

Detaljplan för del av

Stenninge 2:10 i Sandvik
Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING



Borgholms
kommun

Granskningshandling
2025-09-04

Ärendeinformation

Detaljplan för del av fastigheten Stenninge 2:10 i Sandvik, Borgholms kommun
Diarienummer: B 2022-721

Planarkitekt
Sofie Syrén, Annacarin Holm
bsv arkitekter & ingenjörer ab

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

Miljöhandläggare
Heléne Werthwein Haavikko

tf Tillväxtchef
Julia Persson
Telefon: 0485-88 348
E-post: julia.persson@borgholm.se

VA-planering och vattenskydd:
Mia Olsson Hedman

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning, 2025-09-04, Borgholms kommun
Plankarta, 2025-08-22, Borgholms kommun
Grundkarta, 2025-08-22, Borgholms kommun
Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-10-03, Borgholms kommun
Dagvattenutredning, 2023-05-26, Norconsult, Reviderad 2025-04-10
Volymstudie, 2025-09-01, bsv arkitekter & ingenjörer ab – redovisas i planbeskrivningen
Miljökontroll Stenninge 2:10, Slutrapport Etapp 2, Structor Miljö Öst AB, 2018-11-08
Miljökontroll Stenninge 2:10, Structor Miljö Öst AB, 2018-05-17
Ölands Sandviks Bruks AB. Kulturhistorisk bedömning, Kalmar läns museum, juli 2001.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens allmänna intentioner och inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Skede	Tidplan
Översiktsplan	Översiktsplan för Borgholms kommun ÖP2040 antagen 2025
Planbesked	Beslut om planbesked i miljö- och byggnadsnämnden 2019-11-22 § 225
Detaljplaneuppdrag	Beslut om start-PM i kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-03
Samråd	Beslut om samråd i Miljö- och byggnadsnämnden 2025-04-23
Granskning	Granskningsbeslut i miljö- och byggnadsnämnden 2025-09-24. <i>Här är vi nu!</i> Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i miljö- och byggnadsnämnden/kommunfullmäktige preliminärt kvartal 4, 2025
Laga kraft	Preliminärt kvartal 1, 2026

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

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

Aktuellt planförslag har varit ute på samråd och kommunen har sammanställt alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Här kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

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

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

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

www.borgholm.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÄRENDEINFORMATION	2
HANDLINGAR	2
PLANHANDLINGAR	2
PLANPROCESSEN	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1 SYFTE	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1 HELA DETALJPLANEN	7
2.2 GENOMFÖRANDETID	8
2.3 GRÄNSLINJER	8
2.4 ALLMÄN PLATS	8
2.4.1 HUVUDMANNASKAP	8
2.5 KVARTERSMARK	8
2.6 BEFINTLIGT	8
3 MOTIV TILL REGLERINGAR	10
3.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	10
3.1.1 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	10
GENOMFÖRANDETID GENOMFÖRANDETIDEN ÅR 5 ÅR ÖVER HELA PLANOMRÅDET OCH BÖRJAR GÄLLA FR.O.M.	
LAGA KRAFT DATUM.	13
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
4.1 KOMMUNALA	14
4.1.1 DETALJPLAN	14
4.1.2 PLANBESKED	14
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	15
4.2 RIKSINTRESSEN	15
4.2.1 FRILUFTSLIV	15
4.2.2 KULTURMILJÖVÅRD	15
4.2.3 TOTALFÖRSVAR	16
4.2.4 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	16
4.2.5 OBRUTEN KUST	16
4.2.6 NATURA 2000	16
4.3 MILJÖKVALITETSNORMER	17
4.3.1 LUFT	17
4.3.2 VATTEN	17
4.4 MILJÖ	18
4.4.1 STRANDSKYDD	18
4.4.2 DAGVATTEN	18
4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	19
4.5.1 OMGIVNINGSBULLER	19
4.5.2 RISK FÖR OLYCKOR	20
4.5.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	20
4.5.4 RISK FÖR EROSION	21
4.5.5 RISK FÖR RAS OCH SKRED	22
4.5.6 FÖRORENAD MARK	22
4.5.7 RADON	23
4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	23
4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	23

4.8 KULTURMILJÖ	24
4.8.1 FORNLÄMNINGAR	25
4.8.2 BYGGNADSMINNEN	25
4.9 FYSISK MILJÖ	26
4.9.1 BEBYGGELSE	26
4.9.2 NATUR	27
4.9.3 REKREATION OCH FRIYTOR	27
4.10 SOCIALA	28
4.11 TEKNIK	28
4.11.1 VATTEN OCH SPILLVATTEN	28
4.11.2 EL	29
4.11.3 FIBER	29
4.11.4 TELE	29
4.11.5 VÄRME	29
4.11.6 BRANDVATTENFÖRSÖRJNING	29
4.11.7 AVFALL	29
4.12 SERVICE	29
4.13 TRAFIK	30
4.13.1 MOTORTRAFIK	30
4.13.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	30
4.13.3 KOLLEKTIVTRAFIK	30
4.13.4 PARKERING	31
4.13.5 RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLGÄNGLIGHET	31
5 PLANERINGSUNDERLAG	31
5.1 KOMMUNALA	31
5.1.1 DETALJPLAN	31
5.1.2 GRUNDKARTA	31
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	31
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)	31
5.2 UTREDNINGAR	31
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	31
5.2.2 VOLYMSTUDIE	32
5.2.3 MARKMILJÖUTREDNING	32
5.2.4 KULTURMILJÖUTREDNING	32
6 KONSEKVENSER	33
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	33
6.2 NATUR	33
6.2.1 LANDSKAPSBILD	33
6.3 KULTURMILJÖ OCH GESTALTNING	33
6.4 MILJÖ	36
6.4.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	36
6.4.2 STRANDSKYDD	37
6.4.3 DAGVATTEN	38
6.5 MILJÖKVALITETSNORMER	39
6.5.1 LUFT	39
6.5.2 VATTEN	39
6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	39
6.6.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	39
6.6.2 ÖVERSVÄMNING	41
6.6.3 OLYCKOR	41
6.6.4 EROSION, SKRED OCH RAS	41
6.6.5 FÖRORENAD MARK	41
6.6.6 RADON	41
6.7 SOCIALA	42
6.7.1 BARN	42

6.7.2 JÄMLIKHET.....	42
6.8 RIKSINTRESSE.....	42
6.8.1 FRILUFTSLIV.....	42
6.8.2 KULTURMILJÖVÅRD.....	42
6.8.3 TOTALFÖRSVAR.....	42
6.8.4 RÖRLIGT FRILUFTSLIV.....	42
6.8.5 OBRUTEN KUST.....	42
6.8.6 NATURA 2000.....	42
6.9 TRAFIK.....	43
6.9.1 MOTORTRAFIK.....	43
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK.....	43
6.9.3 PARKERING.....	43
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	44
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	44
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	44
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	44
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING.....	44
7.2.3 RÄTTIGHETER.....	44
7.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	44
7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	44
7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	44
7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH SPILLVATTEN.....	44
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR.....	45
7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING.....	45
7.4.2 PLANAVGIFT.....	45
7.4.3 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR.....	45
7.4.4 DRIFT VATTEN OCH SPILLVATTEN.....	45
7.4.5 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ENSKILDA.....	45
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	46
7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	46
7.5.2 TIDPLAN.....	46

1 Detaljplanens syfte

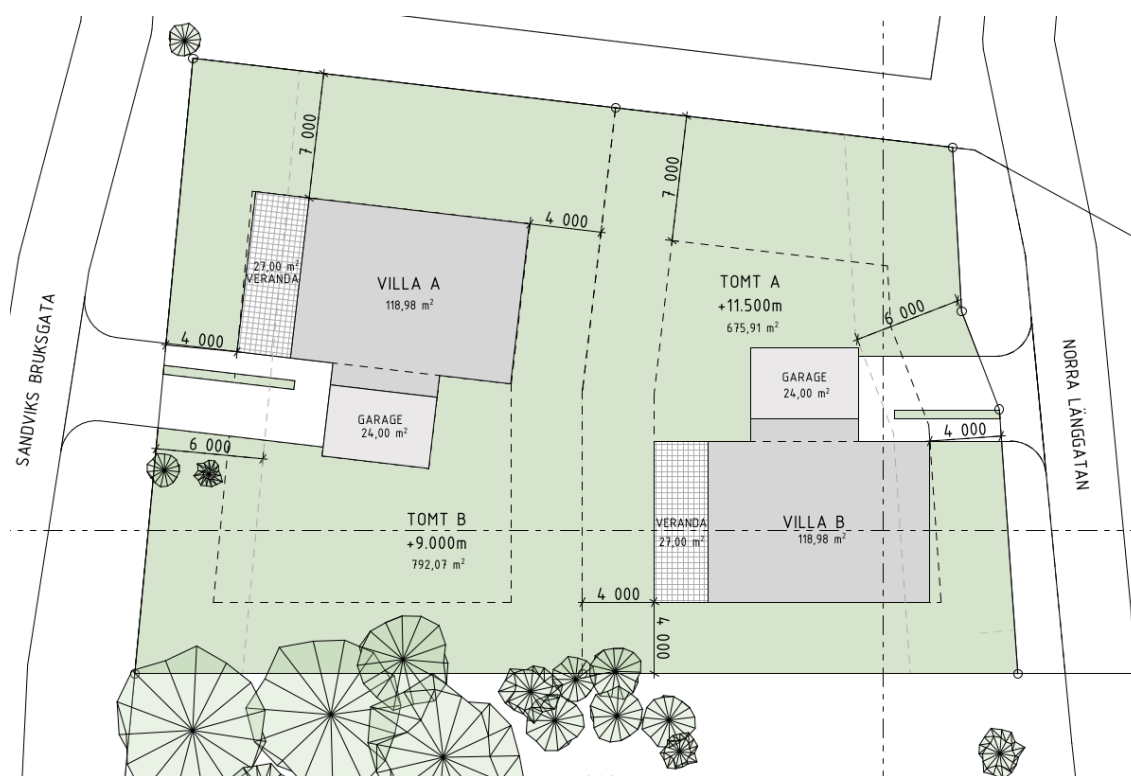
1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder i form av två nya tomter för villabebyggelse. Syftet med detaljplanen är också att anpassa den nytillkommande bebyggelsen till befintlig bebyggelsestruktur samt de kulturmiljövärden som härrör från Stenindustrin genom att bebyggelsen bland annat anpassas till omgivande skala, kulörer samt möjlighet till genomsiktlighet mot havet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa omhändertagande av dagvatten.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör byggnation av bostäder inom planområdet. Regleringarna i plankartan medför att det är möjligt att uppföra två bostäder, i form av friliggande villor. Med anledning av planområdets läge och omgivande kulturmiljö är det av vikt att genomsiktligheten mot sundet bevaras. De två tomterna kommer angöras från Sandviks Bruksgata respektive Norra Långgatan.



Figur 1. Illustrationsplan som visar ett exempel på hur byggelsen kan utformas inom planområdet.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, få bygga i enlighet med planen.

2.3 Gränslinjer

Planbestämmelserna på plankartan är juridiskt bindande. På hela kartan finns det linjer som är indelade i en hierarki. Dessa linjer betecknas som:

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

Planområdesgränsen anger gränsen för planområdet. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom byggrätt eller höjd på byggnader. Den sekundära egenskapsgränsen kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen reglerar. I plankartan finns en sekundär egenskapsgräns som avgränsar bestämmelsen om upphävande av strandskydd, men den avgränsar inte övriga egenskapsbestämmelser.

2.4 Allmän plats

Planområdet omfattas inte av någon allmän platsmark. Angränsande till planområdet i öster finns allmän plats i form av gatumark, i väster finns allmän platsmark i form av gårdsgata och i norr finns allmän platsmark i form av en gång- och cykelväg.

2.4.1 Huvudmannaskap

Angränsande till planområdet finns allmän platsmark. I Sandvik är huvudmannaskapet enskilt.

2.5 Kvartersmark

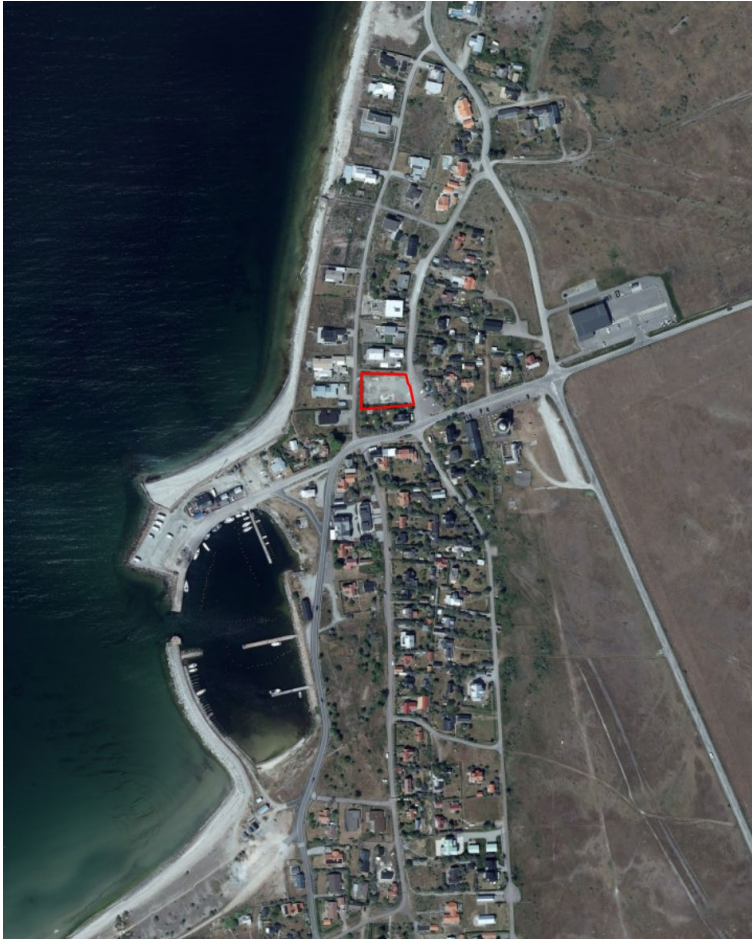
Inom planområdet ingår kvartersmark med användningen B – Bostäder. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som studentbostäder och seniorbostäder, till viss del gruppboende. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag såsom garage och parkering.

2.6 Befintligt

Området är beläget centralt i Sandviks samhälle. Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Marken utgörs främst av en grusad yta som sluttar ner mot havet, med en höjdskillnad om cirka två meter. Höjden över havet är cirka 11 meter i öster och cirka 9 meter i väster. Omgivande bebyggelse utgörs framför allt av friliggande småhus uppförda i 1–2 våningar.

Direkt norr om planområdet finns en stig/gång- och cykelväg som kopplar ihop Norra Långgatan och Sandviks Bruksgata. Angränsande detaljplan i norr säkerställer luckor mellan bebyggelse, vilket skapar tydliga utblickar i öst-västlig riktning.

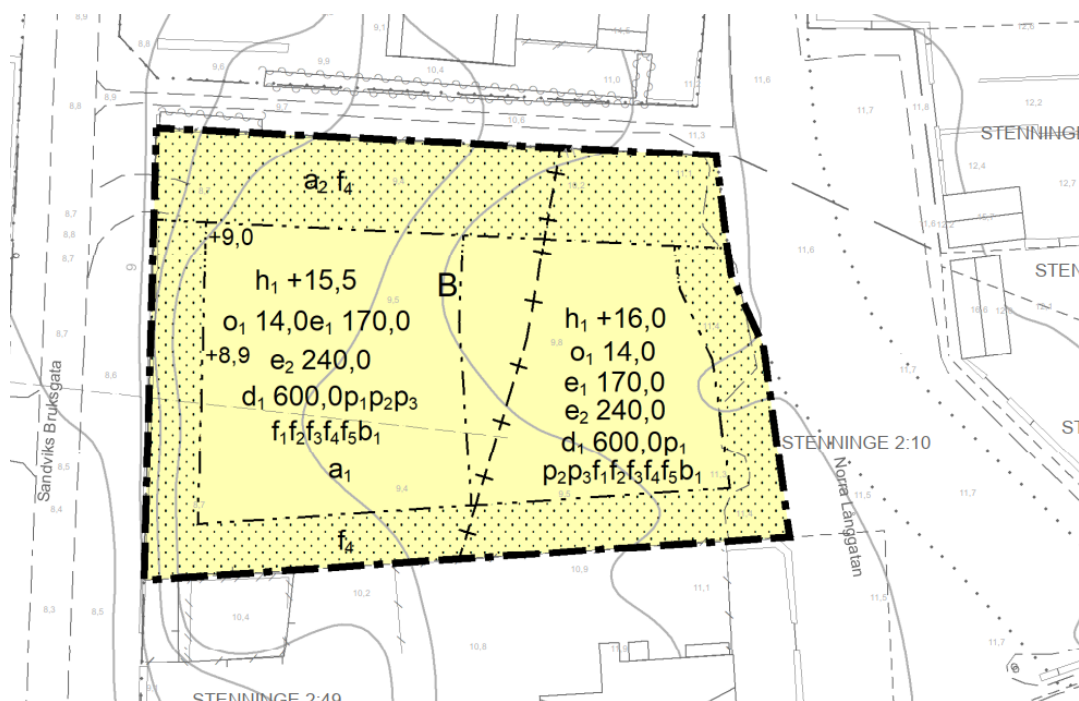
Planområdet är knappt 1 500 kvadratmeter och omfattar del av fastighet Stenninge 2:10.



*Figur 2. Planområdets läge i Sandvik markerat med rött.
Lantmäteriet 2025.*

3 Motiv till regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.



Figur 3. Utdrag ur plankartan.

3.1 Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Syftet är att möjliggöra uppförande av bostäder inom del av fastigheten Stenninge 2:10, i enlighet med detaljplanens syfte.

3.1.1 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

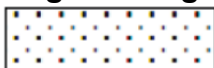
Höjd på byggnadsverk

$h_1 +15,5$ – Högsta nockhöjd är 15,5 meter över angivet nollplan

$h_1 +16,0$ – Högsta nockhöjd är 16,0 meter över angivet nollplan

Nockhöjden mäts upp till taknocken. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Högsta tillåtna nockhöjd regleras till +15,5 för den västra delen och 16,0 för den östra delen och anges som meter över angivet nollplan. Regleringen innebär att man med dagens markhöjder kan bygga ett bostadshus med 6,5 meters nockhöjd i den östra delen mot Sandviks Bruksgata samt ett bostadshus med nockhöjd 4,5 meter mot Norra Långgatan i väster. Regleringen motiveras av att den nya bebyggelsen ska anpassa sig till omgivande bebyggelses faktiska nockhöjder, utformning och kulturmiljö samt av att utblickar mot havet ska säkerställas.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen innebär att marken inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att hålla ett avstånd till omgivande fastigheter. Mot norr läggs en bredare prickmark ut för att ta hänsyn till omgivande struktur samt för att bevara genomsiktligheten mot havet.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 170 m² per fastighet

Bestämmelsen om utnyttjandegrad reglerar hur stor del av planområdet som får bebyggas. I aktuell detaljplan begränsas byggnadsarean till 170 m² för respektive fastighet. Byggnadsarea är den yta på mark som berörs. Syftet med bestämmelsen är att reglera en lämplig byggrätt, samtidigt som hänsyn tas till omgivande bebyggelse och miljö samt platsens kulturmiljövärden.

e₂ – Största bruttoarea är 240 m² per fastighet

Bestämmelsen om utnyttjandegrad reglerar hur stor del av planområdet som får bebyggas. I aktuell detaljplan begränsas bruttoarean till 240 m² för respektive fastighet. Bruttoarean är summan av alla våningsplanens area som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Syftet med bestämmelsen är att reglera en lämplig byggrätt, samtidigt som hänsyn tas till omgivande bebyggelse och miljö samt platsens kulturmiljövärden.

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 600 m²

Bestämmelser om fastighetsstorlek används för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Syftet med bestämmelsen är att det inte ska skapas för små tomter för att knyta an till omgivningen där tomterna är relativt stora och luftiga.

Placering

p₁ – Garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från gata

Bestämmelser om placering ska användas för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns utrymme för uppställning med en bil framför eventuellt garage eller carport.

p₂ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

Bestämmelser om placering ska användas för att reglera byggnadsverks och tomters placering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd för huvudbyggnader mellan de två nya bostadsfastigheterna.

p₃ – Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns

Bestämmelser om placering ska användas för att reglera byggnadsverks och

tomters placering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd för komplementbyggnader mellan de två nya bostadsfastigheterna.

Takvinkel

o₁ – Största takvinkel är 14 grader

Bestämmelser om takvinkel används för att reglera takets lutning i grader.

Motivet till bestämmelsen är att anpassa den maximala takvinkeln på tillkommande bebyggelse till omgivande bebyggelse i norr och väster.

Utformning

f₁ – Taktäckning ska vara av falsad plåt, papp, lertegel, pannplåt, cementbundna skivor eller som gröna tak.

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg, material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utformningen av tak med hänsyn till omgivningen i norr och väster.

f₂ – Fasad ska utföras av kalksten, murade i liggande skift, i puts och/eller av trä.

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg, material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utformningen av fasader med hänsyn till omgivningen.

f₃ – Byggnad ska placeras med kortsida mot gata

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg, material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter. Motivet till bestämmelsen är att hänsyn ska tas till omgivande struktur i norr och väster samt för att bevara genomsiktligheten mot havet.

f₄ – Murar och plank får inte vara högre än 0,8 meter

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg, material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter. Motivet till bestämmelsen är att bevara genomsiktlighet mot havet.

f₅ – Fasad ska ha en svarthet på minst 5 %, max 70 % samt en kulörthet på minst 2 % enligt NCS-systemet.

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg, material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa utformningen av kulörer i enlighet med omgivningen.

Utförande

b₁ – Minst 25 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelser om utförande används för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att dagvatten i viss omfattning kan infiltreras inom planområdet.

Markens anordnande och vegetation

+0,0 – *Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter*

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation används för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att marken får en högre nivå än anslutande gatumark i väster och att befintlig lågpunkt åtgärdas.

Upphävande av strandskydd

a₁ – *Strandskyddet är upphävt*

Bestämmelser om upphävande av strandskydd används för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Motivet till bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom de delar av planområdet som berörs av strandskydd, för att möjliggöra byggnation av bostäder.

Ändrad lovplikt

a₂ – *Bygglov krävs även för fristående attefallsbyggnad*

Bestämmelser om ändrad lovplikt används för att minska eller öka omfattningen av kraven på bygg-, rivnings- eller marklov. Bestämmelser om ändrad lovplikt ska alltid preciseras med vad som avses. Motivet till bestämmelsen är att bevara den bebyggelsestruktur som finns i området där omgivande bebyggelses placering skapar luckor där genomsiktligheten mot havet bibehålles och bevaras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

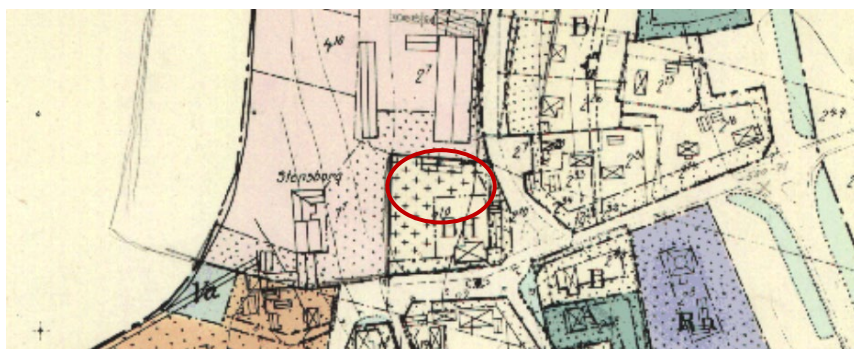
4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunal

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

4.1.1 Detaljplan

För aktuellt område gäller plan nr 62, *Förslag till byggnadsplan för samhället Sandvik i Pernäs socken Ölands Åkerbo kommun* (08-PER-596), fastställd 1961-05-08. Detaljplanen medger områden för bostads- och handelsändamål med en stor del korsmark som tillåter mindre gårdsbyggnader. Planen har ingen genomförandetid kvar.



Figur 4. Gällande detaljplan nr 62. Berörd del markerad med röd cirkel.

Om nu aktuell detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

4.1.2 Planbesked

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-11-22 § 225, att bevilja positivt planbesked för Stenninge 2:10 och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan. Ansökan om planbesked inkom 2019-10-08. Avsikten var att utöka byggrätten för fastigheten för att kunna uppföra två flerbostadshus.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2022-08-30 start-pm för detaljplanen. Inriktningen för arbetet var att ersätta befintlig byggnadsplan för att göra det möjligt att uppföra 8-10 bostadslägenheter.

Fastighetsägarna meddelade 2024-03-12 att de inte avsåg att gå vidare med de ursprungliga planerna utan önskade en ändrad inriktning för planarbetet. Fastighetsägarna framförde att deras vilja var att i stället pröva platsen för två villatomter med en fastighetsindelning i nord/sydlig riktning. Fastighetsägarna framförde även en önskan om att överlåta den del av rubricerad fastighet som

redan är planlagd som allmän platsmark (och som utgörs av väg och parkeringsplatser) till kommunen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2024-09-03 § 105, att godkänna nytt start-pm för detaljplanen. Uppdaterat start-pm anger inriktningen för kommunledningsförvaltningens arbete mot bakgrund av fastighetsägarnas nya önskemål; *Regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning. Den öppna struktur som präglar området är av vikt att bibehålla och så även kringliggande gatustruktur. Dagvatten ska hanteras lokalt på den egna fastigheten. Parkering och utrymme för avfallshantering bör lösas på den egna fastigheten. Planen bedöms möjliggöra för ett par nya bostadsenheter.*

4.1.3 Översiktsplan

En ny översiktsplan för Borgholms kommun antogs i mars 2025, Översiktsplan 2040. I ÖP2040 är Sandvik utpekad som en småort. Småorterna fungerar som de naturliga mötesplatserna på landsbygden och här stärks och främjas olika 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.

I ÖP2040 lyfts även ett antal riktlinjer fram som ligger i linje med detaljplanen;

- *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.*
- *Tillgängligheten till kusten får inte försämrats.*

4.2 Riksintressen

4.2.1 Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap. 8 § MB), Norra Ölands kuster. Riksintresset utgör en kuststräcka med goda förutsättningar för natur- och kulturupplevelser, friluftsaktiviteter och vattenanknutna friluftsaktiviteter.

4.2.2 Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövård (3 kap. 6 § MB), Ölands stenkust. 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 Åleklinta i söder och Byarum 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 28 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, vilka förstärker upplevelsen av de näringar som präglat Stenkusten.

4.2.3 Totalförsvar

Hela Sverige är samrådsyta för höga objekt. Höga objekt innebär en höjd över 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

4.2.4 Rörligt friluftsliv

Hela Öland omfattas av riksintresset för det rörliga friluftslivet (4 kap. 2 § MB). Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

4.2.5 Obruten kust

Hela Öland omfattas av riksintresse för obruten kust (4 kap. 3 § MB) vilket innebär att kusten ska skyddas mot större verksamheter och industrier.

4.2.6 Natura 2000

Närmaste Natura 2000 område ligger cirka 650 meter (fågelvägen) sydväst om planområdet. *Sandvik*, habitatdirektivet. Hävdade kalkgräsmarker,

klapperstensstränder samt ruderatmark med förekomst av alvarsstånd. Objektet ligger på Ölands västra kust med berggrund av ordovicisk kalksten. Stranden i väster täcks av strandklapper och betesmarkerna i öster har tunna jordar ovan kalkberget.

4.3 Miljökvalitetsnormer

4.3.1 Luft

Borgholms kommun har god luftkvalitet och överstiger inte värdena för miljökvalitetsnormerna vid mätning av de mest exponerade platserna i Borgholms tätort.

4.3.2 Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Planområdet ligger inom avrinningsområdet som mynnar i recipienten N n Kalmarsunds utsjövatten för ytvatten WA 60004545. N n Kalmarsunds utsjövatten är ett naturligt vatten som utgör delområde av södra Östersjön. Den sammanvägda ekologiska statusen i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är klassad som "måttlig" till följd av problem med övergödning och bedömning av växtplankton (klorofyll) som visar måttlig status. Den kemiska statusen med prioriterade ämnen "uppnår ej god" med avseende på höga halter av kvicksilver och bromerade difenyleter (PBDE).

N n Kalmarsunds utsjövatten ska uppnå god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

För N n Kalmarsunds utsjövattens avrinningsområde finns påverkanskällor utpekade, alltså vad det är som orsakar miljöproblemen. De påverkanskällor som klassificerats och pekas ut som betydande är de diffusa källorna, det vill säga källor som saknar en tydligt definierad utsläppspunkt. Aktuella påverkanskällor som klassificerats som betydande är transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition och näringsämnesbelastning från omgivande vatten.

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten *Västra Ölands kalkberg*, sedimentär bergförekomst. Enligt VISS är den kemiska statusen god och den kvantitativa statusen är otillfredsställande, vilket bland annat beror på den periodvisa vattenbristen som råder på Öland.

Miljökvalitetsnormen för grundvattenförekomsten anger god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

4.4 Miljö

4.4.1 Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddszonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Strandskyddet utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna.

Länsstyrelsen kan utvidga strandskyddszonen upp till 300 meter om det behövs för att tillgodose strandskyddets syften.

Borgholms kommun präglas av långa kuststräckor där strandskydd gäller. Strandskyddet är generellt, med några få undantag, utökat till 300 meter.

I och med gällande detaljplan råder inget strandskydd inom planområdet idag. Området omfattas av en byggnadsplan fastställd 1961. Vid ny planläggning återinträder 100 meter strandskydd, vilket omfattar stora delar av planområdet. Strandskyddet behöver därmed upphävas på nytt i detaljplanen. Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p1-6 miljöbalken.

4.4.2 Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet ligger omkring 9–11 meter över havet och sluttar västerut mot havet. En dagvattenutredning har år 2023 tagits fram av Norconsult, reviderad år 2025. Enligt utredningen är Stenninge 2:10 belägen nära en vattendelare och dagvatten som alstras öster om fastigheten tar huvudsakligen rinnvägar österut. Genom Stenninge 2:10 avleds i dagsläget dagvatten som alstras inom fastigheten samt i anslutning till vägen. Verksamhetsområde och allmänt ledningsnät för dagvatten saknas i Sandvik. Befintliga flödesvägar enligt nationella höjdmodellen visas i figuren nedan.



Figur 5. Avrinningsvägar i området kring Stennige 2:10. Planområdet markerat med svart linje. Norconsult 2025.

4.5 Hälsa och säkerhet

4.5.1 Omgivningsbuller

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasad.

- Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för bostäder om högst 35 kvm).
- Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.
- Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus (60 dBA) ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

Trafiken på Norra Långgatan som gränsar till planområdet i öster bedöms vara begränsad. På Stenhuggarevägen har en trafikmätning utförts år 2012. ÅDT på Stenhuggarevägen uppgick då till 492 fordon. Sommar-ÅDT på vägen bedöms uppgå till knappt 1000 fordon.

Planområdets läge, den begränsade trafiken i området samt den begränsade ökningen av trafik som planförslaget genererar bedöms inte medföra något behov av en bullerutredning.

4.5.2 Risk för olyckor

Det finns ingen rekommenderad väg för farligt gods i planområdets närhet.

Sandviks flygfält ligger cirka 500-600 meter från aktuellt planområde och risker från olyckor med flygplan bedöms vara små till obetydliga.

4.5.3 Risk för översvämning

I kommunen är det främst bebyggelse utmed kommunens östkust, inom Borgholms tätort och i samhällen utmed Grankullaviken som påverkas av havsnivåhöjningen. Avseende den stigande havsnivån har Borgholms kommun, i enlighet med Länsstyrelsens rekommendation, beslutat att ny bostadsbebyggelses grundläggning ska ske på ett minimum av 3,05 meters markhöjd. Planområdet ligger som lägst 9 meter över havet.

Topografiskt sluttar marken inom fastigheten från öster mot havet i väster och det finns en lågpunkt i västra delen av fastigheten som riskerar att vattenfyllas vid ett skyfall. I dagvattenutredningen visas en lågpunktskartering som har utförts i Scalgo.

I dagsläget är den västra delen av fastigheten lägre höjdsatt än omgivande fastigheter och vägar, med en lågpunkt längs den västra fastighetsgränsen, se figur 5 nedan. Detta innebär att vatten leds in på fastigheten vid nederbörd via de avrinningsvägar som åskådliggörs i figur 4. Till viss del, beroende på flödets storlek och markens infiltrationsförmåga, riskerar vatten att bli stående i lågpunkten innan det infiltrerar i marken. Lågpunkten har en maxvolym på ca 25 m³ på denna del av fastigheten, och lågpunkten bedöms ha tillskapats i samband med saneringen.



Figur 6. Översvämmade ytor på och i närheten av Stenninge 2:10 vid lågpunktskartering i Scalgo. Planområdet markerat med svart linje. Norconsult 2025.

4.5.4 Risk för erosion

De områdena inom kommunen med störst känslighet för erosion finns utmed östkusten i den centrala och norra delen av kommunen. Avståndet till kustlinjen för aktuellt planområde är som närmast ca 70 meter.

Enligt SGU:s material om stränders eroderbarhet bedöms det finnas viss risk för erosion längs med delar av Sandviks kustremsa. Planområdet ligger cirka 70 meter från strandlinjen med ett vägområde samt en bostadsfastighet emellan. Den närmsta kustzonen består här av en hög mur som ursprungligen byggdes av stenindustrin. De äldsta delarna byggdes troligen på 1930-talet och muren har därefter förlängts. Innanför muren fanns tidigare räls för vagnar som transporterade sten. Under hösten 2020 upptäcktes att murens utseende hade förändrats. Området längs stranden hägnades av på grund av rasrisk.

De berörda bostäderna ligger minst 10 meter från murkrönet och bedömdes inte utgöra någon påverkan på murens stabilitet. Enligt de undersökningar som gjordes bedömdes den troliga orsaken till skadan vara avsaknad av en riktig grundläggning för muren med sättning som följd. Murens placering i vattenbrynet innebär att grunden utsätts för stora påfrestningar från vågor, vind och is vilket får det finare materialet att erodera i de ytligare delarna. Murstenen var även i ganska hög grad söndervittrad. Under 2024 vidtogs åtgärder för att stärka muren och säkra den från att rasa. Ett erosionsskydd har nu tillskapats i form av en vågbrytare av kalkstensblock.

Marknivån har högts genom fyllning med sten upp till cirka 2,5 meter över medelvattenstånd. Åtgärden sträcker sig mellan fastigheten Stenninge 15:3 i söder och fastigheten Stenninge 15:10 i norr väster om befintlig stödmur.

4.5.5 Risk för ras och skred

De område inom kommunen med störst känslighet för skred finns utmed östkusten i den centrala delen av kommunen. Det finns inga kända risker för ras och skred inom planområdet.

4.5.6 Förorenad mark

Aktuell fastighet är registrerad i EBH-kartan (karta som redovisar misstänkta eller konstaterat förorenade områden). Av underlag framgår att den primära branschen har varit drivmedelshantering med status *delåtgärd*.

Planområdet har genomgått en efterbehandling gällande föroreningar, och resultatet presenteras i en rapport (Structor Miljö Öst, 2018-11-08, Miljökontroll Stenninge 2:10). Saneringen hade nått uppställda åtgärds mål. Resthalter av PAH identifierades i delar av schaktbotten/naturlig botten och bedömdes komma från finmaterial från överliggande fyllnadsmaterial. Beslut om att avbryta efterbehandlingsåtgärden har kommunicerats med kommunen. Mängden förorening bedöms vara försumbar och inte utgöra ökad risk för människors hälsa och miljö.

Resthalter i schaktväggar överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning och i schaktväggarna i söder och öster även Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning. Resthalter lämnades kvar och anledningen var att schaktsaneringen utförts till fastighetsgräns eller till allmän väg. Ett materialavskiljande skikt i form av en geotextilduk lades mot schaktväggarna där föroreningar lämnades kvar. Totalt har 2 290 ton massor transporterats bort från fastigheten Stenninge 2:10.

Den nordöstra delen av planområdet hade sedan tidigare genomgått en efterbehandling som beskrivs i en rapport (Structor Miljö Öst, 2018-05-17). Efterbehandlingen utfördes genom att området för den f.d. pumpstationen schaktades ur. Vertikalt utfördes schakten ner till naturlig mark, ca 1,5 meter under markytan och horisontellt utökades schakten med 1-1,5 meter i alla riktningar. Schaktmassor lades upp i hög på fastigheten. Schaktgropen återfylldes i området närmast vägen för att inte riskera stabiliteten på vägen. Som återfyllnadsmaterial användes restmaterial från närliggande stenindustri i form av ren kalksten.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

4.5.7 Radon

Det har inte utförts en radonundersökning i området. Det har inte uppmätts några högre radonvärden i Sandviksområdet. En analys över gammastrålning från statens geologiska undersökning (SGU) visar på förhöjda nivåer österut på kalkstensberget.

4.6 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarten inom planområdet av svallsediment, grus, och enligt SGU:s jorrdjupskarta är skattat jorrdjup 0–1 m. Marken inom planområdet sluttar mot havet med en höjd på cirka +11 i den östra delen av planområdet och cirka +9 i den västra delen av planområdet.



Figur 7. Utdrag från SGU:s jordartskarta 2024. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd figur.

4.7 Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Västra Ölands kalkberg* som är en sedimentär bergförekomst. Den kvantitativa statusen är klassad som otillfredsställande. Enligt VISS beror detta på problem med torka och vattenbrist.

Det har inte gjorts några mätningar av grundvattennivån inom planområdet i samband med dagvattenutredningen. Av dagvattenutredningen framgår dock information om att det finns en registrerad energibrunn (värme och/eller kyla) på Stenninge 1:22 som har en uppmätt grundvattennivå 6,3 m under markytan.

De uppgifter som finns i SGU:s kartmaterial kan ge en indikation på grundvattennivån i området men då uppmätt grundvattennivå endast finns för en brunn och information om borrdatum saknas går det inte att dra några långtgående slutsatser utifrån denna information.

Närmaste ytvattenförekomst är Kalmarsund som ligger cirka 70 meter väster om planområdet.

4.8 Kulturmiljö

Bebyggelsen och vägnätet i Sandvik är småskaligt och omfattar bland annat den gamla kustväg som löpt längs Ölands västra sida. Bebyggelsen präglas av en småskalighet och består av småhus med trä- eller putsfasader i en till en och en halv våning. Under senare tid har större villor tillkommit i utkanten av samhället. Karaktäristiskt för bebyggelsen är att det ofta finns komplementbyggnader på tomterna, inte sällan byggda i Ölandssten. Känslan av hamn och fiskeby finns ännu kvar och denna struktur är viktig att behålla liksom kringliggande gatustruktur.

Planen ingår i länets Kulturmiljövårdplan, Kustvägen mellan Byrum och Äleklinta, ålderdomlig vägmiljö med förhistoriska husgrunder och gravar, samt hamnar, sjöbodplaner och lämningar efter stenbrytning.

Kustvägen är känd sedan mitten av 1600-talet. Sträckningen har sedan dess endast ändrats marginellt. Vägen är en tydlig gränsmarkering mellan de magra betesmarkerna av alvarkaraktär i öster och den del av stenbrytning starkt påverkade kusten i väster. Kustvägen och Norra Långgatan ingår i värdefulla vägmiljöer.

Sandvik, eller Sandviken som samhället ursprungligen hette, började bebyggas på 1860-talet och kom att bli en av Ölands mest betydande hamnar för utförsel av bland annat kalksten och potatis. Under den industrialiserade epoken har Sandvik utgjort stenhuggeriets centralort på Öland. Det berörda området har hyst stenförädlingsverksamhet åtminstone sedan mitten av 1800-talet fram till slutet av 1980-talet. Stenninge 2:10 ligger inom det område som tidigare hörde till Ölands Sandviks Bruk AB. Ölands Sandviks Bruks AB:s område speglar den industriella historia som, tillsammans med hamnen, rymmer hela förklaringen till Sandviks samhälle.

I samband med att Öland Sandviks Bruk AB förändrades togs en ny detaljplan för bruksområdet, norr om nu aktuellt planområde, fram kring millennieskiftet. I detaljplanen togs stor hänsyn till omgivande kulturmiljövärden för att bibehålla en läsbarhet i platsens industrihistoria. En dokumentation och Kulturhistorisk bedömning över Ölands Sandviks Bruks AB togs av Kalmar läns museum 2001 i samband med planarbetet. I bedömningen belyses såväl ur nationellt, regionalt som lokalt perspektiv, bevarandet av olika typer av miljöer uppkomna ur den öländska stenhuggeriet.

Då Ölands Sandviks Bruks AB:s område intar en särställning bland Ölands stenhantlingsmiljöer, genom den varaktighet och skala industrin på området haft, anser Kalmar Läns Museum att det är viktigt att delar av denna miljö bevaras. Ölands Sandviks Bruks AB:s område speglar den industriella historia som, tillsammans med hamnen rymmer hela förklaringen till Sandviks samhälle. Delar av bruksmiljön bedöms därför vara av stort intresse att bevara, med tanke på den roll som stenindustrin och bruksområdet haft i samhället. Merseumsfabriken, Lastbilsgaraget, Merseumsvillan med uthus, Nya kontoret och Västerslättsverkstaden bedömdes alla ha ett stort kulturhistoriskt värde.

I detaljplanen skyddades karakteristiska byggnader och den nya bebyggelsen reglerades så att den skulle stå i samklang med de befintliga miljöerna beträffande rytm, täthet och struktur men även i volym och material. I det omgivande området sparades och skyddades brukets strukturer samt en del av dess byggnader. Detaljplanens regleringar syftar till att den nya bebyggelsen ska smälta in i Sandviks speciella karga karaktär och samtidigt behålla läsbarheten av platsens industriella historia. För att bibehålla Sandviks karakteristiska genomsiktighet mot Kalmarsund som skapas av topografin gavs bebyggelsen en uppstyrd placering och riktning som medger generösa siktlinjer i öst-västlig riktning. Tillsammans med tydliga regleringar om material, färgsättning, volymers storlek och form har en viss enhetlighet och samlad karaktär uppstått som också tydliggör läsbarheten mellan vad som är gammalt och nytt.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Ölands stenkust. Området norr om planområdet bär tydliga spår från den stenbrytning som förekommit på platsen där den relativt nyare bebyggelsen i stor utsträckning anpassats efter omgivande miljö.

4.8.1 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller dess direkta närhet. Då området tidigare varit exploaterat bedöms risken för att påträffa fornlämningar i området som liten. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

4.8.2 Byggnadsminnen

Strax sydost om planområdet finns Sandviks kvarn som är ett byggnadsminne. Kvarnen är av holländsk typ, är åtta våningar hög och med åtta stenpar. De två nedersta våningarna är byggda av huggen kalksten från trakten. Kvarnen är en av Skandinaviens största väderkvarnar. Kvarnen är ursprungligen uppförd i Vimmerby 1856 och kompletterades med en råoljemotor 1926. 1885 flyttades den till Sandvik och användes fram till 1950. Sedan 1964 har det varit en restaurang.

4.9 Fysisk miljö

4.9.1 Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Tidigare har det funnits en ICA-butik samt bensinstation på platsen. Omgivande bebyggelse består av 1-2 plans-hus som är friliggande, där viss utblick över havet ges mellan huskropparna. Fasadkulörerna i omgivningen är mestadels ljusa, där känslan av hamn och fiskeby ännu finns kvar.



Figur 8. Bebyggelse söder om planområdet.



Figur 9. Bebyggelse närmast strandlinjen, väster om planområdet.



Figur 10. Bebyggelse norr om planområdet.

4.9.2 Natur

Planområdet utgörs främst av en öppen grusyta där en stor del av jordlagret har tagits bort, detta innebär att naturen inom planområdet är ytterst begränsad.



Figur 11. Planområdet sett från sydväst.



Figur 12. Stora delar av planområdet, sett österifrån.

Längs med planområdets kantzoner finns växtlighet i mindre omfattning. Det finns en del trädgårdsväxter noterade omkring området, som till exempel lammöron och bolltistel. Lammöron är en problematisk art som lätt frösprider sig till torra marker där den snabbt kan bilda stora bestånd. En kultivar av arten blommar inte utan sprider sig med ovanjordiska utlöpare, och har mycket låg spridningspotential.

4.9.3 Rekreation och friytor

Boverket rekommenderar att alla bostäder bör ha ett grönområde inom 300 meter från ett bostadsområde. Inom planområdet finns ytor som kan iordningställas som trädgårdsmiljöer. Planområdet ligger nära havet med möjlighet för rekreation. Badplats finns vid Sandviks hamn.

4.10 Sociala

Planområdet ligger centralt i Sandvik, som är en populär ort, under framför allt sommartid. Sandvik är en småort, som räknas till fritidshusområde (SCB). Det finns 47 personer bosatta i orten. Bebyggelsen i Sandvik utgörs nästan uteslutande av friliggande småhus.

Det finns ett par målpunkter och mötesplatser i Sandvik. Livsmedelsbutiken Ica Trossen är 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.

Det finns ingen grundskola eller förskola i Sandvik. Sandvik tillhör upptagningsområdet för Åkerbo skola som ligger i Löttorp. Löttorp ligger drygt 1,5 mil från Sandvik. Eftersom det är mer än 4 km från skolan, beviljas skolskjuts efter ansökan till kommunen. På- och avstigning sker dock vid väglinje 136. Det finns även förskola i Löttorp. Förskola finns även i Södvik som ligger ca 3 km från Sandvik.

Gatubelysning finns utmed Norra Långgatan.

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

4.11 Teknik

4.11.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Planerad bebyggelse ansluts till VA-nätet. VA-ledningar finns i Norra Långgatan och i Sandviks Bruksgata. Servispunkt för vatten och spillvatten finns idag i den södra delen av planområdet. Anslutning till vatten- och spillvatten kan ske genom att den västra tomten ansluter till förbindelsepunkt i Sandviks Bruksgata och den östra tomten till förbindelsepunkt i Norra Långgatan.

Om fallet från Norra Långgatan inte räcker till för den östra fastigheten kan gång- och cykelvägen i norr användas för schakt och anslutning till förbindelsepunkt istället ske här.

Norr om orten ligger Sandviks reningsverk, till vilket även bebyggelse i Djupvik-Lofta är anslutna. Norr om orten finns även Sandviks avsaltningsverk där bräckt Östersjövatten processas för att bli dricksvatten. Verket stod färdigt år 2017. Sandviks avsaltningsverk har kapacitet att producera 3 000 m³ dricksvatten varje dag, året runt, och levererar idag dricksvatten åt cirka 3 000 hushåll i Borgholms kommun. Därmed har vattenförsörjningen säkerställts för området och för kommunen.

4.11.2 El

E.on ansvarar för eldistributionen i området. Befintliga ledningar finns längs med gång- och cykelvägen i norr, Sandviks Bruksgata i väster samt Norra Långgatan i öster. Det finns även en elledning inom planområdet. Planerad bebyggelse ansluts till elnätet.

4.11.3 Fiber

GlobalConnect har ledningar i Sandviks Bruksgata.

4.11.4 Tele

Skanova har kopparledningar samt en okänd ledning inom planområdet.

4.11.5 Värme

Fjärrvärme finns inte i planområdets närhet. Uppvärmning sker med individuella lösningar.

4.11.6 Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost finns ca 20 meter söder om planområdet.

4.11.7 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 samlingsbehållare, ska lämnas på återvinningsstation eller återvinningscentral.

Närmaste återvinningsstation finns utmed Östra Alvarsgatan ca 500 meter norr om planområdet. Grovavfall, elavfall, farligt avfall och trädgrådsavfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 25 km söderut från Sandvik.

4.12 Service

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

Närmaste 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.

4.13 Trafik

4.13.1 Motortrafik

Fastigheten begränsas i väster och öster av två mindre lokalgator, Sandviks Bruksgata och Norra Långgatan. Norra Långgatan ansluter till Stenhuggarvägen i söder, som i sin tur ansluter till väg 136 som utgör det huvudsakliga stråket i kommunen.

4.13.2 Gång- och cykeltrafik

I norr gränsar fastigheten till en gång- och cykelväg. I Sandvik samhälle finns ett fåtal renodlade gång- och cykelvägar, de flesta trafikslag samsas i blandtrafik. Cykelleden Ölandsleden passerar över korsningspunkten och går längs med väg 984 och väg 985. Längs med väg 984, på den södra 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 cykelvägnätet ska undersökas i samband med infrastruktursatsningar, så som utbyggnad av vatten- och avloppsnätet.

4.13.3 Kollektivtrafik

Närmaste 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 hållplatser är utformade som fickhållplatser. 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 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.

4.13.4 Parkering

Det finns ingen parkering inom planområdet idag.

4.13.5 Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning med mera hanteras vidare i samband med bygglov.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

Här listas och beskrivs gällande detalplaner, planprogram och översiktsplaner som berör aktuellt planområde. Här beskrivs även tillhörande handlingar till planen.

5.1.1 Detaljplan

Vid framtagande av aktuell detaljplan gäller följande detaljplan:

- *Förslag till byggnadsplan för samhället Sandvik* (08-PER-596), fastställd 1961-05-08.

Som underlag till planarbetet har även följande detaljplan använts:

- *Detaljplan för Stenninge 15:2 m.m* (0885-P273), antagen 2002.

5.1.2 Grundkarta

En digital grundkarta ska utformas i vektorformat så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt 2 kap. 5 b § plan- och byggförordningen (2011:338). Grundkartan är daterad 2025-08-22 och upprättad utdrag ur Borgholms kommuns baskarta samt kontroll med nymätning. Koordinatsystem i plan: Sweref 99 zon 1630. Koordinatsystem i höjd: RH 2000. Grundkartan är framtagen av Borgholms kommun.

5.1.3 Översiktsplan

Borgholms kommun antog en ny översiktsplan den 17 mars 2025, Översiktsplan 2040.

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

Kommunen har gjort en undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, daterad 2025-03-10, undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB. Kommunens bedömning är att detaljplanens påverkan är liten, därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. "Undersökning av betydande miljöpåverkan" finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

5.2 Utredningar

5.2.1 Dagvattenutredning

Stenninge dagvattenutredning, Borgholms kommun. Framtagen av Norconsult, daterad 2025-04-10.

5.2.2 Volymstudie

Stenninge Öland konceptskiss – alt 8. Framtagen av bsv arkitekter & ingenjörer ab, daterad 2025-03-14 – redovisas i planbeskrivningen.

5.2.3 Markmiljöutredning

Efterbehandling Stenninge 2:10, Miljökontroll Stenninge 2:10. Framtagen av Structor Miljö Öst AB, daterad 2018-05-17.

Efterbehandling Stenninge 2:10, Miljökontroll Stenninge 2:10, Slutrapport Etapp 2. Framtagen av Structor Miljö Öst AB, daterad 2018-11-08.

5.2.4 Kulturmiljöutredning

Ölands Sandviks Bruks AB. Stenninge 15:2, Persnäs sn, Borgholms kn, Öland. Dokumentation och kulturhistorisk bedömning. Framtagen av Kalmar läns museum, daterad juli 2001.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Planens genomförande innebär att två nya bostadsfastigheter kan bildas inom planområdet, genom att del av fastigheten Stenninge 2:10 styckas av till två nya fastigheter.

Bostadsfastigheterna behöver anslutas till gemensamhetsanläggningen Persnäs-Sandvik ga:1 som förvaltas av Persnäs Sandviks samfällighetsförening. Stenninge 2:10 är idag ansluten till gemensamhetsanläggningen och anslutning av styckningslotterna kan ske genom att stamfastighetens andelstal fördelas till olika styckningslotterna vilket bedöms av lantmäteriet i kommande lantmåteriförrättning.

Kvarvarande del av fastigheten Stenninge 2:10, cirka 700 m², ska regleras till den kommunalt ägda fastigheten Persnäs-Sandvik 1:1 som idag omfattar allmän platsmark i Sandvik. Lantmåteriförrättningar och eventuella kostnader för anslutning av fastigheter till gemensamhetsanläggningen ansöks och bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Kostnaden för genomförande av detaljplanen belastar därmed inte vägförening, kommunen eller andra enskilda fastighetsägare annat än exploatör/fastighetsägare inom planområdet.

Skanova och E.ON har rättigheter för ledningar inom och i anslutning till planområdet. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar som krävs för detaljplanens genomförande.

6.2 Natur

Planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på vilda växter och djur. Förslag till två nya villatomter på platsen bedöms inte påverka någon störningskänslig fauna, då platsen ligger centralt i Sandviks samhälle.

6.2.1 Landskapsbild

Platsen har tidigare varit bebyggd. Då området ligger centralt i anslutning till befintlig bebyggelse bedöms påverkan på landskapsbilden vara begränsad. Genomsiktligheten mot sundet bevaras inom delar av planområdet, framför allt i den norra delen, i anslutning till gång- och cykelvägen. Detta säkerställs genom prickmark på plankartan.

6.3 Kulturmiljö och gestaltning

En illustrations- och volymstudie har tagits fram av bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2025. Illustrationen och volymerna nedan visar att reglering av byggnadernas placering medför att genomsiktligheten mot sundet kommer kvarstå norr respektive söder om tillkommande bebyggelse. Volymstudien visar bebyggelse en våning närmast Norra Långgatan i öster respektive två våningar mot Sandviks Bruksgata i väster. I västra delen regleras nockhöjden i detaljplanen till +15,5 m över nollplanet vilket är samma reglering som gäller för angränsande bebyggelse norr om

planområdet. I den östra delen av planområdet har detaljplanen en reglering om högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet. Det östra bostadshuset som vetter mot Norra Långgatan tillåts därmed att bli 0,5 meter högre än direkt angränsande bebyggelse norr om planområdet. Detta innebär att ett bostadshus med en nockhöjd på maximalt 4,5 meter kan uppföras närmast Norra Långgatan med dagens markhöjder. Motivet till nockhöjden är att fastigheten ska kunna bebyggas med ett funktionellt bostadshus av permanentstandard. Regleringen av nockhöjden till maximalt +16,0 meter över nollplanet medför att det nya bostadshuset i höjd kraftigt underordnar sig det äldre befintliga bostadshuset direkt angränsande söder om planområdet. Detta bostadshus har en nockhöjd på +18,7 meter. Detaljplanens regleringar om framför allt placering, utnyttjandegrad, färgsättning, takutformning, material och höjd medför att gestaltningen av de nya bostäderna anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen samt de befintliga siktlinjer som bedömts ha kulturmiljömässiga värden i området.

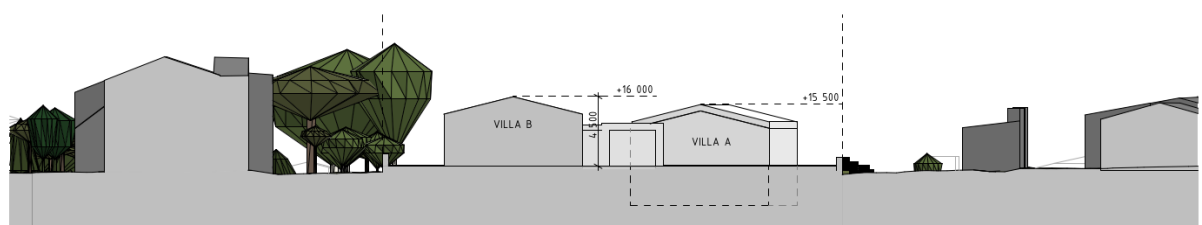


SEKTION A-A
1:400

Beställare: GBJ BYGG
Projektname: STENNINGE ÖLAND KONCEPTSKISS- ALT 8
2025-09-01
P 2819 01
KONCEPTSKISS SITUATIONSPLAN- MU

bsv arkitekter & ingenjörer ab

Figur 13. Illustration som visar exempel på hur byggnaderna kan placeras inom tomtmarken utifrån plankartans regleringar. Sektion A-A redovisar exempel på ny bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse i öst-västlig riktning. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2025.



Figur 14. Sektion B-B som redovisar exempel på ny bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse i nord-sydlig riktning. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2025.



Figur 15. Volymstudie över planområdet med dess omgivning. Föreslagen bebyggelse i vitt och befintlig bebyggelse i grått. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2025.



Figur 16. Volymstudie, vy tagen sydost om planområdet, mot havet. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2025.



Figur 17. Volymstudier, vy tagen öster/nordost om planområdet, mot havet. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2025.



Figur 18. Volymstudie, vy tagen sydväst om planområdet, från Sandviks Bruksgata. Bsv arkitekter & ingenjörer ab, 2025.

6.4 Miljö

6.4.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanearbetet (Borgholms kommun, 2024-10-03).

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan framgår det att motivet till att planen inte innebär betydande miljöpåverkan är:

- Undersökningen har inte identifierat någon betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som beskrivs. I samband med tidigare planförslag som utgått från ett betydligt högre bebyggelsetryck inom befintligt planområde har utredningar tagits fram som ligger till grund för bedömningen.
- Två nya villatomter inom Sandviks småort bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan på områdets identifierade kulturvärden. Ny placering och utformning av bebyggelsen kan styras i planen genom prickad mark, storlek samt färgsättning mm. Inte heller bedöms nyttillkommen bebyggelse innebära någon påverkan på människors hälsa eller miljön i övrigt. Eftersom tidigare byggnader inom planområdet har brunnit ned samt att det har hanterats drivmedel på fastigheten, har området sanerats och är nu bedömt som lämpligt för bostadsändamål.
- Dagvattenutredningen visar att det går att hantera dagvatten lokalt inom planområdet. Beroende på med vilket material jorden har bytts ut med kan vissa åtgärder för fullgod infiltration av dagvatten komma att krävas. Undersökningen kan ske i samband med anläggande av dagvatten. Osäkerhet gällande jordart i detta skede bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Där infiltration föreslås kan platsen förses med lämplig jordart. Mätning av markradon bör ske i bygglovsprocessen och kunna visas upp inför ett beslut om bygglov.
- Undersökningen visar att det inte behövs någon miljöbedömning i fortsatt planarbete och att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning för föreslagna åtgärder.

6.4.2 Strandskydd

I samband med den nya planläggningen återinträder strandskyddet om 100 meter. Strandskyddet föreslås upphävas för all den mark som ligger inom 100 meter från strandkanten. För att upphäva strandskyddet krävs så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB.

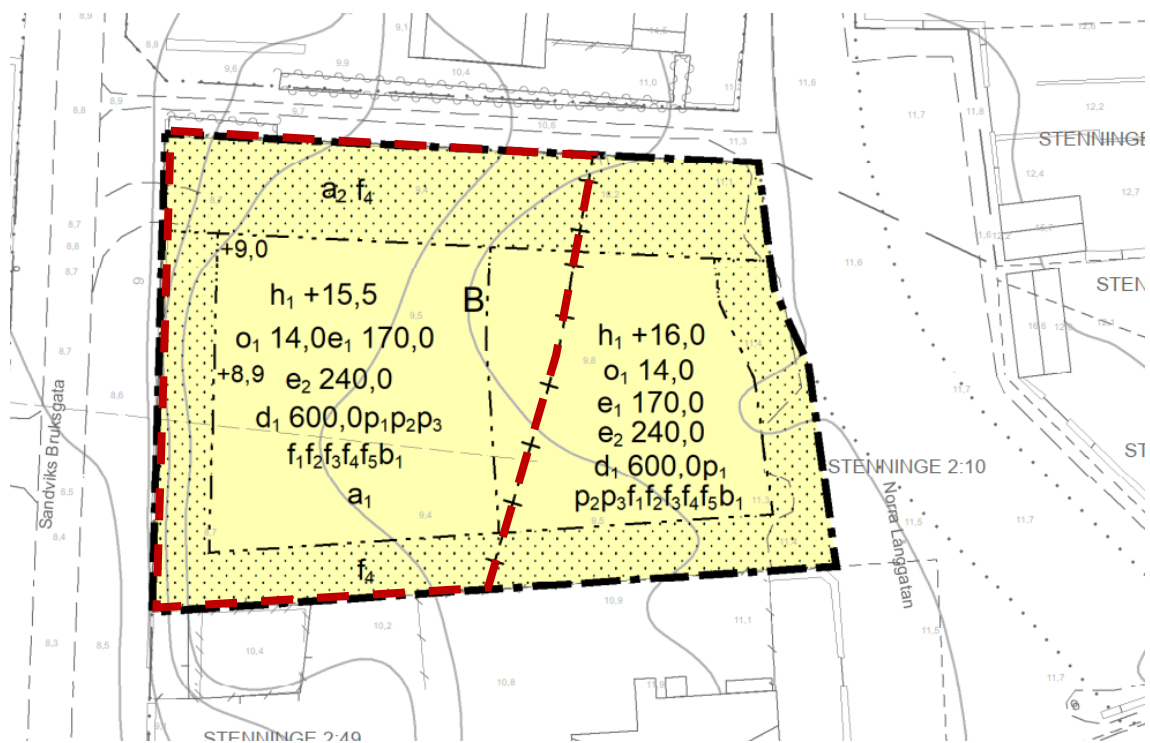
Kommunen avser att upphäva strandskyddet genom skäl 2. Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Platsen ingår i ett tätbebyggt område där det mellan planområdet och strandlinjen finns en befintlig väg och bostadsfastigheter med bebyggelse och murar som på ett tydligt sätt skiljer av från området närmast strandlinjen. För bebyggelsen som finns närmast havet ligger marken betydligt högre än vad strandlinjen gör, och mot havet avskiljs tomtmarken tydligt av en mur längs med strandlinjen.

Marken inom planområdet utgörs till stora delar av en hårt packad grusyta och saknar därmed betydelse för växt- och djurlivet. Det finns även en fri passage mellan planområdet och strandlinjen. Berörd del inom planområdet saknar betydelse för strandskyddets syften.

Då marken är väl avskild från området närmast strandlinjen finns ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. För den del av planområdet som är belägen inom 100 meter från strandlinjen och där strandskyddet återinträder vid ny planläggning upphävs strandskyddet genom reglering med en egenskapsbestämmelse på plankartan.



Figur 19. Plankartan som visar den del av planområdet där strandskyddet avses upphävas med röstreckad linje.

6.4.3 Dagvatten

Då det saknas allmänt ledningsnät för dagvatten i Sandvik kommer dagvattenhanteringen helt och hållet behöva genomföras via infiltration i gräsytor inom fastigheten. Enligt utförd dagvattenutredning av Norconsult, 2025, bedöms det finnas goda möjligheter till detta då exploateringen endast omfattar två villatomter och infiltrationsmöjligheterna enligt SGU:s kartor ska vara goda.

Efter exploatering ökar andelen hårdgjorda ytor vilket medför att dagvattenflödena ökar jämfört med före exploatering. Även klimatfaktorn bidrar med en flödesökning om 25 %. Dagvattenflödet vid ett 20-årsregn med 10 min varaktighet beräknas till 18 l/s efter exploatering.

Inom planområdet planeras endast två villatomter att exploateras, vilket innebär att det är tillräckligt med en dagvattenhantering av enklare karaktär. Beräkningarna visar att det krävs mycket små ytor, upp till ca 18 m² totalt sett

och ca 9 m² per tomt, för att infiltrera dagvattnet. Detta bedöms utan problem få plats inom respektive tomt. Ytorna är så små att reglering av mark eller höjdsättning i plankartan inte är nödvändigt.

På plankartan har en bestämmelse införts som säkerställer att minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, vilket medför att dagvatten fortsatt kommer kunna infiltreras inom planområdet.

6.5 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller (ej aktuellt för Borgholm) och vatten.

6.5.1 Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

6.5.2 Vatten

Planens medför goda förutsättningar för att delar av planområdet kommer vara genomsläpplig i form av trädgårdsytor och därmed minska dagvattenavrinningen i området. Plankartan säkerställer att minst 25 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Utifrån utförd dagvattenutredning av Norconsult 2025, bedöms dagvatten från villabebyggelsen ha mycket låg föroreningsgrad, speciellt med tanke på att inga gator ingår i planområdet. Dessutom bedöms inget dagvatten lämna fastigheten tack vare den begränsade mängd dagvatten som uppstår i kombination med de goda infiltrationsmöjligheterna. Den rening som naturligt sker genom infiltration bedöms som tillräcklig för att inte försvåra möjligheterna till att MKN för recipienten ska kunna uppnås.

Den planerade exploateringen bedöms inte påverka förutsättningar att nå miljökvalitetsnormen för den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten. För grundvatten är det positivt att infiltrera så mycket vatten som möjligt, jämfört med att leda bort det.

6.6 Hälsa och säkerhet

6.6.1 Beräkning av omgivningsbuller

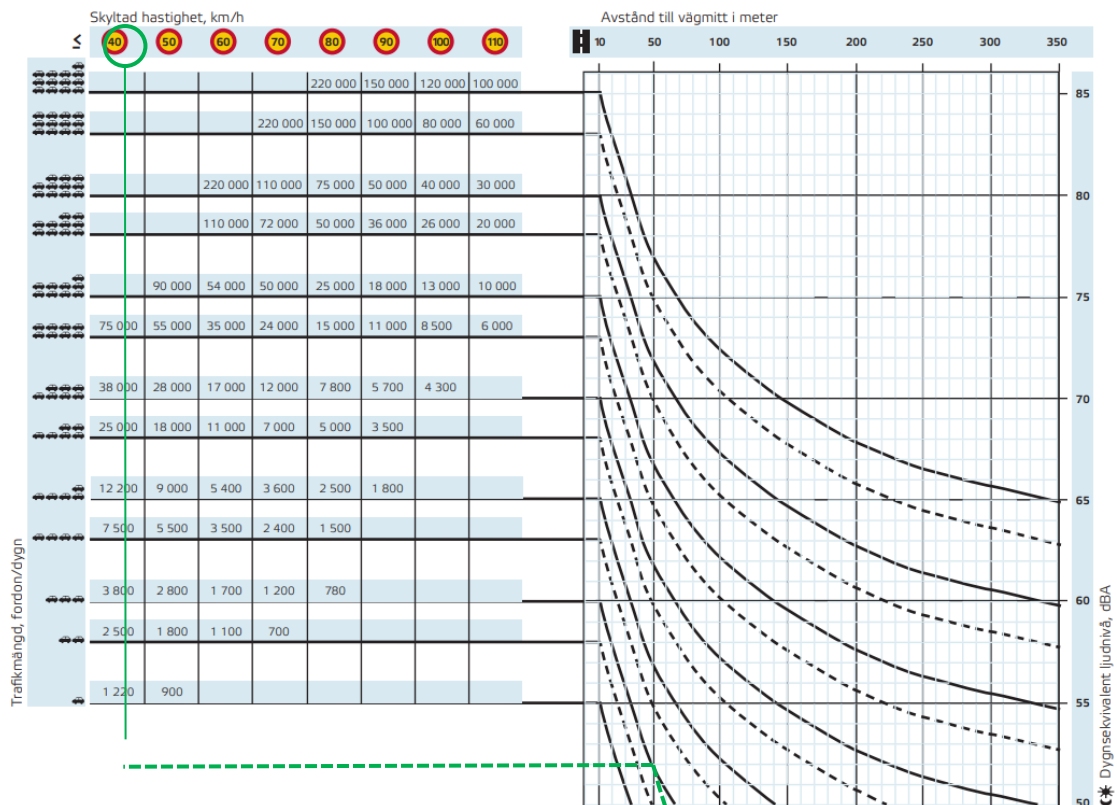
Planförslaget innebär ny bostadsbebyggelse som bedöms ha en ytterst begränsad ökning av trafikalstringen i området.

För att få en uppfattning kring hur bullersituationen ser ut från Stenhuggarevägen/Stenningevägen (985) har Boverkets mall *Hur mycket bullrar vägtrafiken* tillämpats. I enlighet med mallen har en trafikmängd på 1 220 fordon/dygn utmed en väg med en hastighet på 40 km/h bedömts. 1 220

fordon/dygn är det minsta antalet fordon/dygn som går att tillämpa enligt tabellen och är därmed fler fordon än vad både ÅDT och sommar-ÅDT bedöms uppgå till. Hastigheten på vägen är 30 km/h, 40 km/h är dock den lägsta hastigheten som går att tillämpa enligt tabellen. Avståndet mellan vägen och planområdet är som minst drygt 20 meter.

Genom en avläsning av tabellen och diagrammet medför trafikmängden, hastigheten och avståndet för aktuellt område att bullernivåerna uppgår till ca 53 dBA ekvivalent ljudnivå, vid närmaste planområdesgräns. Avståndet till stora delar av planområdet ligger på ett längre avstånd från vägmitt, vilket innebär ännu lägre trafikbullernivåer.

Enligt resultatet från tabellen kan konstateras att riktvärdena för buller vid fasad uppfylls. Vid planområdesgränsen ligger bullernivån något över riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats. Tabellen visar att riktvärdet om 50 dBA uppfylls drygt 30 meter från vägmitt. Det innebär att stora delar av planområdet klarar riktvärdet för uteplats. Då beräkningen har utgått från en högre hastighet än den skyltade på platsen samt betydligt högre andel fordon än vad som uppmätts på platsen (även fler fordon än vad sommar-ÅDT bedöms uppgå till), bedöms bullervärdena vara lägre än vad tabellen visar. Även en ökning i ett framtida scenario bedöms vara möjlig utan att det blir högre bullervärden än vad tabellen visar. Det finns även en byggnad mellan planområdet och vägen som dämpar bullret i viss omfattning. Det bedöms därmed finnas goda förutsättningar att inom planområdet, tillskapa uteplatser som uppfyller riktvärdet.



Figur 20. Tabell och diagram för den översiktliga bedömningen av vägtrafik som visar den ekvivalenta ljudnivån. Modellen är framtagen av Boverket och SKL 2016.

Bullerpåverkan från Norra Långgatan och Sandviks Bruksgata bedöms vara ytterst begränsad.

6.6.2 Översvämning

Då området ligger som lägst 9 meter över havet bedöms det inte finnas någon risk för översvämning till följd av stigande havsnivåer.

Utifrån dagvattenutredningen, framtagen av Norconsult 2025, framgår det att höjdsättning av fastigheten bör utformas så att marköversvämning med skador på byggnader undviks även vid större regn. I allmänhet bör tomtmark höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredställande avledning av yt- och dräneringsvatten samt spillvatten ska kunna erhållas.

För att bygga bort lågpunkten i den västra delen av fastigheten rekommenderas det att marken i denna del av fastigheten höjs upp högre än Sandviks Bruksgata i samband med exploatering av området. Detta säkerställs genom att berörd markyta regleras med plushöjder i plankartan.

För den östra delen av fastigheten gäller det att höjdsätta på ett sådant sätt att dagvatten från Norra Långgatan och kringliggande parkeringsytor inte leds in på fastigheten. Det kan räcka med ett motveck som medför att dagvattnet istället leds runt, exempelvis mot Stenhuggarevägen i söder eller mot gång- och cykelbanan i norr.

6.6.3 Olyckor

Sandviks flygfält ligger cirka 500-600 meter från aktuellt planområde och risker från olyckor med flygplan bedöms vara obetydliga.

6.6.4 Erosion, Skred och Ras

Området bedöms inte ligga inom riskområde för ras och skred. Avseende erosion har åtgärder nyligen genomförts längs strandkanten, ett genomförande av detaljplanen bedöms varken påverka eller påverkas av åtgärderna vid strandlinjen.

Höjdskillnaden mellan tomterna bedöms kunna lösas med en mur och/eller slänt. Utformningen ska ske så att ingen risk för ras in mot angränsande fastighet uppstår.

6.6.5 Förorenad mark

Mängden förorening inom planområdet bedöms vara försumbar och inte utgöra ökad risk för människors hälsa eller miljön. En stor mängd massor har tagits bort från området samt att intilliggande föroreningar har säkrats genom avskiljande material.

6.6.6 Radon

Planområdet ligger inte inom förhöjd riskzon för högradonmark. Frågan hanteras vidare i samband med bygglov.

6.7 Sociala

Två nya bostadsfastigheter på aktuell plats bedöms inte påverka sociala värden eller några av folkhälsomålen negativt.

6.7.1 Barn

Avsaknad av skolväg för barn kan utgöra ett hinder för eventuella barnfamiljer, eftersom de är hänvisade att för egen del eller genom föräldrars eller andras hjälp ta sig ut till väg 136 för skolskjuts.

6.7.2 Jämlikhet

Planförslaget bedöms inte medföra några direkta konsekvenser vad avser jämlikhet då endast två bostäder möjliggörs.

6.8 Riksintresse

6.8.1 Friluftsliv

Planen bedöms inte innebära någon negativ inverkan på de värden som riksintresset uttrycker. Friluftslivet bedöms inte påverkas eftersom platsen ligger centralt inom Sandviks samhälle.

6.8.2 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 stenbrottsmiljöer, närliggande odlingsbygder och vattnet påverkas då dessa kvarstår. Ingen risk bedöms föreligga för påtaglig skada på riksintresset.

6.8.3 Totalförsvar

Planen bedöms inte innebära någon negativ inverkan på riksintresset. Genom reglering av högsta nockhöjd till 6,5 meter tillgodoses riksintresset.

6.8.4 Rörligt friluftsliv

Planen bedöms inte innebära någon negativ inverkan på de värden som riksintresset uttrycker. Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas eftersom platsen ligger centralt inom Sandviks samhälle.

6.8.5 Obruten kust

Planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på de värden som riksintresset uttrycker. Den obrutna kusten påverkas inte eftersom platsen ligger centralt inom Sandviks samhälle.

6.8.6 Natura 2000

Natura 2000 området i söder utgör en naturmiljö som inte har något samband med aktuellt område.

6.9 Trafik

6.9.1 Motortrafik

Då det endast är två nya bostäder som ska tillskapas inom planområdet bedöms ökningen av trafikrörelser i området vara ytterst begränsad.

6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Det saknas cykelväg utmed statligt vägnät såsom väg 984 mellan Sandvik och Södvik för att ta sig till väg 136 samt busshållplatser. Kommunen är inte väghållare och har därmed inte rådighet över sträckan. Vägen ligger utanför detaljplanen, tillkommande antal bostäder är endast två. Det är framförallt under sommaren som blandtrafik längs med väg 984 är problematisk.

Kommunens ambition är att verka för en förbättrad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter i Sandvik genom samverkan med andra aktörer.

6.9.3 Parkering

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

7 Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen beskriver hur detaljplanen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den ska godkännas av nämnd i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

Ingen inlösen eller köp av mark är nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen omfattas inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

7.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medger att berörd del av fastigheten Stenninge 2:10 kan styckas av till två nya bostadsfastigheter.

Kvarvarande del av fastigheten Stenninge 2:10 ska överlåtas till kommunen och fastighetsregleras till den kommunalt ägda fastigheten Persnäs-Sandvik 1:1. Exploatören ansöker om samt bekostar lantmäteriförrättningen.

7.2.3 Rättigheter

Skanova och E.on har rättigheter för ledningar inom och i anslutning till planområdet. Om detaljplanens genomförande medför att ledningarna behöver flyttas står exploatören för eventuella kostnader för det.

I anslutning till planområdet finns rättighet för gemensamhetsanläggning för väg, Persnäs-Sandviks ga:1 som föreslagna bostadsfastigheter ska anslutas till. Det finns även vatten- och avloppsledningar i anslutning till planområdet som Borgholms Energi är innehavare av.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Tekniska åtgärder inom kvartersmark genomförs och bekostas av fastighetsägaren.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

7.3.3 Utbyggnad vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamheter för Vatten och spillvatten.

För fastigheten Stenninge 2:10 har en full anläggningsavgift för kommunalt vatten och spillvatten redan betalats för de tidigare förbindelsepunkterna. Vid en avstyckning av fastigheten tillkommer en anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa för upprättande av nya förbindelsepunkter för vatten och spillvatten till den nya fastigheten att tas ut.

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande och fördröjning av dagvatten inom den egna fastigheten.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader kopplat till detaljplanen. Kostnader och ansvaret för eventuella fördjupade utredningar utöver vad som har tagits fram under framtagande av detaljplanen svarar exploatören för.

Exploatören står för kostnader för att iordningställa kvartersmarken.

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av byggnationen.

7.4.2 Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Någon planavgift kommer därför inte tas ut i bygglovsskedet.

7.4.3 Gemensamhetsanläggningar

Planområdet angränsar till gemensamhetsanläggningen Borgholm Persnäs-Sandvik ga:1. Planens genomförande medför att tillkommande fastigheter ansluts till gemensamhetsanläggningen för att säkerställa åtkomst till statligt vägnät. De i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna ansvarar för underhåll och eventuell utbyggnad av gemensamhetsanläggningen.

Exploatören bekostar Lantmäteriförrättning och eventuella andra kostnader för anslutning till gemensamhetsanläggningen.

7.4.4 Drift vatten och spillvatten

Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare eller exploatör för utbyggnad av avloppsledningar, vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

7.4.5 Ekonomiska konsekvenser för enskilda

Elanslutning bekostas av respektive fastighetsägare inom planområdet enligt gällande anslutningsavgift. E.ON är elnätsinnehavare i området. Ev kostnad för VA-anslutning bekostas av respektive fastighetsägare enligt Borgholms energis gällande taxa. Fjärrvärme finns inte inom området.

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att skriva ett exploateringsavtal.

Kommunen och exploatören avser att skriva en överenskommelse innan detaljplanens antagande som säkerställer att den del av Stenninge 2:10 som inte ligger inom planområdet, cirka 700 m², ska regleras till kommunens fastighet Sandvik-Persnäs 1:1 som idag omfattar allmän platsmark i Sandvik.

7.5.2 Tidplan

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Inom planområdet kommer fastighetsägaren ha möjlighet att stycka av två bostadsfastigheter. Kommunen bedömer att antalet möjliga nya fastigheter är så pass få att utbyggnadstakt eller utbyggnadsordning inte behöver regleras.

Samråd	Kvartal 2, 2025
Granskning	Kvartal 3, 2025
Antagande	Kvartal 4, 2025
Laga kraft	Kvartal 4, 2025
Genomförande	Genomförandetiden för detaljplan är fem år.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.