rekreationsstråk är framkomliga i dagsläget.
 - Beskrivning av hur dagvattenhanteringen ska lösas vid ett genomförande av detaljplanen justeras till följd av att ny information inkommit.
 - Beskrivningen av konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen på områdets kulturvärden har justerats till följd av att bestämmelsen a₂ justeras redaktionellt. Beskrivningen har också förtydligats så att det framgår att byggnader omfattas av förbud mot rivning och inte rivningslov. Avsnittet har också förtydligats med att det enbart är befintlig bebyggelse vid antagandet av detaljplanen som omfattas av förbud mot rivning.
 - Beskrivningen av möjliga åtgärder på Skeppar Petters gata justeras så att informationen stämmer. Gatan blir inte möjlig att förlänga dock blir det möjligt att anordna vändplan.
 - Uppräkningen av de befintliga fastigheter som är möjliga att avstycka korrigeras. Likaså uppräkningsen av fastigheter som får möjlighet att utöka sina fastigheter, uppräkningsen av de fastigheter där ny kvartermark föranleder fastighetsrättsliga åtgärder och uppräkningsen av de fastigheter mellan vilka det krävs fastighetsregleringar för att nya fastigheter ska kunna bildas.
- Kartbilden som redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser, bild 34 med fastigheter som är möjliga att stycka av justeras.
 - Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att kommunen inte avser att i avtal reglera att gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas för att omfatta allmän platsmark NATUR, men upplyser om att det är möjligt.
- Ledningsrätt för vatten- och spillvatten redovisas inte i bild 36 eftersom dricksvattenledningar omfattas av sekretess. Bildtexten förtydligas.
 - Information om att exploateringsavtalet reglerar att åtgärder på allmän platsmark ska anläggas innan bygglov kan beviljas för nya fastigheter och inte som tidigare angavs vid försäljning av nya fastigheter.
 - Informationen om att de fastighetsägare med vilka kommunen tecknar planavtal ska erbjuda Djupviks vägsamfällighetsförening att överta ägandet av mark som omfattas av gemensamhetsanläggningen utgår eftersom föreningen inte har för avsikt att bli fastighetsägare.
- Informationen om ersättning vid bildande och upplösning av gemensamhetsanläggning korrigeras.
 - Att Djupviks samfällighetsförening är en avtalspart i exploateringsavtalen förtydligas.
 - Avsnittet om kulturvärden i genomförandebeskrivningen kompletteras med information om vilka fastigheter som omfattas av prickmark med bestämmelsen a₂ Bygglov krävs även för de åtgärder som avses i 9 kap 4 och 11 §§ PBL 2010:900. Bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus samt tillbyggnad av dessa.

Inkomna synpunkter

Myndigheter.....	5
1. Länsstyrelsen i Kalmar län, 2025-08-22	5
2. Lantmäteriet, 2025-08-21	5
Remissinstanser.....	7
3. Trafikverket, 2025-06-26	7
4. E ON, 2025-07-02	7
5. Borgholm Energi AB, 2025-08-22.....	7
Sakägare	8
6. Inkom 2025-07-03	8
7. Inkom 2025-07-05	8
8. Inkom 2025-07-09	9
9. Inkom 2025-07-15 och 2025-07-22	9
10. Inkom 2025-07-15	10
11. Inkom 2025-07-21 och 2025-08-11	11
12. Inkom 2025-07-25	12
13. Inkom 2025-08-04	12
14. Inkom 2025-08-06	13
15. Inkom 2025-08-15	14
16. Inkom 2025-08-17 och 2025-08-22	16
17. Inkom 2025-08-18	20
18. Inkom 2025-08-19	21
19. Inkom 2025-08-19	22
20. Inkom 2025-08-19 och 2025-11-28	24
21. Inkom 2025-08-21	32
22. Inkom 2025-08-22	33
23. Inkom 2025-08-23	33
24. Inkom 2025-08-23	35
25. Inkom 2025-08-24	36
26. Inkom 2025-08-24	38
27. Inkom 2025-08-24	39
28. Inkom 2025-08-24	40
29. Inkom 2025-08-25	41
30. Inkom 2025-08-25	41
31. Inkom 2025-08-25	44
32. Inkom 2025-08-25	46
33. Inkom 2025-08-25	46
34. Inkom 2025-08-25	48
35. Inkom 2025-08-25	49
36. Inkom 2025-08-25	62
37. Inkom 2025-12-02	62
Föreningar	64
38. Djupviks samfällighetsförening, 2025-08-25.....	64
Övriga.....	67
39. Inkom 2025-08-25	67

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län, 2025-08-22

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 utlagt 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.

Kommunens kommentarer

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek för Djupvik 1:81 justeras.

Användningsgränsen justeras så att bestämmelsen GATA ligger inom gatumarken. Justeringen sker för att medge befintlig vägsträckning.

Etiketteringen av gatorna justeras så att gatunamnet Djupviksgatan redovisas i grundkartan.



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.

Kommunens kommentarer

U-områden i plankartan säkrar befintliga vatten- och spillvattenledningar. Beskrivningen uppdateras under rubriken Motiv till planbestämmelser eftersom det inte påverkar genomförandet.

Ledningsrätt för vatten- och spillvatten redovisas inte i bild 36 eftersom dricksvattenledningar omfattas av sekretess. Bildtexten förtydligas.

Befintliga lågspänningsledningar redovisas i bild 37.

En flytt av lågspänningsledningar på kvartersmark där kommunen inte har för avsikt att teckna exploateringsavtal är enbart aktuell om fastighetsägaren vill bygga på mark där ledningen ligger.

Säkerhetsföreskrifter gäller oavsett vad detaljplanen reglerar och samtliga fastighetsägare bör alltid undersöka var befintliga ledningar finns innan åtgärder på fastigheten vidtas.

Handlingarna justeras så att det framgår att ersättning i det första fallet går att avtala bort och att ersättning i det andra fallet inte går att avtala bort.

Remissinstanser

3. Trafikverket, 2025-06-26

Trafikverket har ingen erinran mot föreslagen detaljplan

4. E ON, 2025-07-02

E.ON Energidistribution AB har inga ytterligare synpunkter.

5. Borgholm Energi AB, 2025-08-22

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,
- omnämmande 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.

Kommunens kommentarer

Sakägare

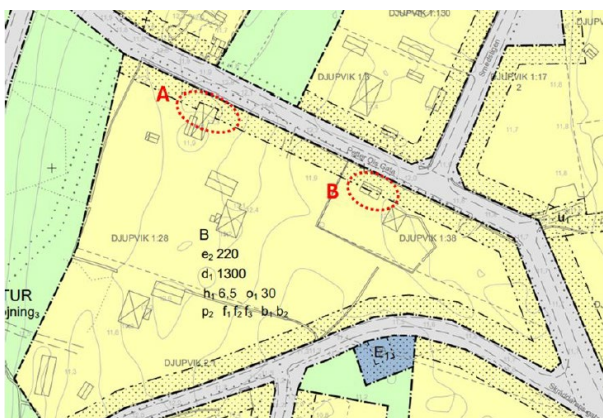
6. Inkom 2025-07-03



7. Inkom 2025-07-05

För våra fastigheter 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 rivras eller flyttas för att ytterligare bygglov på fastigheten kan beviljas.”



Vid en eventuell framtida fastighetsuppdelning kommer sannolikt bygglov om uppförande av

Kommunens kommentarer

Plankartan justeras så att större delen av siktstråket förses med prickmark på ny föreslagen kvartersmark.

Att inte hela siktstråket kan prickas beror dels på att tillkommande fastighet behöver vara möjlig att bebygga på det sätt som detaljplanen medger och på grund av att kommunen inte bedömer att det är förenlig med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § att inskränka möjligheten att bebygga mark på befintlig fastighet för bostadsändamål på grund av ett enskilt intresse. 4 kap. 36 § PBL anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Handlingarna justeras.

Byggnad A berörs inte av prickmark.

Plankartan justeras så att byggnad B inte berörs av prickmark.



kompletterande byggnader på nybildade fastigheterna sökas.

Det vore då olyckligt om byggnader som funnits på fastigheterna sedan 1960-talet eller tidigare behöver rivras 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.

8. Inkom 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?

9. Inkom 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

Kommunens kommentarer

I planbeskrivningen redovisas vikten av att bevara siktstråket från Bardun Emils gata mot kvarnen. För att bevara siktstråket föreslås mark där byggnad inte får uppföras, prickmark och bestämmelse om utökad lovplikt för fristående bygglovsbefriade byggnader. Marken bör hållas öppen från högväxande vegetation för att inte siktstråket ska gå förlorat.

Prickmarken är i sig inget hinder för att anlägga en parkering i detta läge, men precis som att marken bör hållas öppen från högväxande vegetation för att inte siktstråket ska gå förlorat är det gynnsamt för siktstråket att fundera på en annan placering av parkeringsplatsen.

Planhandlingarna förtydligas avseende vilka fastigheter som omfattas av prickmark och utökad lovplikt under rubriken Kulturvärden i genomförandebeskrivningen.

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten och dricksvattenförsörjningen i området är därmed säkrad.

Dagvattenhanteringen är utformad för att inte påverka grundvattenregimen negativt med lokalt omhändertagande av dagvatten och öppna dagvattenlösningar som tillåter att vatten infiltreras ner i marken istället för att ledas bort.

Planförslaget har utformats för att minimera påverkan på befintligt ledningsnät. Lågspänningskablar är relativt enkla att flytta och fastighetsägaren ombesörjer flytten om de vill

- Fria ledningsgator
- Det finns några tomter som är uttagna sedan gammal tid övrig mark grönområde.
- En rät linje som delar fastigheten till hälften
- Markerad gräns
- Att arealen är riktig
- Samt husknuten mot mur säkerhetsavstånd 4 meter. Rät linje även mot hus

10. Inkom 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.

Kommunens kommentarer

bebygga marken på ett sätt som kommer i konflikt med befintliga ledningar.

Den luftburna högspänningsledningen ligger utanför planområdet.

Säkerhetsföreskrifter gäller oavsett vad detaljplanen reglerar.

Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika preferenser för sitt val av boende är det kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd mark med olika förutsättningar.

Planförslaget är utformat så att fastigheten går att dela i två lika stora delar mellan fastighetsägarna. För att kunna nyttja marken effektivt är det inte lämpligt att dela fastigheten med en rät linje.

Fastighetsägarna har rätt att markera den nya gränsen mellan delarna av fastigheten eller om den delas mellan fastighetsägarna i en avstyckning. Det är dock inte möjligt att flytta befintlig stenmur utan dispens från biotopskyddet.

Planförslaget är utformat så att fastigheten går att dela i två lika stora delar mellan delägande fastighetsägare.

Kvartersmarken är placerad så att byggnad inte kan placeras närmare mur än 4 meter förutom utmed Målar Jonssons gata där avstånd med mur säkras med 6 meter prickmark.

Kommunen vidhåller de ställningstagande som redogjordes för i samrådsredogörelsen med följande tillägg:

I planbeskrivningen anges att det är viktigt att åtgärder utförs på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, ska genomföras utanför fågelarters häckningsperiod som pågår mellan cirka 1 april och 15 juli.

Kommunens kommentarer**11. Inkom 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!

Planförslaget medger en försiktig utvidgning av fastigheten utmed Djupviksgatan och Victoria stigen. Den öppna ängen väster om Elise blir inte möjlig att bebygga med aktuellt planförslag.

Kommunen delar uppfattningen att det inte är rimligt att dimensionera parkeringsplatser efter en sällan återkommande och kortvarig maxvolym. Det är dock lämpligt att en enskild verksamhetsutövare löser sitt parkeringsbehov på den egna fastigheten.

12. Inkom 2025-07-25

Det nya tomtområdet som är beläget sydväst om fastigheten 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.

13. Inkom 2025-08-04

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

Kommunens kommentarer

Detaljplanen reglerar kvartersmark och allmän platsmark efter markens lämplighet.

Ägarförhållandet är av vikt vid en lantmäteriförrättning.

Två av de illustrerade fastigheterna utmed Bessnins gata och Öst Lottas gata går att avstycka från fastigheten Djupvik 1:6 och två går att avstycka från fastigheten Djupvik 1:18. Totalt är det möjligt att avstycka tre fastigheter från Djupvik 1:6 och tre fastigheter från Djupvik 1:18.

Enligt kulturmiljöutredningen är gårdsmiljön viktig och för fastigheten är gårdsmiljön fortfarande tydligt utläsbar i landskapet. Genom att förhindra ny bebyggelse utanför gårdsstrukturen har kommunen möjlighet att säkerställa att kulturvärdena kan bevaras vid kompletterande byggnation på fastigheten.

Med nuvarande förslag på begränsningar i hur fastigheten kan bebyggas bedömer kommunen att det är möjligt att uppföra garage eller annan komplementbyggnad. Det är också möjligt att utnyttja plan- och bygglagens utrymme att uppföra bygglovbefriade komplementbyggnader, men planens syfte att förtäta med hänsyn till områdets kulturvärden innebär att dessa tillägg behöver placeras in i den befintliga gårdsstrukturen.

Viktigt är dock att utförmningen av dessa komplement anpassas till den befintliga bebyggelsen och att komplementbyggnader tydligt underordnar sig huvudbyggnaden. Skala är en viktig parameter, men långt ifrån den enda. Med lägre detaljeringsgrad och annorlunda färgsättning eller material kan en komplementbyggnad som är större än huvudbyggnaden godkännas. Som jämförelse kan äldre lador nämnas.

Kommunen vidhåller de ställningstagande som redogjordes för i samrådsredogörelsen med följande tillägg:

I planbeskrivningen anges att det är viktigt att åtgärder utförs på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, ska genomföras utanför

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.

14. Inkom 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.

Kommunens kommentarer

fågelarters häckningsperiod som pågår mellan cirka 1 april och 15 juli.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om detaljplanens avgränsning i mars 2023. Innan aktuellt planförslag vinner laga kraft är det inte aktuellt eller möjligt att bebygga denna del av fastigheten Djupvik 1:19 eftersom området i den gällande byggnadsplanen omfattas av allmän platsmark park och plantering. Men kommunens ambition att förtäta Djupvik/Loftaområdet har varit kända sedan arbetet med den fördjupade översiktsplanen inleddes. Den fördjupade översiktsplanen för Djupvik/Lofta antogs 2018.

Planprocessen är tydligt lagreglerad med syfte att förankra planförslaget, göra det möjligt för berörda att lämna synpunkter och information och säkra delaktighet för berörda, för att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

I dagvattenutredningen anges att det i korsningen mellan Bessniss gata och Målar Jonssons Gata finns befintliga mindre ledningar under vägarna och diken som hänger ihop och avvattnar vatten från områden uppströms. Det här befintliga systemet behöver ses över och förbättras genom rensning och eventuellt uppgradering av ledningarna.

Kommunens bedömning med stöd av dagvattenutredningen är att den nordligaste delen av Djupvik 1:19 är sankt på grund av att det befintliga systemet behöver ses över och rensas.

Redovisade siktsektorer ligger över mark som i befintlig byggnadsplan omfattas av kvartersmark för bostäder. Att inskränka möjligheten att bebygga denna mark på grund av ett enskilt intresse bedömer inte kommunen som förenlig med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § som anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.



Alla siktsektorer

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 servisytorerna 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.

15. Inkom 2025-08-15

Den sammanhängande jordbruksmarken på Djupvik 1:12 utgörs av alvarmark och har i

Kommunens kommentarer

Kommunen har förtydligat illustrationen av de siktlinjer som kan anses vara särskilt vackra och som kan komma att påverkas av planförslaget. Planbeskrivningen och plankartan justeras vad gäller prickmark på föreslagen tillkommande kvartersmark.

Kommunen bedömer att tillkommande fastigheter kan bebyggas på ett sätt som föreslagna planbestämmelser medger och på ett sätt som är förenligt med plan- och bygglagens 2 kap. 6 § om en god helhetsverkan.

Planbestämmelser reglerar att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Kommunen bedömer att föreslagna bestämmelser är förenliga med plan- och bygglagens 2 kap. 6 § om en god helhetsverkan. Bebyggelsen kommer ingå i samma bebyggelsegrupp som de befintliga fastigheterna Djupvik 1:55, 1:56 och 1:57 och läsas samman med bebyggelsen på dessa fastigheter. Det är därför lämpligt att all bebyggelse inom denna grupp omfattas av samma planbestämmelser.

För ny föreslagen bebyggelse på fastigheten Djupvik 1:14 kommer den tillkommande bebyggelsen snarare läsas samman med bebyggelsegruppen utmed Djupviks kustväg och bör därför ha samma planbestämmelser som dessa fastigheter.

Kommunen har bedömt att marken är lämplig för bostadsbyggnation. Att pricka all mark innebär i praktiken att fastigheterna inte blir möjliga att bebygga och därmed blir fastighetsbildning inte möjlig.

Planhandlingarna reviderades mellan samråd och granskning till följd av inkomna yttrande.

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,

Kommunens kommentarer

Kommunen har bedömt att den mark som nu föreslås som kvartersmark är lämplig att bebygga med bostäder eftersom naturvärden här är något lägre. Föreslagen kvartersmark kommer inte i konflikt med rödlistade arter eller arter som omfattas av artskyddsförordningen. Kommunens bedömning är därmed att intresset av att erbjuda mark för bostadsändamål är högre än intresset att bevara natur med relativt låga värden.

Kommunens bedömning grundar sig också på att jordbruksmarken har lågt brukningsvärde med relativt lågt värde för den biologiska mångfalden och en exploatering inte riskerar att fragmentera resterande jordbruksmark.

I översiktsplanen redovisas gränser på en övergripande nivå och översiktsplanen fungerar rådgivande. Kommunen värnar jordbruksmarken genom att förtäta i befintlig bebyggd miljö för att på så sätt ha möjlighet att spara större sammanhängande jordbruksmark i enlighet med översiktsplanen.

Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Enligt dagvattenutredningen finns ett område strax norr om föreslagen bebyggelse där vatten kan bli stående vid kraftig nederbörd. För att inte riskera att byggnation på föreslagen kvartersmark påverkar flöden av dagvatten på ett sätt som kan skada fastigheterna i väster reglerar exploateringsavtalet att ett dike anläggs utmed den nya lokalgatan och vidare ut mot grönområde i söder.

Planbeskrivningen justeras så att informationen framgår.

Planförslaget syftar till att möjliggöra en förtätning i området och till att möjliggöra för permanentboende. Skalförskjutning i området har



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 stenvallen. 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.

16. Inkom 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

Kommunens kommentarer

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

Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.

Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbyggnation.

Detaljplaneinstrumentet är framförallt till för att reglera bebyggelse i ett område. Det är varken lämpligt eller rimligt att genom detaljplan reglera höjd på växtlighet.

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

Kommunens kommentarer

Vissa av de redovisade siktlinjerna ligger över mark som i befintlig byggnadsplan omfattas av kvartersmark för bostäder. Att inskränka möjligheten att bebygga denna mark på grund av ett enskilt intresse bedömer inte kommunen som förenligt med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § som anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Planförslaget justeras så att redovisade siktlinjer i norr kan förbli obebyggda.

Avseende höjd på växtlighet innebär inte planförslaget någon förändring. Gällande byggnadsplan reglerar inte höjd på växtlighet och Inte heller inom allmän platsmark NATUR är det lämpligt eller rimligt att genom detaljplan reglera höjd på växtlighet.

Detaljplaneinstrumentet är framförallt till för att reglera bebyggelse i ett område. Det är varken lämpligt eller rimligt att genom detaljplan reglera höjd på växtlighet.

Småhusbebyggelse kan inte anses utgöra ett sådant tillskott att befintlig fastighet riskerar att drabbas av en betydande olägenhet till följd av skuggbildning.

Småhusbebyggelse kan inte anses utgöra ett sådant tillskott att befintlig fastighet riskerar att drabbas av en betydande olägenhet till följd av uteblivet dagsljus.

Siktlinjer analyseras utifrån bebyggelse. Det finns ingenting i nuvarande lagstiftning eller gällande byggnadsplan som ger de garantier som efterfrågas.



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.

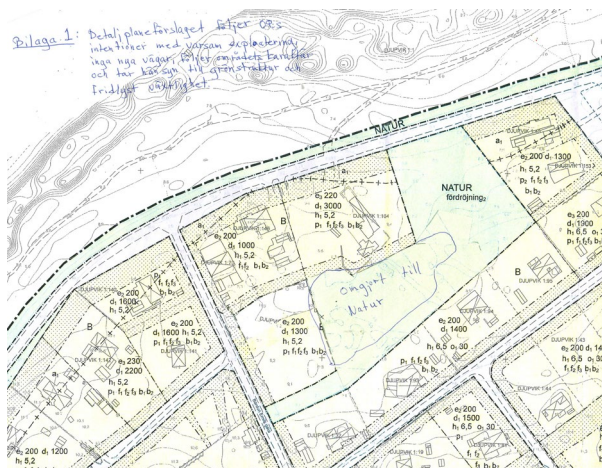
Rättspraxis: MÖD 2013-06-19, mål nr P 3540-12, där domstolen tagit hänsyn till utsikt med offentligt värde.

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:

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).



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

Om tre nya fastigheter bibehålls:

Kommunens kommentarer

Utblickar från en enskild fastighet kan inte vara att betrakta som ett offentligt intresse.

Kommunens bedömning är att marken utifrån en allmän synpunkt är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse.

Effektiv markanvändning är att förtäta i befintliga bebyggda strukturer. Kommunen dedömer därmed att hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken är uppfyllda.

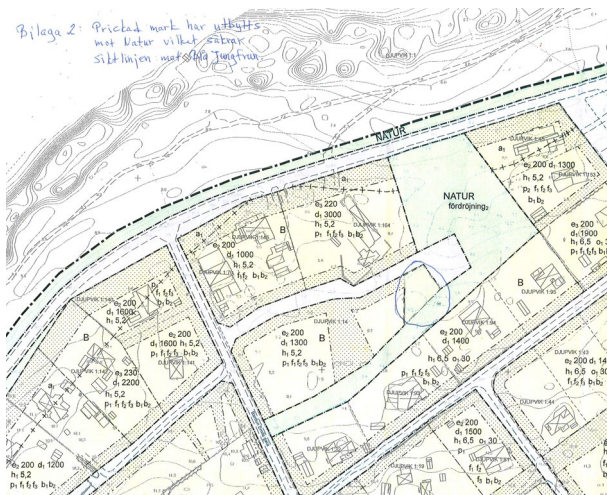
Planförslaget är utformat på ett sätt som kommunen bedömer överensstämmer med rådande rättspraxis.

Kommunen har bedömt att marken är lämplig för bostadsbyggnation.

I översiktsplanen redovisas gränser på en övergripande nivå och översiktsplanen fungerar rådgivande. Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med kommunens översiktsplan.



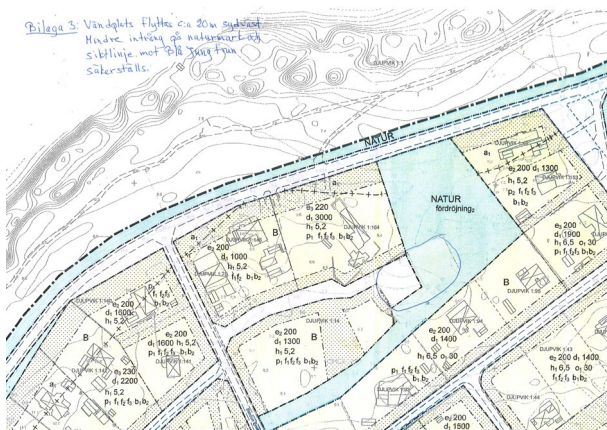
Den prickade marken i anslutning till Djupvik 1:93 ändras till naturmark (N) i den del som utgör siktlinje mot Kalmarsund och Blå Jungfrun. Se bilaga 2.



Förslag där prickad mark utbyts mot naturmark.

- Övrig prickad mark kompletteras med planbestämmelse om förbud mot växtlighet över 1,5 m.

Alternativt flyttas vändplatsen ca 20 meter sydväst, vilket säkras siktlinjen mot Kalmarsund och Blå Jungfrun samt minskar intrånget i grönstrukturen. Se bilaga 3.



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

Byggnadshöjden inom planområdet reduceras för att begränsa visuell påverkan och bevara landskapsbilden.

6. Avslutning

Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen för att:

- Skydda viktiga landskapsutblickar med både privat och offentligt värde.

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att föreslagna bestämmelser är förenliga med plan- och bygglagens 2 kap. 6 § om en god helhetsverkan.

- 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.

17. Inkom 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 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

Kommunens kommentarer

Kommunen vidhåller de ställningstagande som redogjordes för i samrådsredogörelsen med följande tillägg:

I planbeskrivningen anges att det är viktigt att åtgärder utförs på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, ska genomföras utanför fågelarters häckningsperiod som pågår mellan cirka 1 april och 15 juli.

Naturvärdesinventeringen är framtagen enligt standard och utförd under flera tillfällen.

När ny information tillkommer görs kompletterande inventering. Att behov av komplettering uppstår är inte samma sak som att inventeringen är undermålig.

Plankartan justeras så att marken omfattas av allmän platsmark NATUR med egenskapsbestämmelsen utfart.

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.

18. Inkom 2025-08-19

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. 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.

Kommunens kommentarer

Plankartan justeras och prickmarken utgår.

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

19. Inkom 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

Kommunens kommentarer

Med föreslagna planbestämmelser är det möjligt att reglera in aktuella delar av Djupvik 1:17 till Djupvik 1:71.

Kartbilden som redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser justeras.

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

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

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

Enligt planförslaget kan maximalt 4 nya fastigheter avstyckas på ny föreslagen kvartersmark. Utöver det kan ytterligare en fastighet tillskapas som inte



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!



Kommunens kommentarer

redan enligt gällande byggnadsplan är möjlig att avstycka. Med hänvisning till trafikutredningens bedömning, att varje fastighet genererar ca 4,7 fordonsrörelser per dygn innebär det en trafikökning med ca 23 fordonsrörelser per dygn.

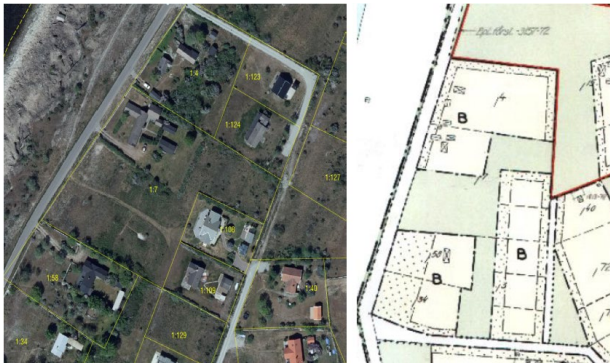
Kommunen bedömer inte att den ökade trafiken innebär att trafiksäkerheten på vägen försämras.

Att inskränka möjligheten att bebygga denna mark på grund av ett enskilt intresse bedömer inte kommunen som förenlig med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § som anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.



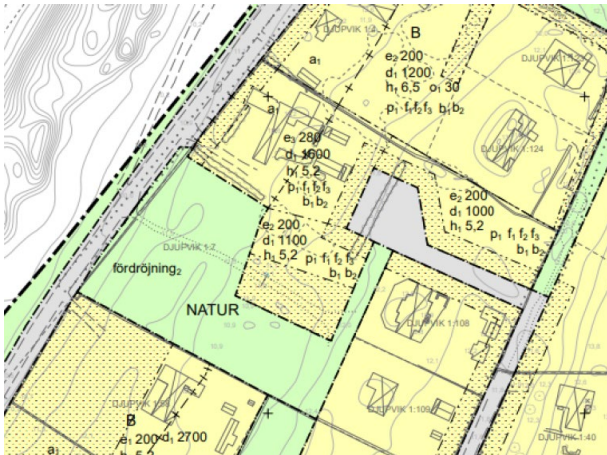
20. Inkom 2025-08-19 och 2025-11-28

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.

Kommunens kommentarer



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 ianspråktagen. 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.

Kommunens kommentarer

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

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

Den del av fastigheten Djupvik 1:7 som föreslås omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark ligger 100 meter från kusten och omfattas därför inte av strandskyddsbestämmelser. För den del av fastigheten som ligger närmare kusten än 100 meter föreslås ingen förändring av markanvändningen gentemot gällande byggnadsplan.



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.

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.

Kommunens kommentarer

Ny kvartersmark på fastigheten föreslås utanför strandskyddat område eftersom kommunen bedömer att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet saknas.

Kommunen har att förhålla sig till den antagna Översiktsplan 2040 som planeringsunderlag.

Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Åtgärder som kan skada riksintresseområdets värden är enligt Naturvårdsverkets beslut bland annat:

- exploatering som begränsar allmänhetens tillträde till stränder,
- försvårande av allmänhetens tillträde till området genom till exempel barriärskapande verksamheter

Betydande olägenhet

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

Det nya förslaget

Av beslutet följer att förslaget i princip är en återgång till ärendets samrådsförslag och att kommunens bedömning är att det ändrade förslaget inte innebär en väsentlig ändring av det förslag som lades fram av kommunen för granskning.

Kommunens kommentarer

- bulleralstrande verksamheter och negativ visuell påverkan som påtagligt stör upplevelsevärdena
- ändrad markanvändning som enskilt eller kumulativt kraftigt försämrar upplevelsen av området.

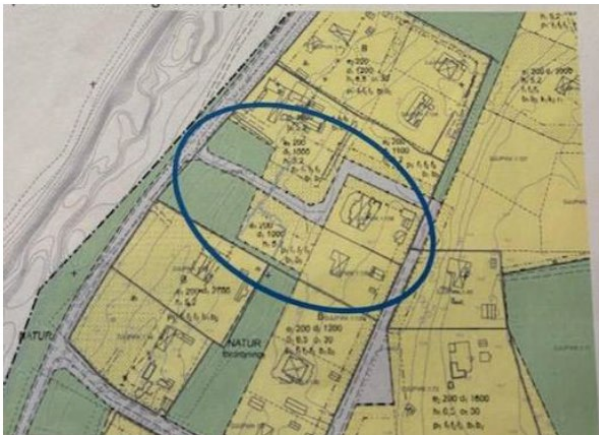
Kommunen bedömer inte att föreslagen exploatering är en åtgärd i en skala som kan komma att påverka riksintresset negativt.

Möjligheten att bebygga föreslagen ny kvartersmark har anpassats för att minimera påverkan på utsikten för befintlig bebyggelse.

För bedömningen av vad som kan anses vara betydande olägenhet är placeringen av den drabbade fastigheten av vikt. För fastigheter som ligger en eller fler bebyggelserader från utsikten är ytterligare bebyggelse att räkna med och kan därmed inte anses vara en betydande olägenhet. (P 10223-12 mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt).

Notering: Tilläggsyttrande till följd av kommunens informationsutskick om att ändra planförslaget inför antagande

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 25 § ska kommunen, om planförslaget ändras väsentligt efter granskningstiden, låta granska det ändrade förslaget enligt 18 § första och andra styckena samt 19-24 §§. En väsentlig ändring bedöms vara en ändring som påverkar miljön inom planområdet eller en del av detta och som är av intresse för allmänheten eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen. Om ändringarna är av begränsad betydelse anses det dock vara tillräckligt att de som berörs ges tillfälle att under viss tid ta del av ändringarna.



Figur 1 Senaste förslaget



Figur 2 Det förslag som lades fram för samråd

En jämförelse mellan figur 1 och figur 2 ovan visar att de ändringar som kommunen har gjort inte innebär att det i princip är samma förslag. Vägen har fått en ny sträcka. Likt det ursprungliga förslaget kommer vägen utföras inom strandskyddat område utan att några särskilda dispensgrunder föreligger.

Efter undertecknades synpunkter ändrades vägens utformning på så sätt att vägen i granskningsförslaget inte låg inom strandskyddat område, vilket kommunen själva skriver i sin kommentar i samrådsredogörelsen, se figur 3 och 4.

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att förslaget innebär en väsentlig ändring jämfört med granskningsförslaget men att ändringen är av begränsad betydelse på grund av att förslaget i princip är en återgång till samrådsförslaget och att kommunen därmed har samrått om det aktuella förslaget. Ändringen berör därtill endast en begränsad grupp fastigheter. Kommunen bedömer därför att en ny granskning inte är nödvändig.

Planförslaget är en återgång till samrådsförslaget i den mån att andelen kvartermark och område för lokalgata är jämförbar med samrådsförslaget.

Vägdragningen har justerats mellan aktuellt förslag och det förslag som var på samråd. Justeringen av vägdragningen beror på att det tidigare gått en väg i denna sträckning. Vägen lades igen av fastighetsägaren 2015.

Kommunen bedömer att det är möjligt att ge dispens från strandskyddet för att återställa en befintlig, allmän och smal grusväg eftersom den inte försvårar, utan snarare underlättar allmänhetens tillgänglighet till det strandskyddade området.

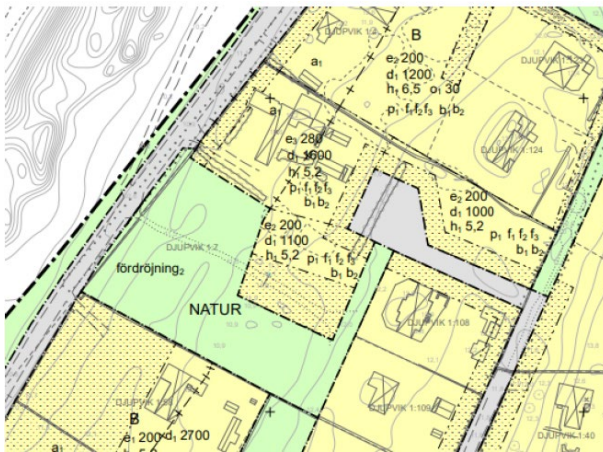


Gränsen för föreslagen ny kvartersmark ligger 100 meter från strandlinjen och omfattas därmed inte av strandskyddet när detta återinträder vid upphävande av gällande byggnadsplan.

Planförslaget justeras och väg föreslås inte inom område med strandskydd.

Handlingarna revideras.

Figur 3 Samrådsredogörelsen, sid. 44



Figur 4 Det förslag som lades fram för granskning

Kommunen avser nu att gå vidare med ett förslag som man själva har bedömt strider mot strandskyddsbestämmelserna, vilket är högst anmärkningsvärt.

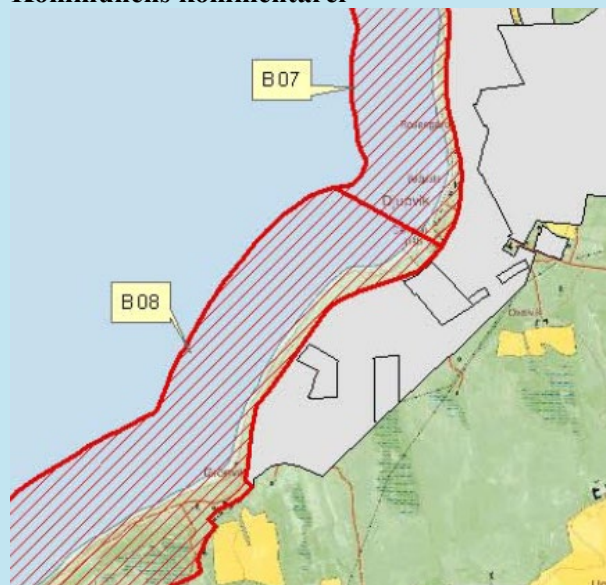
Undertecknade vidhåller att även den nya kvartersmarken strider mot strandskyddsbestämmelserna, detta då 300 m strandskydd gäller och området inte redan är i anspråktaget, se Bilaga 1 och Bilaga 2.

Kommunens kommentarer

Till granskningen reviderades planförslaget eftersom dagvattenutredningen angav att marken inte var lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. En följd av revideringen var att vägdragningen också justerades. I samrådsredogörelsen konstaterar kommunen att vägdragningen i granskningsförslaget inte kräver dispens från strandskyddet. Det är inte samma sak som att kommunen bedömer att åtgärden strider mot strandskyddsbestämmelserna.

Den 27 januari 2012 beslutade Länsstyrelsen i Kalmar län att utvidga strandskyddsområden i Borgholm kommun. Enligt beslutet framgår utbredningen av de kartor som redovisas i bilagor.

Kommunens kommentarer



Gränserna för strandskyddet är markerat med röd rastring. Områden som vid tidpunkten för beslutet omfattades av byggnadsplan, stadsplan, detaljplan, områdesbestämmelser eller liknande ingick inte i översynen av strandskyddet och omfattas därmed inte av beslutet om utökat strandskydd. Dessa är gråmarkerade i kartbilden.

Länsstyrelsens beslut från 2012 är långt ifrån det första beslutet om utökat strandskydd på Öland eller specifikt för Djupvik. Redan 1951 fattade Länsstyrelsen i Kalmar län beslut om utökat strandskydd på 300 meter med stöd av 1 § strandlagen för bland annat Djupvikskusten. Strandlagen ersätts i mitten av 1960-talet av naturvårdslagen och 1975 skärps lagstiftningen så att strandskyddet blir generellt och gäller i hela Sverige. Länsstyrelsen i Kalmar län fattade 1975 beslut enligt 15 § naturvårdslagen om utökat strandskydd på 300 meter för land- och vattenområden vid Östersjön. De områden som vid denna tidpunkt omfattades av byggnadsplan eller liknande ingick inte i beslut om generellt strandskydd och i och med detta beslut upphörde tidigare meddelade separata strandskyddsförordningar att gälla. 2014 upphörde beslut fattade 1975 att gälla.

Eftersom Djupvik omfattades av byggnadsplan 1975, när de nya generella bestämmelserna om strandskydd infördes så omfattas inte marken inom planområdet av strandskydd. När byggnadsplanen upphävs återinträder 100 meter strandskydd eftersom besluten från 2012 inte omfattar mark som är planlagd.

I samrådsredogörelsen framhöll kommunen att det inte gick att utesluta att byggnation på två

I och med att ordningen på kvartersmark och väg har justerats kan ett drygt 26 meter brett stråk

fastigheter är att betrakta som en betydande olägenhet, vilket var ett av skälen till att förslaget ändrades från samråds- till granskningsskedet. Även i denna del talar kommunen mot sig själv när det nya förslaget nu åter avser två byggrätter, se figur 5 och 6.

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

Handlingarna revideras.

Figur 5 Samrådsredogörelsen, sid. 46

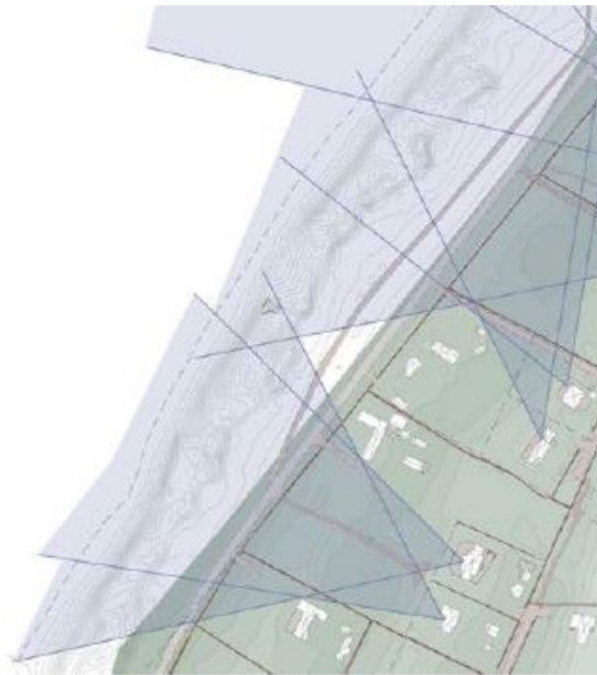


Fig. 6 Samrådsredogörelsen, sid. 102, utredning siktlinjer

Undertecknade noterar även att planbestämmelserna om utnyttjandegraden och fastighetsstorlek har ändrats på så sätt att största byggnadsarea och minsta fastighetsstorlek har ökat. Även detta har en väsentlig påverkan på undertecknade som menar att exploateringen som genom de utökade byggrätterna kommer bli större än den ursprungliga planen kommer innebära olägenheter.

För det fall att det nya förslaget antas kommer undertecknade vidta rättsliga åtgärder.

Kommunens kommentarer

lämnas obebyggt. Kommunen bedömer därmed att frågan om betydande olägenhet är avhjälp.

I och med att kvartersmark och gatemark har omstrukturerats kan regleringen av minsta fastighetsarea anges till 1000 m². I samrådsförslaget reglerades minsta fastighetsstorlek till 900 m². Exploateringsgraden har inte förändrats, det är fortfarande möjligt att bebygga en femtedel av fastigheten.

Övrigt

Undertecknade anser det vara besynnerligt att kommunen nu väljer att gå tillbaka till ett förslag som är lagstridigt, vilket kommunen själva uttryckt. Undertecknade frågar sig därför om fastighetsägaren till fastigheten Djupvik 1:7 har utövat påtryckning som resulterat i det nya förslaget. Undertecknade vill därför erinra nämnden om att dess politiker och tjänstemän omfattas av reglerna om tjänstefel.

21. Inkom 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 50 m. 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 4 m och byggnadsarean till ca 140 kvm. Detta var de riktmärken som gällde tidigare.

Kommunens kommentarer

Kommunen har ingen egen agenda annat än att följa lagens intentioner.

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

Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbyggnation.

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

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.

22. Inkom 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.

23. Inkom 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 skipa den! Arbeta istället för att

Kommunens kommentarer

bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras
genom de bestämmelser som föreslås i
detaljplanen.

Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att
minska föreslagen minsta fastighetsstorlek för
aktuell kvartersmark.

För att möjliggöra en lämplig fastighetsindelning
behöver fastigheterna ha en viss bredd och kunna
nyttja allmän platsmark för att angöra fastigheten.
Kommunen bedömer inte att dessa två parametrar
skulle kunna uppnås med en minsta
fastighetsstorlek på 1000 m^2

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett
allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att
genom planläggning bidra till att minska
bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika
preferenser för sitt val av boende är det
kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd

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?

Kommunens kommentarer

mark med olika förutsättningar. Kommunen har som ambition att öka andelen permanentboende men kan inte styra detta i detaljplan. Däremot kan byggrätten formuleras så att åretruntboende blir möjligt.

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

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

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

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

För Djupviks Kustväg har vägområdet föreslagits med en tillräcklig bredd för att göra det möjligt att



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.

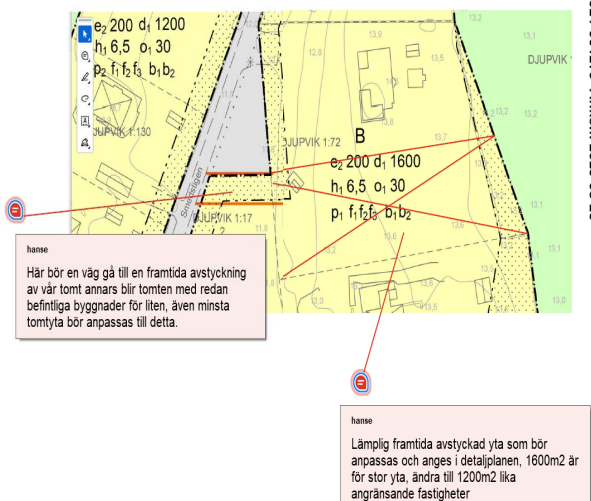
Som ni förstår är jag starkt kritisk till denna plan. Tyvärr fick vi inte diskutera planen på samfällighetens årsmöte, utan bara ställa frågor om det vi behövde mer klarhet i. Men det hade kanske blivit för tufft för kommunens representanter, som för övrigt gjorde ett bra arbete med att förklara. Ingen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

24. Inkom 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.



Kommunens kommentarer

anordna mötesplatser så att risken för att fordon kör utanför vägbanan kan minskas.

För varje åtgärd finns en exploitör som genom exploateringsavtal förbinder sig att tillskapa den infrastruktur som krävs för att marken ska vara lämplig att bebygga.

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet.

Bebyggelsens skala och framförallt fastighetens bredd utmed gatan påverkar hur luftigt eller tättbebyggt ett område upplevs. Målsättningen med planens regleringar är att fastigheter ska ha en generös bredd mot gatan. Eftersom djupet på fastigheterna varierar kraftigt varierar även regleringen om minsta fastighetsstorlek.



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 250 m².

Placering

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

25. Inkom 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 rimmer 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

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att det är möjligt att stycka av aktuell fastighet utan att minska föreslagen ny kvartersmark på Fastigheten Djupvik 1:17.

Ett viktigt karaktärsdrag i Djupvik är den varierade tätheten i bebyggelsen. Det är anledningen till att kommunen bedömt att största byggnadsarea ska formuleras efter vilka volymer som kan accepteras i området och inte anpassas efter fastighetsstorlek.

Huvudregeln för planområdet är att byggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen justerades efter samråd då synpunkter inkom att det bättre skulle bevara områdets luftiga karaktär. I flera fall finns befintlig bebyggelse som ligger närmare fastighetsgräns än 4 meter och för dessa fastigheter har bestämmelsen p₂ använts.

Kommunen bedömer att det är rimligt att medlemmarna i vägföreningen själva ansvarar för att bestämma när de tycker att vägnätet i området är undermåligt och behöver genomgå en standardhöjning.

Eftersom en detaljplan gäller tills den upphävs, nuvarande byggnadsplan är drygt 50 år och eftersom regler för exempelvis sophämtning, snöröjning och räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området har en tendens att ändras över tid behöver planförslaget ta höjd för framtida samhällsutveckling. Kommunen har inte heller möjlighet att i detaljplanen säkerställa till exempel



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 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

Kommunens kommentarer

gemensam sophämtning men behöver ändå se till att viktiga samhällsfunktioner kan fungera.

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

I vissa fall kan fastighetsägaren behöva hitta en alternativ placering för dessa om de till exempel skulle brinna ner eller rivras av annan anledning.

För att ansluta de nya områdena behöver en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske genom en anläggningsförrättning hos lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva de nya vägarna, och i förekommande fall övriga anläggningar, i den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Vid en omprövning av en gemensamhetsanläggning behöver gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen betala ut ersättning för den mark som tas i anspråk. Ersättningen går att avtala bort. För att ansluta nya fastigheter till en gemensamhetsanläggning utgår ersättning från fastigheten som ansluts till gemensamhetsanläggningen. Aktuell gemensamhetsanläggning ska inte bära kostnader för åtgärder som enskild fastighetsägare har nytta av. Exploateringsavtal säkrar att ansökan och kostnader för lantmäteriförrättningar åläggs de exploatörer som har nytta av åtgärderna. Enskilda medlemmar påverkas inte av dessa åtgärder

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

Ett viktigt karaktärsdrag i Djupvik är den varierade tätheten i bebyggelsen. Det är anledningen till att kommunen bedömt att största byggnadsarea ska formuleras efter vilka volymer som kan accepteras i området och inte anpassas efter fastighetsstorlek.

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.

26. Inkom 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.



Kommunens kommentarer

En lägre nockhöjd har också föreslagits på de äldre ursprungsgårdarna i området där befintlig bebyggelse på fastigheten inte redan överstiger 5,2 meter i nockhöjd.

Handlingarna förtydligas gällande bestämmelsen som reglerar nockhöjden till 5,2 meter.

Utifrån fastighetsägarens ambitioner och utifrån det bildmaterial som bifogats ser inte kommunen att ambitionen att återställa äldre gårdsbebyggelse skulle vara omöjligt med nuvarande planbestämmelser.



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 bygglösa som är helt naturligt).

27. Inkom 2025-08-24

Vi vill att all mark, helt enligt Lantmäteriets kartor, hörande till Djupvik 1:39 finns utritad på den nya detaljplanen.

Vi har sett att delar av vår mark, som tillhör vår fastighet inte är utritad på kartan för planförslaget? Vi vill **inte** att den är utmärkt som allmän platsmark då vi äger marken och inte vill att andra boende och besökare använder marken som promenadyta alldeles nära våra bostads och uthus.

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

Vi vill också påtala att marken har inte varit allmäntillgänglig, alltså **aldrig** använts av boende och besökare, innan Borgholms kommun beslutade

Kommunens kommentarer

Ni är fortfarande fastighetsägare och detaljplanen föreslår ingen förändring i fastighetens utbredning eller ägande, förutom att det från fastigheten Djupvik 1:1 blir möjligt att reglera in den mark som redan är ianspråktagen utmed Bardun Emils gata. Delar av fastigheten Djupvik 1:39 är sedan 1971 planlagd för allmän platsmark natur, eller som det hette på den tiden: Park och plantering.

Planförslaget innebär ingen förändring mot gällande byggnadsplan.

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

Platsens naturvärden är anledningen till att kommunen bedömt att marken inte är lämplig för kvartersmark för bostadsändamål och därmed inte föreslår någon förändring mot gällande byggnadsplan.

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

att vi boende skulle ansluta oss till kommunalt vatten- och avloppssystem. Efter att vi tillåtit gräv- och andra arbetsmaskiner att använda marken i arbetet med det kommunala vattenarbetet började trafiken av cyklister, gående med hundar, mopeder och till och med försök av bilister att korsa vår mark. En del i det är också att den mur av stora, runda stenar mellan änden av Bardun Emils gata och vår mark flyttades av grävorna för att aldrig mer återvända till sin plats som en avgränsning. Vi misstänker att dessa stora stenar nu ligger vid allmanningen 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.

28. Inkom 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 stenvuren.

Detta för att

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

- ny väg längs stenvuren 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 rekreativ område.

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

Kommunens kommentarer

Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.

Att anlägga en helt ny gata kan inte anses vara ett effektivt nyttjande av marken.

29. Inkom 2025-08-25

Genomfart till Djupvik 1:12 och södra Djupvik via Kvarnstigen

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. Sophantering 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 sopbilens 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 sophantering 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 sophantering på annat sätt, så är denna lösning bättre än att använda Kvarnstigen.

30. Inkom 2025-08-25

Mellan samråd och granskning har antalet möjliga avstyckningar minskats från tre till två och en stor vändplan, utan saklig motivering eller transparens. Ändringen upplevs som rättsosäker och försvårar sakägares möjlighet att tillvarata sina intressen. Yrkar att planen ger möjlighet till att stycka av tre tomter från Djupvik 1:7 enligt bifogat förslag.

Kommunens kommentarer

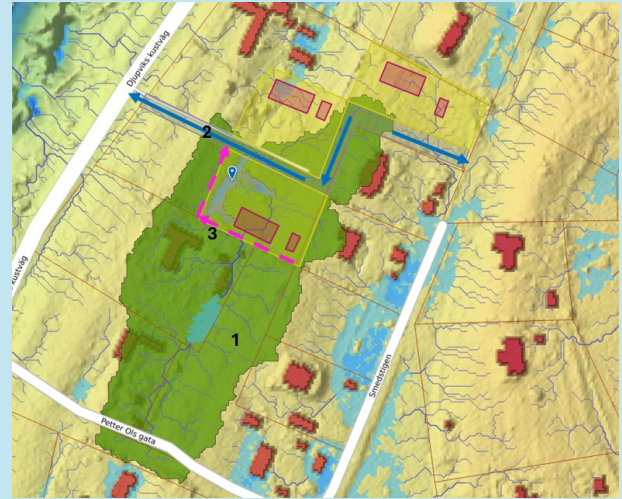
Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.

Dispens från biotopskyddet krävs för att genomföra föreslagen åtgärd.

Att anlägga en helt ny gata kan inte anses vara ett effektivt nyttjande av marken.

Det framgår av den samrådsredogörelse som varit tillgänglig under granskningstiden att på grund av dagvattenfrågan och på grund av att kvartersmarken enligt samrådsförslaget bedöms kunna innebära en betydande olägenhet för fastigheterna Djupvik 1:108 och 1:109, justeras planförslaget, kvartersmarken på fastigheten Djupvik 1:7 minskas väsentligt och dragningen av lokalgatan justeras.

Kommunen har efterfrågat ett utlåtande från dagvattenkonsulten som i e-brev redogjorde för bedömningen att dagvattenhanteringen går att lösa med bifogat förslag på fastigheten Djupvik 1:7. Anledning till att ytorna för dagvattenhantering bedöms räcka till är att kvartersmarken (nr 1 i figuren nedan) har tagits bort jämfört med underlaget i dagvattenutredningen.

Kommunens kommentarer

Vidare anges i bedömningen att den nya gatan bör utföras med grusbeläggning. Avrinningsriktningen för den nya gatan bör vara enligt föreslagna pilar i figuren. Den östra delen avrinner då österut mot Smedstigen. Resten av gatan avrinner västerut och ansluter i nivå med Djupviks kustväg. Det innebär att den kommer att skära igenom strandvallen (markering nr 2). Lågpunkten för det gröna avrinningsområdet ligger på den södra tomten (lokaliseringsmarkeringen), dvs. det är där allt vatten potentiellt kan samlas om det inte infiltrerar på vägen dit. Som en säkerhetsåtgärd föreslås ett avskärande infiltrationstråk (markering 3) som tar hand om ytavrinningen från södra delen av det gröna avrinningsområdet.

Handlingarna justeras

I planbesked ställer sig kommunen positiv till att pröva föreslagen bebyggelse genom en planprocess.

VA-avsättningar anläggs i enlighet med fastighetsägarens önskemål och är inte föremål för en lokaliseringsprövning som visar att marken är lämplig att bebygga.

Kommunen bedömer att vad lagstiftaren avser med ianspråktaget inte stämmer överens med det som fastighetsägaren anger som ianspråktaget.

Del av fastigheten är ianspråktaget i och med tidigare byggnadsplans reglering av kvartersmark. För denna kvartersmark föreslås strandskyddet upphävas. Att det ligger VA-ledningar i marken är inget som försvårar allmänhetens tillgänglighet och kan därför inte anges som skäl till att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddet syften.

Förutsättningarna går att jämföra med dom i mark- och miljööverdomstolens mål M 10949-19 där

Positivt planbesked gavs 2016 för tre nya fastigheter. Kommunen har därmed tidigare bedömt fastigheten som lämplig för tre bostadsfastigheter. Fyra VA-anslutningar är redan anlagda i samråd med kommunen och Borgholm Energi.

Marken är sedan länge ianspråktagen genom byggnader, anläggningar, vägar och VA. Djupviks Kustväg och vår utveckling av fastigheten möjliggör en ökad tillgänglighet till stranden. Särskilda skäl finns därför att upphäva strandskyddet inom Djupvik 1:7 enligt 7 kap. 18 c § MB.

Planläggningen ska väga allmänna intressen och förtätning mot enskilda intressen av utsikt. Förslag har tagits fram för att minimera påverkan.

Fastigheten har redan anpassade dagvattenanslutningar. Tekniska lösningar för hållbar dagvattenhantering finns och kan tillämpas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Förslag: väg mellan Djupviks Kustväg och Smedstigen bör följa befintlig äldre väg för att gynna utsikt och möjliggöra bebyggelse både norr och söder om kvartersmarken. Ny vägdragning kan innebära buller/ljus, men dessa effekter ligger inom vad som är normalt i bostadsområden.



Området är redan planlagt och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Handlar om förtätning, inte exploatering av orörd naturmark.

Önskan om att den nya vägen namnges Oscar Nilsson Gata.

Kommunens kommentarer

domstolen konstaterar att ett område under lång tid haft en klippt gräsmatta och en häck. Det ger en rätt att fortsätta hålla vegetationen i trim men det innebär inte i sig att platsen är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vid planläggning ska kommunen göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Om marken är lämplig har kommunen möjlighet att planlägga för en förtätning.

I det här fallet har ny information framkommit vilket gör att marken kan anses vara lämplig för förtätning eftersom dagvattenhanteringen går att lösa på ett tillfredställande sätt.

Den tekniska lösning som presenteras i yttrandet fungerar för att lösa dagvatten på en enskild fastighet men inte för att hållbart lösa dagvattenhanteringen för ett större område och i ett längre perspektiv där kommunen behöver ta höjd för förändrade nederbörds mängder vid ett förändrat klimat.

Plankartan justeras i enlighet med yttrandet.

Handlingarna revideras.

Kommunen tackar för namnförslaget och tar med det i den fortsatta processen.

Kommunens kommentarer**31. Inkom 2025-08-25**

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 föreslagna 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 föreslagna bebyggelse. Vändplaner och gator kan i genomförandet vara mindre än område för Gata, men inte större. Eftersom inte kommunen föreslås vara huvudman för gator i området är det vägföreningen och dess medlemmar som bestämmer hur gatorna ska utformas. Vändplaner och gatuområden som genom bestämmelser och bredd tillåter genomfartstrafik behöver inte genomföras."

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 ritat 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

Planförslaget föranleder inte några större tekniska förändringar. Ett antal befintliga gator kan behöva förlängas eller förses med vändplats i det fall gemensam sophantering inte går att ordna. För utbyggnad av dessa ansvarar vägsamfällighetsföreningen och de fördelar också kostnaderna för utbyggnaden på de fastigheter som har nytta av åtgärden. Ansvar och kostnader för utbyggnad av föreslagna nya gator regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare som har nytta av åtgärden. Exploateringsavtalet reglerar att väganläggning finns tillgängliga fram till fastighetsgräns innan bygglov kan beviljas på nya fastigheter.

Handlingarna justeras.

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

Kommunens kommentarer

Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbyggnation.

Att förlägga ny kvartersmark utmed Djupviks Kustväg innebär att strandskyddet behöver upphävas.

Kommunen bedömer att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet saknas.

Servitutet ligger på mark som enligt planförslaget omfattas av allmän platsmark natur. Planförslaget innebär därmed inget hinder för servitut. Däremot gör det att servitutet är onödigt och det kan upphöra.

Markanvändningen i aktuellt planförslag stämmer överens med servitutet.



kommunen tar med detta i planeringen kring framtida markanvändning och revidering av planen.

32. Inkom 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. Muren 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. 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 har under många år rullat fram soptunnorna till plats där soppilen 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 muren vid Kvarnstigen.

33. Inkom 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 ansatts 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.

Kommunens kommentarer

Att driva rättelseärendet är en fråga för de fastigheter som servitutet omfattar.

Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.

Dispens från biotopsskyddet krävs för att genomföra föreslagen åtgärd.

Att anlägga en helt ny gata kan inte anses vara ett effektivt nyttjande av marken.

Förslaget innebära att detaljplanen behöver möjliggöra för vändplaner på Bessniss gata, Kvarnstigen och den nya lokalgatan. För att vändplaner ska gå att anlägga på Bessniss gata och på Kvarnstigen innebär att öppningar behöver tas upp i den biotopsskyddade muren.

I en miljö med så varierad bebyggelse som i Djupvik är det svårt att hitta rätt planbestämmelser. Byggnadshöjd är ett begrepp som använts länge och som finns definierat i lag. Rättspraxis har genom åren kommit att göra bestämmelsen svår att tolka vilket gör att det är svårt att förutse skalans på den tillkommande bebyggelsen.

Enligt definition ska en komplementbyggnad inte dominera över bostadshuset. Det betyder inte att volymen inte kan vara lika stor eller större än bostadshuset men att komplementbyggnaden då i sitt uttryck behöver vara underordnad bostadsbyggnaden. Detta resonemang går att följa i äldre oländsk gårdsbebyggelse där ekonomibyggnaderna inte sällan är större än huvudbyggnaderna men med ett enklare uttryck i fasaden.



Både i nya detaljplanen för Lotta 2:2 m fl samt förslag till detaljplan för del av Lofta 1:2 och 1:3 med flera, som ligger strax norr om detaljplan för del av Djupvik 1:1 m fl, 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 m fl, 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

Kommunens kommentarer

Inom planområdet finns äldre gårdar där just detta förhållande råder. Kommunen har därför bedömt att plan- och bygglagens definition av komplementbyggnad som underordnad huvudbyggnaden gör att bestämmelsen blir överflödig i aktuell detaljplan.

Kommunen bedömer att bestämmelserna är formulerade för att möjliggöra en skalförskjutning som är rimlig och lämplig i området.

I juli i år fattade miljö- och byggnadsnämnden beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av gäststuga.

Kommunen har i och med beviljat bygglov bedömt åtgärden som förenlig med plan- och bygglagens 2 kap 6§ som anger att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- 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.

34. Inkom 2025-08-25

Att hela fastigheten kan nyttjas för bostadsändamål

Kommunens kommentarer

kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

Mark- och miljödomstolen bedömde 2016-05-31 i mål nr P 2325-16 att den aktuella gäststugan på Djupvik 1:145 inte innebär en betydande olägenhet för ägarna av fastigheten Djupvik 1:66.

Enligt plan- och bygglagens 3 kap 3 § ska planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Vilket gör att bostadsbyggande är ett allmänt intresse och kommunen ska eftersträva att främja bostadsbebyggelse men inte utan att ta hänsyn till bland annat naturvärden.



Alternativt att kvartersmark om ca 2 500 m² återinförs enligt det första planförslaget.

Sammanfattande argument:

Den föreslagna kvartersmarken utgör en liten del av Objekt 21 (ca 5–8 %) och påverkar inte naturvärdet i området i någon större utsträckning.

Objekt 21 har klassificerats som Påtagligt Naturvärde enbart på de lägsta kriterierna (Visst Artvärde och Visst Biotopvärde), utan att enskilda inventeringar nådde Påtagligt naturvärde.

Artfynd, inklusive ängsnätfjäril, finns främst i den östra delen – inte på vår fastighet eller den aktuella kvartersmarken.

Marken består idag av torr gräsmark, döda buskar, grusväg och vändplats, vilket minskar naturvärdena ytterligare.

Kommunalt avlopp är redan framdraget till fastigheten.

35. Inkom 2025-08-25

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

Kommunens kommentarer

I samrådet bedömde länsstyrelsen att en exploatering enligt önskemålet riskerade att påverka framförallt ängsnätfjärilen negativt och bad kommunen tydligare motivera markens lämplighet för bostäder. Marken har påtagliga naturvärden och med ytterligare kvartermark blir fragmenteringen för stor för att kommunen ska kunna säkerställa livsmiljöer för den rödlistade ängsnätfjärilen.

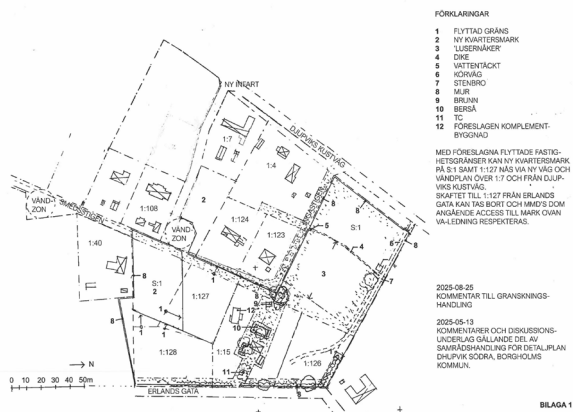
Den föreslagna kvartersmarken behöver vägas samman med den obebyggda marken som i gällande byggnadsplan redan är planlagd för bostadsändamål. Kommunen bedömer att med ytterligare kvartersmark blir fragmenteringen för stor för att livsmiljöer för den rödlistade ängsnätfjärilen ska kunna säkerställas.

Förutom ängsnätfjärilen utgörs området av alvarvät med typiska arter för alvarsmark. Alvarsmark är i sig skyddsvärd oavsett naturvärden.

Ängsnätfjärilen hotas av fragmentering och minskning av gynnsamma livsmiljöer. Minskningstakten för arten är hög och förväntas inte avta eftersom artens livsmiljöer fortsätter att minska och fragmenteras. Arten är rödlistad inom kategorin nära hotad (NT) men ligger nära gränsen till att betraktas som sårbar (VU).

Väg och vändplats är planstridiga och förblir så med aktuellt förslag till detaljplan. Den som har anlagt väg och vändplan ska återställa marken.

VA-avsättningar anläggs i enlighet med fastighetsägarens önskemål och är inte föremål för en lokaliseringsprövning som visar att marken är lämplig att bebygga.



Vi menar att beteckningen Natur på S:1 ska ersättas av prickmark med restriktioner. 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 riksintresseområdet. 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.

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 fortsatt 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.

Kommunens kommentarer

Marken bedöms inte som lämplig för kvartersmark vare sig den är möjlig att bebygga eller inte. På kvartersmark har fastighetsägaren möjlighet att anlägga pool, parkeringsplatser och flera andra typer av anläggningar. Kommunen anser det inte lämpligt att dessa åtgärder kan vidtagas inom aktuellt område.

Aktuellt planförslag innebär ingen förändring mot gällande byggnadsplan för de västra delarna av Djupvik S:1. Riksintresset är utpekade i ett större sammanhang och detaljplanen pekar i detalj ut lämplig markanvändning.

I det här fallet bedömer kommunen att lämplig markanvändning för aktuella delar av den samfälliga fastigheten Djupvik S:1 är allmän platsmark NATUR.

Kommunen bedömer att den äldre väg som löper från Djupviks kustväg och österut lämpar sig utmärkt för rekreation. På så sätt riskerar inte känslig natur att påverkas av trampande fötter även om igenväxning snarare än slitage är ett hot mot Ölands särpräglade natur eftersom bete i flera fall har skapat de värdefulla strukturerna.

Befintlig äldre angöring till gården via kustvägen slutar dock i obebyggd kvartersmark för bostadsändamål vilket kan leda till konflikter om inte alternativ rekreativ möjlighet skapas.

Redan i gällande byggnadsplan från 1975 avsågs att infarten till fastigheten Djupvik 1:15 skulle ändras så att angöring sker via Erlands gata. Aktuellt planförslag innebär ingen förändring mot gällande byggnadsplan.

Boverket anger att vägar för fordonstrafik generellt inte är tillåtet inom användningen NATUR om det inte har angetts med egenskapsbestämmelse. Undantaget är när det behövs för områdets behov,

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.

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.

Naturvärdesinventeringen 2023-12-04 har för S:1-västra del registrerat flera signalarter och har som del av objekt 28, naturvärdesklass 3 -påtagligt naturvärde. Ett stort område med orkidéer har inte noterats. Vad gäller för fridlysta orkidéer? Kan man föreslå rörelsestråk/ gena vägar där man vet att de finns?

S:1 lusernåker ligger 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.

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 stånd.

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.

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

Kommunens kommentarer

till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning.

Större delen av fastigheten Djupvik S:1 västra delar har enligt naturvärdesinventeringen ett visst naturvärde, men fynd av ängsnätfjäril gör att kommunen bedömer att marken inte är lämplig som kvartersmark.

Samtliga skyddade arter är viktiga att värna, om någon art riskerar att påverkas negativt krävs dispens från länsstyrelsen.

Kommunen bedömer att marken ska vara allmäntillgänglig och omfattas av allmän platsmark. Vilka åtgärder som görs inom den allmänna platsmarken är upp till fastighetsägaren, förutsatt att de är förenliga med detaljplanen.

I översiktsplanen redovisas gränser på en övergripande nivå och översiktsplanen fungerar rådgivande. Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Enligt beslut ska kompost från torrklosetten spridas på fastigheten Djupvik 1:15. Spridning av kompost på annan fastighet är inte tillåtet.

Aktuellt planförslag reglerar enskilt huvudmannaskap och den samfällt ägda fastigheten har redan ett gemensamt ägande. Alltså är det de fastigheter som äger del av samfälligheten som beslutar om skötsel för naturmarken.



§ 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 markägares 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".

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.

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". 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".

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

Kommunens kommentarer

Enligt 113 § byggnadslagen hade "fastighetsägaren skyldighet att utan ersättning upplåta obebyggd mark, som för områdets ändamålsenliga användning erfordras till väg eller annan allmän plats, i den mån det med hänsyn till den nytta ägaren kan förväntas få av planens genomförande och övriga omständigheter prövas skäligt."

Det betyder att mark som avsattes som allmän plats inte bara skulle vara till för de fastigheter som ingick i byggnadsplanen. Den skulle avsättas i en omfattning som var rimlig i förhållande till vilken nytta fastighetsägaren kunde förvänta sig av att planen genomfördes

Allmän platsmark är tillgänglig för alla, oavsett hur stort planområdet är. Att alla förordnanden enligt 113 § byggnadslagen senare upphävts ändrar inte detta.

Kommunen har enligt plan- och bygglagens 4 kap befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta en detaljplan. Enligt plan- och bygglagens 4 kap 8 § får kommunen bestämma hur allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas, och hur allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap ska användas och utformas.

Beslutet från lantmäteriet ger deläggande fastigheter rätt att använda och sköta marken men det behöver ske på ett sätt som är förenligt med detaljplanen.

Fastigheten S:1 är enligt gällande byggnadsplan allmän platsmark och aktuell detaljplan föreslår ingen ändring för dessa delar av fastigheten.

”Allmän plats” och riskerna med en sådan tillgänglighet beskriven.

Strandskyddsgräns ska markeras på S:1.

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

Vi vill ha möjlighet att uppföra redskapsskjul för markskötsel.

Enligt plankartan är S:1-lusernåker Natur ”fördröjning”, och enligt planbeskrivningen 45 bild 25 är S:1 ”infiltrationsyta”. Enligt bild 1 sid 7 är det på S:1-lusernåker ett blått fält (våtmark?) och ett dike? Vad innebär dessa olika uppgifter? Ska dagvatten aktivt ledas in på S:1 marken?

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.

I kartor beskrivs viktiga gångstråk över S:1 mot kustvägen på ett sätt som om de är existerande.

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.

Kommunens kommentarer

Eftersom kommunen har bedömt att marken inte är lämplig som kvartersmark behöver inte strandskyddet upphävas på marken och därmed behöver inte gränsen för strandskyddat område anges.

Eftersom kommunen har bedömt att marken inte är lämplig som kvartersmark behöver inget u-område införas.

Boverket anger att i användningen NATUR ingår alla typer av friväxande grönområden av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motions slingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för området skötsel eller bruk. De kompletterande anläggningarna ingår i användningen oavsett om de regleras med egenskapsbestämmelser eller inte.

Dagvatten leds naturligt till S:1. Ett dike behöver inte anläggas.

Illustrationen justeras.

Fördröjning är en planbestämmelse som reglerar att vatten kan fördröjas inom området. Det kan ske genom en infiltrationsyta som dagvattenutredningen anger eller som en damm, som illustrationen visar.

Dagvatten leds naturligt till S:1. Ett dike behöver inte anläggas.

Illustrationen justeras.

Kommunen justerar planbeskrivningen för att förtydliga att inte alla rekreativstråk är framkomliga i dagsläget.

Kommunen bedömer markens lämplighet i ett längre perspektiv än nuvarande utformning av den fysiska miljön. Markens lämplighet avgörs i en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och bedömningen är att det allmänna intresset av att bevara möjligheten till detta rörelsestråk är



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.

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

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

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.

Kommunens kommentar 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'. Lagg detta område till fastighet 1:126!

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? Ingastigen 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 Ingastigen - där är inget befintligt 'stråk'. Två st. stenmurar förhindrar passage gång- och cykelväg.

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

Kommunens kommentarer

större än det enskilda intresset att utöka storleken på fastigheten 1:126.

Huvudmannen för den allmänna platsmarken avgör vilka åtgärder som är lämpliga och finansierar dessa. Kommunen har i illustrationen visat på vad som kan vara möjligt att göra.

I illustrationen redovisar kommunen ett av flera möjliga alternativ till utformning. En detaljplan ger möjligheter att genomföra åtgärder och om fastighetsägaren väljer att genomföra dessa kan detaljplanen också ange hur de ska genomföras.

Huvudmannen för den allmänna platsmarken avgör vilka åtgärder som är lämpliga och finansierar dessa. Kommunen har i illustrationen visat på vad som kan vara möjligt att göra.

Kommunen har att bedöma markens lämplighet i ett längre perspektiv än nuvarande ägarstruktur och dessa ägares ambition med fastigheten och skötseln av den.

I det perspektivet är inte jämförelsen med ”Vägstugorna” missvisande.

Det är i dagsläget inte fysiskt möjligt att nyttja rörelsestråket. Det minskar inte betydelsen av att hålla marken tillgänglig för allmänheten.

Enligt gällande byggnadsplan är hela S:1 planlagd för allmän platsmark park och plantering. Den äldre vägen upp till gården från Djupviks Kustväg har inte säkrats som tillfartsväg. Även om det i äldre byggnadsplaner inte fanns ett uttryckligt förbud mot biltrafik så visar avgöranden i domstol att vägar skulle anläggas där de fanns illustrerade i plankartan om inget särskilt skäl fanns för att anlägga dem någon annanstans. Kommunen bedömer därför att ingen rättighet har framtogs fastigheterna och att aktuellt förslag till detaljplan inte innebär någon skillnad mot gällande byggnadsplan.

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



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.

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. 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.

Erland och Lotten Petterssons boställe är uppfört under 1880-talet för en familj på 6 personer. Man sökte livnära 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. Komplementbyggnad behöver uppföras i närtid för att säkra värdena framtiden.

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 förståelseför detta, men inte fullt ut. 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.

Kommunens kommentarer

Att marken i dagsläget inte är framkomlig är av mindre betydelse eftersom det är fysiska förutsättningar som är möjliga att förändra. Om marken däremot planläggs som kvartersmark kan rörelsestråket aldrig bli framkomligt och det bedömer inte kommunen som lämpligt.

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

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

Kommunens bedömning är att det är möjligt att nyttja föreslagen byggrätt utan att kulturvärdena påverkas negativt, förutsatt att hänsyn tas till den nätta skalan och att huvudbyggnaden fortsatt får dominera gårdsmiljön.

Enligt kulturmiljöutredningen är gårdsmiljön viktig och för fastigheten Djupvik 1:15 är gårdsmiljön fortfarande tydligt utläsbar i landskapet. Genom att förhindra ny bebyggelse utanför gårdsstrukturen har kommunen möjlighet att säkerställa att kulturvärdena kan bevaras vid kompletterande byggnation på fastigheten.

Med nuvarande förslag på begränsningar i hur fastigheten Djupvik 1:15 kan bebyggas bedömer kommunen att det är möjligt att uppföra komplementbyggnad. Det är också möjligt att utnyttja plan- och bygglagens utrymme att uppföra bygglovbefriade komplementbyggnader, men planens syfte att förtäta med hänsyn till områdets



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.

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 6,5 m till granskningshandlingens 5,2 m – 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? Byggnadshöjd 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 eftersträlvade öppenheten och kontakten mot Kalmar sund blir sämre. Vi menar att konsekvenser

Kommunens kommentarer

kulturvärden innebär att dessa tillägg behöver placeras in i den befintliga gårdsstrukturen.

Kommunen har bedömt att den nätta skalan är viktig att bevara för dessa fastigheter eftersom de är visuellt framträdande över ursprungsgårdens tidigare ägor ner mot kusten.

Byggrätten är formulerad med samma totala byggnadsarea som för övriga fastigheter men att huvudbyggnaden behöver ha en något mindre skala.

Viktigt är dock att utformningen av dessa komplement anpassas till den befintliga bebyggelsen och att komplementbyggnader tydligt underordnar sig huvudbyggnaden. Skala är en viktig parameter, men långt ifrån den enda. Med lägre detaljeringsgrad och annorlunda färgsättning eller material kan en komplementbyggnad som är större än huvudbyggnaden godkännas. Som jämförelse kan äldre lador nämnas.

En lägre nockhöjd har också föreslagits på de äldre ursprungsgårdarna i området där befintlig bebyggelse på fastigheten inte redan överstiger 5,2 meter i nockhöjd.

Handlingarna förtydligas gällande bestämmelsen som reglerar nockhöjden till 5,2 meter.

Byggnadshöjden ska beräknas efter en beräkningsgrundande fasad till skillnad från nockhöjd som beräknas efter byggnadens högsta punkt. Beroende på hur byggnaden är utformad och markens förutsättningar har domstolen gjort mycket olika tolkningar av begreppet beräkningsgrundande fasad, det har i sin tur lett till att det med bestämmelsen byggnadshöjd, till skillnad från begreppet nockhöjd är svårt att förutse hur hög byggnadens höjd kan bli.

Byggnadshöjd användes i samrådsförslaget för att reglera relationen mellan takfall och fasadliv, men eftersom det enbart gäller en fasad bedömde kommunen att bestämmelsen var överflödig.

Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap. 4 § avses en våning vara ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Vidare anges att en vind ska anses vara en våning endast om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

av att sänka nockhöjden till 5,2 m behöver analyseras vidare och ävenså nockhöjd 6,5m.

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

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.

1:127, 1:128, S:1-ny kvartersmark: takvinkel begränsningen bör analyseras vidare/ändras.

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

F2- ska svarthet på träfasad regleras i en detaljplan? Är det inte bättre som rekommendation istället för bestämmelse? Varför endast för visst material? Kulör vid fasadförändring eller nybyggnad är en fråga för byggnadsnämnd och ska kanske inte stå som bestämmelse utan rekommendation.

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

Kommunens kommentarer

Enligt dessa regler går det att skapa två våningar med en nockhöjd på 6,5 meter. Med en nockhöjd på 5,2 går det att inreda vind.

Kommunen har bedömt att skalan på den bebyggelse som tillåts är lämplig på fastigheterna.

Markavtrycket är reglerat i planförslaget och är det samma oavsett nockhöjd. Markavtrycket regleras med bestämmelse om exploateringsgrad. Syftet med skillnader i nockhöjden är att anpassa skalan på tillkommande bebyggelse efter områdets olika förutsättningar.

Kommunen har analyserat bestämmelsen om takvinkel i förhållande till höjd och har bedömt att tillkommande volymer är i en skala som kan godtas utan att områdets kulturvärden går förlorade.

För att bevara luftigheten i området är det viktigt att samla bebyggelsen på fastigheterna. Ett sätt att göra detta på är att reglera hur nära fastighetsgräns byggnad får placeras. Kommunen har reglerat att byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns för samtliga fastigheter som inte får planstridig bebyggelse med den bestämmelsen.

Rekommendationer kan inte användas i planinstrumentet. Det saknar det krav på tydlighet som anges i lagstiftningen.

Kommunen har bedömt att putsade vita hus ingår i Djupviks karaktär och att reglera fasadkulör på kalkstensfasader är onödigt. Byggnader med träfasader däremot har traditionellt inte varit vita eller allt för ljusa i den öländska bebyggelsemiljön och därför regleras en minsta svarthet enbart för träfasader.

Det finns inget i planförslaget som förhindrar att putsade fasader utformas med andra kulörer än vitt.

Krav på ytterligare utredningar kan inte användas i planinstrumentet. Det saknar det krav på tydlighet som anges i lagstiftningen.

Takmaterial är mycket viktig för upplevelsen av en byggnads uttryck, men eftersom takutformningen varierar stort inom planområdet har kommunen bedömt att en reglering av takmaterial inte är lämplig.

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 bevarandenaspekter läggs här?

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

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

Den något svårgenomträngliga texten gällande fristående attefallshus skulle kunna ändras till: ”fristående attefallshus tillåts inte på prickmark med beteckningen a2”

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”-?

För S:1-syd, som är föreslagen till ny kvartersmark, har vi i planskiss (bilaga1) 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. Vi finner inte att skissen är förstådd eller rätt kommenterad. Planförslagets väg som förlängning av Smedsstigen och argumenten härför är felaktiga.

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 skafftomt. I kommunens

Kommunens kommentarer

Planbestämmelsen är tyvärr inte möjlig att använda eftersom den saknar det krav på tydlighet som anges i lagstiftningen.

Rivningsförbud gäller enbart för de byggnader som fanns på fastigheten när detaljplanen antogs.

Eftersom inte attefallsbyggnad är möjliga att uppföra går det inte att bebygga marken.

Den 1 december försvinner begreppet fristående attefallshus och bestämmelsen behöver omformuleras.

Handlingarna justeras.

Beskrivningen justeras så att det framgår att enbart siktlinjer som riskerar att påverkas av planförslaget redovisas.

Den alternativa skiss som presenteras löser inte sophantering och möjligheten för andra samhällsfunktioner på ett tillfredställande sätt för befintliga fastigheter utmed Smedsgatan. I samrådet angav kommunen att det innebär ett mindre ingrepp för fastigheten att dra väg förbi än att avsätta mark för vändplats. Det ena eller det andra är en förutsättning för att kunna tillåta kvartersmark på önskad del av S:1.

Kommunen kan inte se att det inkommit information som gör att det ställningstagandet kan revideras.

Sophantering kan hanteras på ett annat sätt, men kommunen kan inte i detaljplanen föreskriva att sophanteringen ska ske på ett annat sätt och behöver därför göra marken lämplig att bebygga enligt gällande regler och föreskrifter.

Det är upp till huvudmannen att besluta om vilka av de åtgärder som blir möjliga i och med ett



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. Ett mål måste vara att ny gatumark minimeras.

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?

Mark och Miljödomstolens dom i mål nr F 1595-18, rättelse och komplettering 2019-06-20, upphävs inte genom ny detaljplan.

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

Kommunens kommentarer

antagande av detaljplanen som behöver genomföras för att få en fungerande infrastruktur till de fastigheter som är möjliga att tillskapa och till befintliga fastigheter.

Den triangulära gatumarken efter Smedstigen har inte tillräckliga mått för en vändplan och den ligger inte heller i slutet av gatan så att samtliga befintliga fastigheter går att nå.

Detaljplanen behöver ta höjd för framtida utveckling, men viktbaseerade avfallstaxor och bestämmelser om sophantering är ingen planfråga utan utreds av Borgholm Energi.

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

Kommunernas planmonopol ger Borgholms kommun rätt att bestämma markanvändning efter vad som är lämpligt. Eftersom kommunen bedömt att det är lämpligt att ta delar av fastigheten S:1 i anspråk för kvartersmark för bostadsändamål krävs också en fungerande infrastruktur för att marken ska vara lämplig att bebygga. Detaljplanen reglerar ny markanvändning och förhåller sig fri från domen om eventuell fordonstrafik för servicefordon. Domen är en del i frågan om ledningsrättsbeslut och gäller för ledningsrätten. Eftersom servicefordon är kopplade till ledningsrätten går det inte att dra slutsatsen att alla kommunala eller andra servicefordon inte kan tillåtas på ledningsdragningen utan enbart de som är kopplade till service av allmännyttiga ledningar.

Detaljplanen ger nya förutsättningar och för användningen GATA har alla slags fordon rätt att nyttja vägen.

På den samfälliga fastigheten ligger, så som redovisas i planbeskrivningen, Djupvik GA:1 med ändamål anordning för omhändertagande av spillvatten, utgörande spillvattenledningar, slamavskiljare, resorptionsanläggning och

Inom ledningsrättsområde finns två st rämärken som inte finns angivna på plankartan. Rämärken 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.

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

I samrådshandling föreslagna 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.

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

Det behövs bussanlutning i Djupvik –typ lokalbuss.

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

Kommunens kommentarer

grönområde. Gemensamhetsanläggningen ägs gemensamt av Djupvik 1:15, 1:126, 1:127 och 1:128. Anläggningar för omhändertagande av spillvatten är onyttigt eftersom fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Ändamål för grönområde är fortfarande relevant.

Samtliga gränsmarkeringar är skyddade enligt lag och får inte tas bort. Det finns däremot inget krav att de olika gränsmarkeringarna redovisas i grundkartan.

Enligt teckenförklaringen är detta ägoslagsgränser som representerar områden med mer buskage.

I samrådsredogörelsen anges att plankartan är reviderad så att kvartersmarken på fastigheten Djupvik 1:17 skifte 1 minskas och kvartersmark söder om stenmuren utgår. Vidare anger länsstyrelsen att exploatering av område 21 i naturvärdesinventeringen tydligare behöver motiveras och markens lämplighet för bostäder tydligare behöver beskrivas. Området har påtagliga naturvärden. Enligt genomförd NVI finns flera förekomster av ängsnätfjäril inom planerad kvartersmark. Ängsnätfjärilen hotas exempelvis av fragmentering av gynnsamma livsmiljöer.

Till följd av detta yttrande har kommunen undantagit marken från exploatering. Med ytterligare kvartersmark blir fragmenteringen för stor för att kommunen ska kunna säkerställa livsmiljöer för den rödlistade ängsnätfjärilen.

Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika preferenser för sitt val av boende är det kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd mark med olika förutsättningar.

Kommunen har i översiktsplanen bedömt att området är lämpligt för permanentboende. Planförslaget säkrar område för centrum vilket betyder att det finns möjlighet att anordna service i området.

Avståndet till busshållplats är acceptabelt med KLT nya stråktrafik. Med tanke på dimensionen av vägnätet i området är det inte lämpligt att belasta vägarna med busstrafik.

Området för centrumverksamhet finns i aktuellt planförslag centralt i Djupvik. Det är dock upp till

Det saknas beskrivning av kända lämningar.

Planbeskrivningen anger att 1:128 är avstyckningsbar. I kartbilden är 1:128 inte markerad som möjligt styckbar. Vad avses med de olika uppgifterna?

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 egalt om det är ett hjul, en sko eller en hund som förstör häckningen?

De ekonomiska konsekvenserna för planförslaget är inte beskrivna.

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

Kommunens kommentarer

fastighetsägaren vilken verksamhet som bedrivs inom kvartersmarken.

Kartbilden som redovisar kända lämningar har felaktigt angett en av lämningarna som nummer 6 och justeras.

Registrerad fornlämning vid Grönviks kustväg ligger utanför planområdet (lila skrafferad yta) och saknas därför i kartbilden.



Planbeskrivningen justeras. Fastigheten är inte möjlig att avstycka.

Kommunen utgår från att Borgholms energi hade alla behövliga tillstånd för att utföra de åtgärder som var nödvändiga för att anlägga kommunalt vatten och avlopp i området.

Kommunen bedömer inte att allmänhetens tillgänglighet riskerar att skada till exempel fågelbon i samma utsträckning som tunga fordon.

Kommunen har i planbeskrivningen gjort en planekonomisk bedömning, redogjort hur framtagandet av detaljplanen ska finansieras, vilka ersättningsanspråk som kan göras, vilken mark som behöver lösas in och vem som bekostar detta, vilka åtgärder som krävs för gemensamhetsanläggningar och vem som bekostar dessa, vilka servitut och övriga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen och vem som bekostar dessa tillsammans med vem som bekostar drift av allmän plats och vatten och avlopp.

Kommunen bedömer att detta är en god redogörelse av de ekonomiska konsekvenserna.

Det innebär att om fastighetsägaren begär det behöver föreningen överta ägandet av fastigheten. Värdet på allmän platsmark är mycket lågt och



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?

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

Befintligt dike i kanten av S-1lusermåker behöver rensas/grävas för att kunna ta emot mer dagvatten om det leds in ifrån andra fastigheter. Hur finansieras detta? Vi räknar med att ingen utbyggnad, förutom rensning av befintligt dike, krävs för ”dagvattenlösning” på S:1.

36. Inkom 2025-08-25

Jag har inget att invända mot föreslagen detaljplan.

37. Inkom 2025-12-02

En ny tomt har tillkommit på den sydligaste delen av 1:7 i det uppdaterade detaljplaneförslaget daterat 2025-11-12. Tomtens placering i sig, men

Kommunens kommentarer

kommunen bedömer inte att skyldigheten medför en stor ekonomisk belastning för föreningen.

Skyldigheten föreligger redan på den allmän platsmarken som omfattas av gemensamhetsanläggningen idag.

Detaljplanen redovisar de ekonomiska konsekvenserna för kommunen, samfällighetsföreningen och privatpersoner.

Eftersom detaljplanen ger möjligheter som saknar tidsbegränsning, förutsatt att detaljplanen inte ändras, är det inte lämpligt att vid detaljplanens antagande redogöra för kostnader på en så detaljerad nivå eftersom kostnader har en tendens att förändras över tid.

Exploateringsavtal tecknas med de parter som får möjlighet att stycka av nya fastigheter och där ny infrastruktur krävs för att marken ska bli lämplig. De parter som har nytta av åtgärderna är också de som får bekosta de åtgärder som krävs.

Exploateringsavtalet behöver vara godkänt av kommunstyrelsen och påskrivet av parterna för att kommunen ska kunna anta detaljplanen. Eftersom detaljplanen ger möjligheter behöver kommunen teckna avtal som är tvingande för att genomföra de åtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig.

I aktuellt planarbete tecknas exploateringsavtal med fastighetsägarna till fastigheterna Djupvik 1:7, 1:12, 1:13, 1:14, 1:20 och S:1.

För S:1 krävs att gata byggs ut för att kvartersmark ska kunna föreslås på samma fastighet.

För att dagvattenhantering ska fungera krävs också ett grunt dike utmed den nya gatan.

Fastighetsägaren bekostar åtgärder på den egna fastigheten om den inte omfattas av en gemensamhetsanläggning eller om marken är samfällid.

Notering: Yttrande till följd av kommunens informationsutskick om att ändra planförslaget inför antagande



också placeringen av byggnaderna på tomten, innebär en mycket signifikant försämring av siktlinjen från vår tomt.

Tomten införskaffades utifrån rådande förutsättningar – att södra delen av 1:7 är naturmark. Detta möjliggör en fri siktlinje åt nordväst, vilket var avgörande vid köpet, eftersom tomten rakt västerut, var bebyggd då fastigheten införskaffades. Den fria siktlinjen har i sin tur stor betydelse för värdet på tomten. Om delar av 1:7 bebyggs enligt detaljplaneförslaget, kommer således både siktlinjen och värdet på tomten att försämrans vilket kommer att göra tomten mindre attraktiv att bebygga.

När det gäller huruvida man har rätt till en fri siktlinje, uppfattar vi att det borde vara stor skillnad på om förutsättningarna för siktlinjen förändras utifrån att mark görs om från naturmark till kvartersmark jämfört med om siktlinjen försämrans i samband med att mark som hela tiden varit betecknad som kvartersmark bebyggs.

Då den här tomten dessutom har tillkommit efter remisstiden yrkar vi på att den inte skall antagas i den nya detaljplanen.

Om naturmark konverteras till kvartersmark på 1:7, i enlighet med miljö- och byggnadsnämndens beslut, ställs större krav på dränering för att inte utsätta 1:3, 1:109, 1:129 och 1:130 för mer vatten än vad dessa tomter kan hantera.

Dagvattenutredningen visar att vatten måste avledas från 1:7 västerut för att inte överbelasta ovan nämnda tomter. Dagvattenutredningen visar också att marken mellan fastigheterna 1:109,

Kommunens kommentarer

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

Betydande olägenhet på grund av begränsningar i utsikt kan inte uppstå på obebyggd fastighet.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 25 § ska kommunen, om planförslaget ändras väsentligt efter granskningstiden, låta granska det ändrade förslaget enligt 18 § första och andra styckena samt 19-24 §§. En väsentlig ändring bedöms vara en ändring som påverkar miljön inom planområdet eller en del av detta och som är av intresse för allmänheten eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen. Om ändringarna är av begränsad betydelse anses det dock vara tillräckligt att de som berörs ges tillfälle att under viss tid ta del av ändringarna.

Kommunen bedömer att förslaget innebär en väsentlig ändring jämfört med granskningsförslaget men att ändringen är av begränsad betydelse på grund av att förslaget i princip är en återgång till samrådsförslaget och att kommunen därmed har samrått om det aktuella förslaget. Ändringen berör därtill endast en begränsad grupp fastigheter. Kommunen bedömer därför att en ny granskning inte är nödvändig.

Planförslaget säkrar de dagvattenåtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig att bebygga.

Nedläggning av kommunalt vatten- och spillvattennät har förändrat avrinningen i området vilket innebär att avrinning längs med Smedstigen sannolikt inte behöver säkerställas. Ett grunt dike med avledning söderut behöver eventuellt anläggas.



1:129, 1:130 och Smedstigen ligger lågt och därför behöver förbättrad dränering anläggas för att leda bort vatten från denna yta. Detta är extra viktigt eftersom detaljplanen inte tillåter att tomter som ännu inte är bebyggda, såsom den låga tomten 1:129, kör på fyllmaterial för att höja grundläggningen med mer än 10 cm över medelmarknivån. Om det visar sig att dräneringen inte blir fullgod och vatten samlas på någon av de berörda tomterna blir det markägarens problem. Vi som markägare är därför helt utlämnade till att fullgod dränering har anlagts.

Vi yrkar därför på att det är av yttersta vikt att dräneringen förbättras både på 1:7 samt västra diket utmed Smedstigen. Dräneringarna måste anläggas korrekt med avseende på nivå, lutning och kapacitet för ett 100-års regn.

Föreningar

38. Djupviks samfällighetsförening, 2025-08-25

Planförslaget beskriver nuläge men anger inga lösningar på trafikproblemen sommartid.

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.

Beskrivningen anger att Skeppar Petters gata blir möjlig att förlänga, stämmer inte överens med plankarta.

Ingen sammanbindning av Kvarnstigen och Bessniss gata (endast ev. GC-väg kan accepteras).

Parkeringen vid Kustvägen bör ges bättre standard för effektivt nyttjande.

Parkeringsplatser på norra sidan av Djupviksgatan vid restaurang Elise bör tas bort av

Kommunens kommentarer

Planförslaget reglerar att marklov krävs för att höja marken mer än 10 cm. Det innebär att miljö- och byggnadsnämnden kan godkänna förändring av marknivån över 10 cm om de finner att det är lämpligt.

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att dimensionera områdets gator och parkeringsplatser efter en sällan återkommande och kortvarig maxvolym.

Plankartan justeras så att marken omfattas av allmän platsmark NATUR med egenskapsbestämmelsen utfart.

Planbeskrivningen justeras så att det framgår att Skeppar Petters Gata kan avslutas med vändplan.

Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.

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

Kommunen instämmer med att parkeringsplatserna på norra sidan av Djupviksgatan bör tas bort. Den



trafiksäkerhetsskäl. Eventuell ny parkering vid restaurang Elise ska ske på kvartersmark.

Tillstyrker förslag om låg hastighet (≤ 30 km/tim) på lokalgator och anser att kommunen bör verka för sänkta hastigheter genom nya trafikföreskrifter. DSM återkommer med initiativ ang. hastighetsöversyn i området.

Vid nybyggnation av komplementbyggnader ska minsta avstånd till fastighetsgräns vara densamma som för huvudbyggnad, 4 m.

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.

Ansvar för allmän platsmark, gator, natur och dagvattenhantering ska normalt ligga på kommunen och det ska till särskilt skäl för att frånga kommunens ansvar vilket vi inte kan se finns tydligt angivet i planförslaget.

Kommunens kommentarer

som har anlagt åtgärden ansvarar också för att ta bort den.

Eftersom flertalet komplementbyggnader inom planområdet har uppförts närmare fastighetsgräns än 4 meter bedömer inte kommunen att det är rimligt att göra samtliga dessa komplementbyggnader planstridiga och har därför två placeringsbestämmelser. I enstaka fall saknas placeringsbestämmelse helt. För föreslagna tillkommande fastigheter och befintliga fastigheter som inte har bebyggelse närmare gränsen än 4 meter gäller dock bestämmelsen.

Planhandlingarna reviderades mellan samråd och granskning till följd av inkomna yttrande. Kommunen har bedömt att den mark som nu föreslås som kvartersmark är lämplig att bebygga med bostäder eftersom naturvärdena här är något lägre. Föreslagen kvartersmark kommer inte i konflikt med rödlistade arter eller arter som omfattas av artskyddsförordningen. Kommunens bedömning är därmed att intresset av att erbjuda mark för bostadsändamål är högre än intresset att bevara natur med relativt låga värden.

I översiktsplanen redovisas gränser på en övergripande nivå och översiktsplanen fungerar rådgivande. Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med kommunens översiktsplan.

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

Utöver vad som ovan angivits hänvisar vi också till
vårt tidigare samrådsyttrande daterat 2025-02-22.

Kommunens kommentarer

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

Övriga

39. Inkom 2025-08-25

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

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

Kommunens kommentarer

Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika preferenser för sitt val av boende är det kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd mark med olika förutsättningar.

Kommunen har i översiktsplanen bedömt området som lämpligt för permanentboende. Planförslaget säkrar område för centrum vilket betyder att det finns möjlighet för att anordna service i området.

Planförslaget innebär att cirka 50 nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.

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

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

Räddningstjänst sydost är remissinstans i planarbetet och de har inte inkommit med synpunkter om att planförslaget är olämpligt.

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 skattekronor hamnar i Borgholms kommuns fickor!

Så enligt mitt förmenande så måste detaljplanen kraftigt revideras!

Kommunens kommentarer

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten och dricksvattenförsörjningen i området är därmed säkrad.

Dagvattenhanteringen är utformad för att inte påverka grundvatten regimen negativt med lokalt omhändertagande av dagvatten och öppna dagvattenlösningar som tillåter att vatten infiltreras ner i marken istället för att ledas bort.

Kommunen bedömer inte att det är rimligt att dimensionera parkeringsplatser efter en sällan återkommande och kortvarig maxvolym. Det är dock lämpligt att en enskild verksamhetsutövare löser det egna parkeringsbehovet på sin egen fastighet.

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