



Start-PM

Detaljplan i södra Djupvik



Innehållsförteckning

PARTER	3
Bakgrund och syfte.....	3
Läge och planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	5
Gällande planer	5
Fastighetsrättsliga frågor	6
Barnkonventionen.....	6
Bedömning.....	6
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:	6
Preliminär plan	7
Preliminär tidsplan	7
Kommunikationsinsatser i planarbetet.....	7
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser	7

PARTER

Borgholms kommun (212000-0795), Box 52, 387 21 Borgholm
nedan kallad **Kommunen**

Kommunen står för framtagande av detaljplanen. Planarbetet finansieras med planavgifter som tas ut i samband med bygglovgivningen.

Bakgrund och syfte

Ärendet är en följd av att kommunen har beviljat positivt planbesked för fyra detaljplaner inom området.

- Djupvik 1:7 Bostäder, enbostadshus (2016-406).
- Djupvik 1:17 Bostäder, enbostadshus (2016-281)
- Djupvik 1:14 Bostäder, enbostadshus (2015-192).
- Djupvik 1:147 Hotell med tillhörande verksamheter (2020-59)

Djupviks kustnära läge och storslagna omgivningar bidrar till områdets popularitet. Utbyggnad av kommunalt VA-nät tillsammans med ett aktuellt och detaljerat planeringsunderlag i form av den fördjupade översiktsplanen för Djupviksområdet ger förutsättningar för att hitta en sund komplettering till befintlig bebyggelse där strukturella karaktärsdrag, natur- och kulturvärden samt miljöaspekter respekteras och utvecklas.

Syftet med detaljplanen är dels att utreda möjligheten att förtäta området med ny bostadsbebyggelse, dels att utreda möjligheten att utöka byggrätten för befintliga bostadsfastigheter. Detaljplanen ska också undersöka möjligheten att utveckla befintlig restaurangverksamhet i området.

Läge och planeringsförutsättningar

Djupvik ligger i ett naturskönt område längs Ölands västra kust ca 2 mil norr om Borgholms stad. Södra Djupvik består till stor del av öppen alvarsmark med inslag av skogspartier. Topografin är förhållandevis flack, men området väster om vägen sluttar starkt mot Kalmarsund, vilket bidrar till vackra utblickar över sundet

Bebyggelsen består av främst av enfamiljshus som används för fritidsboende. Permanentboende förekommer i mindre utsträckning. Söder om Djupviksvägen ligger en sommaröppen restaurang, Elise.

Längs med stranden finns välbevarade sjöbodar i form av stenbodar, några med äldre kalkputs. Sjöbodarna ingår inte i planområdet men skapar en förutsättning för hur bebyggelsen inom planområdet kan gestaltas och orienteras.

Planområdet är ca 44 ha och avgränsas av Djupviksvägen i norr och den av stenmurar tydligt avgränsade alvarsmarken i öster. I väster och söder följer plangränsen i princip den befintliga byggnadsplanens gränser. I söder har planområdet utökats något för att omfatta ytterligare ett par fastigheter.

Området är av riksintresse för obruten kust och rörligt friluftsliv. Förtätning ska ske på ett sätt som inte riskerar påverka riksintresset negativt.

Djupviks kustväg har mycket lång tradition och räknades redan på 1600-talet som allmän landsväg. Kustvägen ligger också i natursköna omgivningar. På grund av detta bedöms vägen ha högsta bevarandevärde i den inventering av länets vägar som Länsstyrelsen genomförde tillsammans med dåvarande Trafikverket 1998-1999. I rapporten "Vägen som kulturarv", publicerad 1999, beskrivs *Västra kustvägen från Åleklinta till Byrum*, nr 108 som den kanske vackraste vägen på Öland med storslagen utsikt och höga natur- och kulturvärden. Kustvägen tillsammans med sina omgivningar ingår också i Länsstyrelsens kulturmiljöplan K39 *Kustvägen mellan Byrum och Åleklinta* och omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Riksintresset och planområdet sammanfaller utmed Djupviks kustväg. Området omfattas också av riksintresse för friluftsliv, detta sträcker sig ca 100 meter in i planområdets västra delar. Inom riksintresset bör förtätning undvikas och dagens bebyggelsegräns i väster bevaras så långt det är möjligt.

Enligt naturvärdesinventering gjord i samband med den fördjupade översiktsplanen finns höga naturvärden i området, framförallt i planområdets östra delar. De höga naturvärdena sammanfaller med område för regional naturvårdsplan N82 *Betesmarker vid Uggletorp*. En naturvärdesinventering avses genomföras under vår/sommar/höst 2023.

Strandskyddet återinträder med 100 meter när gällande planer upphävs.

Fornlämningsbilden i Djupviksområdet är relativt komplex. Här finns ett stort antal järnålders- och medeltida lämningar tillsammans med kulturhistoriska lämningar från nyare tid. I området finns också indikationer på att det kan finnas lämningar från tiden innan järnåldern. Inom planområdet finns två registrerade fornlämningar och tre platser med övriga kulturhistoriska lämningar. I direkt anslutning till planområdet ligger flertalet andra registrerade fornlämningar. Merparten av lämningarna finns i planområdets norra del och kan verka begränsande för restaurangverksamhetens utveckling.

Jordmånen inom planområdet är mycket tunn och på flera platser blir vatten stående även vid mycket små regn. Området påverkas också av ytvatten från relativt stora områden öster om planområdet. Sammantaget ställer detta höra krav på var ny bebyggelse kan lokaliseras och på dagvattenhanteringen inom området och frågan behöver utredas i planprocessen.

En förtätning i Djupviksområdet kommer innebära ett ökat antal trafikrörelser. För att korsningen Djupviksvägen/väg 136 ska klara ökad mängd trafikrörelser behöver korsningen förbättras. Detaljplanen behöver utreda hur många tillkommande trafikrörelser som genereras för att få ett underlag till förbättringsåtgärder i korsningen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan behöver tas fram för att utreda planens behov av en miljökonsekvensbeskrivning och behovet av ytterligare utredningar.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan från 2002 pekar ut Föra socken som utvecklingsbar under förutsättning att hänsyn tas till områdets befintliga värden, så att attraktionskraften inte går förlorad. Gällande bebyggelseutveckling är följande ställningstagande gjorda.

- När det byggs ska det så långt som möjligt göras på ett ekologiskt hållbart sätt.
- Byggnaderna ska vara konstruerade för ett miljövänligt boende och ett effektivt resursutnyttjande.
- Byggnadsmaterialen bör kunna återanvändas eller återvinnas vid rivning.
- Förutsättningar ska skapas så att människor ska vilja och kunna bo kvar.
- Traditionell öländsk byggnadstradition ska vägas in vid all ny-, till- och ombyggnad.

Fördjupad översiktsplan för Djupviksområdet antogs 2018-06-18.

Fokus för en bebyggelseutveckling i Djupviks ligger på att förstärka redan befintliga kvaliteter och att en förtätning som möjliggör för fler fritids- och permanentboende sker så att platsens natur- och kulturvärden bibehålls och utvecklas.

Planområdets bebyggelse är av varierad karaktär och ålder. Gatorna slingrar sig fram och husens placering är ostrukturerad. Bebyggelsestrukturen upplevs som gles och luftig med huvudbyggnader i huvudsak i ett plan, men det finns också flera 1,5-planshus. Komplementbyggnader består i mycket stor utsträckning av sten och stenmurar markerar tomtgränserna.

Gällande planer

I princip hela området är planlagt och omfattas av fyra gällande byggnadsplaner, fastställda från år 1971 till 1975, tillsammans med två gällande detaljplaner laga kraftvunna år 1991 och 1992. Planerna reglerar kvartersmark för bostäder i högst en våning tillsammans med vägmark, park eller plantering. Bestämmelserna är formulerade för att bevara områdets luftiga karaktär genom att reglera förhållandevis små byggrätter på generösa fastigheter men även byggnadshöjd och taklutning regleras i vissa planer.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar drygt 100 fastigheter varav ca 20 är obebyggda. Ett 10-tal av dessa omfattas av kvartersmark för bostad enligt gällande plan. Enbart ett fåtal av redan bebyggda fastigheter kan vara lämpliga att dela i mindre fastigheter.

Det är viktigt att kommunen har rätt underlag vid planläggning av markområden. Eftersom plangränserna blir juridiskt bindande och styr hur fastighetsregleringen ska ske i ett genomförandeskede, kan kommunen bli ersättningsskyldig om användningen av befintliga fastigheter försvåras genom kommunens planläggning. Det finns stora avvikelser i fastighetsgränsernas redovisning i området. Dessa gränser behöver bestämmas innan kommunen kan anta detaljplan i området. Framförallt är det fastighetsgränser i plangräs och vid användningsgräns som är viktiga att bestämma.

Barnkonventionen

Kommunen bedömer att detaljplanen inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och det strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Bedömning

Det kommunala VA-nätet har under senare år byggts ut inom hela Djupvik och Lofta vilket skapat goda förutsättningar för tillkommande bebyggelse inom området.

Det pågår en skalförskjutning i området. Dagens krav på boendestandard är svår att ordna i de små byggrätter äldre planer medger. Med en ny detaljplan för området kan skalan på bebyggelsen anpassas utan att äventyra områdets luftiga och kulturhistoriskt värdefulla karaktär.

Många av förutsättningarna för en förtätning i området finns bearbetade i den fördjupade översiktsplanen för Djupvik. Det ger dels en tidig förankring av kommunens ambitioner hos fastighetsägarna i området, dels en tydlig inriktning för det kommande detaljplanearbetet.

Det finns goda möjligheter att utveckla den befintlig restaurangverksamheten. Men det behöver ske med stor försiktighet dels på grund av platsens kulturhistoriska värde, dels på grund av behovet av att omhänderta dagvatten i området.

Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:

Planområdet omfattar ca 80 bebyggda fastigheter för bostadsändamål och planförslaget bedöms kunna tillskapa ytterligare ca 20 nya bostadsfastigheter vid sidan av det 10-tal obebyggda fastigheter som redan är planlagda för bostadsändamål. Planförslaget kan också möjliggöra en utveckling av befintlig restaurangverksamhet.

Preliminär plan

Preliminär tidsplan

Start-PM	Kvartal 2 2023
Beslut om betydande miljöpåverkan	Kvartal 4 2023
Samråd	Kvartal 2 2024
Granskning	Kvartal 3 2024
Antagande	Kvartal 4 2024
Lagakraft	Kvartal 4 2024

Detaljplanarbetet kommer att handläggas med utökat förfarande.

Kommunikationsinsatser i planarbetet

Planarbetet har föregåtts av ett gediget arbete i och med den fördjupade översiktsplanen. Under detta arbete hölls dialogmöten med allmänheten. Kommunikationen bör omfatta:

- Pressmeddelande vid uppstart med information om att en naturvärdesinventering kommer genomföras i området.
- Utskick med information till berörda vid samråd, granskning, antagande och laga kraft.
- Information på hemsidan om samråd, granskning, antagande och laga kraft.
- Annons (kungörelse) i dagstidning vid samråd och granskning.
- Samrådsmöte på plats. Tiden för samrådsmöte planeras till när sommargäster börjar anlända för att öppna upp sina sommarhus

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Kostnader för planarbetet:

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanerna ca niohundra tusen kronor.

Kommunen bekostar bestämning av fastighetsgränser i den utsträckning som krävs för att kunna ta fram detaljplan. Fastighetsbestämningar kan vara mycket komplicerade att genomföra och mycket svåra att bedöma kostnaden för. Ett överslag baserat på information om kostnader på Lantmäteriets hemsida ger en trolig summa på ca två miljoner kronor.

Kostnader för genomförande:

Kostnaderna för anslutning till vatten och spillvatten, el och bredband tillsammans med kostnader för lantmäteriförrättningar belastar den enskilde fastighetsägaren. Den enskilde fastighetsägaren får också bära kostnaderna för detaljplanen via planavgifter.

Åtgärder på befintligt vägnät och eventuellt nya vägar i området ska bekostas av de som har nytta av åtgärden. Nyttan och fördelningen av kostnader för åtgärder på vägar behöver utredas i kommande planarbete.

Intäkter:

Enligt plan- och bygglagens (2010:900) 12 kap. 9 § får nämnden ta ut en avgift för att täcka kostnaderna för att upprätta detaljplaner.

Avgiften får inte överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av handläggning som avgiften avser och grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.

Enligt gällande plan- och byggtaxa kan kommunen ta ut en planavgift som för detaljplaner antagna efter 2011 enligt följande:

- Nybyggnation av enbostadshus 63 000 kronor.
- Tillbyggnad av enbostadshus 31 500 kronor.
- För övriga byggnader räknas avgiften något annorlunda. Byggnadsarean är i dessa fall avhängig på hur stor planavgiften blir. Vid nybyggnation av verksamhetslokal med en byggnadsarea på 200 m² blir planavgiften ca 115 000 kronor.