



Borgholms
kommun

Ändring av detaljplan för

Stugan 1 m.fl. "Sjöstugeområdet"

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

2022-03-14

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
ÄNDRING AV DETALJPLAN- UPPHÄVNING AV EN GEOGRAFISK DEL .	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER	9
PLANKARTA.....	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13

Granskningshandling

Upprättad: 2022-02-15

Justerad senast: 2022-03-14

Dnr: B 2021-000880

Medverkande tjänstemän:

Victoria Bengtsson

Planarkitekt

Heléne Wertwein Haavikko

Miljöstrateg

Sara Wallander

Planarkitekt

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. Översiktsskarta

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 2020-05-18 § 104 beslutade att godkänna försäljning av arrendelotter på fastigheten Borgholm 11:1 som bedöms lämpliga av lantmäteriet att avstycka. På grund av att marken precis intill de tilltänkta fastigheterna är planlagd som gång- och cykelväg samt lokalgata så förhindrar detaljplanen att fastigheter kan styckas av. Gång- och cykelvägen samt lokalgatan är redan anlagd, men är placerad något mer söderut jämfört med hur gång- och cykelvägen samt lokalgatan är planlagd i detaljplanen. Kommunen har tidigare varit medveten om att delar av gång- och cykelvägen inte är helt planenlig, vilket nu har orsakat problem i samband med att tomter ska styckas av.

För att fullfölja avstyckning av mark till försäljning, krävs ändring av detaljplanen; upphävning av en mindre geografisk del.

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

Detaljplanprocessen

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:

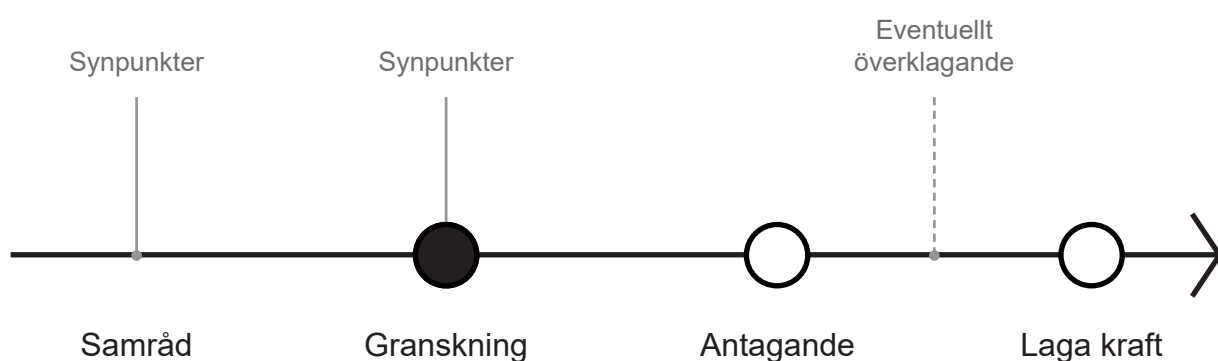




Bild 3. Planområde

Ändring av detaljplan- Upphävande av en geografisk del

Bakgrund och syfte

Kommunfullmäktige 2020-05-18 § 104 beslutade att godkänna försäljning av arrendelotter som bedöms lämpliga av lantmäteriet att stycka av. Ett upphävande av en mindre geografisk del av detaljplanen för Sjöstugeområdet aktualiserades då husägare längs med Sjöstugevägen enligt beslut skulle få köpa loss mark av fastigheten Borgholm 11:1, som de idag arrenderar av kommunen. I samband med att lantmåteriförrättningen skulle påbörjas framkom det att delar av de tilltänkta fastigheterna ligger inom detaljplanelagd mark som idag är planlagd som gång- och cykelväg samt lokalgata.

På grund av att delar av marken som är tänkt att styckas av är detaljplanenlagd med användningen gång- och cykelväg samt lokalgata, så förhindrar detta avstyckning av befintliga tomter som angränsar till planområdet. Delar av den planlagda gång- och cykelvägen samt lokalgatans sträckning är redan anlagd, men följer däremot inte den exakta detaljplanens förslag på hur gång- och cykelvägen och lokalgatan ska vara utformad, då de är anlagda mer söderut jämfört med den planlagda lokaliseringen.

En upphävning innebär inte att lokalgatan eller gång- och cykelvägen ändras, endast att del av lokalgatan samt gång- och cykelvägen som inte följer detaljplanen inte förblir planstridig och att markanvändningen är anpassad efter verkliga förhållanden på platsen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att anpassa markanvändningen till dagens förhållanden, så att markanvändningen inte förblir planstridig och för att fullfölja den avsedda astyckning av tomter längs med Sjöstugevägen. Det krävs därmed en ändring av den gällande detaljplanen; upphävning av en mindre geografisk del.

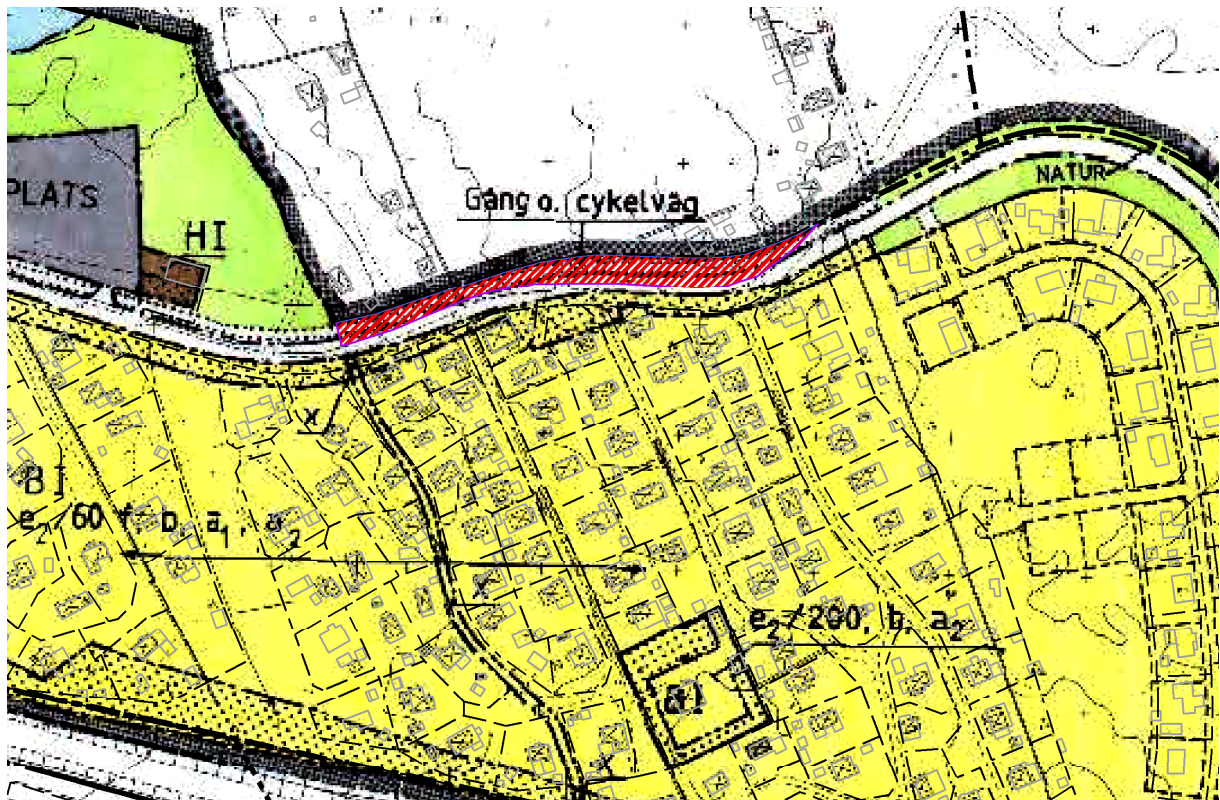


Bild 4. Del som upphävs är illustrerad med en röd skrafferad yta.

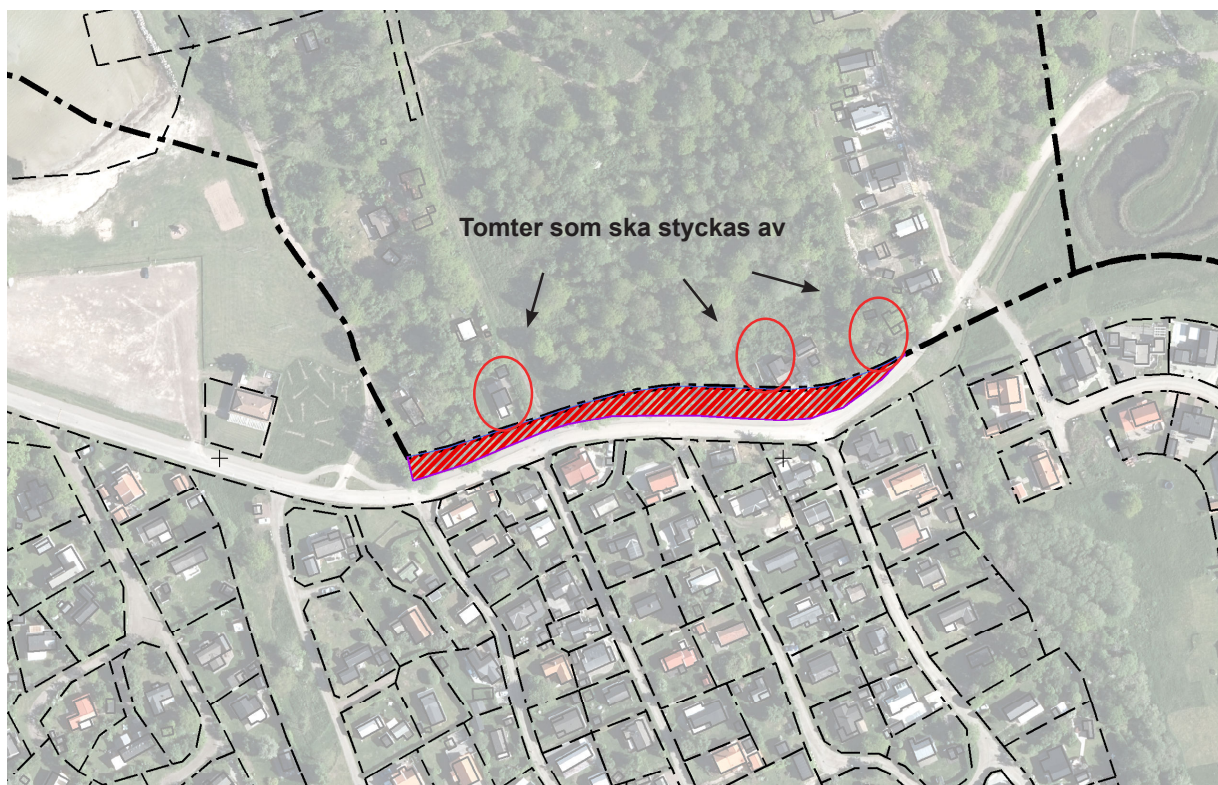


Bild 5. Ortofoto som visar del av plan som upphävs samt de tomter som berörs av planändringen. Svartstreckad linje visar planområdesgränsen.

Plandata

Areal

Planområdet omfattar cirka 21 hektar. Den del som ska upphävas omfattar cirka 0,35 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 Rörs 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 fritidshusägare norr om Sjöstugevägen skulle kunna erbjudas nya tomter för sina stugor. Marken medger till största del användning för bostäder med egenskapsbestämmelsen utnyttjandegrad högst 155 tomtplatser. I samband med detaljplanläggning utökades byggrätten, från 40 m² till 60 m² som högsta bruttoarea. Vid antagande av planen inkom överklagande från stugägare norr om planområdet. Vid överklagan lyftes det att den planlagda gång- och cykelvägen skulle hamna precis intill husknuten. Överklagan avslogs med motiveringen att det fanns möjlighet för stugägare att flytta stugor från Sjöstugeudden. Detta var intentionen i detaljplanen, men dessa stugor har inte flyttats och kommunens intention har förändrats sedan dess. Man motiverar även valet att avslå överklagan då en ny och förbättrad standard på lokalgatan med gång- och cykelväg är nödvändig. Vid genomförandet av planen har lokalgatan försetts med gång- och cykelväg, men inte enligt detaljplanen.

Översiktsplan

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 detaljplanläggningen följer utvecklingen. I översiktsplanen beskrivs det att kommunens intentioner med området på Sjöstugeudden är att befintliga fritidshus på sikt skall avlägsnas så att området blir tillgängligt för turismen och det rörliga friluftslivet.

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik 2018 har frågan gällande de befintliga fritidshusens framtid utretts vidare. För en del av Sjöstugeområdet ersätts ställningstaganden i översiktsplanen från 2002 med att befintliga stugor kan vara kvar, se gula ytor i kartan på nästa sida.

I den fördjupade översiktsplanen framgår att det inom gula ytor gäller att befintliga byggnader bedöms ha stöd i fördjupning av översiktsplanen och att de kan vara kvar och även ska kunna styckas av. I dessa gula områden ersätter fördjupning av översiktsplanen de tidigare ställningstaganden som gjorts i översiktsplanen 2002.



*Bild 6. Karta över markanvändning i fördjupad översiktsplan
Borgholm- Köpingsvik*

Riksintressen

Området ingår i 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. Kommunen har i samråd med lantmäteriet gett tillåtelse att stycka av befintligt ianspråktaga tomtplatser. I samband med att tomterna ska styckas av kommer det krävas dispens från strandskyddet.

Övriga kommunala beslut

Kommunfullmäktige 2020-05-18 § 104 beslutade att godkänna försäljning av arrendelotter som bedöms lämplig av lantmäteriet att stycka av.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-03-25 § 82 att lämna yttrande på Lantmäteriets begäran om samråd angående avstyckningar på Sjöstugeudden.

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. Ändringar som innebär upphävande av en mindre geografisk del är av begränsad omfattning. Kommunen gör bedömningen att ändringen inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

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 del av planen som upphävs.

Markanvändning

Inom planområdet är marken till största del planlagd som kvartersmark som utgörs av användningen bostäder. Delar av den mark som är planlagd som gång- och cykelväg samt lokalgata har till viss del ianspråktagits som tomtmark av bostäder direkt angränsande norr om planområdet, eftersom att lokalgatan och gång- och cykelvägen är anlagda något mer söderut. Den verkliga användningen följer därmed inte exakt den planlagda användningen.

Ingen ändrad markanvändning är avsedd att ske vid upphävande av en geografisk del. Genom upphävande av en del av detaljplanen så avser kommunen att markanvändningen anpassas efter dagens förhållanden. Lokalgatan är redan anlagd och gång- och cykelvägen är anlagd fram till Kolstadstigen. Kommunen ser inget behov av att bredda vägen för att anlägga resterande delar av gång- och cykelvägen enligt gällande detaljplan. Den resterande sträckan av Sjöstugevägen är lågt trafikerad och det bedöms som säkert att röra sig längs med Sjöstugevägen från Kolstadstigen fram till att Sjöstugevägen tar slut i öster och övergår till en gångväg.



Bild 7. Ortofoto som visar den planlagda lokalgatan samt gång- och cykelvägen



Bild 8. Ortofoto som visar den anlagda gång- och cykelgatan, blå markerad.



Bild 9. Visar befintlig gång- och cykelväg samt lokalgata.



Bild 10. Visar hur gång- och cykelvägen slutar vid Kolstadstigen.

Allmänna intresse lokalgata samt gång- och cykelväg

Användningen Lokalgata upphävs endast i den del som idag är ianspråktaget som tomtmark i planområdets norra del. Resterade del av Lokalgata i detaljplan kvarstår på redan anlagd bil- och cykelväg. Genom att bevara en del av lokalgatan i detaljplanen är det allmänna intresset av gata och cykelväg säkerställt. I detaljplanen gavs förslag på att förbättra standarden på lokalgatan och anlägga en gång- och cykelväg. Detta har genomförts men inte exakt enligt detaljplanens förslag. Där gång- och cykelväg inte är anlagd ser kommunen inget behov av att

bredda vägen för att anlägga gång- och cykelväg, då det bedöms som säkert att röra sig som fotgängare och cyklist längs med resterande del av Sjöstugevägen. Gatan är kommunal mark och sköts och underhålls av kommunen. Kommunens intention är inte att det ska ske någon ändring av den redan befintliga lokalgatan och gång- och cykelvägen.



Bild 11. Visar resterande del av Sjöstugevägen som inte är anlagd med gång- och cykelväg. Längre fram övergår Sjöstugevägen till en gång- och cykelväg.

Natur

Inom planområdets östra del finns ett grönområde i anslutning till ett dike med buskage och trädgångar. Den del av detaljplanen som ska upphävas består av visst inslag av buskage längs med Sjöstugevägen, men även av tomtmark.

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. Upphävande av den geografiska delen innebär inte en påverkan på dagvattenhanteringen inom planområdet.

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 tomtpåsar runt varje stuga, samt utöka området åt öster med fler tomtpåsar. I detaljplanen beskrivs det hur en intention med detaljplanen var att fritidshus på Sjöstugeudden skulle få nya tomtpåsar inom planområdet. Detta är inte längre kommunens intention med hänvisning till den fördjupade översiktsplanen. Syftet med att planlägga för en gång- och cykelväg samt lokalgata var att förbättra standarden på den befintliga Sjöstugevägen och förse den med en gång- och cykelväg.

[illegible]

En ändring av detaljplanen bedöms gå i linje med detaljplanens syfte, då den avsedda förbättringen av Sjöstugevägen samt anläggningen av en gång- och cykelväg redan är genomförd. Lokalgatan upphävs därtill inte i sin helhet.

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
Mars 2022	Antag av MBN

Tidsplanen kan komma att justeras under planprocessens gång. Detta beror på olika omständigheter, såsom tillkommande uppgifter som ej kan förutses vid planarbetets början. 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 samfällighetsförening, Stugan 1 GA:1, 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I samband med att upphävande av en geografisk del av planen upphävs kommer det blir aktuellt för tomter norr om Sjöstugevägen att styckas av.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen

Victoria Bengtsson

Planarkitekt

Alexander Sundstedt

Mark- och exploateringsstrateg

Sara Wallander

Planarkitekt