



Borgholms
kommun

Ändring av detaljplan för

Stugan 1 m.fl. ”Sjöstugeområdet”

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2021-09-02

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
ÄNDRING AV DETALJPLAN.....	5
ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSE UTNYTTJANDEGRAD	6
UPPHÄVA DEL AV DETALJPLAN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER.....	10
PLANKARTA.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15

Samrådshandling

Upprättad: 2021-09-02

Justerad senast: 2021-09-02

Dnr: B 2021-000880

Medverkande tjänstemän:

Sara Wallander

Planarkitekt

Heléne Wertwein Haavikko

Miljöstrateg

Anders Magnusson

Tillväxtchef

Alexander Sundstedt

Mark- och exploateringsstrateg

Planhandlingarna består av:

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till plankarta
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning



Bild 1. Kommunkarta



Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Borgholm, mellan Norra infarten till Borgholm och Sjöstugevägen. I väster angränsar området till strandmarken vid Mejeriviken och i öster möter Blå Rörs stugområde.

Gällande detaljplan vann laga kraft 1992-11-12. Ändring av detaljplanen aktualiserades genom att kommunfullmäktige 2019-08-19 § 162 beslutade att godkänna försäljning av mark samt avstyckning av två tomter i planområdet. I samband med avstyckning av de två tänkta tomterna framkom det att tillkomst av två till tomter är planstridigt, då gällande detaljplan medger högst 155 tomter, med de två nya tomterna blir det 157 tomter. Det finns även en mindre geografisk del som är tänkt att styckas av intill en befintlig bostad, men som idag är planlagd som gång- och cykelväg. För att fullfölja avstyckning av de två tomterna samt vid befintlig bostad krävs två ändringar av detaljplanen; ändring av planbestämmelser om högsta utnyttjandegrad samt upphävning av en mindre geografisk del.

Kimatfrågan är aktuell för området, då den västra delen av detaljplanen är belägen under 2,8 möh och riskerar att översvämmas inom en 100 års period. Tillkommande tomter ska därför placeras på den östra delen av planområdet som är belägen på en högre höjd.

Ändringarna av detaljplanen bedöms vara förenligt med gällande detaljplans syfte, samt bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, skall underlätta förståelsen för planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen skall också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan. I beskrivningen skall skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Plankartan är däremot juridiskt bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

Första steget i planprocessen kallas för samråd. Planförslaget ställs ut i stadshuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Samtliga handlingar finns även tillgängliga på kommunens hemsida. De fastighetsägare som bor närmst planområdet meddelas per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt företag och föreningar som berörs mest av förslaget.

När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

Nästa steg i processen kallas för granskning. Granskningen går till på liknande vis som samrådet. Alla planhandlingar görs tillgängliga och synpunkter välkomnas. När granskningstiden är slut sammanställer kommunen synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Ett sådant dokument är detsamma som en samrådsredogörelse; kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen skall antas. Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter.

Upprättandet av detaljplanen följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett standardförfarande.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:
www.borgholm.se

Standardförfarande:

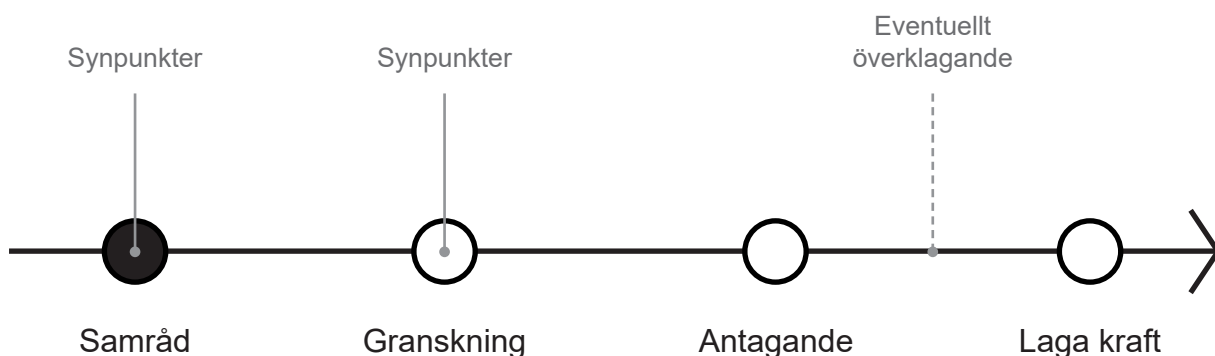




Bild 3. Planområde

Ändring av detaljplan

Bakgrund

Kommunfullmäktige 2019-08-19 § 162 beslutade att godkänna försäljning av cirka 8 500 kvm mark av fastigheten Borgholm Stugan 1. En planändring av den befintliga detaljplanen aktualiserades då boende i kvarteret Stugan genom sin samfällighetsförening eller individuellt kontaktat kommunen och anmält intresse att förvärva mark i anslutning till respektive tomter. I samband med att kommunen skulle genomgå försäljningen av marken så skulle kommunen enligt politiskt beslut få rådighet över två nya tomter att sälja för marknadspris. Tomterna som är avsedda att styckas av är redan illustrerade i plankartan som förslag på avstyckning. Vid avstyckning av dessa tomter överstiger däremot det totala antalet tomter om högst 155 tomter. Anledningen till att antal tomter redan har gått upp till 155 stycken är på grund av att det redan har genomförts klyvningar av befintliga tomter belägna centralt i planområdet.

För att fullfölja både den avsedda förvärvning av mark i anslutning till en av tomterna, samt avstyckning av två nya tomter, krävs två ändringar av den gällande detaljplanen; ändring av planbestämmelse om högsta utnyttjandegrad samt upphävning av en mindre geografisk del av detaljplanen.

Ändring av planbestämmelse utnyttjandegrad

Om en detaljplan behöver kompletteras eller ändras men huvudsyftet fortfarande är detsamma går det att tillämpa ”ändring av detaljplan”. Bestämmelser kan då läggas till, ändras och tas bort. De ursprungliga planhandlingarna gäller fortfarande och ska läsas tillsammans med tillkommande ändringar.

Ändringens syfte och huvuddrag

Syftet med ändring av planbestämmelsen om högsta utnyttjandegrad e_1 , från 155 tomter till 157 tomter är att möjliggöra avstyckning av två av tomter som redan är illustrerade i den östra delen av detaljplanen.

Utnyttjandegrad är en användningsbestämmelse som i denna detaljplan reglerar hur stor del av varje tomt som får bebyggas samt hur många tomter som får styckas av inom planområdet. Ändring av bestämmelse om högsta utnyttjandegrad för antal tomter möjliggör avstyckning av tomter som idag är illustrerade i plankartan. Illustrationslinjer är inte bindande, däremot har illustrationslinjer betydelse eftersom de kan användas för att tolka syftet med en detaljplan. Kommunen ser att avstyckning av tomter som är illustrerade i plankartan uppfyller syftet med detaljplanen.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig detaljplan från 1992- 11- 12 beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna. Kommunen har gjort bedömningen att ändringen är förenlig med gällande detaljplanens syfte. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Nedan redovisas bestämmelser som stryks och ändras.

Befintlig bestämmelse som utgår:

UTNYTTJANDEGRAD
 e_1 Högst 155 tomtplatser

Ny bestämmelse:

e_1 Högst 157 tomtplatser

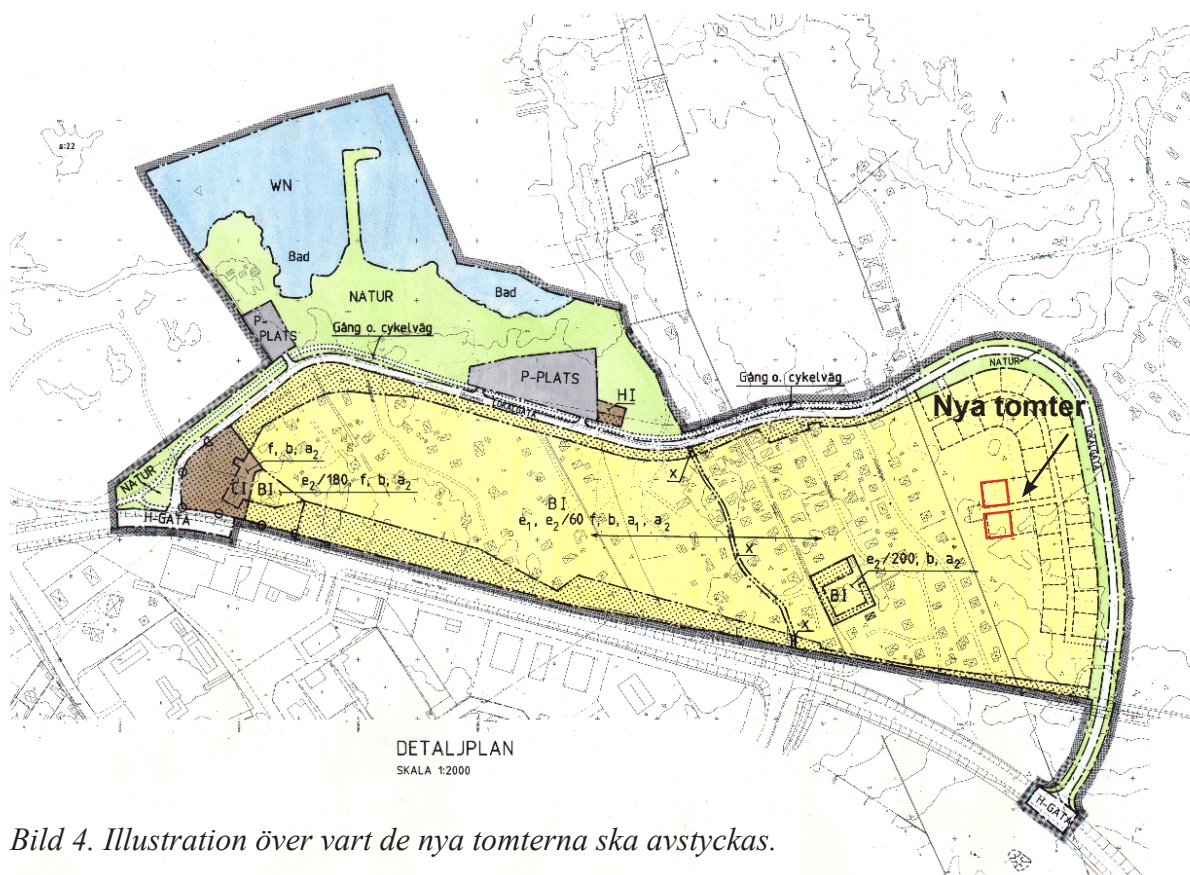


Bild 4. Illustration över vart de nya tomterna ska avstyckas.

Upphäva del av detaljplan

Vid en ändring av en detaljplan går det att upphäva en geografisk del som t.ex. inte är längre är nödvändig eller relevant. En upphävning av en del av en detaljplan kan även användas för att anpassa en användning till nya förhållanden.

Ändringens syfte och huvuddrag

Syftet med upphävande av en geografisk del av detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av tomt intill en befintlig bostad, baserat på politiskt beslut 2019-08-19 § 162 som gav godkännande att genomföra avstyckning och försäljning av kommunens mark.

Den del som ska upphävas är idag planlagd som gång- och cykelväg samt lokal gata. Dagens markanvändning för den här delen följer inte detaljplanens förslag, gång- och cykelväg, lokalgatans dragning följer inte heller de exakta gränserna i plankartan och är därmed till viss del planstridig. Samtidigt förhindrar denna del av planen att angränsande mark till den befintliga bostaden kan styckas av. Gatan är idag lågt trafikerad, kommunen gör bedömningen att det inte finns något behov av att bredda denna del av gatan och förlänga gång- och cykelvägen enligt gällande detaljplan. En upphävning innebär inte att lokalgatan eller gång- och cykelvägen flyttas, endast att lokalgatan i framtiden inte förblir planstridig och att marken kan anpassas efter dagens användning. .

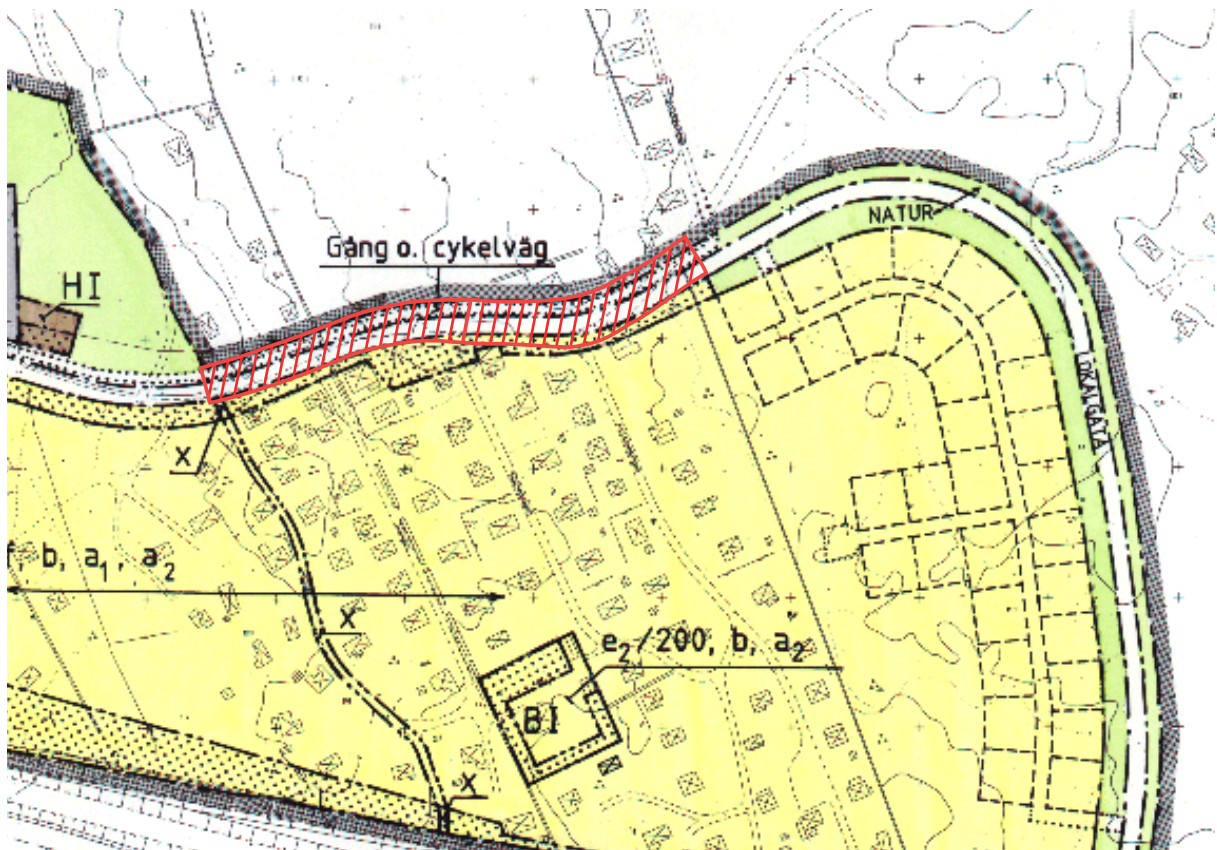


Bild 5. Del av detaljplan som visar vilken del som upphävs. Del som upphävs är illustrerad med en röd skrafferad yta.

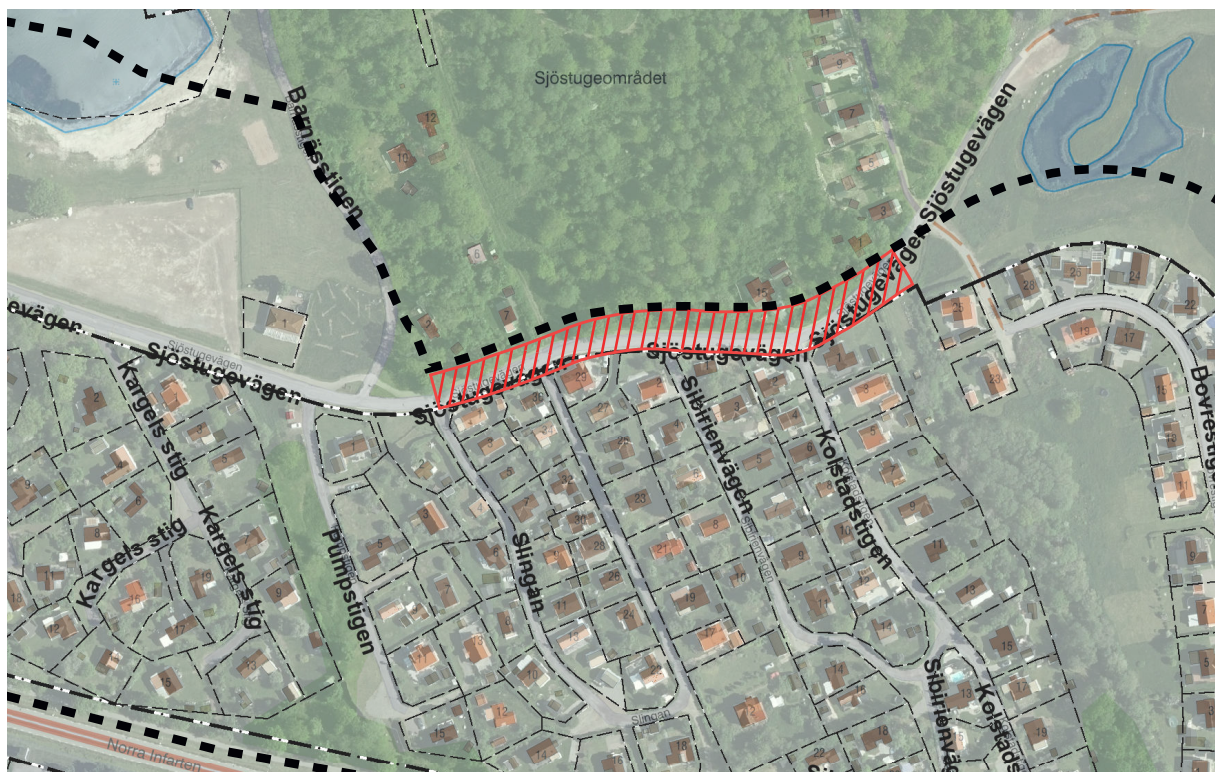


Bild 6. Ortofoto som visar del av plan som upphävs.

Plandata

Areal

Planområdet omfattar cirka 21 hektar.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Norra infarten till Borgholm och Sjöstugevägen. I väster angränsar området till strandmarken vid Mejeriviken och i öster möter Blå Rørs stugområde.

Tidigare ställningstaganden enligt PBL

Detaljplan

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 området åt öster för att fritidhusägare norr om Sjöstugevägen skulle kunna erbjudas 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 m² till 60 m² som högsta bruttoarea.

Översiktsplan

Området mellan Köpingsviken och Sjöstugevägen är 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.

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

Riksintressen

Området är inom riksintresse för Kulturmiljö med motiveringen Stads- och slottsmiljöer i kustlandskap. Området omfattas även av riksintresse obruten kust och rörligt friluftsliv, inom området ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Inga riksintressen bedöms påverkas av en ändring av planen.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom området som ingår i den befintliga detaljplanen. I Miljöbalken 1998:808 7 kap. 18 g § formuleras det att vid en ändring av detaljplanen återinträder inte

strandskyddet

Övriga kommunala beslut

Kommunfullmäktige 2019-08-19 § 162 beslutade att godkänna försäljning av cirka 8 500 kvm mark av fastigheten Borgholm Stugan 1

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-06-08 § 123 gav kommunledningsförvaltningen i uppdrag att pröva ändring av befintlig detaljplan av Sjöstugeområdet.

Miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan:

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats. Ändringarna är av begränsad omfattning, kommunen gör bedömningen att ändringen inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Utmaningar gällande scenario om extremvattenstånd samt dagvattenhanteringen i planområdet hanteras i ändringen av detaljplanen genom att de tillkommande tomterna ska placeras på den del av planområdet som inte omfattas av översvämningsrisk. För de tillkommande tomterna görs bedömningen att det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Åtgärder kommer dessutom att vidtas för att vid stora regnmängder möjliggöra omhändertagande av dagvatten från tillkommande tomter.

Förutsättningar, förändringar, konsekvenser

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Markanvändning

Området är idag ianspråktaget som kvartersmark och är till största del bebyggt med fritidshus, i detaljplanen utgörs marken av användningen bostäder. Delar av den mark som inte har avstyckats och bebyggt har till viss del ianspråktagits som tomtmark av intilliggande fastigheter. I övrigt utgörs obebyggt mark av buskage och trädgångar, det finns ett större inslag av träd och buskage i den östra delen. Ingen ändrad markanvändning föreslås vid ändring av detaljplanen, endast utnyttjandegrad samt upphävande av en mindre geografisk del. En ändring av detaljplanen medför att nya tomter kan tillskapas och att mark som idag består av buskage och trädgångar kan komma att bebyggas. De tomter som tillskapas avses att styckas av på mark som i detaljplanen ges förslag på möjliga tomter att stycka av och som har användningsbestämmelsen bostäder. De tillskapta tomterna är av så begränsad omfattning att planen inte bedöms påverka negativt i området.

Natur

Inom planområdets östra del finns ett grönområde i anslutning till ett dike med buskage och trädgångar. Vid ändring av detaljplanen kan nya tomter tillkomma i anslutning till detta

grönområde. Inom grönområdet har arter som ask, ek och sälg påträffats. Dessa arter kan komma att påverkas vid tillskapandet av nya tomter och bör om möjlig bevaras.



Bild 7. Bild över grönområde med bl.a. sälg och ask.



Bild 8. Bild över befintliga tomter angränsning till grönområde.

Klimatförändringar

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm- Köpingsvik behandlas klimatfrågan och vikten av att i den fysiska planeringen hantera frågan kring klimatförändringar vid kustområden.

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik har en ”Risk- och sårbarhetsanalys avseende klimatförändringars påverkan för tätorterna Borgholm och Köpingsvik” tagits fram. Risk- och sårbarhetsanalysen har utgått från det scenario som använts i den regionala analysen, en höjning på 1,2 meter av medelvattenytan till år 2100. I den fördjupade översiktsplanen har även riktlinjer för översvänningszoner tagits fram. Riktlinjerna innebär bland annat att ny bostadsbebyggelses grundläggning ska ske på minimum 2,8 meters markhöjd.

Den västra delen av Sjöstugeområdet är belägen under 2,8 möh vilket innebär att en utökad byggnation för denna del av planområdet inte är lämpligt utan klimatanpassningsåtgärder.

I den fördjupade översiktsplanen ges förslag på att Sjöstugevägen i framtiden kan fungera som en skyddsvall mot översvänningsrisk i samband med stigande havsnivåhöjning. Den östra delen av planområdet är däremot beläget över 2,8 möh. Kommunen avser därmed att tomterna ska avstyckas i den östra delen av planområdet, vilket inte omfattas av samma risk för översvämning som den västra delen.

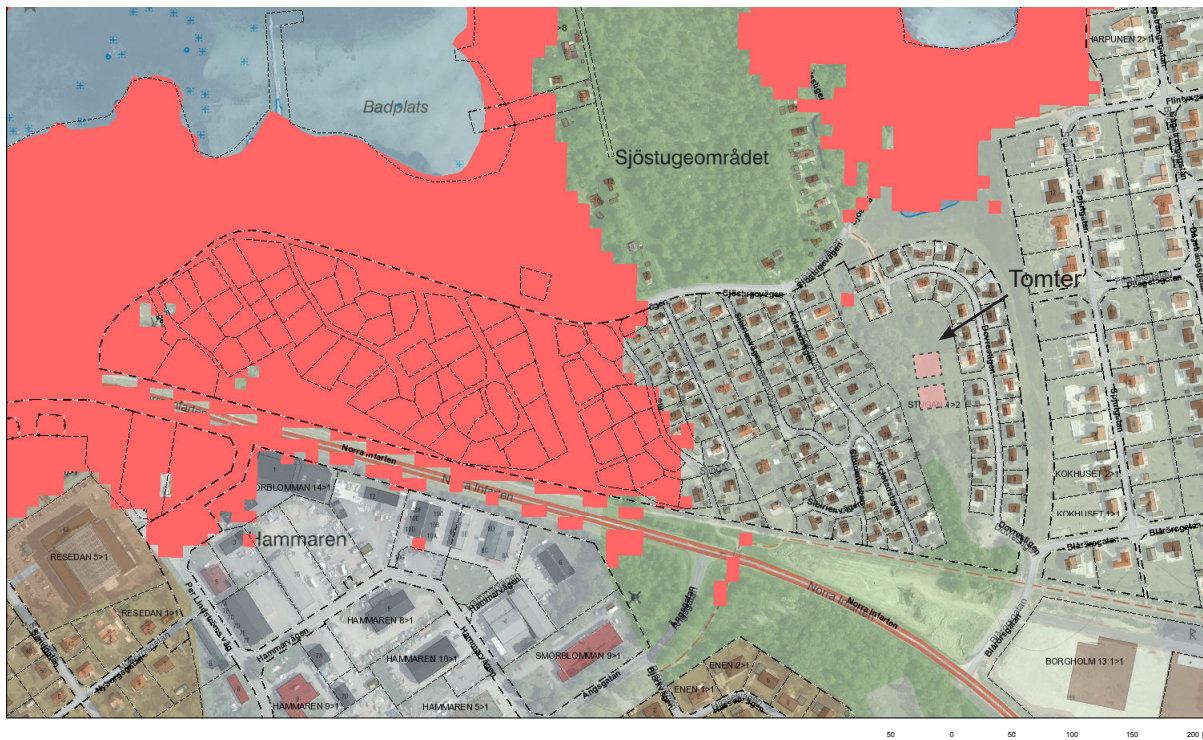


Bild 9. Karta som visar säkerhetsnivå för havsnära fysisk planering. Rödmarkerat visar mark belägen under under 2,8 möh.

Dagvatten

Planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt och varje fastighetsägare har ansvar för att ta hand om det egna dagvattnet, genom lämpligen fördröjning samt rening. För de tillkommande tomterna finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på den egna tomten. Kommunen förespråkar lösningar med nedgrävd tank för takvattenuppsamling.

Vissa åtgärder planerar att vidtas i samband med tillskapandet av de nya tomterna vilket kommer bidra till att dagvatten vid större regnmängder kan omhändertas. Vid den östra delen av planområdet finns det ett befintligt dike intill de tilltänkta tomterna. Diket kommer vid tillskapandet av de nya tomterna dras om och förbättras för att kunna ta emot dagvatten vid stora regn. Dagvattnet från diket kan sedan rinna mot omkringliggande ledningsnät och ledas vidare mot fördröjningsanläggningen strax norr om planområdet.

I förlängningen kommer det krävas mer omfattande åtgärder för en hållbar dagvattenhantering för hela planområdet, kommunen ser att framtida utredningar är nödvändiga för att planlägga för detta. För ändringen av detaljplanen som innebär två extra tomter för området samt upphävande av en mindre geografisk del, görs däremot bedömningen att det finns möjlighet att hantera dagvattnet för dessa två tomter och att någon mer omfattande utredning och åtgärd för denna planändring inte är nödvändig.

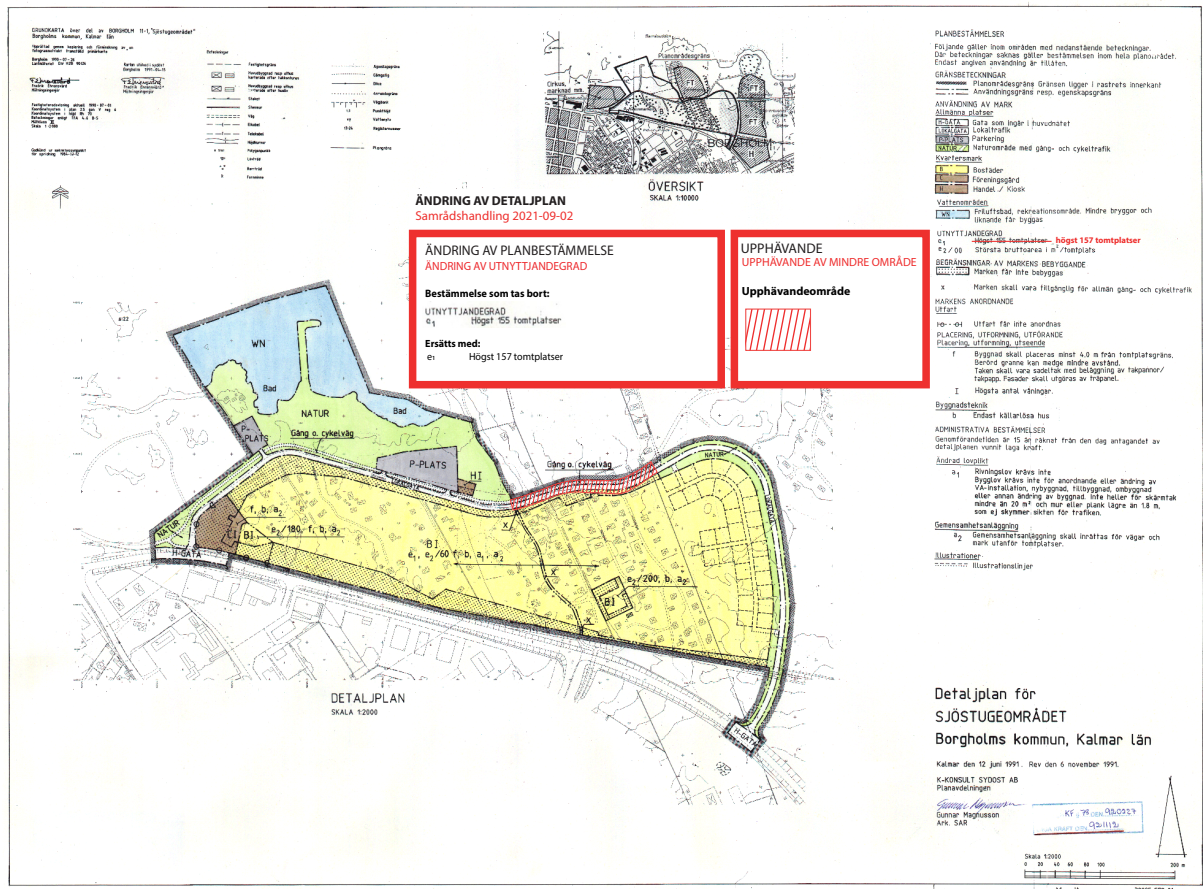


Bild 10. Karta som visar flödesriktningar och möjlig hantering av dagvatten från tomterna vid stora regn.

Förenlighet med planens syfte

Detaljplanens ursprungliga syfte var att förse befintlig bebyggelse inom området med ledningar för dricks- och spillvatten, skapa möjlighet för avstyckning av tomtplats runt varje stuga, samt utöka området åt öster med fler tomtplatser. En ändring av detaljplanen går i linje med dess intentioner.

Plankarta



Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett standardförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter finns i samrådsskedet samt i granskningsskedet.

Tidplan standardförfarande

Tid	Planprocess
Oktober 2021	Samråd
December 2021	Granskning
Februari 2021	Antag. av MBN/KS

Tidsplanen kan komma att justeras under planprocessens gång. Detta beror på olika omständigheter, såsom tillkommande uppgifter som ej kan förutses vis planarbetets påbörjan. Kommunen kan inte påverka om planen blir överklagad. Uppskattning för tid av en lagakraftvunnen plan utgår från att planen ej överklagas.

Genomförandet

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Genomförandetiden för ändring av detaljplan är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Så snart planen har vunnit laga kraft kommer det bli aktuellt att ansöka om förrättning.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt.

Kommunen kan efter genomförandetidens slut ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande tills dess att ny detaljplan tas fram.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift
Allmänt va-nät	BEAB
El och bredband	E.ON
Tele	Skanova

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gator och andra allmänna platser inom området. Kommunen är även huvudman för VA-ledningsnätet. Inom bostadskvarteret finns det en gemensamhetsanläggning, som sköter befintliga vägar och gemensam mark.

Tekniska frågor

VA

De befintliga fastigheterna inom detaljplanen ingår i kommunalt verksamhetsområdet för vatten

och avlopp. Planändringen kan medföra nya anslutningar till VA. Tillkommande bebyggelse kommer att ingå i Verksamhetsområde för VA vilket innebär att kommunen bekostar en eventuell utbyggnad av VA- nätet fram till fastighetsgräns. Anslutningsavgifter för VA utgår enligt kommunens VA-taxa.

El, fiber, värme

Nya serviser kan bli aktuellt till följd av planändringen.

Avfall

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Genom den nya planändringen kan nya kunder komma att bli aktuellt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen avser att genom ändringen av detaljplanen stycka av tomter.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Kommunen ansvarar för och bekostar anläggandet av nya vägar inom bostadsområdet.

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen

Sara Wallander

Planarkitekt

Alexander Sundstedt

Mark- och exploateringsstrateg