



§ 66

Dnr 2021/880 BN

STUGAN 1 Ändring av detaljplan för Stugan 1 m.fl. SJÖSTUGEOMRÅDET för granskning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna ändring av detaljplan för Sjöstugeområdet, som innefattar upphävande av en geografisk del av detaljplanen, med tillhörande handlingar för granskning.

En ändring av detaljplanen be döms vara förenlig med gällande detaljplans syfte.

Lagstöd

Plan- och bygglagen 4 kap, PBL 5 kap.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-06-08 § 123 gav godkännande att pröva ändra befintlig detaljplan 243 "Sjöstugeområdet", för att fullfölja de avsedda planerna på avstyckning av kommunal mark.

Syftet med ändringen av detaljplanen var från början att fullfölja två politiska beslut av Kommunfullmäktige, 2019-08-19 § 162 samt 2020-05-18 § 104, som innebär godkännande av avstyckning av tomter samt försäljning av kommunal mark inom Sjöstugeområdet samt Sjöstugeudden, fastighet Stugan 1 och Borgholm 11:1.

Efter samråd föreslår förvaltningen att syftet med ändringen av detaljplanen endast ska innefatta upphävande av en geografisk del av detaljplanen för att fullfölja beslut om att avstycka tomter på Sjöstugeudden, Borgholm 11:1.

Inför samråd gav förvaltningen förslag på två planändringar för att fullfölja beslutet att stycka av två fastigheter inom planområdet samt stycka av befintliga tomter intill Sjöstugevägen. Ändringarna innebar ändring om högsta utnyttjandegrad samt upphävande av en geografisk del av planområdet. Anledningen till att förvaltningen bedömde att två planändringar krävdes var på grund av att:

- Avstyckning av två till fastigheter inom planområdet strider mot gällande planbestämmelse: Högst 155 tomtplatser.
- Avstyckning av befintliga tomter intill planområdets norra gräns, längs med Sjöstugevägen, förhindras på grund av att befintlig tomtmark till viss del är planlagd som gång- och cykelväg.



Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-09-23 224 § att godkänna detaljplanen för samråd.

Detaljplanen var ute på samråd mellan 2021-10-11 – 2021-10-28 och handlades med standardförfarande. Samtliga synpunkter samt föreslagna ändringar redovisas i samrådsredogörelsen.

Under samrådet inkom yttrande från länsstyrelsen som lyfte frågor avseenden hur ändring av utnyttjandegrad kan påverka dagvattenhantering samt naturvärden i planområdet. Utifrån länsstyrelsens yttrande har förvaltningen gjort bedömningen att prövningen att utöka högsta utnyttjandegrad avseende antal fastigheter, kräver en mer omfattande prövning tillskillnad från den ändring som avser upphävande av en geografisk del av planen.

Förvaltningen ger förslag på att separera de olika planändringarna och att i detta planärende endast gå vidare med upphävande av en geografisk del av planområdet.

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 erbjudas nya tomter för sina stugor.

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

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2022-03-09 § 51 att ge planenheten i uppdrag att titta på de ändringar som framkom under dagens möte.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2022-03-09 § 51.

Tjänsteskrivelse 2022-03-14.

Plankarta 2022-03-11.

Planbeskrivning 2022-03-11.

Undersökning av miljöpåverkan 2022-01-25.

Samrådsredogörelse 2022-03-11.

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. I översiktsplanen beskrivs det att kommunens intention med området är att befintliga fritidshus på sikt ska avlägsnas så att området blir tillgängligt för turismen och det rörliga friluftslivet.

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 meter över havet. I den fördjupade översiktsplanen har intentionen om att befintliga stugor på Sjöstugudden ska avlägsnas förändrats.

Upphävande av en geografisk del av planområdet innefattar del av lokalgatan samt gång- och cykelvägen som sträcker sig längs med lokalgatan. Lokalgatan och gång- och cykelvägen följer inte detaljplanens exakta planlagda utformning, då de är anlagda något mer söderut jämfört med hur det är planlagda i detaljplanen. Det innebär att både lokalgatan- samt gång- och cykelvägen är planstridig i vissa delar, samtidigt som planen förhindrar avstyckning av befintliga tomter. En upphävning av denna del av planområdet betyder att markanvändningen anpassas efter dagens förhållanden.

En ändring av detaljplanen be döms vara förenlig med gällande detaljplans syfte.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för bra information och redogörelse av ärendet.

Yrkande

Torbjörn Nilsson (SD) med instämmande av Tomas Zander (C) yrkar bifall till att godkänna ändring av detaljplan för Sjöstugeområdet, som innefattar upphävande av en geografisk del av detaljplanen, med tillhörande handlingar för granskning.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se vår hemsida <http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

Beslut skickas till

Beslut skickas till kommunstyrelsens arbetsutskott.