



§ 224

Dnr 2021/880 BN

### STUGAN 1 Ändring av detaljplan

#### **Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna ändring av detaljplan för Sjöstugeområdet med tillhörande handlingar för samråd.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Lagstöd: Plan- och Bygglagen 4 kap, PBL 5 kap.

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med ändring av detaljplanen 243 för Sjöstugeområdet är att fullfölja det politiska beslut som innebar godkännande av försäljning av kommunens mark samt avstyckning av två nya tomter. Om en detaljplan behöver kompletteras eller ändras men huvudsyftet fortfarande är detsamma går det att tillämpa "ändring av detaljplan". Ändring av detaljplan kan omfatta förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område, samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning.

Kommunfullmäktige 2019-08-19 § 162 beslutade att godkänna försäljning av cirka 8 500 kvm mark av fastigheten Borgholm Stugan 1, marken ska fördelas på befintliga fastigheter inom kvarteret Stugan. I beslutet godkändes även att två nya tomter på kommunens mark skulle avstyckas i samband med fastighetsregleringen. I samband med avstyckning av de två tomterna fördes ett samråd mellan Sjöstugans samfällighets styrelserepresentanter och lantmäteriet. Under samrådet framhölls det att avstyckning av de två tomterna stred mot gällande detaljplan. Planen tillåter 155 stycken tomter. Med kommunens två tomter skulle det bli 157 stycken tomter. Under arbetet med fastighetsregleringen har lantmäteriet även upptäckt att en del av marken som ska avstyckas intill en befintlig bostad är planlagd som gång- och cykelväg. För att fullfölja både denna avstyckning intill befintlig bostad samt avstyckning av två tomter på kommunens mark, krävs två ändringar av detaljplanen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-06-08 § 123 gav godkännande att pröva ändra befintlig detaljplan 243 för att kunna fullfölja de avsedda planerna på avstyckning. Ändringarna avser upphävning av en mindre geografisk del av detaljplanen, samt ändring av planbestämmelse om högsta utnyttjandegrad, från högst 155 tomter till 157 tomter.

Gällande detaljplan vann laga kraft 1992-11-12. Syftet med planen var att möjliggöra för fritidsbebyggelse mellan Norra infarten och Sjöstugevägen. Runt varje stuga skulle det även möjliggöras avstyckning av tomtplats. Vid planläggning utökades även området åt öster för att fritidhusägare norr om Sjöstugevägen skulle kunna er-

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



bjudas nya tomter för sina stugor. Förslag på avstyckning av dessa tomter är illustrerade i plankartan. Marken medger till största del användning för bostäder med egenskapsbestämmelsen utnyttjandegrad högst 155 tomtplatser. I samband med detaljplaneläggning utökades byggrätten, från 40 m<sup>2</sup> till 60 m<sup>2</sup> som högsta bruttoarea.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att genomförande av ändring av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

### Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-09-09 §179

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-08-30

Plankarta, 2021-09-02

Planbeskrivning, 2021-09-02

Tjänsteskrivelse, 2021-09-02

### Bedömning

I översiktsplanen från 2002 är området mellan Köpingsviken och Sjöstugevägen markerat som "utvecklingsområde för turism och friluftsliv". Marken mellan Norra infarten och Sjöstugevägen redovisas för fritidsbebyggelse. Det beskrivs att tillkommande bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning. Det är beskrivet att i en tätort som ständigt utvecklas är det också viktigt att detaljplaneläggningen följer utvecklingen.

Sjöstugeområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik från år 2019. I den fördjupade översiktsplanen är det beskrivet att efterfrågan på fritidsboende är stort i Borgholm-Köpingsvik. I första hand ska ianspråktagna områden förtätats. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs det även att översvämningsrisken är stor för Sjöstugeområdet och att det krävs klimatanpassningsåtgärder för byggnation där marken är under 2,8 möh.

En ändring av detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande detaljplans syfte, som innebär att runt varje stuga ska det möjliggöras avstyckning av tomtplats. Syftet med gällande detaljplan var även att utöka planområdet åt öster för att fritidhusägare norr om Sjöstugevägen skulle kunna erbjudas nya tomter för sina stugor. Tillkommande tomter avsågs att placeras i östra delen av planområdet där förslag på tomter har illustrerats i plankartan.

Den del som ska upphävas är idag planlagd som gång- och cykelväg samt lokalgata. Dagens markanvändning för den här delen följer inte detaljplanens förslag. Samtidigt förhindrar denna del av planen att intilliggande bostad kan stycka av den angränsande marken. Ett upphävande av denna geografiska del innebär att marken kan anpassas efter dagens användning.



Det finns frågor gällande klimatsäkerhetsåtgärder samt dagvattenhantering som behandlas i ändringen av detaljplanen. Den västra delen av planområdet är belägen under 2,8 meter över havet, det innebär att området omfattas av risk för översvämning om 100 år. De tillkommande tomterna ska därför placeras på den östra delen av planområdet som är belägen över 2,8 meter över havet. Idag är dagvattenhanteringen en utmaning i Sjöstugeområdet, förslag på hur dagvattnet ska omhändertas för de tillkommande tomterna behandlas därmed i ändringen av detaljplanen.

Lagstöd

Plan- och Bygglagen 4 kap, PBL 5 kap.

### **Dagens sammanträde**

Ordförande tackar planarkitekten för bra redogörelse och information i ärendet.

### **Yrkande**

Tomas Zander (C) med instämmande av Marie-Helen Ståhl (S) yrkar för att godkänna ändring av detaljplan för Sjöstugeområdet med tillhörande handlingar för samråd.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

### **Beslut skickas till**

Beslutet skickas till kommunstyrelsen

---