

Detaljplan för

Legenäs 1:39 samt del av Persnäs-Sandvik 1:1

Borgholms kommun, Kalmar Län



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 2025-03-06



**Borgholms
kommun**

Ärendeinformation

Detaljplan för Fastighet Legenäs 1:39 samt del av Persnäs-Sandvik 1:1, i Sandvik
Borgholms kommun
Diarienummer: B2021-1470

Ansvarig planhandläggare:
Åsa Bejemar, arkitekt SAR/MSA
Telefon: 0485-88 102
E-post: asa.bejemar@borgholm.se

Planeringschef
Leon Hansson
Telefon: 0485-88 345
E-post: leon.hansson@borgholm.se

Medverkande planarkitekt:
Jonathan Sjöblom, Planarkitekt

Miljöhandläggare:
Heléne Werthwein Haavikko

VA-planering och vattenskydd:
Mia Olsson Hedman

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt är av betydande intresse för allmänheten.

Skede	Datum
Översiktsplan	Gällande Översiktsplan 2002
Planbesked	Beslut om planbesked i Samhällsbyggnadsnämnden 2013-01-23 §9
Planprogram	Beslut om samråd i Miljö- och byggnadsnämnden 2020-03-16 §65
Planprogram	Beslut om att godkänna samrådsredogörelse i MoBN 2021-04-21 §104
Detaljplaneuppdrag	Beslut om att godkänna start-PM i ksau 2021-08-10 §162
Samråd	Beslut om samråd 2025-03-19 §xx <i>Här är vi nu!</i>
Granskning	Granskningsbeslut preliminärt kvartal 4 2025
Antagande	Antagandebeslut i Kommunfullmäktige preliminärt 2026
Laga kraft	Preliminärt 2026

Obs. beräknad tidplan är preliminär och kan komma förändras under processens gång.

Handlingar

Planhandlingar

1. Plankarta, Borgholms kommun, 2025-03-06
2. Planbeskrivning, Borgholms kommun, 2025-03-06
3. Undersökning av betydande miljöpåverkan, Borgholms kommun, 2019-03-21
4. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), WSP, 2025-02-24
5. Sändlista samråd Legenäs 1:39 samt del av Persnäs-Sandvik 1:1

Plankartan är ritad på Grundkarta, Borgholms kommun, 2025-03-04

Fastighetsförteckning, Lantmäteriet, 2025-03-xx. (publiceras ej på webben)

Följande utredningar har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

1. Bullerutredning, WSP, 2025-01-13
2. Dagvattenutredning, WSP, 2025-01-17
3. Kulturmiljöutredning, WSP, 2024-12-05
4. Naturvärdesinventering på förstudienivå, WSP, 2021-12-07
5. Naturvärdesinventering, WSP, 2024-01-22
6. Fågelinventering, WSP, 2022-09-15
7. PM – Riskbedömning, WSP, 2022-05-31
8. Provtagningsplan, WSP, 2022-03-28
9. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2022-05-06
10. Rapport markradon, WSP, 2022-06-30

Planprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen av plankartan och redovisa planens syften och planeringsförutsättningarna. Plankartan är juridiskt bindande för efterföljande beslut såsom bygglov. Planbeskrivningen däremot har ingen egen rättsverkan.

Första steget i planprocessen kallas för samråd. Planförslaget finns tillgängligt under normalt fyra veckor. De fastighetsägare som bor närmst planområdet informeras per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt företag och föreningar som berörs av förslaget.

När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument bemöter 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 där kommunen bemöter synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen skall antas. Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

www.borgholm.se/detaljplaner

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÄRENDEINFORMATION	2
PLANPROCESSEN	2
HANDLINGAR	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANPROCESSEN	3
1 DETALJPLANENS SYFTE.....	7
1.1 SYFTE	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	8
2.1 HELA DETALJPLANEN	9
2.2 GENOMFÖRANDETID	9
2.3 ALLMÄN PLATS	9
2.3.1 HUVUDMANNASKAP	9
2.4 KVARTERSMARK	10
2.5 BEFINTLIGT	10
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR.....	14
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	14
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	15
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	15
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	15
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	20
4.1 KOMMUNALA	20
4.1.1 DETALJPLAN.....	20
4.1.2 PLANBESKED.....	22
4.1.3 PLANPROGRAM	23
4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN.....	24
4.1.5 TILLVÄXTSTRATEGI 2024-2030	25
4.1.6 STRATEGI FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	25
4.2 REGIONALA.....	25
4.2.1 REGIONPLAN	25
4.2.2 PLANERINGSUNDERLAG BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK, LÄNSSTYRELSEN KALMAR LÄN	25
4.3 RIKSINTRESSEN	26
4.3.1 NATURVÅRD	26
4.3.2 FRILUFTSLIV	26
4.3.3 KULTURMILJÖVÅRD.....	26
4.3.4 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	27
4.3.5 OBRUTEN KUST.....	27
4.3.6 NATURA 2000.....	27
4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	27
4.4.1 JORDBRUKSMARK.....	27
4.5 MILJÖKVALITETSNORMER	29
4.5.1 LUFT.....	29
4.5.2 VATTEN.....	29
4.5.3 BULLER.....	30
4.6 MILJÖ.....	30
4.6.1 STRANDSKYDD.....	30
4.6.2 DAGVATTEN.....	31
4.6.3 NATURVÅRDEN.....	31
4.7 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	34
4.7.1 OMGIVNINGSBULLER.....	34

4.7.2 RISK FÖR OLYCKOR	35
4.7.3 MYNDIGHETSREMISS OM FLYGFÄLTETS ROLL VID EN EVENTUELL KRISSITUATION	36
4.7.4 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	37
4.7.5 RISK FÖR EROSION.....	37
4.7.6 RISK FÖR SKRED	37
4.7.7 RISK FÖR RAS	37
4.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	38
4.8.1 MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING	38
4.8.2 MARKRADONUNDERSÖKNING	38
4.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	39
4.10 KULTURMILJÖ	39
4.10.1 FORNLÄMNINGAR	39
4.10.2 BYGGNADSMINNEN.....	40
4.10.3 KULTURMILJÖANALYS	40
4.11 FYSISK MILJÖ.....	43
4.12 SOCIALA	44
4.13 TEKNIK	45
4.13.1 VATTEN OCH SPILLVATTEN	45
4.13.2 EL	45
4.13.3 FIBER.....	45
4.13.4 BRANDVATTENFÖRSÖRJNING	45
4.13.5 AVFALL.....	46
4.13.6 UPPVÄRMNING	46
4.14 SERVICE.....	46
4.15 TRAFIK.....	47
4.15.1 MOTORTRAFIK.....	47
4.15.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	49
4.15.3 KOLLEKTIVTRAFIK	49
5 PLANERINGSUNDERLAG.....	50
5.1 KOMMUNALA	50
5.1.1 DETALJPLAN.....	50
5.1.2 PLANPROGRAM	50
5.1.3 GRUNDKARTA.....	50
5.1.4 ÖVERSIKTSPLAN.....	50
5.1.5 TILLVÄXTSTRATEGI 2024-2030	50
5.1.6 STRATEGI FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	50
5.1.7 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	50
5.1.8 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	50
5.1.9 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	50
5.2 UTREDNINGAR.....	51
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	51
5.2.2 NATURINVENTERING	51
5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING	51
5.2.4 BULLERUTREDNING	51
5.2.5 FÖRPROJEKTERING	51
5.2.6 RISKUTREDNING	51
5.2.7 KULTURMILJÖUTREDNING	51
5.3 REGIONALA.....	52
5.3.1 REGIONPLAN	52
5.3.2 PLANERINGSUNDERLAG BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK KALMAR LÄN	52
5.3.3 ÅTGÄRDSVALSTUDIE, VÄG 136, KORSNINGARNA DJUPVIK, SÖDVIK/SANDVIK, KÄLLA OCH SANDBYBADEN	52
6 KONSEKVENSER	53
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	53
6.2 NATUR	53
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	53

6.3 KULTURMILJÖ	54
6.3.1 LANDSKAPSBILD.....	54
6.3.2 BYGGNADSMINNET SANDVIKS KVARN	55
6.4 MILJÖ.....	56
6.4.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	56
6.4.2 DAGVATTEN.....	57
6.5 MILJÖKVALITETSNORMER	59
6.5.1 VATTEN.....	59
6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	59
6.6.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	59
6.6.2 ÖVERSVÄMNING	61
6.6.3 OLYCKOR.....	61
6.7 SOCIALA	62
6.7.1 BARN.....	62
6.8 RIKSINTRESSE.....	62
6.8.1 NATURVÅRD	63
6.8.2 FRILUFTSLIV.....	63
6.8.3 KULTURMILJÖVÅRD.....	63
6.8.4 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	63
6.8.5 OBRUTEN KUST.....	63
6.8.6 NATURA 2000.....	63
6.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	63
6.9.1 JORDBRUKSMARK.....	63
6.10 TRAFIK.....	64
6.10.1 MOTORTRAFIK.....	64
6.10.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	64
6.10.3 KOLLEKTIVTRAFIK	65
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	66
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	66
7.1.1 MARKFÖRVÄRV	66
7.1.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN.....	67
7.1.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN.....	67
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	67
7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	67
7.2.2 RÄTTIGHETER	67
7.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	68
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	68
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	68
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	68
7.3.4 UTBYGGNAD ELNÄT.....	68
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	68
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	68
7.4.2 PLANAVGIFT	69
7.4.3 INLÖSEN.....	69
7.4.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	69
7.4.5 DRIFT ALLMÄN PLATS.....	70
7.4.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP.....	70
7.4.7 DRIFT ELNÄT	70
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	70
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	70
7.5.2 TIDPLAN.....	70

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Sandvik med nya bostäder i Sandviks östra del. Syftet med planläggningen är också att anpassa den nyttillkommande bebyggelsen till den befintliga bebyggelsestrukturen i Sandvik och de natur- och kulturmiljövärden som identifierats. Planförslaget möjliggör en utveckling av Sandviks tätort med fler bostäder som blir en ytterligare årsring till bebyggelsen i området. Planen syftar även till att säkerställa omhändertagande av dagvatten.



2 Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt redovisas detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.



Illustrationsplan

2.1 Hela detaljplanen

Planområdet är beläget på klinten i Sandviks östra del och utgörs av strax under fem hektar mark. Utvecklingen utgör en vidareutveckling av orten med cirka 25 nya bostadsfastigheter. De norra delarna av planområdet angränsar närmast Sandviks kvarn och de äldsta delarna av Sandviks bebyggelse, här föreslås lägre hus med något mindre byggrätter samt mindre tomter än i de södra delarna av planområdet som angränsar till nyare befintlig bebyggelse med större skala än i norr. Planområdet nås närmast från väg 136 via Södviks bygata och föreslås att få sin angöring initialt via Kvarngatan genom en ny lokalgata som ansluter till Kvarngatan i norr. Det nya bostadsområdet kommer i huvudsak att trafikförsörjas via denna genomgående nya lokalgata. I planområdet sparas en del naturmark som bland annat blir viktig för att säkerställa dagvattenhanteringen i området. Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 25 bostadstomter kan tillkomma i Sandviks östra del.

2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen då den vinner laga kraft.

2.3 Allmän plats

Allmän platsmark innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Eftersom ägandet och nyttjandet har litet samband för den allmänna platsmarken behöver det i detaljplanen pekas ut en huvudman för den allmänna platsmarken. Huvudmannen sköter och underhåller marken så att den förblir tillgänglig för allmänheten över tid.

Till allmänna platser hör de områden som i planen är reglerade för lokalgata (LOKALGATA) samt gång- cykelväg (GC-VÄG) och grönområden (NATUR). Planområdet får sin tillfart via norra delen av Kvarngatan och kan sedan trafikförsörjas till största del via en ny lokalgata i planområdets östra del. För att värna om den befintliga gatunätstrukturen med befintliga tvärgator som leder ner till Sandvikshamn har dessa tvärgator anslutning till det nya vägnätet. Gång- och cykeltrafik kommer till huvuddel att samläggas med lokalgata, men en separat gång- och cykelväg anläggs i planområdets norra del och kopplas till en befintlig gång- cykelväg med anslutning till hamnen. Bestämmelser reglerar också var dagvatten avses tas omhand och var fördröjningsytor för dagvattenhantering får finnas.

2.3.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän platsmark vilket innebär att ansvaret för allmän plats ligger på fastighetsägarna gemensamt. Detta regleras genom bildandet av gemensamhetsanläggningar. Motivet till enskilt huvudmannaskap är att samtliga vägar inom Sandvik samhälle, undantaget de statliga infartsvägarna, sedan lång tid tillbaka förvaltas av Persnäs-Sandviks ga:1. Då planområdet angörs via Kvarngatan som omfattas av gemensamhetsanläggningen bedömer kommunen att det är motiverat med enskilt huvudmannaskap.

2.4 Kvartersmark

Kvartersmark ger fastighetsägaren rättigheter att nyttja marken på det sätt detaljplanen tillåter. Inom kvartersmarken har fastighetsägaren ansvar för skötsel och underhåll och det är fastighetsägaren som bestämmer vem eller vilka grupper som får vistas inom området. I detaljplanen bestämmer kommunen hur marken får nyttjas genom att ange ett ändamål för kvartersmarken.

Kvartersmark avser de områden som i detaljplanen omfattas av bostad (B) i gul färg. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder, till viss del gruppboende. Detaljplanen reglerar att bostäder ska uppföras friliggande, minsta fastighetstorlek, utnyttjandegrad, höjd på byggnadsverk, största samt minsta takvinkel, takutformning, byggnaders placering samt utformning i form av fasadmaterial och kulör liksom kulör på tak. Detaljplanen reglerar också höjd på murar och plank. Regleringarna syftar till att uppnå en god gestaltning samt en anpassning till de kulturvärden som identifierats i kulturmiljöutredningen.



Planområdet sett från söder, Sandviks kvarn i fonden.

2.5 Befintligt

Sandviks samhälle har vuxit från att vara en liten fiskeby och stenindustrisamhälle till att ha blivit en attraktiv ort med till största del fritidshus. Samhället har genom åren vuxit fram organiskt och har en variation av både äldre och nyare bebyggelse.

Planområdet är idag helt obebyggt och utgörs av naturmark öster om Kvarngatan. Planområdet avgränsas i norr av Sandviks kvarn. Strax sydost om planområdet ligger flygfältet Mellanlanda. Flygfältet anlades under 1960-talet av familjen Norén då flera i familjen var flygare. Landningsbanan är cirka 600 meter lång och är endast godkänt för privat flygning. Flygfältet nyttjas endast

sommartid och då med typen lättare enmotoriga propellerplan. Med den ringa trafik som belastar Mellanlanda årligen bedöms Mellanlanda kunna ligga kvar med samma funktion som det har idag även efter ett genomförande av detaljplanen.



Ingrid Norén går ned för första landningen på Sandviks flygfält 1969 (Foto: Alvar Norén)

I områdets norra delar utmed Kvarngatan finns lågpunkter i terrängen där det framförallt under vinterhalvåret tidvis samlas vatten vid hög nederbörd. Dessa lågpunkter planläggs för Natur med syftet att deras funktion som fördröjningsytor för dagvatten ska bibehållas.



Svackor i terrängen i planområdets nordvästra del sparas som naturmark med möjlighet att anlägga fördröjningsytor för dagvatten.

Flera äldre vägar har gått genom planområdet historiskt, några av dem är synbara än idag. Av dessa bibehålls kopplingar och korsningslägen med Kvarngatan.



Äldre vägsträckning i Slussvägens förlängning vars sträckning delvis bibehålls

Bebyggelsen och vägnätet i Sandvik är småskaligt. Angränsande bostäder består av småhus med trä- eller putsfasader i en till en och en halv våning. Närmare Sandviks hamn så är bebyggelsen till största del av äldre karaktär. Den bebyggelse som är placerad precis sydväst om planområdet, längs med Kvarngatan, har tillkommit sedan 2005 och är i en större skala.

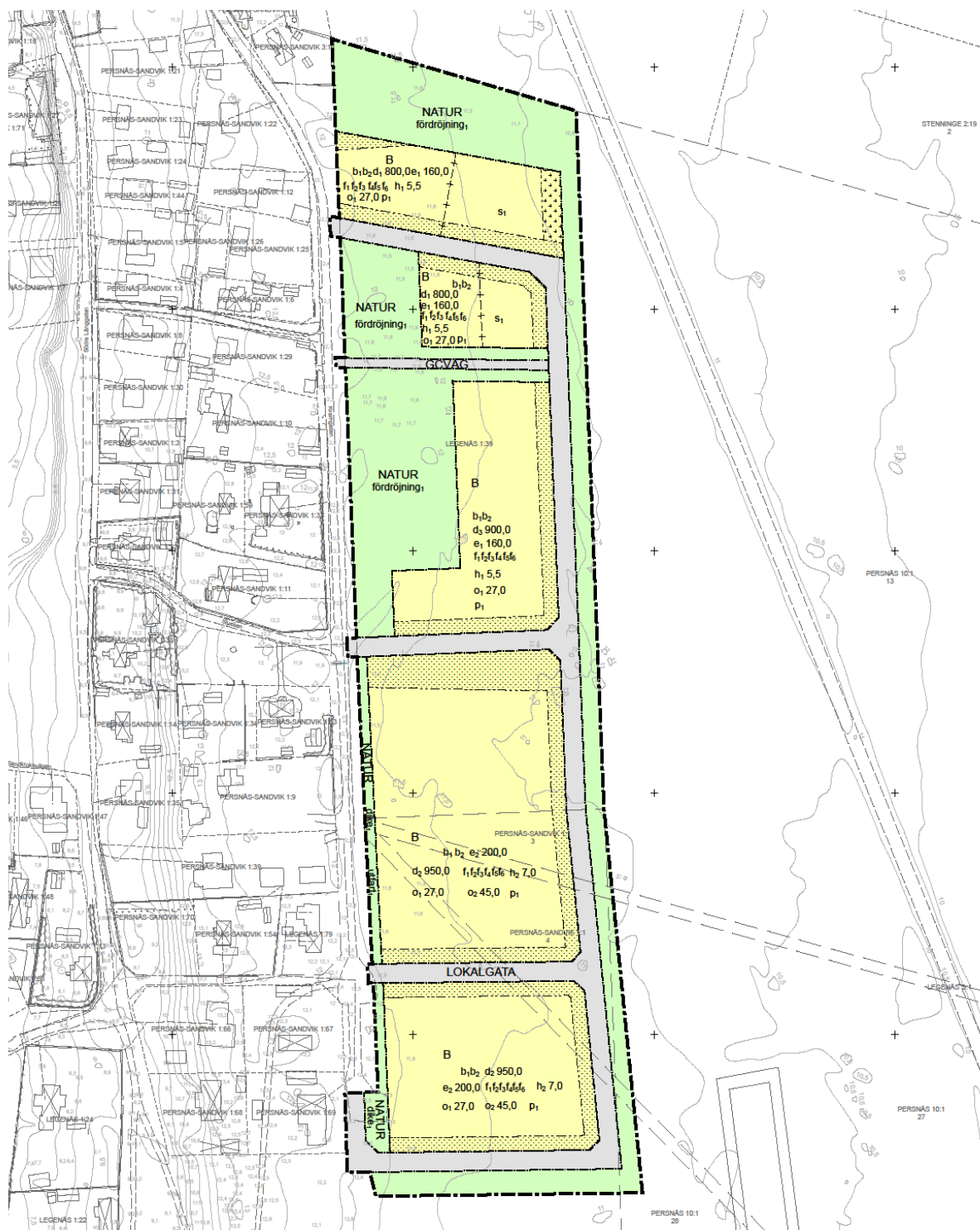


I anslutning till planområdets södra del finns nyare bebyggelse i en större skala än i norr.

Karaktäristiskt för bebyggelsen är att det ofta finns komplementbyggnader på tomterna, inte sällan byggda i Ölandssten. Tomterna omgärdas av låga staket eller häckar. Vanligast är låga stenmurar. I detaljplanen regleras bebyggelsens utformning för att harmoniera med befintlig bebyggelsestruktur, landskapsbild och identifierade kulturvärden.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

I detta avsnitt redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.



Utsnitt ur plankarta

3.1 Motiv till regleringar

Gränslinjer

På plankartan finns det linjer som är indelade i en hierarki. Dessa linjer betecknas som:

GRÄNSLINJER

- ■ — ■ — Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- · · — · Egenskapsgräns
- + — Sekundär egenskapsgräns

Planområdesgränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom byggrätt eller byggnadshöjd. En egenskapsbestämmelses avgränsning kan vid behov redovisas med sekundär egenskapsgräns. Den sekundära egenskapsgränsen kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Det kan behöva användas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat, i den här detaljplanen används sekundär egenskapsgräns för att avgränsa en reglering som rör bullerskyddad uteplats, S₁.

Användning av allmän plats

NATUR – Natur: Inom naturområden får ingen byggnation eller vägdragning ske. Däremot kan gång- och cykelväg anordnas tillsammans med lekplatser och till exempel utegym. Bestämmelsen reglerar inte skötsel av grönytor eller typ av växtlighet. Inom natur får även dagvattenåtgärder anordnas. Motivet är att minimera risken för översvämningar och skapa möjlighet att förebygga vattenföroreningar och därmed uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer. Vidare är motivet att uppnå detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär och ta hänsyn till natur- och kulturvärden.

GCVÄG – Gång och cykelväg: Inom markområde för gång- cykelväg får endast persontrafik förekomma. Det är också möjligt att anordna nödvändig teknisk försörjning såsom el-, telekommunikation-, vatten- och avloppsledningar. Motivet är att tillgodose en koppling mellan det nya bostadsområdet och Sandviks samhälle/hamn för fotgängare och cyklister.

LOKALGATA – Lokalgata: Inom gatuområdena finns förutom körbanor möjlighet att anordna nödvändig teknisk försörjning såsom el-, telekommunikation-, vatten- och avloppsledningar samt avledning av dagvatten till fördröjningsytorna. Motivet är att säkerställa kopplingen till befintliga vägar inom området samt möjliggöra nya vägar för åtkomst till ny föreslagen bebyggelse så att trafik- och vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt går att ordna. Syftet är även att skapa en god trafikmiljö med en ändamålsenlig struktur.

Användning av kvartersmark

B - Bostäder: Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. Motivet är att uppnå planens syfte att utveckla området med ny bostadsbebyggelse. Bostadsbyggande främjas och motivet är ytterligare att möjliggöra en utveckling av bostadsbeståndet på ett sätt som ger en god helhetsverkan där hänsyn tas till landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Fördröjning₁ – fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 355 m³:

Motivet är att säkerställa fördröjningsmagasin för dagvatten. Dessa områden ligger inom naturmark och har i dagvattenutredningen pekats ut för fördröjning/infiltration av dagvatten. Fördröjningsytorna kan uppnås genom att anpassa naturliga lågpunkter i planområdets nordvästra del samt genom grunda svackdikesstråk som löper utmed planområdets ytterkanter.

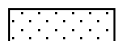
dike₁ – dagvattendike får anläggas: Motivet är att möjliggöra för ledning samt fördröjning av dagvatten genom planområdet.

utfart₁ – Utfart får anläggas mot Kvarngatan endast om fastighetsgräns ej vetter mot lokalgata: Motivet är att säkerställa att fastigheter inom planområdet som ej har fastighetsgräns mot den nya lokalgatan kan anordna utfart mot Kvarngatan.

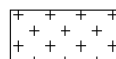
Huvudmannaskap – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna

platsen: Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra huvudmannaskapet av den allmänna platsen GATA, GCVÄG och NATUR. Den allmänna platsen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att marken förvaltas av gemensamhetsanläggning. Motivet till enskilt huvudmannaskap är att samtliga vägar inom Sandvik samhälle, undantaget de statliga infartsvägarna, sedan lång tid tillbaka förvaltas av Persnäs-Sandviks ga:1. Då planområdet angörs via Kvarngatan som omfattas av gemensamhetsanläggningen bedömer kommunen att det är motiverat med enskilt huvudmannaskap.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får ej förses med byggnad: Inom område markerat med prickar får inte byggnader uppföras. Prickad mark finns där kvartersmark möter gata. Motivet är säkerställa bebyggelsestrukturens karaktärsdrag med ett brett gaturum där byggnader ligger indragna på tomten.



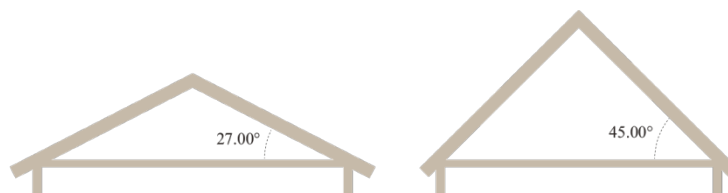
Marken får endast förses med komplementbyggnad: Inom område markerat med kors får endast komplementbyggnader uppföras. Motivet är att huvudbyggnad ska placeras så att risk för bullerstörning inte uppkommer. Vidare är motivet även att huvudbyggnad inte ska påverkas av störande ljus i fonden på gatan.

h₁ – högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter: Bestämmelsen reglerar höjden på bebyggelsen och är ett av de verktyg som används för att reglera byggnadsvolymer i en lämplig skala. Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden upp till taknocken. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Motivet är att säkerställa att bostäder i planområdets norra del inte får en högre nockhöjd än 5,5 meter. Bestämmelsen gäller i planområdets norra del vilken ligger närmast Sandviks kvarn som är känsligare ur kulturmiljösynpunkt, vilket endast gör det lämpligt med enplanshus här.

h₂ – högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter: Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden upp till taknocken. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Motivet är att säkerställa att bostäder i planområdets södra del inte får en högre nockhöjd än sju meter. Bestämmelsen möjliggör inredd vind eller loft på huvudbyggnaden. Bestämmelsen gäller i de södra delarna av området vilka angränsar till nyare bebyggelse med en högre skala. Planområdets södra del är inte lika känsligt ur kulturmiljösynpunkt varför högre byggnation kan tålas.

o₁ – minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader: Bestämmelsen anger minsta takvinkeln i grader. Bestämmelsen reglerar en lägsta takvinkel på 27° för bebyggelse på all kvartersmark för bostadsändamål. Motivet är att säkerställa att byggnader inte byggs med en mindre takvinkel än 27 grader vilket är en anpassning till befintlig bebyggelse i Sandvik. Lutningen får vara högre än angiven bestämmelse, vilket då medför lägre byggnadshöjd. Upplevelsen av byggnadsvolymer skapas minskas eftersom fördelning mellan takfall och fasadliv regleras och genom skillnader i material. En takvinkel på minst 27 grader uppmuntrar också till smalare hus vilket möjliggör en luftighet i området och siktlinjer mellan husen vilket är betydelsefullt för bebyggelsekaraktären och landskapsbilden.

O₂ – största takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader: motivet är att säkerställa att byggnader inte byggs med en högre takvinkel än 45 grader vilket är en anpassning till befintlig bebyggelse i Sandvik.



Bilden visar exempel på tillåtna taklutningar i detaljplanen.

e₁ – största byggnadsarea är 160 m² per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra max 110 m²: Med bestämmelser om utnyttjandegrad regleras bebyggelsens största omfattning. Utnyttjandegraden styr byggnaders utbredning

på marken och är ett av de verktyg som används för att reglera byggnadsvolymer i en lämplig skala. Byggnadsarea kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Det totala byggnadsarean av samtliga byggnader inom fastigheten får uppgå till 160 m². Fastighetens huvudbyggnad får vara som störst 110 m². Bestämmelsen gäller i planområdets norra del. Motivet är att säkerställa att tätheten i området harmonierar med befintlig bebyggelse samt utpekade kulturmiljövärden.

e₂ – största byggnadsarea är 200 m² per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra max 130 m²: Med bestämmelser om utnyttjandegrad regleras bebyggandets största omfattning. Utnyttjandegraden styr byggnaders utbredning på marken och är ett av de verktyg som används för att reglera byggnadsvolymer i en lämplig skala. Byggnadsarea kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Det totala byggnadsarean av samtliga byggnader inom fastigheten får uppgå till 200 m². Fastighetens huvudbyggnad får vara som störst 130 m². Bestämmelsen gäller i planområdets södra del. Motivet är att säkerställa att tätheten i området harmonierar med befintlig bebyggelse samt utpekade kulturmiljövärden.

d₁ – minsta fastighetsstorlek är 800 m²: Bestämmelsen anger minsta möjliga fastighetsarea i kvadratmeter. Bestämmelsen gäller i planområdets norra del. Motivet är att säkerställa att det nya områdets fastighetsstorlekar och täthet harmonierar med befintlig bebyggelse samt utpekade kulturmiljövärden. Planområdets norra del angränsar till äldre bebyggelse i Sandvik där tomterna är något mindre än i söder.

d₂ – minsta fastighetsstorlek är 900 m²: Bestämmelsen anger minsta möjliga fastighetsarea i kvadratmeter. Bestämmelsen gäller i planområdets mellersta del. Motivet är att säkerställa att det nya områdets fastighetsstorlekar och täthet harmonierar med befintlig bebyggelse samt utpekade kulturmiljövärden. Motivet är vidare att säkerställa att planområdets fastighetsbildning sker på ett sätt som säkerställer fastigheter där byggrätten kan nyttjas på ett lämpligt sätt.

d₃ – minsta fastighetsstorlek är 950 m²: Bestämmelsen anger minsta möjliga fastighetsarea i kvadratmeter. Bestämmelsen gäller i planområdets södra del. Motivet är att säkerställa att det nya områdets fastighetsstorlekar och täthet harmonierar med befintlig bebyggelse samt utpekade kulturmiljövärden. Planområdets södra del angränsar till nyare bebyggelse i Sandvik där tomterna är något större än i norr.

b₁ – källare får inte finnas: Bestämmelsen reglerar att byggnad ej får utföras med källare. Motivet är att undvika grävning och sprängning i området där det är tunt jordlager.

b₂ – minst 60% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Utförandebestämmelse som reglerar hur stor andel av fastighetens yta som ska bestå av genomsläppligt material. Motivet är att underlätta för lokalt

omhändertagande av dagvatten och undvika att stora mängder vatten rinner bort från fastigheterna och skapar översvämning. Genomsläppliga material kan vara gräs, grus och hålstelar.

P₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns:

Placeringsbestämmelse som reglerar hur nära fastighetsgränsen byggnad får placeras. Motivet är att säkerställa en luftighet i området som anknyter till befintlig bebyggelse samtidigt som skyddsavståndet för skydd mot brandspridning mellan byggnader kan uppnås utan avskiljande konstruktioner.

f₁ – Huvudbyggnads tak ska utformas som sadeltak:

Utformningsbestämmelse som reglerar att takutformning ska vara sadeltak. Motivet är anpassning till den befintliga bebyggelsen i Sandvik samt de kulturmiljövärden som identifierats.

f₂ – Fasader ska i huvudsak vara av trä, puts och/eller kalksten:

Utformningsbestämmelse som reglerar att fasader i huvudsak ska utformas i trä, puts och/eller kalksten. Det är även tillåtet med en kombination. Regleringen innebär att de föreskrivna materialen ska utgöra fasadmateriell till största del. Det är även möjligt att ha mer än ett av de föreskrivna materialen. Motivet är anpassning till den befintliga bebyggelsen i Sandvik samt de kulturmiljövärden som identifierats.

f₃ – Byggnadens fasad eller ytskikt ska ha en svarthet på minst 20%, max 60% samt en kulörthet på minst 2% enligt NCS-systemet:

Utformningsbestämmelsen innebär att byggnaders kulör regleras så att de ej kan vara rent vita eller väldigt mörka. Alla kulörer tillåts, endast kulörens svärta regleras. Bestämmelsen reglerar också att kulören måste vara bruten med någon annan kulör än endast svart eller vitt. Motivet är anpassning till den befintliga bebyggelsen i Sandvik, hänsyn till landskapsbild samt de kulturmiljövärden som identifierats.



Exempel på kulörer som uppfyller utformningsbestämmelsen f₃.

F₄ – Tak ska vara av ytskikt med en svarthet på minst 30% enligt NCS-systemet: Utformningsbestämmelsen innebär att takets kulör regleras så att de ej kan vara för ljusa. Alla kulörer tillåts, endast kulörens svärta regleras. Motivet är anpassning till den befintliga bebyggelsen i Sandvik, hänsyn till landskapsbild samt de kulturmiljövärden som identifierats. Mörka färger har en mindre omgivningspåverkan i ett öppet och flackt landskap.

F₅ – Endast friliggande bostäder: Utformningsbestämmelsen innebär att endast friliggande bostäder är tillåtet. Sammanbyggda bostäder såsom exempelvis par-, rad- och kedjehus är inte tillåtna. Motivet är anpassning till den befintliga bebyggelsen i Sandvik, hänsyn till landskapsbild samt de kulturmiljövärden som identifierats. Det är viktigt att bebyggelsen medger utrymme mellan bostäderna för siktlinjer och rymd.

F₆ – Murar och plank får endast uppföras till en höjd av 0,8 meter: Utformningsbestämmelsen innebär att murar och plank endast får uppföras till en höjd av 0,8 meter. Motivet är anpassning till den befintliga bebyggelsen i Sandvik, hänsyn till landskapsbild samt de kulturmiljövärden som identifierats. Det är viktigt att bebyggelseområdet öppnar upp för siktlinjer och öppenhet.

S₁ – Minst en uteplats i anslutning till bostaden ska kunna placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå: Regleringen innebär att om uteplats anordnas så ska minst en uteplats placeras så att den inte blir bullerstörd enligt nuvarande riktlinjer. Detta kan exempelvis uppnås genom att placera en uteplats på bostadens västra sida. Egenskapsbestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

4 Planeringsförutsättningar

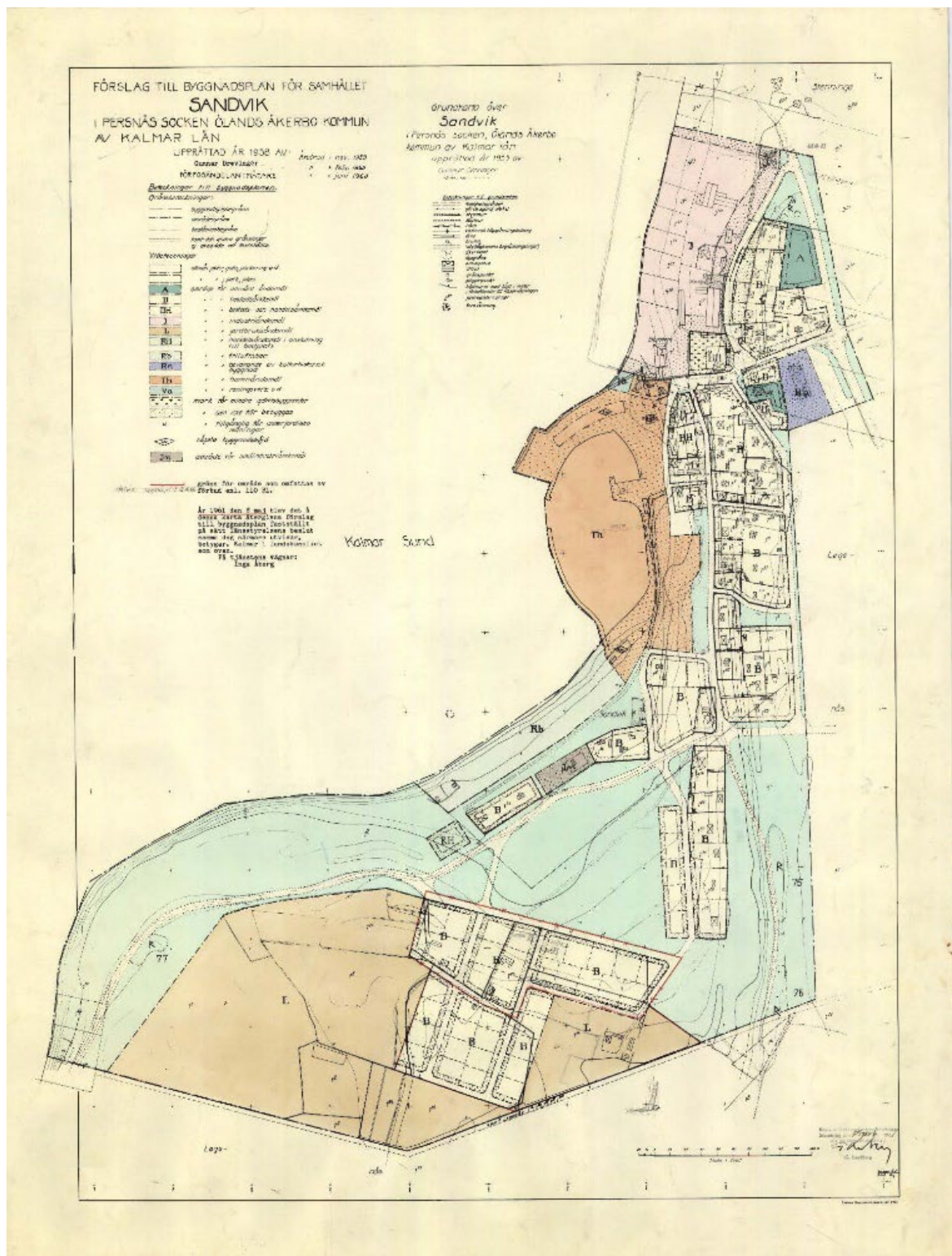
I detta avsnitt redovisas planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Här beskrivs vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen innehåller en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

4.1 Kommunal

4.1.1 Detaljplan

Planområdet ligger direkt angränsande två detaljplaner. Plangränserna går direkt öster om Kvarngatan. Nästan hela den äldre delen utav Sandvik ligger inom plan 08-PER-596, plan nummer 62 enligt Borgholms kommuns interna aktnummer. Detta är en byggnadsplan från 1961 för samhället Sandvik. Planen reglerar allmän platsmark i form av gatumark samt park- och plantering. Planen reglerar hamnändamål för Sandviks hamn, bostäder och handel närmast hamnen samt bostäder i bostadsområdena angränsande Kvarngatan och planområdet. Planen reglerar också Sandviks kvarn som område för bevarande av kulturhistorisk byggnad. För bostäder är tomtens storlek begränsad till 800 kvm, man får uppföra en huvudbyggnad och ett uthus per tomtplats.

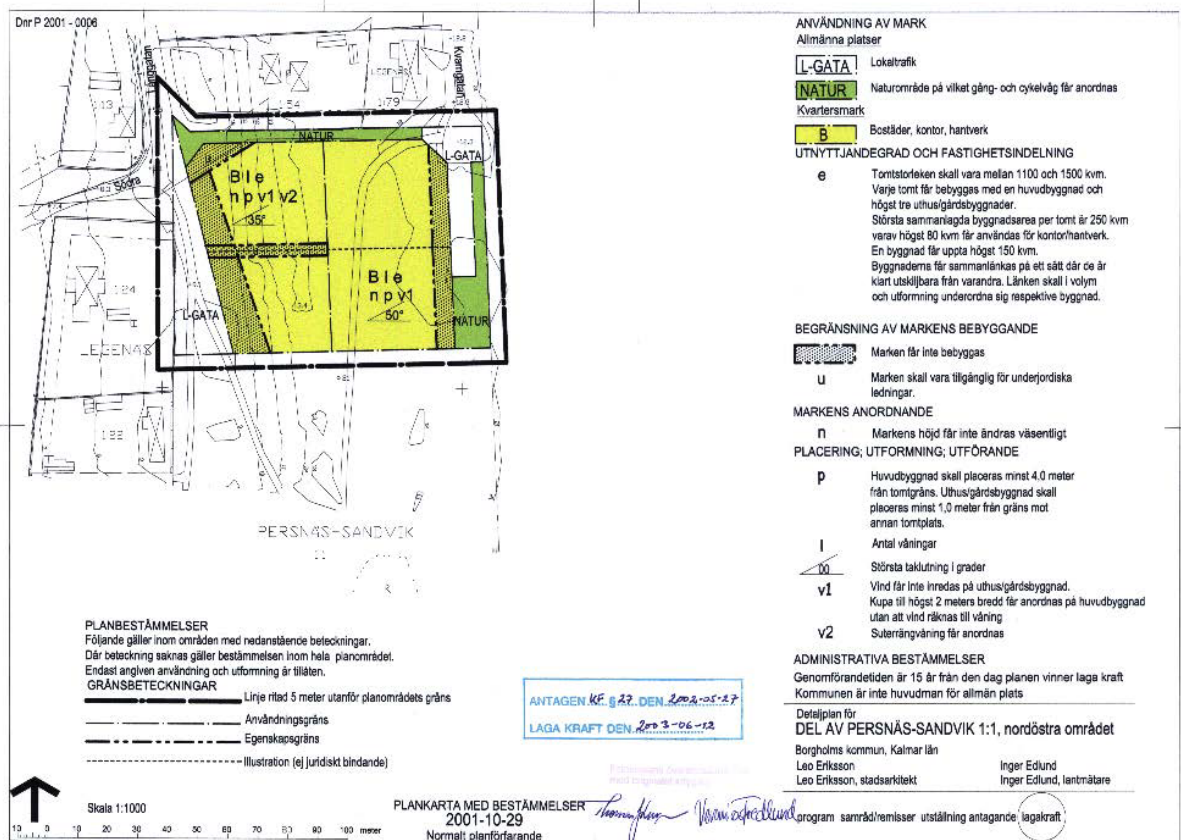
En mindre del av angränsande byggnadsplan 08-PER-596 kommer att ersättas utav den nya planen i planområdets nordvästra del för att säkerställa naturmark samt den nya lokalgatan som leder genom planområdet. En liten del av användningen som är planlagt för Sandviks kvarn "område för bevarande av kulturhistorisk byggnad" kommer att ersättas med allmän platsmark NATUR i den nya detaljplanen. Detta markområde – som även är prickad mark (mark som ej får bebyggas) – hör till fastighet Legenäs 1:39 och är därmed inte beläget på samma fastighet som Sandviks kvarn.



Byggnadsplan nummer 62, byggnadsplan för samhället Sandvik, 1961-05-08

I söder angränsar planområdet till detaljplan nummer 284, Detaljplan för del av Persnäs-Sandvik 1:1, nordöstra området, planbeteckning 0885-P276, lagakraftvunnen 2003-06-12. Denna plan ersatte del av byggnadsplan 08-PER-596 när den vann laga kraft 2003. Detaljplanen möjliggör fyra bostadsfastigheter. Tomtstorleken ska vara minst 1100 kvm, som störst 1500 kvm. Det tillåts en

huvudbyggnad per fastighet och upp till tre uthus/gårdsbyggnader. Vind får ej inredas på uthus/gårdsbyggnad. Maximal byggnadsarea är 250 kvm per tomt. En byggnad får uppta högst 150 kvm. Taklutningen får vara maximalt 35 respektive 50 grader. Detaljplanens genomförandetid gick ut 2018. En mindre del av detaljplan 0885-P276 kommer att ersättas utav den nya planen i planområdets sydvästra del för att säkerställa att den nya lokalgatan som leder genom planområdet kopplas till Kvarngatan. Planområdet i den befintliga detaljplanen är planlagt för lokalgata samt Natur i den del som berörs.



Detaljplan för del av Persnäs-Sandvik 1:1, lagakraftvunnen 2003-06-12

4.1.2 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2013-01-23 §9 beslut om att bevilja positivt planbesked för Legenäs 1:39. Ansökan om planbesked inkom till förvaltningen 2012-03-13. Sökandes avsikt var att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastighet Legenäs 1:39 med enbostadshus. Målet för ansökan angavs utgöra omkring 20 byggrätter. I Samhällsbyggnadsnämndens beslut framgår att området är mycket känsligt samtidigt som orten och platsen är attraktiv för vidare utveckling. En noggrann avvägning av intressen måste göras. Det är av högsta vikt att gestaltning av tillkommande bebyggelse i Sandvik samordnas och anpassas till den befintliga miljön både vad gäller naturmiljö och lokala byggnadstraditioner. Eftersom platsen är av känslig karaktär fordras att ett offentligt planprogram tas fram och utvärderas innan uppdrag om detaljplan ges.

4.1.3 Planprogram

Ett planprogram har tagits fram. Syftet med planprogrammet var att studera förutsättningarna för bostadsbebyggelse med en omfattning på totalt ca 15-20 enbostadshus inom Legenäs 1:39. Även angränsande kommunalägd mark i söder på Persnäs-Sandvik 1:1 omnämns. Miljö- och byggnadsnämnden godkände planprogrammet för samråd 2020-03-26 §65. I beslutet om samråd motiveras beslutet med att ett tillskott av året-runt-bostäder i Sandvik anses gynna samhället. Planförslaget beskrivs innebära att ytterligare en eller två "årsringar" av bebyggelse-rader tillkommer på platsen och möjliggör för bostadsändamål.

I planprogrammet framgår bland annat följande: Sandvik är ursprungligen en av Ölands gamla fiske och stenindustribyar med en egen karaktär och höga kulturvärden. Bebyggelsen intill planområdet, på Kvarngatans västra sida, utgörs främst av sommarbostäder med året-runtstandard. Några av husen i den södra änden tillhör en nyare bebyggelsestruktur. Likvärdig bebyggelse avses tillkomma på den aktuella fastigheten och även på kommunens mark. Man tänker sig en fastighetsindelning likvärdig den på motsatt sida av gatan. Gestaltningen som kommer till har betydelse för hur lokala kulturvärden påverkas. Husen placeras med avstånd från varandra som ger utblickar både åt havet och de bortomliggande alvarmarkerna. En känsla av småskalighet skapar en genuin lokal känsla, gör samhället "lätt att läsa" och utgör ett organiskt tillägg till det redan befintligt byggda. Att den kommande bebyggelsen avsiktligt bör skapa en mild utfasning mot alvarmarken är även av vikt för flygets krav på intilliggande bebyggelse vad gäller siktlinjer och öppen vy vid inflygning och avgång.

Planprogrammet samråddes i april 2020. En samrådsredogörelse ställdes samman och godkändes av Miljö- och byggnadsnämnden 2021-04-21 §104. Yttranden inkom från sju myndigheter och remissinstanser, tio yttranden inkom från berörda fastighetsägare. Från Länsstyrelsen rörde de viktigaste synpunkterna vikten av att genomföra en dagvattenutredning för hela det etappvis tilltänkta exploateringsområdet, de råder även om att ta ett större grepp om planområdets geografiska avgränsning. Länsstyrelsen saknar även en redogörelse gällande vilken påverkan planprogrammet kan ha på riksintresset Ölands sten kust. Vidare för länsstyrelsen fram behovet av att utreda flygfältets roll och vilken påverkan det kan ha på tillkommande bebyggelse. Från fastighetsägare framhölls främst kritik till att bebygga i området. Vidare rörde synpunkterna vikten av att ta hänsyn till kultur- och kulturvärden i området, genom att tillkommande bebyggelse bör anpassas till den befintliga karaktären och miljön.

De ställningstaganden som pekas ut som viktiga i kommande detaljplanearbete rör frågor gällande hur planering av området kan ske utan att orsaka för stor skada på områdets natur- och kulturvärden. Flygfältets roll behöver också utredas vidare för att kunna göra bedömningar gällande dess påverkan på tillkommande bebyggelse och tvärtom. Vidare behöver ställningstagande göras rörande nödvändiga utredningar och hur de bör prioriteras. Utredningar som

naturvärdesinventering och dagvattenutredning kommer vara viktiga underlag gällande markens lämplighet för bebyggelse. Kommunen behöver även göra ett ställningstagande gällande planområdets avgränsning. Det kan vara lämpligt att avgränsa planområdets omfattning mot Sandviks kvarn, men att utöka planområdet för kommunens mark och utreda möjligt antal tomter.

4.1.4 Översiktsplan

Gällande översiktsplan ÖP2002 har sockenvisa beskrivningar av förutsättningar och utveckling. Sandvik ligger inom Persnäs socken. Översiktplanen pekar ut orten Sandvik samt Södvik som lämpliga för en utveckling av bebyggelsen. Ny bebyggelse ska anpassas till miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning.

Borgholms kommun har arbetat fram en ny översiktsplan, Översiktsplan 2040 som planeras att antas under första kvartal 2025. I ÖP2040 pekas markområdet ut som utvecklingsområde U4 i den mellersta kommundelen.

U4 Sandvik: Föreslagen sammanhängande bostadsbebyggelse. Möjlighet till fler bostäder i anslutning till Sandvik. Möjliggör stärkt underlag för befintlig service. Det finns avloppsreningsverk på orten och ett avsaltningsverk för produktion av dricksvatten. Det finns kapacitet att ansluta ytterligare områden. Hänsyn till flygfältets utveckling krävs i östra delen av området. Fornlämningar medför att arkeologisk utredning kan krävas. Riksintresse kulturmiljövård och friluftsliv.



Utdrag ur planerad mark- och vattenanvändning i ÖP2040, planområdet ligger inom utredningsområde U4.

I granskningsversionen ÖP2040 lyfts även ett antal riktlinjer fram som är av betydelse för planläggningen:

- För att undvika olämplig spridning ska ny bebyggelse i regel ansluta till befintlig bebyggelse.

- Ny bebyggelse ska utformas för långsiktig hållbarhet, med särskild hänsyn till boendemiljö, hälsa samt barn och äldre.
- Ny bebyggelse ska förhålla sig till den kringliggande miljön, såsom befintlig bebyggelse och det omgivande landskapet.
- Nödvändiga dagvattenutredningar tas fram inom varje detaljplaneärende.

4.1.5 Tillväxtstrategi 2024-2030

Enligt Borgholms kommuns "Tillväxtstrategi 2024–2030" som antogs av kommunfullmäktige 2024-03-18 § 61 har Borgholms kommun som mål att bli 13 000 invånare till år 2030 (Jämförelse 2023-11-01: 10 781 invånare).

4.1.6 Strategi för Bostadsförsörjning

I Borgholms kommuns "Strategi för bostadsförsörjning 2022–2024" som antogs av kommunfullmäktige 2022-02-14 §18 presenteras fyra mål för bostadsförsörjningen. Bostadsutveckling i Sandvik kan kopplas till följande två mål:

SKAPA BOSTADSUTVECKLING PÅ LANDSBYGDEN Hälften av invånarna i Borgholms kommun bor på landsbygden. För att det ska vara möjligt att bo på landsbygden under livscykelns alla faser är det viktigt att det finns ett blandat bostadsbestånd med olika upplåtelseformer även på landsbygden och i de mindre tätorterna.

STÄRKA BORGHOLMS ATTRAKTIVITET SOM BOENDEKOMMUN Borgholms kommun erbjuder idag trygga och attraktiva boendemiljöer med närhet till kultur, natur- och friluftsliv. Detta ska vi fortsätta att utveckla. Kommunen ska även fortsätta arbeta för att kommuninvånarna har god tillgång till arbetstillfällen, samhällsservice, infrastruktur och bra kommunikationer.

4.2 Regionala

4.2.1 Regionplan

Regionplanen anger att en av Kalmar läns stora tillgångar är landsbygden som är grunden för länets basnäringar, de gröna näringarna och besöksnäringarna. Länet ska ha tillgång till en god samhällsservice och fungerande kommersiell service och infrastruktur, för att näringarna ska kunna utvecklas och behålla sin konkurrenskraft.

Attraktiva boendemiljöer och tillgång till besöksmål är en viktig del, där natur- och kulturmiljöer kan bidra.

4.2.2 Planeringsunderlag brukningsvärd jordbruksmark, Länsstyrelsen Kalmar län

Underlaget är framtaget på uppdrag av Länsstyrelsen i Kalmar län för att lyfta vad som kan klassas som brukningsvärd jordbruksmark i Kalmar län, både i nutid och framtid. Jordartskartor från Sveriges Geologiska undersökning har använts för att få en övergripande bild av var den brukningsvärda

jordbruksmarken finns. Till denna rapport följer också ett kartmaterial med en bedömning av jordbruksmarkens brukningsvärde med avseende på modernmaterial.

4.3 Riksintressen

4.3.1 Naturvård

Cirka 500 meter sydväst om planområdet ligger närmsta riksintresseområde för naturvård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintresseområdet Knisa Mosse sträcker sig utmed kusten från Sandvik cirka en kilometer österut från kusten och cirka tre kilometer söderut. Knisa mosse är en av Ölands få odikade våtmarker och har utpekade höga botaniska samt ornitologiska värden. Själva mossen ligger ca 1500 meter söder om inventeringsområdet. Stora delar av riksintresseområdet utgör även Natura 2000-område i enlighet med habitatdirektivet.

4.3.2 Friluftsliv

Planområdet angränsar till riksintresse för friluftsliv FH 06 Norra Ölands kuster. Området innefattar kusten från Östra Vannborga på västra sidan till Södviken längs den östra kusten. Dessutom ingår Hornsjön med omgivningarna i området. Huvudkriterierna till riksintresse för friluftsliv är:

- Områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Västra kusten på norra Öland karakteriseras av en välutbildad klintkust. Den är av stort geologiskt värde och har dessutom stora skönhetsvärden. Ovanför klinten löper ofta en mindre grusväg som lämpar sig för både promenader och cykelåkning. Innanför kusten ligger ofta alvarmarken, exempelvis Västra alvret, med goda möjligheter för strövande och naturstudier. Kuststräckan är även av intresse för fritidsfiske. Här finns även mycket goda förutsättningar för bad.

4.3.3 Kulturmiljövård

Delar av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet är benämnt "H31, Ölands stenkust". Motiveringen till riksintresseområdet är följande: *"Kust- och industrimiljö, känd som Stenkusten, vilken präglas av den omfattande stenbrytning som förekommit här sedan medeltiden, men även av övriga näringar som fiske, sjöfart och boskapsskötsel."*

Riksintressets utbredning: Området omfattas av de kulturhistoriska miljöer som finns närmast kusten utmed den 34 km långa sträckan mellan Äleklinta i söder och Byrum i norr. Det begränsas i väster av den naturliga kustlinjen. I öster

omfattas området av de marker med fornlämningar, stenbrott, bebyggelser och andra kulturmiljöer som har en tydlig och nära koppling med kusten och de verksamheter som förekommit där samt med den kustnära vägen som går genom hela området.

Inom och i anslutning till planområdet har följande uttryck för riksintresset bedömts relevanta:

- Sandviks utskeppningshamn tillkommen vid slutet av 1800-talet med pirar och hamnbebyggelse som visar på ortens roll som centrum för den lokala stenindustrin.
- Den naturanpassade kustvägen, känd sedan mitten av 1600-talet, varifrån man väl upplever sambandet mellan de näringar som präglar området.
- Visuella samband mellan stenbrottsmiljöer, sjöbodar, närliggande odlingsbygder och vattnet, vilket förstärker upplevelsen av de näringar som präglat Stenkusten.

4.3.4 Rörligt friluftsliv

Hela Öland utgör ett riksintresse för rörligt friluftsliv på grund av sina samlade natur- och kulturvärden, och innefattas av bestämmelser i 4 kap. 2 § miljöbalken. Inom området skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

4.3.5 Obruten kust

Hela Öland utgör ett riksintresse obruten kust enligt 4 kap. 3 § miljöbalken. Riksintresseområdet utgörs av Öland samt Smålands skärgård från Simpevarp och norrut till Kalmar läns gräns då kustområdet har stora bevarandevärden som ska skyddas mot etablering av miljöstörande anläggningar.

4.3.6 Natura 2000

Ca 500 meter sydväst om inventeringsområdet ligger Natura 2000-området Sandvik. Bevarandesyftet beskrivs vara att bevara en kustnära naturtyp med sten- och grusvallar som är karaktäristiska för norra Öland, samt bevara artrika kalkgräsmarker med de skyddsvärda arterna kalkkrassling och alvarstånds.

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

I detta avsnitt redogörs för planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. Miljöbalken.

4.4.1 Jordbruksmark

Med jordbruksmark menas områden som används, eller nyligen har använts som åkerbruk, bete (med tamdjur) eller ängsbruk. Hit hör även småbiotoper i eller intill sådan mark, till exempel dikesrenar, alléer och åkerholmar. Marken inom planområdet ligger inom jordbruksblock, betesmark.

Det finns ett nationellt intresse av att säkerställa en långsiktig livsmedelsproduktion samt bibehålla ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Mot bakgrund av det står Borgholms kommun inför utmaningen att bevara och skydda sin jordbruksmark, samtidigt som behovet finns av en successiv exploatering för att öka bostadsbeståndet. Jordbruksmarken i Borgholms kommun är utöver livsmedelsproduktion också viktig utifrån naturvärden, kulturmiljövärden och rekreation. Dessa marker bidrar till biologisk mångfald genom att upprätthålla livsmiljö för vilda arter. De representerar även kulturlandskap som återspeglar historiska jordbrukstekniker och bidrar till områdets identitet.

Enligt miljöbalken 3 kap. 4 § får **brukningsvärd jordbruksmark** endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Borgholms kommun har använt Länsstyrelsens "Planeringsunderlag brukningsvärd jordbruksmark Kalmar län" (2022). Denna rapport är framtagen för att lyfta vad som kan klassas som brukningsvärd jordbruksmark i Kalmar län, både i nutid och framtid. I värderingen har fokus legat på modernmaterial och dess potential. Till denna rapport följer också ett kartmaterial med en bedömning av jordbruksmarkens brukningsvärde med avseende på modernmaterial. Kartmaterialet bör ses som en del i en större helhetsbedömning av jordbruksmarken och dess förutsättningar nu och i framtiden. Kartunderlaget är baserat på underlag från Lantmäteriet, Jordbruksverket, Sveriges Geologiska Undersökning och Hushållningssällskapet Kalmar Kronoberg Blekinge. Jordarten bedöms vara brukningsvärd om den har normala-, höga- och mycket höga värden. I refererat underlag bedöms jordartens brukningsvärde inom planområdet som "inget värde", vilket får som resultat att marken även är värderad som "Inget värde" utifrån aspekten "bete produktionsvärde".



Utdrag från kartunderlaget "Jordart produktionsvärde" (Länsstyrelsen 2022). Blått är inget produktionsvärde, gult är normalt, orange är högt och rött (inget i utdraget) är mycket högt produktionsvärde.

Marken inom planområdet har redan idag delvis börjat tappa sin hävd då den inte längre betas. Även om jordbruksmarken inom planområdet hör samman med ett större sammanhållet jordbrukslandskap i form av Södviksalvaret som delvis utgörs av betesmark så påverkas arronderingen av barriärskapande väg. Bra arrondering innebär att fälten inom en brukningsenhet ligger samlade och nära brukningscentrum. Brukningscentrum i Legenäs ligger en dryg kilometer österut. Södviksalvarets betesmarker är dock avskurna av statlig väg 984, vilken bedöms ha en barriäreffekt. Brukningscentrum och planområdet ligger på varsin sida om väg 984. Sommartid har väg 984 ett trafikflöde med toppar på cirka 1500 fordon/dygn vilket försämrar möjligheten för djurhållning då djur måste flyttas över en vältrafikerad väg. Jordartens produktionsvärde samt begränsningen i arronderingen medför att kommunens bedömning är att marken inte är att anse som brukningsvärd jordbruksmark.

4.5 Miljökvalitetsnormer

I detta avsnitt sammanfattas planeringsförutsättningar som rör miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken.

4.5.1 Luft

Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Det är kommunerna som ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna. Kontrollerna ska ske i form av mätning, modellering eller objektiv skanning beroende på luftkvalitetssituationen. Borgholms kommun har i sin helhet inga problem med luftkvaliteten och överstiger inte värdena för miljökvalitetsnormerna vid mätning av de mest exponerade platserna i Borgholms tätort. Ingen särskild mätning har därför gjorts inom aktuellt planområde.

4.5.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med miljökvalitetsnormer för vatten är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Genom normen ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i sjöar, vattendrag och kustvatten, samt krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten. Huvudregeln är att alla vatten ska uppnå god kvalitet. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser; god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande. Dessa beskrivs i VISS (Vatteninformationssystem Sverige).

Dagvattnet har idag sin huvudsakliga avrinning mot Persnäs vik och recipienten Norra Ölands kustvatten(WA43220560), vars tillkomst är naturlig.

Norra Ölands kustvatten	Ekologisk status	Kemisk status
Statusklassning	Måttlig	Uppnår ej god
Norm	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus

Miljö kvalitetsnorm/mål och statusklassning för recipienten Norra Ölands kustvatten.

Vid utformningen av dagvattenhanteringen i det nya planområdet är ett av förslagen att leda en del av dagvattnet västerut och därmed till recipienten N Kalmarsunds kustvatten (WA600004545).

N Kalmarsunds kustvatten	Ekologisk status	Kemisk status
Statusklassning	Måttlig	Uppnår ej god
Norm	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus

Miljö kvalitetsnorm/mål och statusklassning för recipienten N Kalmarsunds kustvatten.

Grundvattnet i området tillhör grundvattenförekomsten västra Ölands Kalkberg (WA72010256). Enligt VISS är den kvantitativa statusen otillfredsställande med hänsyn till den torka och vattenbrist som periodvis råder på Öland, delvis på grund av kraftig utdikning av landskapet men också av förändringar i nederbördsmonstret och en ökad vattenkonsumtion. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god kvantitativ status 2027. Den kemiska statusen har klassats som god.

4.5.3 Buller

EU betraktar omgivningsbuller som ett av de viktigaste samhällsproblemen, vilket har resulterat i ett bullerdirektiv. Förordningen gäller dock endast kommuner med fler än 100.000 invånare och därför omfattas inte Borgholms kommun av denna. Strävan ska dock även i mindre kommuner vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

4.6 Miljö

I detta avsnitt redogörs för planeringsförutsättningar som omfattar strandskydd, dagvatten samt natur.

4.6.1 Strandskydd

Ölands kust omfattas generellt av 300 meter strandskydd från strandlinjen. I Sandvik är strandskyddet upphävt i och med gällande byggnadsplaner väster om

planområdet. När en detaljplan ändras eller upphävs återinträder strandskyddet med 100 meter. Planområdet ligger som närmast cirka 200 meter från strandlinjen och omfattas därmed inte av strandskydd.

4.6.2 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (WSP, 2024). Inom det föreslagna planområdet finns inga befintliga dagvattenanläggningar eller ledningar. Sandvik är inte ett verksamhetsområde för dagvatten och inga kommunala dagvattenledningar eller anläggningar finns i Sandvik. Planområdet utgörs idag av alvarmark, vilket kännetecknas av ett tunt jordlager på berg samt att kalksten går i dagen bitvis. Topografin inom planområdet varierar mellan +12 och +11 meter över havet, hela planområdet sluttar svagt österut och de lägre nivåerna återfinns längs med den östra sidan av planområdet.

Dagvatten från planområdet har idag sin avrinning österut mot väg 984 för att sedan rinna söderut längs med vägen till befintlig vägtrumma som går under väg 984. Avrinningen sker sedan längs med en dikeshänvisning/lågstråk åt nordöst som övergår i ett befintligt dike och leds vidare mot sydöst norr om Legenäsgatan innan det passerar under väg 136 genom en vägtrumma. Dagvattnet rinner sedan söderut i befintligt dike, vars utlopp är i Persnäs vik på östra sidan.

I och i anslutning till planområdet främst i den nordvästra och sydöstra delen finns ett antal lågpunkter som vattenfylls vid ett regn med skyfallskaraktär. De lågpunkter som finns inom planområdet tar hand om det dagvatten som kommer från planområdet och från planområdets direkta närhet. Dessa lågpunkter/vattenansamlingar har ett djup som uppskattningsvis varierar mellan 10–20 cm vid en skyfallshändelse.

Inget större avrinningsområde utanför planområdet har sin tillrinning in i planområdet. Utan avrinningen begränsas av höjdryggen väster om Kvarnvägen samt Stenhuggarvägen.

Öster om planområdet finns markavvattningsföretaget Stenninge-Södvik och Legenäs-Södvik. Planområdet ligger inte inom markavvattningsföretagets båtnadsområden men ytavrinningen från planområdet kan vid häftiga regn ledas mot markavvattningsföretagets nordvästra del.

4.6.3 Naturvärden

Planområdet är beläget inom mark som hör till Södviksalvaret. Södviksalvaret är benämnt som ett långsmalt alvar som sträcker sig från Stenninge i norr ner mot Gel/Hjälmsstad i söder. Det består av torra gräsmarker med ett tunt jordtäck. Södviksalvaret har noterat förekomst av flera sällsynta arter såsom rosenvingad gräshoppa, blåvingad gräshoppa, ölandssolvända, honungsblomster, alvartrattskeivling, brun fingersvamp, stornopping och ögonvaxskeivling med flera.

Naturvärdena i området har undersökts, först i en naturvärdesinventering på förstudienivå (WSP, 2021) och därefter genom en naturvärdesinventering (WSP, 2024). Syftet med en naturvärdesinventering är att identifiera och avgränsa de geografiska områden i landskapet som är av betydelse för biologisk mångfald samt att dokumentera och bedöma vilka naturvärden dessa områden har. Inom området klassas förekommande naturtyper in i följande naturvärdesklasser:

- Högsta naturvärde (naturvärdesklass 1)
- Högt naturvärde (naturvärdesklass 2)
- Påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3)
- Visst naturvärde (naturvärdesklass 4)

Inventeringsområdet är ca 36 hektar stort och utgörs av en buffert på 200 meter i radie som utgår från det ca 4 hektar stora detaljplanområdet.

Inventeringsområdet utgörs nästan uteslutande av alvarmark. I förstudien var den samlade bedömningen att merparten av inventeringsområdet utgörs av alvarmark som bedömts innehålla påtagligt naturvärde, nästan högt naturvärde, på grund av att det är en hotad och nationellt ovanlig naturtyp. Förhållandevis få naturvårdsarter fanns rapporterade från området vilket tar ner naturvärdet generellt.



Karta över identifierade naturvärdesobjekt (Naturvärdesinventering, WSP, 2024).

Inventeringsarbetet inom naturvärdesinventeringen pågick under säsongen 2022 samt 2023. Tre naturvårdsarter inventerades; kärlväxter, insekter och svamp. Naturvårdsart är ett samlingsbegrepp för skyddade arter, fridlysta arter,

rödlistade arter, typiska arter, ansvarsarter och signalarter. Dessa indikerar att ett område har högt naturvärde eller i sig själv är av särskild betydelse för biologisk mångfald.

Inom inventeringsområdet kunde man vidare identifiera fyra olika naturvärdesobjekt. Naturvärdesobjekten utgörs, i de flesta fall, av en sammanhängande yta med en dominerande naturtyp. Olika biotoper kan finnas inom en naturtyp. Naturvärdesobjektet tilldelas slutligen en naturvärdesklass.

Större delen av inventeringsområdet har bedömts inneha högt naturvärde, detta gäller för naturvärdesobjekt 1,2 samt 4. Område 4 bedömdes ha påtagligt naturvärde. Dessa värden är framförallt knutna till alvarmarken. Alvar är en Natura 2000-naturtyp som enligt standarden för naturvärdesinventering per automatik ger minst högt naturvärde. Hälften av alvarmarken inom naturvärdesobjekt 1 saknar skötsel (dvs beteshävd), har inslag av högre gräs i markskiktet samt ett till stora delar slutet mosstäcke. Igenväxningen startar i alvarets kant mot bebyggelsen i väster och expanderar österut över alvaret. Alvarmarker som växer igen, har bristande skötsel eller saknar typiska arter räknas inte som Natura 2000-naturtyp. Trots att naturvärdesobjekt 1 bedömts vara en Natura 2000-naturtyp är det sannolikt att den med tiden kommer att förlora den klassningen om inte aktiv beteshävd återinförs. När alvar inte sköts uppstår hotet av igenväxning inom biotopen. Inventeringsområdets biotoper och naturvärden är likvärdiga med de övriga stora alvarmarkerna kring Sandvik, som sträcker sig vidare åt norr, öster och söder. Troligen har flertalet av de påträffade naturvårdsarterna goda livsbetingelser även utanför inventeringsområdet.

Den samlade bedömningen är att inventeringsområdet i stor utsträckning utgörs av alvarmark med högt naturvärde, om än i den lägre delen av skalan då hävden har upphört och de biotopmässiga kvalitéerna varierar över ytan där delar av området förlorat sin alvarkaraktär och övergått till igenväxningsmark. Floran och faunan som noterats utgörs i huvudsak av arter som är allmänna, eller tämligen allmänna, på Öland. Området hyser dock medelhöga entomologiska värden med tyngdpunkt i södra delen. Svampfloran bedöms som generellt artfattig.

Även en fågelinventering har genomförts (WSP, 2022). Syftet med fågelinventeringen var att redovisa aktuella fågelarter som förekommer inom eller i direkt anslutning till inventeringsområdet.



Inventeringsområde för fåglar (WSP, 2022)

Vid exploatering inom inventeringsområdet bedöms varken den nationella eller regionala populationen utav någon rödlistad fågelart påverkas negativt. Ingen art som är upptagen i fågeldirektivets bilaga 1 bedömdes häcka inom inventeringsområdet.

För de övriga arterna som noterats under inventeringen, det vill säga de arter som inte är rödlistade eller upptagna i fågeldirektivets bilaga 1, bedöms ingen av arternas kontinuerliga ekologiska funktion påverkas på nationell eller regional nivå. På en lokal nivå innebär förlust av alvarmark att potentiell livsmiljö för sånglärka försvinner. Artens bevarandestatus bedöms dock inte riskera att missgynnas. Förlust av alvarmarken innebär också att födosökmöjligheter minskar för fiskmås och stare som är rödlistade. Eventuell exploatering av planområdet bedöms inte påverka artens kontinuerliga ekologiska funktion på något betydande sätt, utan det bör fortsatt finnas goda möjligheter till födosök i - och runt inventeringsområdet.

4.7 Hälsa och säkerhet

Avsnittet redogör för planeringsförutsättningar som rör risker för människors hälsa och säkerhet.

4.7.1 Omgivningsbuller

Buller är oönskat och/eller skadligt ljud, beror på typen av ljud, person, plats, situation och varaktighet. Planområdet ligger strax öster om väg 984 som utgör

den mest frekvent använda infartsvägen till Sandvik. Sommartid nyttjas även flygfältet Mellanlanda vars trafik kan riskera påverka planområdets bullernivåer.

För att säkerställa att människor inte utsätts för buller finns riktvärden. Ett riktvärde är ett styrinstrument som inte är rättsligt bindande. Med den samordning av plan- och bygglagen och Miljöbalken som trädde i kraft 2015 blir däremot angivna ljudnivåer i detaljplan styrande för tillsyn. Nedan följer en för detaljplanen relevant sammanfattning av gällande riktvärden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

För flygtrafik gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I denna förordning finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

I förordningen anges att "Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad" samt att om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än

1. sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och
2. tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

En bullerutredning har tagits fram (WSP, 2025). Konsekvenserna av denna redogörs för i kapitel **6.6.1 Beräkning av omgivningsbuller**.

4.7.2 Risk för olyckor

Planområdet ligger i anslutning till flygfältet Mellanlanda. Flygfältet utgörs av en bana för start och landning. Flygplanens landnings- och utflygningsriktning beror på vindriktningen. Beläggningen består av gräs på Alvaret vilket kan bli mjukt i samband med blöt väderlek. Av denna anledning nyttjas flygfältet i princip enbart på sommaren, då klimatet är torrt. Under denna sommarperioden bedöms mellan 20–30 flygplan nyttja flygfältet, vilket innebär 40–60 flygrörelser per år. På grund av dess begränsade storlek nyttjas flygfältet nästan enbart av enmotoriga privatplan.

Flygfältet är ca 600 meter långt och 25 meter brett. Det finns inga fasta tankningsstationer, cisterner, hangarer eller annan serviceutrustning. Risken för olycka kopplat till flygtrafiken har utretts i en Riskbedömning (WSP, 2022), se vidare under kapitel 6.5.3.

4.7.3 Myndighetsremiss om flygfältets roll vid en eventuell krissituation

Under 2024 genomförde Borgholms kommun en remiss av planförslaget till fem olika myndigheter med olika ansvarsområden som kan bli berörda vid en eventuell krissituation. Till remissen bifogades en preliminär plankarta samt PM Riskbedömning (WSP, 2022). De myndigheter som hördes var Luftfartsverket, Sjöfartsverket, Kustbevakningen, Polismyndigheten samt Räddningstjänsten Sydost. Myndigheterna ombads beakta fem olika frågor:

1. Bedöms Sandviks flygfält ha någon funktion i händelse av en krissituation, och i så fall vilken?
2. Påverkar planförslaget denna funktion?
3. Hur kan en eventuell påverkan undvikas eller minskas till acceptabel nivå?
4. Förutsatt att flygfältet fyller en funktion vid krissituation, påverkar det riskutredningens slutsats?
5. Övrig information/upplysning

Samtliga myndigheter besvarade remissen.

Luftfartsverket meddelade att de inte lämnar något formellt svar då de endast besvarar remisser med föreslagen byggnation högre än 20 meter.

Sjöfartsverket meddelar under övriga upplysningar att vid planering av fasta belysningspunkter i planområdet ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de aktuella ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation, såsom till exempel enslinjefyrar Sandvik Övre/Nedre med fyrljusets höjd 11 m respektive 7,3 m över medelvattenytan. Detta gäller även arbetsbelysning under utförandefasen. Sjöfartsverket har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen för rubricerat område, förutsatt att framförda synpunkter och information beaktas.

Kustbevakningen meddelar att de inte bedriver, eller har för avsikt, att bedriva någon flygverksamhet vid Sandviks flygfält. För Kustbevakningens del bedöms det aktuella flygfältet därför inte fylla någon särskild funktion i händelse av en krissituation. Detaljplaneförslaget föranleder således inte några synpunkter från Kustbevakningens sida.

Lokalpolisområde Kalmar/Öland har inget att erinra gällande ovan frågeställning. Ur polisens synvinkel finns inget att tillägga gällande detaljplanen.

Räddningstjänsten Sydost meddelade att Sandviks flygfält inte bedöms vara av avgörande betydelse vid krissituation. Vid händelse av skogsbrand är exempelvis Ölanda flygfält bättre lämpat för nyttjande av flygande resurser.

4.7.4 Risk för översvämning

Aktuellt planområde ligger i anslutning till Östersjön och Kalmarsund. MSB har genomfört en översvämningskartering av Kalmar där beräknat högsta nivå i slutet av seklet är +2,46 m över dagens havsnivå. Topografin inom planområdet varierar mellan +12 och +11 meter över havet, varför planområdet inte berörs av stigande havsnivåer. Hela planområdet sluttar svagt österut och de lägre nivåerna återfinns längs med den östra sidan av planområdet. Enligt SGU:s jordartskarteringar dominerar sedimentärt berg som jordart inom området medan för befintlig bebyggelse i Sandvik dominerar svallsediment, grus. Jorddjupet ned till berg är uppskattat och varierar mellan 0–1 meter i anslutning till området. Genomsläppligheten bedöms som hög enligt SGU, men hänsyn måste tas till det tunna jordlagret. Det kan förekomma sprickor i berggrunden som gör att dagvattnet kan leta sig västerut, annars innebär markens lutning att ytavrinningen sker österut. Planområdet är en del av ett större avrinningsområde som idag har sin avrinning mot Södviks sjömarker och mynnar i Persnäs vik på Ölands östra kust. I och i anslutning till planområdet främst i den nordvästra och sydöstra delen finns ett antal lågpunkter som vattenfylls vid ett regn med skyfallskaraktär, dessa har ett djup som varierar mellan 10–20 cm vid en skyfallshändelse. De lågpunkter som finns inom planområdet tar hand om det dagvattnet som kommer från planområdet och från planområdets direkta närhet.

Inget större avrinningsområde utanför planområdet har sin tillrinning in i planområdet. Utan avrinningen begränsas av höjdryggen väster om Kvarnvägen samt Stenhuggarvägen vilket gör att Sandvik idag har sin naturliga avrinning västerut mot Östersjön.

4.7.5 Risk för erosion

Vid stranderosion förs sedimenten bort av vågor, strömmar och vind för att så småningom ackumuleras någon annanstans. Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) kartläggning av stränders jordart och eroderbarhet bedöms kuststräckan vid centrala Sandvik bestå av sand eller grus med låg eroderbarhet. Viss risk för erosion finns norr om Sandviks hamn. Risken för erosion bedöms inte påverka planområdet då marken till störst del består av berg med tunt jordlager, minsta avstånd till kustlinjen från planområdet är cirka 200 meter.

4.7.6 Risk för skred

Skred är en sammanhängande jordmassa som kommer i rörelse. Skred förekommer i silt- och lerjordar. Risken för skred bedöms inte vara stor inom planområdet då marken till störst del består av berg med endast tunt jordlager med mullhaltig sand.

4.7.7 Risk för ras

Vid ett ras rör sig block, stenar, grus- och sandpartiklar fritt. Ras sker i bergväggar, grus- och sandbranter. Risken för ras bedöms inte vara stor inom planområdet då marken är flack med små höjdskillnader.

4.8 Geotekniska förhållanden

Markområdet utgörs av alvarsmark, sedimentärt berg (kalksten). Det finns ett tunt jordtäckte med mullhaltig sand som överlagrar kalkstensberget.

Vid Sandvik finns ett mindre klapperstensfält som huvudsakligen utgörs av kantiga kalkstenar. Planområdet gränsar till område med grus i väster (svallsediment).

4.8.1 Miljöteknisk markundersökning

En översiktlig markteknisk undersökning har utförts (WSP, 2022). Undersökningens syfte var att utreda huruvida förhöjda halter av förorening förekommer inom aktuellt undersökningsområde. Resultaten från laboratorieanalyserna jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. I planområdet är riktvärden enligt KM (känslig mark) tillämpliga eftersom planerad markanvändning avser bostäder. Analysresultatet jämförs även mot Naturvårdsverkets haltgränser för Mindre än ringa risk, MRR (NV 2010) vid återanvändning av avfall för anläggningsändamål.

Inga halter av analyserade parametrar överstiger planerad markanvändning (känslig markanvändning, KM) har påvisats i varken medelhalten av samtliga samlingsprover eller i något enskilt samlingsprov. Samtliga samlingsprov visar på låg variation inbördes vilket visar på att aktuellt område är homogent avseende analyserade parametrar.

Medelhalten av bly samt kadmium överstiger Naturvårdsverkets haltgräns för MRR avseende samtliga inbördes samlingsprov. Medelhalten av PAH-H tangerar Naturvårdsverkets haltgräns för MRR avseende samtliga inbördes samlingsprov. Eftersom halter överstiger mindre än ringa risk (MRR) har påträffats inom undersökningsområdet bör överskottsmassor som behöver transporteras från fastigheten av masshanteringsskäl lämnas in till godkänd mottagare alternativt transporteras till annan fastighet med erforderliga tillstånd till mottagning.

Exploatering bedöms inte medföra någon saneringsåtgärd och ytterligare markprovtagning är ej nödvändig.

4.8.2 Markradonundersökning

En fältundersökning gällande markradon har genomförts (WSP, 2022). Mark kan klassas som högradonmark, normalradonmark respektive lågradonmark. Uppmätt markradonhalter inom planområdet visar på ett värde mellan 16,1 och 35,8 Bq/kg, vilket betyder att marken klassas som lågradonmark.

4.9 Hydrologiska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarteringar dominerar sedimentärt berg som jordart inom området medan för befintlig bebyggelse i Sandvik dominerar svallsediment, grus, se figur 5. Jorddjupet ned till berg är uppskattat och varierar mellan 0–1 meter i anslutning till området. Genomsläppligheten bedöms som hög enligt SGU, men hänsyn måste tas till det tunna jordlagret.

I och i anslutning till planområdet främst i den nordvästra och sydöstra delen finns ett antal lågpunkter som vattenfylls vid ett regn med skyfallskaraktär. De lågpunkter som finns inom planområdet tar hand om det dagvatten som kommer från planområdet och från planområdets direkta närhet.

Planområdet sluttar svagt åt öster och är en del av ett större avrinningsområde som idag har sin ytliga avrinning mot Södviks sjömarker och mynnar i Persnäs vik på Ölands östra sida.

Grundvattnet i området tillhör grundvattenförekomsten västra Ölands Kalkberg (WA72010256). Grundvattenmagasinet är en sedimentär bergförekomst akviferstyp. Inga grundvattenmätningar finns i området. Grundvattennivåerna påverkas av regn och växtlighet samt av tjäle och snösmältning varför nivåerna varierar med årstiden. I Borgholms kommun är dricksvattentillgången begränsad med hänsyn till den torka och vattenbrist som periodvis råder på Öland. Grundvattentillgången har också påverkats delvis på grund av kraftig utdikning av landskapet samt förändringar i nederbördsmonstret och en ökad vattenkonsumtion. För att förstärka dricksvattentillgången finns ett avsaltningsverk i Sandvik.

4.10 Kulturmiljö

4.10.1 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningarna i området runt Legenäs är huvudsakligen från järnåldern (ca 500 f Kr till 1050 e Kr). Lämningarna från både äldre och yngre järnålder berättar om en etablerad jordbruksbygd. För detta talar de många gravfälten och gravgrupperna i området som härrör från denna tid. Gravarna har i många fall placerats uppe på de svaga förhöjningar som finns i landskapet, till exempel utmed västra landborgens krön. Planområdets närmast registerade fornlämning ligger utmed västra landborgskanten cirka 70 meter söder om planområdet, benämnt Persnäs 75:1. Fornlämningen är ett gravfält bestående av ca 14 fornlämningar i form av stensättningar.

Bosättningarna bör ha legat i gravarnas närhet, troligen invid den bästa odlingsmarken. Knisa, cirka 1,5 km söder om planområdet, har en särskilt rik lämningssbild och har sannolikt varit en av de större etableringarna under järnålder. Marken här domineras av lerig morän omgärdad av äldre strandvallar med grusiga svallsediment. Kringliggande alvarmarker har sannolikt brukats till bete. Inom alvarsmarkerna kring Sandvik är de kända fornlämningarna

framförallt gravfält i form av stensättningar, vilket kan förklaras av de ofta placerades i utmed strandvallarna samt av jordartsförhållandena med kalkstensberget närmast blottat.

4.10.2 Byggnadsminnen

I anslutning till planområdets norra sida ligger fastigheten Legenäs 2:8 med Sandviks kvarn. Kvarnen är ett tydlig landmärke i det flacka landskapet vilket gör att den kan upplevas på långt håll. Kvarnen utgör byggnadsminne och är skyddad enligt 3 kap. Kulturmiljölagen (KML).

"Sandviks kvarn är mycket välbevarad såväl exteriört som interiört. Nästan all inredning som har samband med kvarnens ursprungliga funktion finns bevarad, Kvarnen besitter genom sin historiska anknytning till Ölands epok som framträdande spannmålsproducent samt sin arkitektoniska utformning storlek ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden är ett minnesmärke över tidens ekonomiska och sociala förhållanden och med hänsyn till detta att anse som synnerligen märklig"

Kvarnbyggnaden uppfördes strax utanför Vimmerby omkring 1856 och flyttades 1885 till sin nuvarande plats ovanför Sandviks hamn. Byggnaden är av holländsk typ, med sammanlagt åtta våningar. De två nedersta våningarna är byggda av huggen kalksten, varpå en sexvåning, plåtklädd träbyggnad står. Taket utgörs av en lökformad tornhuv. På fjärde våningen finns en balkong som löper runt kvarnhuset. Vingarna, som är nya från år 2024 efter att de förra förstördes i en storm år 2022, är av trä med träspjäll.

Bottenvåningen används idag till restaurang. I de övre våningarna finns installationerna kvar.

Hänsyn till Byggnadsminnet Sandviks kvarn hanteras i Kulturmiljöanalysen (WSP, 2024). Det som identifierats som viktigt att beakta vid förändringar i anslutning till Sandviks kvarn är framförallt det öppna landskapet runt kvarnen som möjliggör att dess storskalighet kan upplevas. Området närmast Sandviks kvarn är känsligt för exploatering då det ansluter till byggnadsminnet Sandviks kvarn och den äldre bebyggelsen av Sandviks samhälle. För att en exploatering inte ska påverka de kulturhistoriska värdena ställs höga krav på anpassning vad gäller volym och gestaltning.

4.10.3 Kulturmiljöanalys

En kulturmiljöanalys har tagits fram i samband med planarbetet (WSP, 2024).

I kulturmiljöanalysen redogörs för områdets historik och vilka kulturvärden som identifierats. I kulturmiljöanalysen ges råd och rekommendationer för hur en exploatering i området kan göras på ett sätt som tar hänsyn till landskapsbilden och befintliga värden på platsen.

Övergripande råd för planarbetet är följande:

- De långa siktlinjerna och de öppna markerna i utkanten av Sandvik och planområdets synlighet vid infarten till Sandvik gör att bebyggelsen inte bör överskrida 1 1/2-våningsplan för att intrycket inte ska bli för dominerande.
- Den nya bebyggelsen bör ansluta till den befintliga strukturen i Sandvik med mindre gångvägar genom bostadsområdena som leder ner till hamnen. Gångvägarna bör där det är möjligt förbli grusade/naturmark.
- Ny bebyggelse bör placeras indraget på tomterna så att gaturummen fortsatt präglas av grönska.
- Då den nya bebyggelsen kommer bli så synlig på långt håll bör ett gestaltungsunderlag tas fram och gestaltungsbestämmelser i plan fastslås för att säkerställa att materialval och kulörer smälter in i Sandviks bebyggelse.
- Typiskt för bebyggelsen i Sandvik är låga stenmurar och staket. I detaljplanen bör det säkerställas att höga staket eller häckar inte möjliggörs då de bryter mot den småskalighet som präglar Sandvik idag och förhindrar möjligheten till de långa siktlinjer som finns idag.
- Eventuell ny bebyggelse bör på ett organiskt sätt koppla an till den befintliga strukturen i Sandvik. En viktig aspekt är de befintliga vägarna ner till hamnen som ger släpp ner till havet och möjliggör att havsglimtar kvarstår. Dessa vägar (vita pilar i kartutdraget nedan) bör inkorporeras i den nya bebyggelsen.
- Gångstigarna i alvarmarken (markerat med rött i kartutdraget nedan) har gammal hävd då det var via dessa som man tog sig mellan gårdarna på centrala Öland och fiskeläget i Sandvik. Stigarna är tydligt avläsbara i äldre kartor och syns än idag. Vid en exploatering av området bör möjligheten undersökas att förhålla sig till dem när nya vägsträckningar dras. Det vill säga att möjligheten att röra sig i öst-västlig riktning och ansluta till de befintliga vägarna (vita pilar) kvarstår.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Mycket känsligt - bör ej bebyggas med hänsyn till Sandviks kvarn bebyggelse |  | Sandviks kvarn samt äldre bebyggelse eventuell exploatering behöver ta hänsyn till |
|  | Känsliga delar med hänsyn till Sandviks kvarn och den äldre bebyggelsen i anslutning till Sandvikshamn |  | Vägstrukturer som bör följas för att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig struktur |
|  | Område som är mindre känsligt för exploatering |  | Gångvägar i alvarmarken |

Utdrag ur kulturmiljöutredning, WSP, 2024

Kulturmiljöutredningen presenterar även specificerade rekommendationer över vilka kulturhistoriska aspekter planområdet har att förhålla sig till i de olika känslighetszonerna enligt kartutdraget ovan.

Inom rödmärkat område närmast Sandviks kvarn är miljön känslig för all typ av exploatering och den bör därför ej bebyggas.

Rekommendationer som ges för orangemarkerat område:

- Bebyggelsen inom detta område bör inte överskrida en våning för att möjliggöra att Sandviks kvarns höjd fortsatt kan upplevas som besökare.
- Bebyggelsens fasader bör vara av trä eller puts. Gestaltningsskrav bör även ställas på lämplig färgsättning. Användning av Ölandssten som är typisk för platsen bör uppmuntras.
- Ny bebyggelse bör placeras indraget på tomterna.
- Hårdgörningsytan på tomterna bör begränsas till max 10% mer än beslutad BYA för att säkerställa att hänsyn tas till landskapsbilden.
- För att säkerställa en småskalighet inom detta område bör huvudbyggnaderna inte överskrida 90 kvm BYA.

Rekommendationer som ges för grönmarkerat område:

- Bebyggelsen inom detta område bör inte överskrida 1 1/2 våning för att möjliggöra att Sandviks kvarns höjd fortsatt kan upplevas som besökare.
- Bebyggelsens fasader bör vara av trä eller puts. Gestaltningsskrav bör även ställas på lämplig färgsättning. Användning av Ölandssten som är typisk för platsen bör uppmuntras.
- Ny bebyggelse bör placeras indraget på tomterna.
- Hårdgörningsytan på tomterna bör begränsas till max 10% mer än beslutad BYA för att säkerställa att hänsyn tas till landskapsbilden.
- För att säkerställa en småskalighet inom detta område bör huvudbyggnaderna inte överskrida 130 kvm BYA.

4.11 Fysisk miljö



Sandviks hamn

I Sandvik är det idag hamnen som utgör hjärtat och som är föremål för de flesta målpunkter. Området runt hamnen är idag tätbebyggt med sommarbostäder och en del mindre verksamhetsbebyggelse kopplad till besöksnäringen. Sandviks hamn är idag en populär fritidsbåtshamn och har på senare år även utvecklats som ställplats för husbilar.

Sandviks kvarn är Sandviks mest tongivande byggnad, den syns på långt håll från alla väderstreck. Kvarnen är idag ett omtyckt besöksmål med tillhörande restaurang.



Sandviks kvarn

Bebyggelsen och vägnätet i Sandvik är generellt småskaligt och omfattar bland annat den gamla kustväg som löpt längs Ölands västra sida. Bostadsbebyggelsen präglas av en småskalighet och består av småhus med trä- eller putsfasader i en till en och en halv våning.



Bebyggelse utmed södra delen av Kvarngatan angränsande planområdet

Under senare tid har större villor tillkommit i utkanten av samhället, planområdets södra delar angränsar därför till en mer storskalig villabebyggelse. Även i norra delen av Sandvik, på den mark som tidigare hörde till Sandviks bruk AB har en nutida bebyggelseutveckling skett under de två senaste decennierna.

4.12 Sociala

Sandvik är idag en ort som präglas av en hög grad fritidshusbebyggelse. Drygt 80% av fastigheterna i Sandvik nyttjas som fritidsboende. Det finns 47 invånare i Sandvik (2024), ganska jämt utspridda över områdets norra, centrala och södra delar. Av dessa är 43% män och 57% kvinnor. Åldersmässigt är det mycket

tydligt att befolkningen i Sandvik är äldre. Hela 78% av Sandviks befolkning är över 65 år. Det finns inga barn alls skrivna på orten.

Inom Sandvik finns det 275 personer som äger hela eller del av fastighet. Det är lika många kvinnor som män. Åldersmässigt är det fortfarande en dominans av högre åldrar, 61% av fastighetsägarna är över 65. En trend som kan märkas är att fritidshusägare spenderar mer tid i sina fritidshus. Det har också blivit vanligt att arbeta hemifrån i högre utsträckning vilket kan påverka hur man tidsmässigt nyttjar sitt fritidshus.

Det finns ett par viktiga målpunkter och mötesplatser i Sandvik, livsmedelsbutiken Ica Trossen belägen cirka 350 meter ovanför hamnplan samt själva hamnen med småbåtshamn, restauranger samt glasskiosk där fiskrestaurangen på hamnplan har öppet även utanför sommarens högsäsong. Även Sandviks kvarn har öppet under sommartid med restaurang.

Borgholms kommun rankar sig bland de högsta i landet gällande upplevd trygghet enligt Polisens årliga trygghetsmätning.

4.13 Teknik

I detta avsnitt redovisas sådant som rör befintliga tekniska förutsättningar som är relevanta för detaljplanen.

4.13.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dricksvatten- eller spillvatten idag, men angränsar till befintliga verksamhetsområden. Bostäder inom planområdet kommer anslutas till det allmänna Vatten- och spillvattennätet. Vatten- och spillvattenledningarna i Sandvik är generellt äldre och det är ett lågtryckssystem som är känsligt. Nya vatten- och spillvattenledningar behövs anläggas fram till planområdet. Det kommer troligtvis bli en ny pumpstation i området men även andra lösningar kan vara alternativ. Det finns kapacitet för att ansluta planerad bebyggelse till spillvattennätet. I norra Sandvik finns avloppsreningsverk samt avsaltningsverk för produktion av dricksvatten.

4.13.2 El

Det finns inga befintliga elledningar inom planområdet, EON har ledningar inom Sandvik, närmsta elledning finns utmed Kvarngatan angränsande planområdet.

4.13.3 Fiber

Fiber finns utbyggt i Sandvik. Närmsta fiberledning ligger utmed Kvarngatan angränsande planområdet.

4.13.4 Brandvattenförsörjning

Det finns två brandbrunnar i närområdet, en utmed Södra Långgatan ca 100 meter väster om planområdet samt en i korsningen Norra Långgatan/Stenhuggarvägen, ca 150 meter norr om planområdet. Brandposter

ska placeras enligt de rekommendationer som ges i VAV P83 och P76. Enligt gällande normer ska räddningstjänsten inte ha längre än 75 meter till närmsta brandpost. Det ger ett maximalt avstånd mellan brandposter på 150 meter. Utbyggnad av bostäder inom planområdet kommer därmed att kräva utbyggnad av fler brandposter än vad som finns idag. VAV kräver flöden på minst 600 l/min när det gäller bostadsbebyggelse som underskrider 4 våningar. Kommunen kan inte garantera flöde och tryck enligt gällande norm på grund av dimension och tryck.

4.13.5 Avfall

Borgholm Energi AB sköter insamlingen av avfall under kommunalt ansvar från hushåll och verksamheter i kommunen. Mat- och restavfall hämtas i normalfallet vid fastigheten varannan vecka.

Förpackningar och returpapper från hushåll lämnas i dagsläget på återvinningsstationerna. Från och med 2025-11-01 kommer ett nytt system med fastighetsnära insamling av förpackningar att börja införas i Borgholms kommun. Hushållens stora förpackningar, som inte får plats i fastighetens insamlingsbehållare, ska lämnas på en återvinningsstation eller återvinningscentral. Närmaste återvinningsstation finns utmed Östra Alvarsgatan ca 700 meter norr om planområdet

Grovavfall, elavfall, farligt avfall och trädgårdsavfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 25 km söderut från Sandvik.

4.13.6 Uppvärmning

Uppvärmning sker med individuella lösningar.

4.14 Service

I Sandvik, cirka 200 meter norr om planområdet, finns Ica Trossen, en nybyggd livsmedelsbutik som även är ombud för Apotek samt PostNord.

Närmsta hälsocentral finns i Löttorp, cirka 16 kilometer norrut.

I Södvik, cirka 3 kilometer österut finns Kråkbackens förskola med två avdelningar. I Löttorp finns även förskolan Solvändan med två avdelningar i anslutning till Åkerboskolan. Åkerboskolan är en grundskola med cirka 150 elever från förskoleklass till årskurs 9. I direkt anslutning till skolan finns även bibliotek, simhall, aktivitetspark och sporthall. På gångavstånd från skolan finns även en idrottsplats.

I Löttorp finns även livsmedelsbutik, flertalet restauranger, konditori, handel, fordonsservice med mera. Till Borgholm med sitt stora serviceutbud som kommunens centralort är det cirka 30 kilometer.

4.15 Trafik

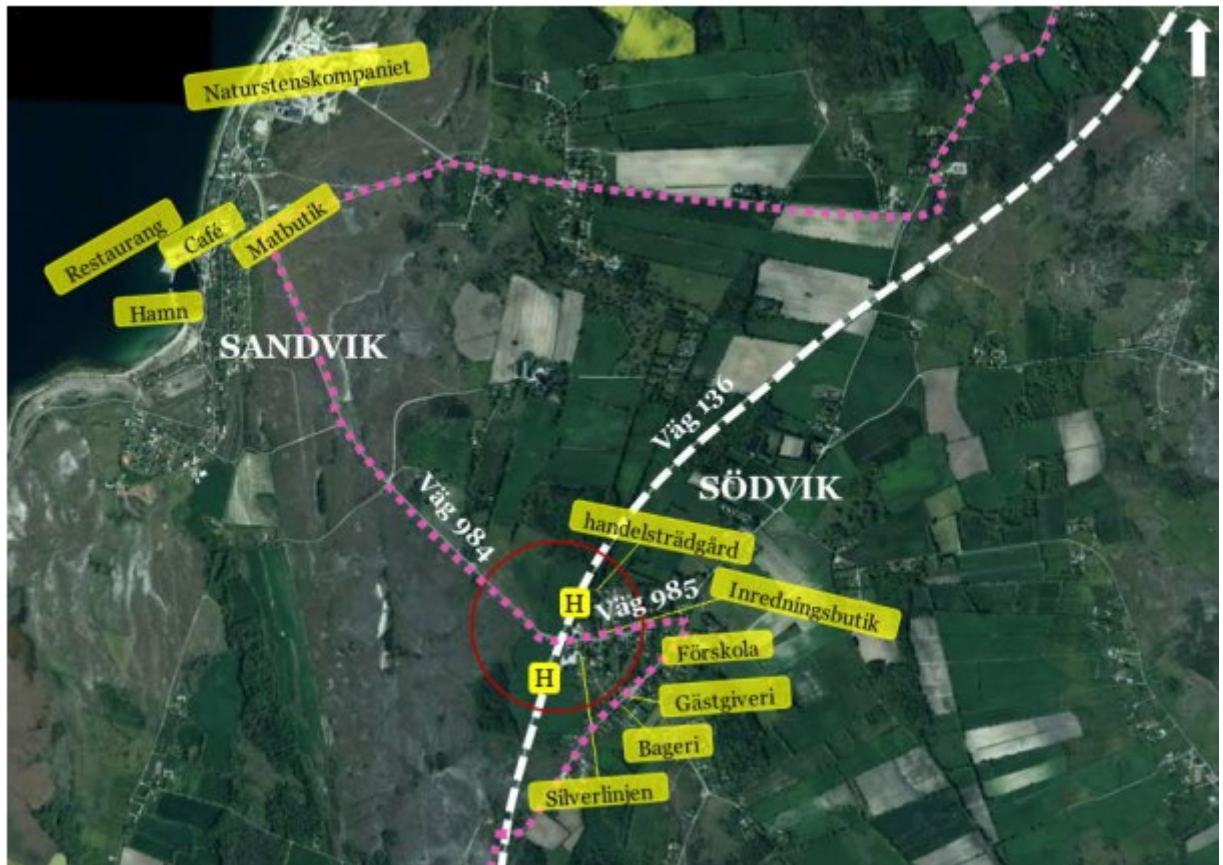
4.15.1 Motortrafik

Öster om planområdet ligger statlig väg nummer 984 som är den mest frekvent använda infartsvägen till Sandvik från väg 136. Väg 984 ansluter till väg 986, Stenhuggarvägen/Stenningevägen, som leder ner till Sandviks hamn. För att nå planområdet tar man söder vid Kvarngatan. Kvarngatan utgör idag gränsen för bebyggelsen i Sandviks sydöstra del.



Vägnät i Sandvik

Årsdygnsmedeltrafik (ÅDT; antal fordon per dygn i genomsnitt under året) för väg 984 är enligt Trafikverkets trafikflödeskarta 480 fordon varav 31 fordon utgörs av tung trafik (2012). Väg 986 har liknande belastning som väg 984 över året med en årsdygnsmedeltrafik på 492 fordon av vilka 16 fordon utgör tung trafik (2012).



Utdrag ur ÄVS, Trafikverket. Målpunkter i anslutning till korsning Södvik/Sandvik. Väg 136 visas med vit, streckad linje och Ölandsleden med rosa streckad linje.

I Sandvik finns målpunkter som matbutik, hamn, badstrand och restauranger. Matbutiken i Sandvik genererar trafik under hela året medans målpunkter som hamn och badstrand sannolikt framför allt innebär trafik under sommarmånaderna. Väg 984 är den huvudsakliga infartsvägen till Sandvik under sommarmånaderna. Det teoretiska medeldygnslödet ligger då på cirka 1000 fordon per dygn, med toppar på strax under 1500 fordon per dygn under juli månad. Hastighetsbegränsningen som råder idag är 70km/h.

Vid korsningen (väg 136/väg 984/väg 985) är hastighetsbegränsningen 90 km/h på väg 136. Under sommartid är hastighetsbegränsningen 70 km/h. Enligt genomförda trafikmätningar så överskrider inte medelhastigheten den skyltade hastigheten.

Olyckor i korsningen har framförallt varit passerande fordon på väg 136 som kolliderat med avsvängande fordon.

Under 2024 har fyrvägs-korsningen byggts om med vänstersvängfält för avsvängande trafik söderifrån samt gångpassage med refuger för att underlätta för fotgängare som ska korsa vägen.

4.15.2 Gång- och cykeltrafik

I Sandvik samhälle finns endast ett fåtal renodlade gång-cykelvägar, de flesta trafikslag samsas i blandtrafik. Cykelleden Ölandsleden passerar över korsningspunkten och går längs med väg 984 och väg 985. Även Djupviksrundan går här. Längs med väg 984, på den norra sidan har Södviks Samfällighetsförening och Sandviks Byalag inkommit med önskemål om att det anläggs en gång- och cykelväg mellan Sandvik och Södvik. Föreningarna har undersökt intresset och ägandeskapet av eventuellt berörda fastigheter. Föreningarna har också varit i kontakt med Trafikverket och lokala bolag som antingen kan tänka sig att stödja anläggningen eller utföra visst arbete.

Kommunen har i sin cykelstrategi klargjort att det ska finnas ett tydligt cykelperspektiv i den fysiska planeringen och att möjligheten att utöka cykelvägsnätet ska undersökas i samband med infrastruktursatsningar, så som utbyggnad av vatten- och avloppsnätet.

4.15.3 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatser som trafikeras av linjetrafik finns utmed väg 136, ca 3 km österut vid Höjden samt ca 2,5 km mot sydöst i Södvik/Sandvikskorsningen där väg 984 möter väg 136. För att ta sig dit från Sandvik måste man röra sig utmed väg 984. Både norrgående och södergående hållplats är utformade som fickhållplats. Landsbygdslinje 101 trafikerar hållplatsen, vilken har omkring sex avgångar per dag under vardagar. Turutbudet för linje 101 ökas under sommarperioden. Under vintermånaderna är det framför allt skolelever som nyttjar hållplatsen. Skolbarn tillhör upptagningsområdet för Åkerbo skola i Löttorp. Eftersom det är mer än 4 km från skolan, beviljas skolskjuts efter ansökan till kommunen. På- och avstigning sker dock vid linjeväg 136. I dagsläget finns inga ungdomar under 19 år skrivna i Sandvik samhälle. Hållplatsen har i genomsnitt fyra resenärer per dag under vinterperiod och nio resenärer per dag under sommarperiod. Hållplatsen saknar väderskydd, belysning och anslutande gång- och cykelväg.

Silverlinjen är en direktbuss som går mellan Öland, Kalmar och Stockholm. Silverlinjen trafikerar hållplatsen en gång under dagen förutom på lördagar då den ej är i bruk. Silverlinjen har fem resenärer per dag i snitt vid denna hållplats.

5 Planeringsunderlag

Här redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

5.1 Kommunala

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

5.1.1 Detaljplan

Planförslaget angränsar till byggnadsplan nummer 62, byggnadsplan för samhället Sandvik, planbeteckning 08-PER-596, lagakraftvunnen 1961-05-08.

I de södra delarna angränsar planområdet till detaljplan nummer 284, Detaljplan för del av Persnäs- Sandvik 1:1, nordöstraområdet, planbeteckning 0885-P276, lagakraftvunnen 2003-06-12.

5.1.2 Planprogram

Planprogram för fastigheten Legenäs 1:39, Borgholms kommun, 2020-02-20.

5.1.3 Grundkarta

Grundkartan är upprättad på kommunledningsförvaltningen 2025-03-06.

5.1.4 Översiktsplan

Översiktsplan 2002, Borgholms kommun, antagen 2002-10-21

En ny översiktsplan, Översiktsplan 2040, planeras att antas i mars 2025.

5.1.5 Tillväxtstrategi 2024-2030

Tillväxtstrategi 2024–2030, Borgholms kommun. 2024-03-18 § 61

5.1.6 Strategi för Bostadsförsörjning

Strategi för bostadsförsörjning 2022–2024, Borgholms kommun. 2022-02-14 §18

5.1.7 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Undersökning av betydande miljöpåverkan i planarbete. Detaljplan för Legenäs 1:39 och Persnäs-Sandvik 1:1, Borgholms kommun. 2019-03-21.

5.1.8 Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan för Legenäs 1:39 och del av Persnäs-Sandvik 1:1. WSP, 2025-02-24

5.1.9 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2019-03-21, redovisar att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Ett avgränsningssamråd med

Länsstyrelsen ägde rum den 22 februari 2022, Länsstyrelsen lämnade yttrande på avgränsningen daterad 2022-03-03.

5.2 Utredningar

Här listas de utredningar som genomförts i samband med eller som har använts som underlag i planarbetet.

5.2.1 Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Legenäs 1:39 samt del av Persnäs-Sandvik 1:1. WSP, 2025-01-17

5.2.2 Naturinventering

Naturvärdesinventering på förstudienivå av Legenäs 1:39 m.fl. Borgholms kommun, Kalmar Län. WSP, 2021-12-07

Fågelinventering, Legenäs 1:39 m.fl. Borgholms kommun, Kalmar Län. WSP, 2022-09-15

Naturvärdesinventering Legenäs 1:39 m.fl. Borgholms kommun, Kalmar Län. WSP, 2022-11-18

5.2.3 Markmiljöutredning

Provtagningsplan översiktlig miljöteknisk markundersökning Legenäs 1:39 m.fl, Borgholms kommun. WSP, 2022-03-28

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Legenäs 1:39 m.fl, Borgholms kommun. WSP, 2022-05-06

Rapport markradon, del av Legenäs 1:39, Borgholms kommun. WSP, 2022-06-30

5.2.4 Bullerutredning

Bullerutredning. WSP, 2025-01-13

5.2.5 Förprojektering

En förprojektering för att beräkna ungefärliga kostnader för ett genomförande samt för att undersöka bestämmelser om markens höjdsättning planeras att genomföras innan granskning av planförslaget.

5.2.6 Riskutredning

PM – Riskbedömning detaljplan Legenäs. WSP, 2022-05-31

5.2.7 Kulturmiljöutredning

Kulturmiljöanalys Legenäs 1:39, Borgholm. WSP, 2022-08-24

5.3 Regionala

Planeringsunderlag som är upprättade på regional nivå.

5.3.1 Regionplan

Regionplan 2024-2026, Region Kalmar län. Antagen av regionfullmäktige den 22-23 november 2023.

5.3.2 Planeringsunderlag brukningsvärd jordbruksmark Kalmar län

Länsstyrelsen Kalmar Län, 2021.

5.3.3 Åtgärdsvalstudie, Väg 136, korsningarna Djupvik, Södvik/Sandvik, Källa och Sandbybaden

Trafikverket. 2022-03-31. TRV 2021/107287

6 Konsekvenser

I detta avsnitt redovisar kommunen detaljplanens konsekvenser. Konsekvenserna kan även redovisas i anslutning till en viss fråga som behandlas under annan rubrik i planbeskrivningen. I detta avsnitt beskrivs framför allt konsekvenser som inte redan har beskrivits i anslutning till en annan fråga.

6.1 Fastigheter och rättigheter

För fastigheterna inom planområdet innebär föreslagen detaljplan att det blir möjligt att stycka av bostadsfastigheter, anlägga vägar och dagvattenanläggning.

Del av marksamfälligheten Legenäs s:1 samt en outredd marksamfällighet avses att regleras till den kommunalt ägda fastigheten Persäs-Sandvik 1:1 i pågående lantmäteriförrättning som bedöms vara slutförd under planprocessen.

Gemensamhetsanläggningen Persnäs-Sandvik ga:1 kommer behöva omprövas och utvidgas för att även omfatta nya vägar samt även anslutning av nya bostadsfastigheter för att dessa ska få åtkomst till statligt vägnät.

De områden belägna på Legenäs 1:39 som ska omfattas av allmän platsmark, NATUR, GC-VÄG och GATA, ska efter efter avstyckning av bostadsmark fastighetsregleras till kommunens fastighet Persnäs-Sandvik 1:1.

Nya föreslagna fastigheter bildas genom avstyckning. Antalet fastigheter som får styckas av regleras genom minsta fastighetsstorlek i plankartan. Exploatören ansöker om och bekostar de förrättningar inom planområdet som är nödvändiga för genomförandet. Förrättningar utförs av Lantmäterimyndigheten.

Exploatören (kommunen och fastighetsägare till Legenäs 1:39) ansöker om och bekostar ovan nämnda förrättningar vilket innebär att dessa kostnader inte föranleder några kostnader för privata fastighetsägare eller gemensamhetsanläggningar/samfällighetsföreningar. Persnäs-Sandviks ga:1 får genom föreslagen utvidning av gemensamhetsanläggningen ökade driftkostnader för skötsel, men även ökade intäkter i form av avgifter från nya deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

Inom och i anslutning till planområdet har E.ON och Skanova rättigheter för ledningar. Krävs flytt av ledningarna bekostas det av exploatören.

6.2 Natur

I detta avsnitt finns beskrivningar av konsekvenser relaterade till landskap, djurliv och grönska.

6.2.1 Grönområde

En ändrad markanvändning från öppen alvarmark till bostadsbebyggelse enligt planförslaget innebär att andelen grönområde inom Sandvik minskar. Planområdet angränsar i väster samt i norr till befintligt bostadsområde. Utbredningen av alvarmark fortsätter från planområdet mot nordöst, öst och söder. Planområdet kommer att vara fortsatt allmänt tillgängligt inom de ytor som planläggs för gata, gång- cykelväg samt natur. Dessa ytor kommer att ansluta till omgivande alvarsmark varför tillgängligheten till omgivande grönområden i form av Södviksalvaret kommer att bibehållas.

En naturvärdesinventering har tagits fram (WSP, 2024). Planområdet utgörs av grusalvarmark utan aktiv hävd som är delvis igenväxande. Marken är väldigt homogen och saknar nästan helt strukturer som är gynnsamma för biologisk mångfald. Eftersom den till största delen utgörs av Natura 2000-naturtypen alvar bedöms naturvärdet ändå vara högt. Detaljplanen medför att cirka fyra hektar av alvarmark försvinner, vilket utgör cirka 2 % av den totala arealen av alvarmark i borealregionen. Marken inom planområdet har inte längre någon beteshävd vilket även utan utbyggnad långsamt påverkar naturvärdena inom planområdet negativt. Alvarsmarken fortsätter att växa igen och kan förlora sin klassning som alvarmark, vilket hade inneburit en liknande minskning av arealen alvarmark. En exploatering enligt detaljplanen omöjliggör dock en framtida restaurering av alvarmarken, vilken kan vara möjlig vid igenväxning.

Konsekvensen av ändrad markanvändning är att livsmiljöerna för växter, svampar, insekter och fåglar minskar. Planområdets värde för kärlväxter, svampar och fåglar bedöms dock vara lågt. Effektens storlek bedöms vara måttlig för naturvärdesobjekt, liten för insekter, och obetydlig för kärlväxter, svampar och fåglar. Effekterna för grön infrastruktur bedöms som obetydlig. En exploatering av planområdet bedöms inte tillföra någon barriäreffekt eller innebära att någon spridningsväg för arter försvinner. Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser på naturmiljö.

6.3 Kulturmiljö

I detta avsnitt finns beskrivningar av konsekvenser relaterade till landskapsbild och byggnadsminnen.

6.3.1 Landskapsbild

En kulturmiljöutredning har tagits fram (WSP, 2024) där påverkan på landskapsbild utreds. Sandviks siluett präglas av Sandviks kvarn som står i relation till den omgivande äldre och lågmälda bebyggelsestrukturen. Sandviks siluett efter ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverkas sedd västerifrån, exempelvis från kustvägen eller från hamnen. Däremot kommer Sandviks möte med alvarsmarken i öster att förändras vilket påverkar landskapsbilden söderifrån samt när man ankommer Sandvik österifrån. Detaljplanen innebär en förändring av området då en ny årsring av bebyggelse tillkommer i Legenäs. Planförslaget medför att vyn från inlandet ut mot Sandvik

präglas av samtida bebyggelse, vilket bedöms innebära en negativ påverkan på kulturmiljön överlag och dess läsbarhet jämfört med idag.

Detaljplanen innebär att en ny vägstruktur uppförs i området. Den nya vägstrukturen knyter i de södra delarna av planområdet an till befintlig struktur, men i de norra delarna bryter den delvis mot det historiska vägnätets slingrande karaktär, då linjeföringen är rakare. Den rakare linjeföringen bedöms som något främmande på platsen, och påverkar läsbarheten av landskapet och kulturmiljövärdena negativt. Den uträtade vägstrukturen motiveras av att fastighetsindelningen med den slingrigare vägen skulle innebära ett otydligare korsningsläge med Kvarngatan, fastighetsindelningen skulle bli mer irrationell och marken skulle nyttjas mindre effektivt. Överlag bedöms dock gatustrukturen medföra att de visuellt viktiga sambanden ner till hamnen kvarstår samt att en rörelse i öst-västlig riktning främjas.

Detaljplanen innehåller bestämmelser för placering av ny bebyggelse. Bebyggelsen placeras huvudsakligen i linje med befintlig bebyggelsestruktur, samt indraget från tomtgräns. Placeringen följer den befintliga bebyggelsen, vilket bedöms som positivt för kulturmiljö och landskapsbild. I den nordöstra delen av detaljplanen längs Kvarngatan säkerställs naturmark mellan befintlig bebyggelse och den föreslagna och nya bebyggelsen. Ur kulturmiljösynpunkt innebär detta en avvikelse mot områdets historiska bebyggelsestruktur, men då marken utgörs av naturliga svackor har den ej bedömts lämplig för bostadsändamål.

Den nya bebyggelsens utformning och volym regleras genom ett antal planbestämmelser. Genom utformningsbestämmelser avseende material, fasadkulör, takvinkel och takutformning säkerställs att den nya bebyggelsen på ett varsamt sätt ansluter till den befintliga bebyggelsen, vilket är positivt för landskapsbilden och upplevelsen av riksintresset Ölands sten kust.

Tillkommande bebyggelse har i höjd anpassats till befintlig lågskalighet i form av nockhöjder som inte möjliggör bebyggelse högre än 1 ½-våning och en våning närmast Sandviks kvarn. Dock möjliggörs en byggnadsarea som är något större än platsens äldre byggnader, vilket bidrar till en mindre skalförskjutning. Störst påverkan bedöms ske i norr, närmast Sandviks kvarn. Skalförskjutningen motiveras av att kommunen önskar planlägga för bostäder som har förutsättningar att bli permanentbostäder. Bostäder med dagens standard är i regel större än gårdagens.

De befintliga bostadsfastigheterna i området karaktäriseras idag av lågväxande grönska och låga stenmurar eller staket mot gaturummet. Detaljplanen reglerar andelen genomsläpplig yta per fastighet för att säkerställa att grönstrukturen kvarstår, vilket bedöms positivt för landskapsbilden.

6.3.2 Byggnadsminnet Sandviks kvarn

Byggnadsminnet Sandviks kvarn står som en ensam solitär där bystrukturen slutar och alvarmarken tar vid. Detaljplaneförslaget bedöms påverka den öppna vyn mot kvarnen från söder, och därmed upplevelsen av kvarnen som ensam solitär i ett övrigt öppet landskap. I området närmast kvarnen säkerställer plankartan natur, vilket medför att det område som i kulturmiljöutredningen har angetts som känsligast inte exploateras. Bestämmelser har även införts i planen för att säkerställa friliggande bostäder endast uppförs. Detta säkrar områdets luftighet och siktlinjer mellan husen. Detaljplanen medför dock, sammantaget sett, att kopplingen mot jordbruksmarken och dess historiska sammanhang inte blir lika tydligt som idag och läsbarheten av Sandviks kvarn i sitt historiska sammanhang påverkas. Även landskapsbilden bedöms påverkas då en ny bebyggelsefront med samtida bebyggelse uppförs som gör att upplevelsen av Sandvik som äldre bebyggelsestruktur blir svårare att avläsa från landsidan.

Detaljplaneförslaget medför att kulturlandskapet och byggnadsminnet Sandviks kvarn påverkas negativt, dock kvarstår möjligheten att förstå och uppleva kulturmiljön som helhet, varför effekterna bedöms som begränsade. Genom att reglera volymer, utformning, byggnadshöjder och placering av tillkommande bebyggelse, i enlighet med de råd och rekommendationer som anges i kulturmiljöutredningen (WSP 2024) begränsas påverkan avsevärt.

6.4 Miljö

6.4.1 Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram (WSP, 2025-02-24). Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsats till att beskriva påverkan, effekt och konsekvenser på nedanstående aspekter.

- Vatten – dagvatten, miljö kvalitetsnormer för grundvatten, ytvatten och kustvatten
- Klimat – påverkan av hög nederbörd och instängda områden
- Naturmiljö – påverkan på naturvärden, biologisk mångfald samt grön infrastruktur.
- Kulturmiljö och landskapsbild – påverkan på kultur- och landskapsvärden
- Påverkan på riksintresseområden, natura 2000- områden samt andra områden med områdesskydd
- Förorenade områden
- Påverkan på alvarmark
- Människors hälsa och säkerhet – påverkan från befintlig flygplats, radon samt buller från vägtrafik och flyg.

Påverkan, effekt och konsekvens har för dessa aspekter har bedömts i föreliggande miljökonsekvensbeskrivning. De två alternativ som har bedömts, och jämförts med varandra utgörs av detaljplaneförslaget samt nollalternativet. Bedömningen av konsekvenserna har utgått från att maximal byggrätt utnyttjas till fullo. Nedan sammanfattas de konsekvenser som bedöms uppstå av föreslagen detaljplan.

Aspekt	Planörslaget
Landskapsbild och kulturmiljö	Små negativa konsekvenser
Naturmiljö	Små negativa konsekvenser
Vattenkvalité	Inga negativa konsekvenser
Risker	Inga negativa konsekvenser
Förorenad mark och radon	Inga negativa konsekvenser
Buller	Inga negativa konsekvenser
Klimatanpassning	Inga negativa konsekvenser

Den samlade bedömningen visar att detaljplanen bedöms medföra små negativa konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö samt för naturmiljö jämfört med nollalternativet. För övrigt bedöms inte detaljplanen medföra några negativa konsekvenser.

Gällande konsekvenser för nollalternativet, bedöms alternativet överlag medföra små till måttliga negativa konsekvenser. Detta beror på att om inte någon exploatering genomförs inom området, ökar inte underlaget för ny service och kollektivtrafik. Nollalternativet följer inte intentionerna i tillväxtstrategin eller bostadsförsörjningsprogrammet. Nollalternativet innebär att igenväxningen inom stora delar av planområdet fortsätter.

Föreliggande lokalisering av detaljplanen ligger i direkt anslutning till befintliga bostäder, infrastruktur och service med livsmedelsbutik och restauranger, transporter/kollektivtrafik, vatten och avlopp, el och fiber. Ett ianspråktagande av marken för bostadsändamål bedöms bidra till fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem då tillkommande infrastruktur kan anslutas till befintlig utbyggd infrastruktur. I Sandvik finns även ett befintligt reningsverk samt avsaltningsverk för dricksvatten. Överlag bedöms detaljplanen bidra till god hushållning av befintliga resurser, och samtidigt bidra till underlag för service, kollektivtrafik etcetera, vilket bedöms som positivt.

6.4.2 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (WSP, 2025). När exploatering inom ett område sker ökar markens hårdgörningsgrad vilket i sin tur ökar behovet av att omhänderta dagvatten. Markhöjderna varierar väldigt lite inom planområdet vilket är en utmaning vad gäller dagvattenhanteringen.

I dagvattenutredningen förelås två alternativ för bortledandet av dagvatten, dessa kan med fördel också kombineras. Alternativ 1 avleds likt den naturliga avrinningen österut och alternativ 2 avleds västerut genom Sandvik.



Alternativa anslutningspunkter för dagvatten (WSP, 2025).

Då den planerade anslutningspunkten för dagvatten i alt 1 utgörs av befintlig vägtrumma och sedan även nedströms ett dikningsföretag eller som i alternativ 2 en ny dagvattenlösning västerut, kommer dagvattnet att behöva fördröjas. Utgångspunkten är att fördröjningsåtgärderna ska klara av att fördröja ett regn med 20 års återkomsttid, med en klimatkfaktor på 1,25, från planområdet.

Utllopsflödet från de fördröjande åtgärderna dimensioneras efter naturlig avrinning från planområdet idag. Detta för att inte tillföra ett ökat dagvattenflöde till befintliga system österut alternativt hålla nere storlek och dimensioner på en ny dagvattenlösning västerut.

Fördröjningsåtgärder tillåts inom all mark som planläggs för Natur i detaljplanen. Längs lokalgator kan även ges plats i gatusektionen för ett mindre dike eller fördröjningsdike för att få en trögare avledning, samt rening av gatans dagvatten. Den föreslagna dagvattenhanteringen för planområdet utgår från befintliga markhöjder. Detta för att i så stor utsträckning som möjligt undvika en omfattande uppfyllning av befintlig mark vid exploatering.

Det finns möjlighet att skapa ett avrinningsstråk/svackdike i det område som är markerat som Natur som i stort sett löper längs med hela planområdets östra sida. Svackdiket/avrinningsstråket kan fördröja dagvatten både från gatan och del av närliggande bostadsområden. Ett avrinningsstråk/svackdike kan också placeras i det område som är markerat som Natur längst i söder.

För att få en yttlig avledning för planerade bostäder i sydväst har ett naturstråk lämpligt för avvattnings/svackdike placerats längs med planområdets sydvästra gräns. Svackdikena kan vara relativt grunda med ett maximalt vattendjup på 0,3–0,4 meter.

I planområdets nordvästra del finns en större yta som är markerad med Natur på plankartan norr och söder om föreslagen GC-väg. Detta är en naturlig svacka. Här finns en möjlighet att skapa en större yta för fördröjning främst för bostäderna i den norra delen av planområdet. Ytan för fördröjning kan utföras relativ grund ca 0,3 meters vattendjup.

Föreslagen fördröjningsyta och större avvattningsstråk i väster och öster kan med marginal anläggas och dimensioneras för att klara fördröjningsvolymen som behövs för planområdet. Totalt behövs 355 m³.

Hur fördröjningsvolymerna fördelas mer exakt beror på hur detaljplaneringen av området görs och vilken anslutningspunkt eller kombination av dessa som väljs.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Här redogörs för hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer.

6.5.1 Vatten

I dagvattenutredningen föreslås åtgärder med fördröjningsmagasin av en minsta volym på 355m³ inom planområdet. Den föreslagna dagvattenhanteringen anses tillräcklig för att föroreningsavskiljningen skall kunna hållas på en god nivå, vilket indikerar att planerade och befintliga reningsåtgärder är tillräckliga för att inte försämra recipientens miljökvalitetsnorm.

6.6 Hälsa och säkerhet

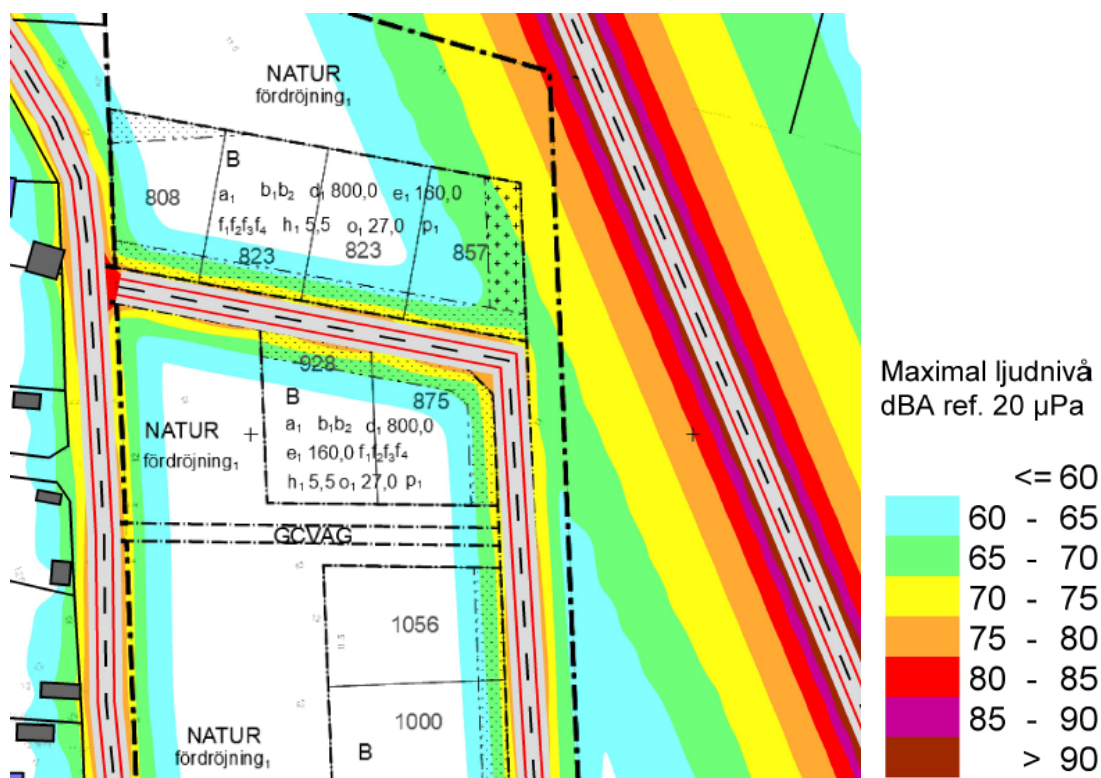
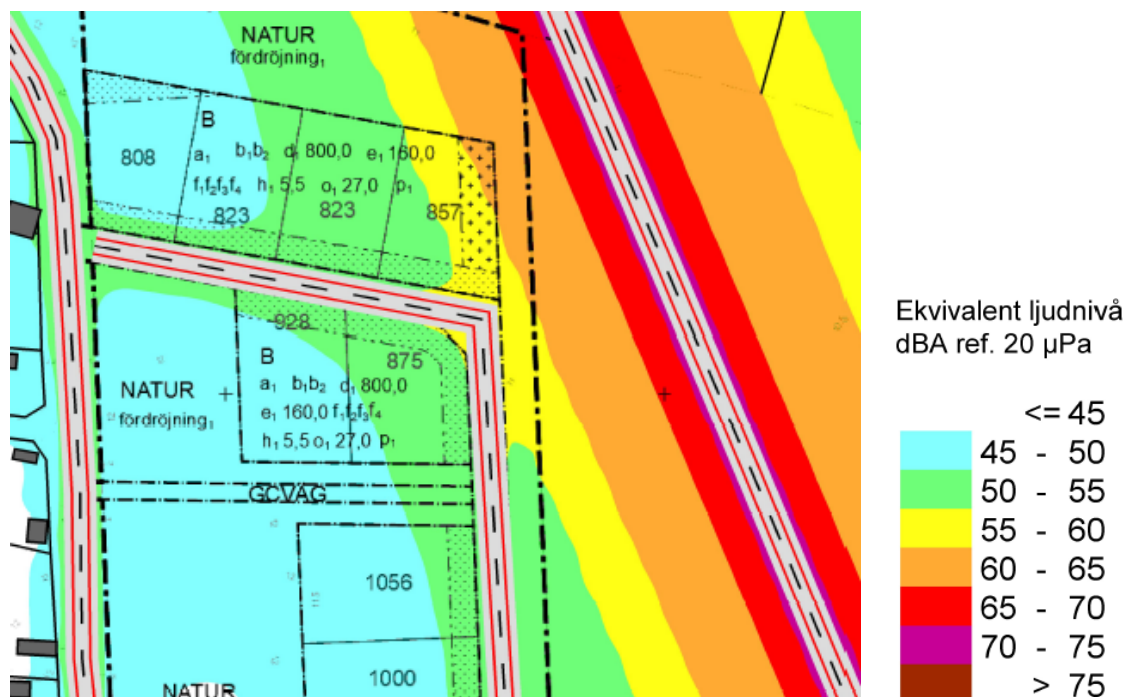
Avsnittet beskriver konsekvenser för människors hälsa och säkerhet till följd av detaljplanen och dess genomförande.

6.6.1 Beräkning av omgivningsbuller

Beräkningar visar att med förutsättningar enligt Bulleutredning (WSP, 2025) underskrids riktvärdet på uteplats för både ekvivalent ljudnivå (50 dBA) samt maximal ljudnivå (70 dBA) samt för fasad 60 dBA ekvivalent ljudnivå gällande vägtrafik för merparten av planområdet.

För bostad belägen längst upp i det nordöstra hörnet, närmast väg 984, tangeras bullernivå för fasad (60 dBA ekvivalent ljudnivå). Här är det dock enligt detaljplanen endast tillåtet att uppföra komplementbyggnader, varför ingen ytterligare reglering bedöms behövas.

För cirka tre bostadsfastigheter belägna i planområdets nordöstra hörn är det dock nödvändigt att förlägga uteplatser på skyddad sida där riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 maximal ljudnivå inte överskrids.



Utsnitt ur Bullerutredning. Beräkningarna är baserade på sommar-årsdygnsmedeltrafiken prognosår 2045 (WSP, 2025).

Med uteplats avses särskilt avgränsat område i närhet till bostad, vård- eller undervisningslokal. Uteplatser till bostäder kan vara såväl balkonger och anordnade platser på egen tomt. Det finns inget krav i Plan- och bygglagen om att en uteplats ska finnas, men om det finns bör minst en uppfylla riktvärden i

förordningen. För bebyggelse närmast väg 984 kan därför en uteplats behöva placeras i skydd bakom byggnaden västerläge då riktvärde 50 dBA för ekvivalent ljudnivå riskerar att överskridas på tomtytor mot väg 984. Enligt detaljplaneförslaget bedöms det vara möjligt att uppföra uteplatser i ett tyst läge inom den del av kvartersmarken som berörs. Detaljplanen reglerar att bostadsbyggnation ska genomföras som friliggande bostäder och det finns placeringsbestämmelser som säkerställer utrymme mellan byggnaderna. För den bebyggelse som ligger närmast väg 984 bedöms därför uteplatser kunna placeras i anslutning till byggnaderna i västerläge där riktvärde för uteplats kan uppnås. För att säkerställa detta finns en reglering för berörd kvartersmark som reglerar att minst en uteplats i anslutning till bostaden kunna placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Vid bostadsbyggnader längre in i området samt i de södra delarna kan uteplatser placeras var som helst inom tomten utan risk för överskridande av riktvärde på uteplats

Eftersom flygtrafiken är mycket låg och det endast handlar om mindre flygplan bedöms det inte vara nödvändigt med en omfattande utredning. Gällande riktvärden kommer inte att överskridas inom planområdet. Störningar kan dock förekomma, men de förväntas vara sällsynta.

För att minska risken för bullerstörningar rekommenderas att flygplatsen informerar boende om att viss bullerstörning kan förekomma vid enstaka tillfällen samt att motorprovkörning förläggs så långt från bostadsbebyggelsen som möjligt.

6.6.2 Översvämning

Dagvattenutredningen redogör för nödvändiga åtgärder för att bebyggelse inte ska drabbas av översvämning. Genom att säkerställa att ny mark höjdsätts så att dagvattnet avrinner bort från bebyggelsen mot avvattningsstråk, diken, fördröjningsyta så skyddas byggnaderna från eventuella översvämningar.

Lokalgator och grönstråk kan med fördel användas som översvämningssyta vid stora skyfall. Genom att låta dessa fyllas upp av dagvatten under skyfall minskar risken för översvämning. När skyfallet passerat kommer det dagvatten som ansamlas på dessa ytor att avledas. I kommande skede avses en förprojektering av marken att göras där markhöjder avses utredas vidare.

6.6.3 Olyckor

Risken för olycka kopplat till flygtrafiken har utretts i en Riskbedömning (WSP, 2022). Riskidentifieringen syftar till att identifiera de riskkällor som flygfältet medför för den framtida bostadsbebyggelsen och människorna däri. Utöver flygtrafiken har inga andra riskkällor identifierats i omgivningen.

Planområdets läge invid flygfältet innebär ca 45 meter bebyggelsefritt skyddsavstånd. Planerad bebyggelse kommer inte inräkna på hinderbegränsande ytor för in- och utflygning enligt Transportstyrelsens föreskrifter (TSFS 2019:26).

I och med att planområdets södra gräns ligger i höjd med flygfältets norra gräns bedöms aktuella flygolyckor vara de som uppkommer i samband med start och landning. Det årliga antalet flygörelser på flygfältet är mycket lågt och sker endast på somrarna. Olycksfrekvensen kan därför också förväntas vara relativt låg. Enligt den frekvensbedömning som gjorts med utgångspunkt i statistik över rapporterade olyckor med privatflyg i Sverige bedöms sannolikheten för en olycka i samband med start eller landning på ett flygfält med den trafikmängd som Sandvik har som mycket låg, 0,005 olyckor/år eller en olycka per 200 år.

Då flygörelser endast sker dagtid, det relativt långa avståndet till planområdet och markens beskaffenhet anses det osannolikt att ett flygplan skulle kunna komma in på planområdet vid exempelvis en gir eller på grund av kraftig vind. Eftersom endast mindre privatplan med en begränsad tankvolym kan nyttja flygfältet bedöms även konsekvensen av en eventuell olycka som relativt liten.

Slutsatsen i Riskbedömningen är att riskbidraget från Sandviks flygfält mot planområdet bedöms som lågt och inga riskreducerande åtgärder anses vara nödvändiga. Detta förutsätter att exploatering sker på så sätt att ingen inkräkning sker på hinderbegränsande ytor enligt Transportstyrelsens riktlinjer.

6.7 Sociala

Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande påverkan på sociala värden inom Sandvik. De målpunkter och mötesplatser som finns inom Sandvik kan komma att stärkas i och med ett utökat underlag vilket är positivt. Med en ökad nybyggnation ökar möjligheterna till en förändrad demografi.

6.7.1 Barn

Inga barn finns idag skrivna på orten, varför barn i dagsläget framförallt vistas i Sandvik som fritidsboende eller mer tillfällig vistelse. Planförslaget bedöms inte påverka barn och ungas möjligheter till rekreation och utevistelse negativt då det även fortsättningsvis kommer att finnas grönområden och ytor för aktiviteter och rekreation inom Sandvik. Med en ökad nybyggnation ökar möjligheterna till en förändrad demografi vilket kan komma att innebära att fler yngre och fler barnfamiljer kan komma att bosätta sig i Sandvik. Fler barnfamiljer skulle vara positivt för elevunderlaget till förskolor och skolor inom den norra kommundelen. Barn har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Plansamrådet är en möjlighet för att tillgodose den rättigheten.

6.8 Riksintresse

Här beskrivs hur riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken påverkas av detaljplanen.

6.8.1 Naturvård

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge konsekvenser som påverkar riksintresset för naturvård.

6.8.2 Friluftsliv

Turismen och det rörliga friluftslivet förväntas inte påverkas negativt av planens genomförande.

6.8.3 Kulturmiljövård

Riksintressets värden är kopplade till de verksamheter som pågått längs kusten sedan medeltiden – stenbrytning, fiske, sjöfart och boskapsskötsel. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintressets uttryck Sandviks utskeppningshamn eller den naturanpassade kustvägen. Inte heller bedöms de visuella sambanden mellan hamnen, den äldre bebyggelsen och Sandviks kvarn påverkas då dessa kvarstår. Ingen risk bedöms föreligga för påtaglig skada för riksintresset.

6.8.4 Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för rörligt friluftsliv.

6.8.5 Obruten kust

Planen föreslår inga åtgärder som bedöms ha negativ inverkan på riksintresset obruten kust.

6.8.6 Natura 2000

Närmaste natura 2000-område ligger på ett avstånd av cirka 500 meter från planområdet, och berörs ej.

6.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

I detta avsnitt redogörs för konsekvenser som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. Miljöbalken.

6.9.1 Jordbruksmark

Planområdet utgörs idag av alvarsmark, före detta betesmark. Kommunens bedömning är att marken inte är att anse som brukningsvärd jordbruksmark. Alvarsmark är dock av nationellt intresse med höga natur- och kulturvärden. Det är av allmänintresse att bevara ekosystemtjänster och kulturvärden. Parallellt har Borgholms kommun ett intresse av ett utvidgat bostadsutbud. Enligt Borgholms kommuns "Tillväxtstrategi 2024-2030" har Borgholms kommun som mål är att bli 13 000 invånare till år 2030 (Jämförelse 2023-11-01: 10 781 invånare). Bostadsutveckling i Sandvik kan även kopplas till mål i Borgholms kommuns "Strategi för bostadsförsörjning". All bostadsutveckling inom Borgholms kommun är en del i att uppnå rubricerade mål i Tillväxtstrategin och strategin för bostadsförsörjning, Sandvik utgör en av de småorter på landsbygden vars utveckling är av betydelse för kommunen som helhet. Borgholm-Köpingsvik är

kommunens centralort och huvudsakliga centrum. Hit koncentreras kommunens centrala funktioner och service av både regional och kommunal betydelse. Rälla i den södra kommundelen och Löttorp i den norra kommundelen är de två primära serviceorterna utöver centralorten. Utöver dessa orter finns ett antal småorter dit Sandvik hör. Dessa småorter fungerar som de naturliga mötesplatserna på landsbygden och här stärks och främjas olika lokala funktioner och lokal service för upprätthållandet av en levande landsbygd. I småorterna sker bostadsutveckling med stor hänsyn till landskapets värden och jordbrukets behov för att skapa förutsättningar för både inflyttning och näringslivsutveckling.

Markområdet som kommunen väljer att utveckla i Sandvik ligger i anslutning till befintliga bostäder, infrastruktur och service med livsmedelsbutik och restauranger, transporter/kollektivtrafik, vatten och avlopp, el och fiber. Ett ianspråktagande av marken för bostadsändamål bedöms bidra till fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem då tillkommande infrastruktur kan anslutas till befintlig utbyggd infrastruktur. I Sandvik finns befintligt reningsverk samt avsaltningsverk för dricksvatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms även utgöra ett viktigt underlag för befintlig service och kollektivtrafik. Intresset av att ianspråkta marken för bostäder väger därmed tyngre än intresset av att bevara betesmarken som trots att den stödjer ekosystemtjänster och har ett visst kulturvärde inte bedömts ha något produktionsvärde.

6.10 Trafik

6.10.1 Motortrafik

Planområdet får sin tillfart via norra delen av Kvarngatan och kan sedan trafikförsörjas till största del via en ny lokalgata i planområdets östra del. Kvarngatan kommer att påverkas i och med att det nya området kommer att trafikförsörjas via Kvarngatans norra del. Den nya detaljplanen har i bullerutredningen (WSP, 2025) beräknats alstra en årsdygnsmedeltrafik på 54 trafikrörelser vilket är förhållandevis få.

Väg 984 har beräknats få en årsdygnsmedeltrafik under juni, juli och augusti på 1308 fordon, prognosår 2045. Tillkomsten av trafik efter genomförd detaljplan är jämförelsevis låg och bedöms inte påverka statligt vägnät.

6.10.2 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kommer till huvuddel att samläggas med lokalgata inom planområdet, men en separat gång- och cykelväg anläggs i planområdets norra del och kopplas till en befintlig gång- cykelväg med anslutning till hamnen.

Gällande cykelväg utmed statligt vägnät såsom väg 984 mellan Sandvik och Södvik så är kommunen inte väghållare och har därmed inte rådighet över sträckan. Vägen ligger utanför detaljplanen, tillkommande antal bostäder är jämförelsevis få. Det är framförallt under sommaren som blandtrafik på väg 984 är problematisk. Kommunens ambition är att verka för en förbättrad

trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter i Sandvik genom samverkan med andra aktörer.

6.10.3 Kollektivtrafik

Tillkommande bostäder i Sandvik kan öka underlaget till kollektivtrafiken.

7 Genomförandefrågor

Detta avsnitt beskriver hur detaljplanen ska genomföras och vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen får. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

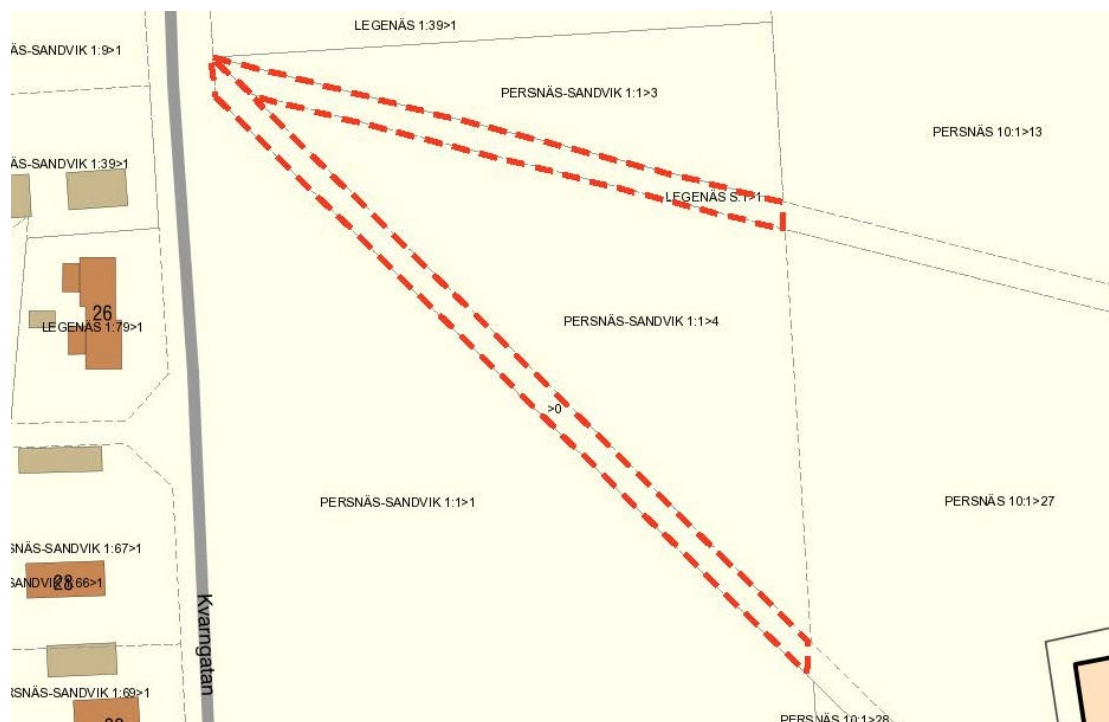
Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

7.1.1 Markförvärv

Inom det föreslagna planområdet finns marksamfälligheten Legenäs s:1 och en outredd marksamfällighet. Kommunen avser att genom fastighetsreglering överföra den samfällda marken inom planområdet till den kommunala fastigheten Persnäs-Sandvik 1:1. Kommunen har ansökt om fastighetsreglering hos lantmäteriet och har för avsikt att fastighetsregleringen ska vara slutförd innan detaljplanen antas.

Områden med bestämmelse Natur och Gata föreslås överföras till den kommunalt ägda fastigheten Persnäs-Sandvik 1:1 efter avstyckning av nya bostadsfastigheter samt bildandet av ny och omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning slutförts och anläggning av väg samt dagvattenanläggning färdigställt.



Kommunen avser att reglera rödmarkerade samfällda markområden till Persnäs-Sandvik 1:1

7.1.2 Skyldighet inlösen, huvudman

Planförslaget föreskriver enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. I det fall gemensamhetsanläggningar bildas för den allmänna platsmarken har den förening som ansvarar för gemensamhetsanläggningen skyldighet att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ PBL om fastighetsägaren kräver det.

7.1.3 Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen är inte huvudman, därför saknas rätt till inlösen enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

I denna del redogörs för sådant som berör fastighetsrättsliga frågor, i första hand fastighetsindelning och rättigheter så som servitut och ledningsrätter.

7.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att upp till 27 nya bostadsfastigheter kan bildas. Antalet fastigheter som kan bildas styrs genom planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Planförslaget föreslås även att gemensamhetsanläggning för natur- och dagvattenanläggning ska bildas samt att befintlig gemensamhetsanläggning för väg. Persnäs-Sandvik ga:1 behöver utvidgas för att även omfatta vägar inom planområdet.

7.2.2 Rättigheter

Inom planområdet i anslutning (utmed Kvarngatan) finns avtalsservitut för kraftledningar. Detaljplanen bedöms inte medföra att rättigheterna påverkas. För det fall ledningarna behöver flyttas för planens genomförande bekostas det av exploatören.

Skanova har ledningar inom planområdet. Om ledningarna behöver flyttas med anledning av planens genomförande bekostas det av exploatören.

Områden med LOKALGATA samt GC-VÄG föreslås ingå i Persnäs-Sandvik ga:1 som förvaltas av Pernäs-Sandviks samfällighetsförening. För att ansluta de nya områdena behöver en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

För förvaltningen av områden med bestämmelsen NATUR, där även dagvattenhantering ingår, föreslås det bildas en ny gemensamhetsanläggning som de nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet ansluts till. Bildande av ny gemensamhetsanläggning sker genom anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

Exploatören ansöker om samt bekostar ovan nämnda lantmäteriförrättningar.

7.3 Tekniska frågor

I denna del redogörs för de delar av genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär inklusive projektering av exempelvis allmän plats.

7.3.1 Tekniska åtgärder

För att marken ska vara lämplig att bebygga behövs gator för angöring av fastigheter tillsammans med dagvattenanläggning och fördröjningsdiken. För att förse planområdet med elkraft behöver en ny transformatorstation uppföras inom planområdet. Lokaliseringen kommer utredas under planprocessen och regleras i plankartan.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Lokalgator och dagvattenanläggning anläggs av exploatören. Fördröjningsytor för dagvatten kommer nyttja föreslagna naturområden och främst de lågpunkter i området där det idag samlas vatten. Planförslaget innebär en bebyggelseutvidning av samhället Sandvik.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnad av kommunalt ledningsnät sker med fördel i samband med vägutbyggnad för att minimera ingrepp i området. Pumpstation för att leda avloppsvatten till Sandviks reningsverk kommer troligtvis behöva anläggas inom området. Lokaliseringen kommer utredas under planprocessen och regleras i plankartan.

Exploatören ansvarar och bekostar att vatten- och spillvattenledningar finns tillgängliga fram till fastighetsgräns innan försäljning av fastighet.

I samband med utbyggnad av kommunalt ledningsnät anläggs också brandposter enligt de rekommendationer som ges i VAV P83 och P76.

7.3.4 Utbyggnad elnät

E.ON är ansvariga för elnätet inom området. Kostnader för elanslutning bekostas av respektive fastighetsägare inom planområdet. För att säkerställa elförsörjningen inom planområdet kan det krävas att ny transformatorstation anläggs inom området.

7.4 Ekonomiska frågor

Denna del avser frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning.

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen gör bedömningen att planen är ekonomiskt genomförbar.

Detaljplanens genomförande förutsätter att nya gator till och inom området anläggs, att dagvattenåtgärd anläggs samt Lantmäteriförrättningar för

avstyckning av bostadsfastigheter samt bildande av ny gemensamhetsanläggning för Natur och dagvattenhantering samt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning för väg Persnäs-Sandvik ga:1.

Kommunen och fastighetsägarna till Legenäs 1:39 bekostar genomförandet av detaljplanen i proportion till den byggrätt som detaljplanen möjliggör för respektive fastighetsägare. Kommunen bekostar sin del av av planarbetet genom fastighetsförsäljning av bostadsfastigheterna inom den av kommunen ägda fastigheten.

Detaljplanen kommer möjliggöra ett utökat underlag till samhällsservice och handel i Sandviksområdet. Detaljplanen ger även en ökad möjlighet till permanentboende i Sandviksområdet.

7.4.2 Planavgift

Detaljplanen omfattar både privatägd och kommunalt ägd mark. Kommunen har tecknat plankostnadsavtal med exploatören till den privatägda fastigheten Legenäs 1:39. Kommunens kostnader för framtagandet för den del av detaljplanen som omfattar Legenäs 1:39 ersätts därmed av exploatören. Kommunens kostnader för framtagandet av detaljplanen på den kommunala fastigheten Persnäs-Sandvik 1:1 finansieras genom markförsäljning av de bostadstomter som detaljplanen möjliggör. Planavgift kommer därför inte tas ut i samband med bygglov.

7.4.3 Inlösen

Planförslaget innebär allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap regleras på privatägd samt kommunalt ägd fastighet. Den samfällighetsförening som ansvarar för gemensamhetsanläggningen blir därmed skyldig att lösa in den mark som omfattas av gemensamhetsanläggningen om fastighetsägaren så kräver det.

7.4.4 Gemensamhetsanläggningar

Vid en omprövning eller nybildande av en gemensamhetsanläggning behöver gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen betala ut ersättning för den mark som tas i anspråk. Ersättningen går inte att avtala bort.

I den nya föreslagna gemensamhetsanläggning för Natur, fördröjning ska de nya föreslagna bostadsfastigheterna ingå. Kommunen säkerställer i exploateringsavtal med exploatören att avstyckning och bildandet av gemensamhetsanläggningen sker medan de nya bostadsfastigheterna och den föreslagna allmänna platsmarken är i samma ägares hand. Det kommer därför inte medföra ersättningsskyldighet enligt anläggningslagen.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Pernäs-Sandviks ga:1 som förvaltas av Persnäs-Sandviks Samfällighetsförening föreslås omprövas och utvidgas för att även innefatta de nya vägområdena och bostadsfastigheterna inom

planområdet. För att ansluta nya fastigheter till en gemensamhetsanläggning utgår ersättning från fastigheten som ansluts till gemensamhetsanläggningen.

7.4.5 Drift allmän plats

Planförslaget innebär att allmän platsmark för lokalgata och GC-väg i området ökar. Efter att väganläggningen inom planområdets färdigställts föreslås den införlivas i Persnäs-Sandvik ga:1 som förvaltas av Pernäs-Sandviks samfällighetsförening som bekostar och ansvarar för driften av väganläggningen. Samfällighetsföreningen finansierar driften genom medlemsavgifter och vägbidrag.

Planförslaget reglerar allmän platsmark för natur med anläggning för dagvattenhantering. Efter färdigställande av dagvattenanläggning och naturmark överlämnas anläggningen till föreslagen nybildad gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening som bekostar drift och skötsel. Nybildad gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening finansierar driften med medlemsavgifter från deltagande fastigheter.

7.4.6 Drift vatten och avlopp

Borgholm Energi är huvudman för VA och belastas ekonomiskt för underhåll av VA-anläggningar så som pumpstation, vatten- och spillvattenledningar. VA-kollektivet är taxefinansierat.

7.4.7 Drift elnät

E.ON ansvarar för driften av elnätet.

7.5 Organisatoriska frågor

I denna del redogörs för hur genomförandet av detaljplanen är organiserat.

7.5.1 Exploateringsavtal

Borgholms kommun upprättar exploateringsavtal med vägförening samt exploatören gällande genomförande av utbyggnad av väg, naturmark och dagvattenlösning. Exploateringsavtalet reglerar att utbyggnad av allmän platsmark såsom väg, dagvattenanläggning, för planens genomförande väsentliga lantmäteriförrättningar samt andra åtgärder bekostas av exploatören samt av kommunen i proportion till den byggrätt som detaljplanen möjliggör på respektive fastighet. Exploatören färdigställer anläggningarna samt överlåter sedan anläggningarna till respektive gemensamhetsanläggning utan ersättning.

7.5.2 Tidplan

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande.

Samrådsbeslut Kvartal 1 2025

Granskningsbeslut Kvartal 4 2025

Antagandebeslut Kvartal 1 2026

Laga kraft Kvartal 1 2026

Tidsplanen kan komma att justeras under planprocessens gång. Detta beror på olika omständigheter, såsom tillkommande uppgifter som ej kan förutses vid planarbetets uppstart. Kommunen kan inte påverka om planen blir överklagad. Tidsuppskattning för lagakraftvunnen plan utgår från att planen ej överklagas.

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen den vinner laga kraft. 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 antas.

Kommunen avser att tillsammans med fastighetsägaren till Legenäs 1:39 samordna anläggande av vägar, dagvattenåtgärd med utbyggnad av VA inom planområdet. Kommunen avser att efter dessa åtgärder är slutförda att försälja i detaljplanen föreslagna bostadsfastigheter belägna inom Persnäs-sandvik 1:1. Ägarna till Legenäs 1:39 ansvarar för försäljning bostadsfastigheter inom fastigheten.