Borgholms kommun

KALLELSE

Kommunfullmäktige

Plats och tid för sammanträdet: Tingssalen, Borgholm, 2026-02-16 , klockan 14:00

Ann Nilsson
Ordförande

/

Anton Karlsson
Sekreterare
0485-883 54

Förslag på justerare: Ilko Corkovic (S) och Ann-Louise Karlsson (M) med Jeanette Sandström (S) som ersättare

Förslag på plats och tid för justeringen: 2026-02-24 i Borgholm

---

	ÄRENDEN		Sid
1	**Godkännande av kungörelse**		
2	**Godkännande av dagordning**		
3	**Val av justerare**		
4	**Allmänhetens frågestund**		
5	**Information revisorerna**		
6	**Information från landsbygds- och näringslivsutvecklaren**	**2026/41 141**	
7	**Avsägelse Veronika Fredlund (S) ledamot i valnämnden**	**2022/165 102**	**3 - 4**
8	**Anmälan av e-förslag- Behov av långtidsparkering i Borgholms kommun**	**2026/46 008**	**5 - 6**
9	**Anmälan av motion- Annette Hemlin (FÖL) Klimakteriesatsning i Borgholms kommun**	**2026/40 109**	**7 - 9**
10	**Hyresrätter i Löttorp**	**2022/172 423**	**10 - 57**
11	**Antagande av detaljplan Södra Djupvik**	**2023/68 214**	**58 - 453**
12	**Revidering av markanvisningspolicy**	**2025/4 423**	**454 - 468**
13	**Redovisning av delegationsbeslut om justering av verksamhetsområde vattentjänster i Borgholms kommun**	**2025/60 344**	**469 - 480**
14	**Ärenden för kännedom till kommunfullmäktige**	**2025/80 721**	**481 - 483**

Borgholms kommun

Tjänsteskrivelse

2026-02-06

Ärendenummer
2022/165 102-KS

Till kommunfullmäktige

Tjänsteskrivelse - Avsägelse från Veronika Fredlund (S) ledamot i valnämnden

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna avsägelsen från Veronika Fredlund (S) som ledamot i valnämnden.

Ärendebeskrivning

Veronica Fredlund (S) inkom med en avsägelse 2025-12-17 från sitt uppdrag som ledamot i valnämnden.

Kommunfullmäktige måste ta ställning till godkännande av avsägelsen samt välja en ny ledamot.

Beslutsunderlag

- Avsägelse Veronika Fredlund (S) ledamot i valnämnden, inkommen 2025-12-17

Beslutet skickas till

- Veronica Fredlund

Anton Karlsson
Kommunsekreterare

From: Veronika Fredlund
Sent: 2025-12-17 14:55:39
To: Borgholms kommun
Subject: Avsägelse

Du får inte ofta e-post från fredlundveronika@gmail.com. Läs om varför det här är viktigt

Varning: Det här mejlet kommer från en avsändare utanför vår organisation. Om du inte känner till avsändaren eller väntar dig detta mejl, klicka inte på länkar eller öppna bifogade filer.

Vill härmed meddela att jag är inte vill vara med i Valnämnden längre.

Mvh Veronika Fredlund

Borgholms kommun

Tjänsteskrivelse

2026-02-06

Ärendenummer
2026/46 008-KS

Till kommunfullmäktige

Tjänsteskrivelse - Behov av långtidsparkering Borgholm Borgholms kommun

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att lämna e-förslaget till kommunstyrelsen för beredning.

Ärendebeskrivning

Maria Eklund föreslår i e-förslag som har fått 24 röster och 12 kommentarer:

”Behov av långtidsparkering Borgholm Borgholms kommun”
Borgholm måste kunna tillhandahålla parkeringsmöjligheter längre än 24 timmar utan att behöva flytta fordonet så kallad långtidsparkering. Detta vid längre planerade sjukhusbesök / inläggning på sjukhus, resor som utgår från Borgholm antingen till annan ort i Sverige eller utomlands då kommunikationerna till och från norra Öland i princip är omöjliga under större delen av året

Förslaget uppnådde inte de 25 röster som krävs. Presidiet har med stöd av den befogenhet som framgår av § 29 i kommunfullmäktiges arbetsordning, beslutat att föreslå kommunfullmäktige att överlämna förslaget till kommunstyrelsen för beredning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2026-02-06
E-förslag- Behov av långtidsparkering i Borgholms kommun, 2026-01-07

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Jens Odevall
Kommunchef

Magda Widell
Samordnare

Skicka in ditt förslag

Ärendenummer	260106-forslag-MT35
Inskickat	2026-01-06 15:13

E-förslag

Rubrik på ditt förslag	Behov av långtidsparkering Borgholm Borgholms kommn
Beskriv ditt förslag utförligt	Borgholm måste kunna tillhandahålla parkeringsmöjligheter längre än 24 timmar utan att behöva flytta fordonet så kallad långtidsparkering. Detta vid längre planerade sjukhusbesök / inläggning på sjukhus, resor som utgår från Borgholm antingen till annan ort i Sverige eller utomlands då kommunikationerna till och från norra Öland i princip är omöjliga under större delen av året.
Namn	Maria Eklund
E-post	meklund68@yahoo.se
Telefonnummer	0708274783

Borgholms kommun

Tjänsteskrivelse

2026-02-06

Ärendenummer
2026/40 109-KS

Till kommunfullmäktige

Tjänsteskrivelse – anmälan av motion från Annette Hemlin (FÖL) - Klimakteriesatsning i Borgholms kommun

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att skicka motionen till kommunstyrelsen för beredning.

Ärendebeskrivning

Annette Hemlin (FÖL) inkom 2026-01-29 med motionen ”klimakteriesatsning i Borgholms kommun”.

Motionären föreslår att kommunen beslutar att genomföra en uttalad klimakteriesatsning där anställda kvinnor i åldern 40–60 år erbjuds utbildning, personlig rådgivning och vid behov lotsning till vård samt att satsningen följs upp och utvärderas som en del av kommunens arbete med att höja frisktalet.

Beslutsunderlag

- Motion (Annette Hemlin FÖL)) - Klimakteriesatsning i Borgholms kommun

Bedömning

Motionen berör kommunens personalpolitik, vilket är ett ansvar som ligger under kommunstyrelsen. Således bör motionen beredas i nämnda instans.

Beslutet skickas till

- Kommunstyrelsen

Anton Karlsson
Kommunsekreterare

Framtid ÖLAND

KONSTRUKTIVA • LÅNGSIKTIGA • EKONOMISKA

Motion – Klimakteriesatsning i Borgholms kommun

Framtid Öland föreslår att Borgholms kommun inför en klimakteriesatsning för att stödja medarbetare i klimakteriet. I en tid där färre ska försörja fler är det avgörande att alla som kan arbeta ges goda förutsättningar att må bra och kunna vara kvar i arbete. Genom utbildning, rådgivning och lotsning till vård kan arbetsmiljön förbättras, välmåendet öka och sjukskrivningarna minska.
Borgholms kommun har en hög andel kvinnodominerade yrken, av totalt 1130 anställda är 76 % kvinnor och 42 % av alla dessa är i åldern 40–60, med en hög sjukfrånvaro på 8,09 % inom den gruppen. (Det senaste året har sjukfrånvaron inom just den gruppen minskat från 9,57 %, men den är fortfarande relativt hög.)

Klimakterierelaterade symtom kan påverka både arbetsförmåga och livskvalitet och kan i vissa fall börja redan vid 35 års ålder. Trots detta saknas ofta tillräcklig kunskap och tydliga strukturer för stöd, vilket kan leda till felaktiga diagnoser, onödiga utredningar och långvariga sjukskrivningar.

Klimakteriet är ingen sjukdom, men det kan medföra en rad symtom såsom kognitiv påverkan (“hjärndimma”), sömnbesvär, led- och muskelvärk, högt blodtryck, nedstämdhet och migrän. För många kvinnor leder dessa symtom till sjukskrivning. Klimakteriesymtom förväxlas dessutom ofta med stress, depression eller utmattningssyndrom.

Ökad kunskap och tidiga insatser kan minska både individuellt lidande och korttidsfrånvaro samt reducera kommunens kostnader för sjuklön och vikarier, särskilt inom kvinnodominerade verksamheter som skola, vård och omsorg. Kunskap är en nyckel till egenmakt. Genom en hälsofrämjande arbetsmiljö och riktad utbildning kan både medarbetare och chefer få ökad förståelse och konkreta verktyg för att hantera klimakteriets konsekvenser, vilket gynnar såväl individen som kommunens ekonomi.

Flera kommuner har redan genomfört klimakteriesatsningar, däribland Hylte, Luleå, Strängnäs, Nordanstig och Partille. Ett exempel är Partille kommun, där en riktad satsning med utbildning och individuell rådgivning till kvinnor i åldern 40–60 år minskade sjukskrivningarna med en procentenhet över två år, vilket motsvarar en besparing på cirka tre miljoner kronor.

Framtid Öland föreslår därför att:

- Borgholms kommun genomför en uttalad klimakteriesatsning där anställda kvinnor i åldern 40–60 år erbjuds utbildning, personlig rådgivning och vid behov lotsning till vård.

- Satsningen följs upp och utvärderas som en del av kommunens arbete med att höja frisktalet.

Annette Hemlin, Framtid Öland 2026-01-29

Källor:

https://www.hylte.se/nyheter/nyhetsarkiv/2025-02-14-hylte-kommun-gor-unik-satsning-pa-klimakteriet---starker-stod-for-medarbetare

https://www.vartlulea.se/arkiv/aktuellt/forstakommuneninorrbottenmedklimakteriehalsa.5.27192cb319584a6ec207653.html

https://www.strangnas.se/arkiv/nyheter/2025/2025-11-06-strangnas-kommun-i-framkant-for-kvinnors-halsa

https://nordanstig.se/ovrigt/arkiv/nyhetsarkiv/nyhetsarkiv-2025/2025/2025-07-02-i-host-startar-var-klimakteriesatsning.html

https://www.partille.se/arbetsmarknad--jobb/vara-formaner/klimakterieutbildning/

Borgholms kommun

Skrivelse

2026-01-16

Ärendenummer
2022/172 423-KS

Skrivelse – Indikativ marknadsvärdering av nyproducerad hyresfastighet i Löttorp

Kommunstyrelsen 2026-01-20 § 7 beslutade att ge kommunchefen i uppdrag att med de antaganden som anges i beslutsunderlagen få en oberoende bedömning av objektets värde för att säkerställa en så noggrann bedömning av nedskrivningsbehovet som möjligt på det planerade hyreshuset. Förvaltningen har i och med detta genomfört en indikativ marknadsvärdering av objektet efter avstämning med kommunens revisionsbyrå.

En vedertagen metod för detta ändamål är avkastningsbaserad marknadsvärdesbedömning. Som framgår av namnet tar värderingen inte hänsyn till den samhällsekonomiska nyttan utan enbart ett tilltänkt marknadsvärde.

Marknadsvärdet beräknas genom att dividera driftnettot med direktavkastningskrav:

Marknadsvärde = Driftnetto/Direktavkastningskrav.

Uträkningen ger ett marknadsvärde på 17 969 miljoner kronor, vilket innebär ett nedskrivningsbehov på 4 695 miljoner kronor. Detta kan självklart variera beroende på vilken procentsats man använder som direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet ligger på 4,5% i detta fall vilket är en summa som jämförbara bostadsbolag använder sig av vid jämförbara lokaliseringar. Ett högre direktavkastningskrav resulterar i ett lägre marknadsvärde.

Driftnettot har beräknats genom att subtrahera uppskattade driftkostnader från uppskattade hyresintäkter. Hyresintäkter beräknas genom att multiplicera total bostadsarea med hyra per kvadratmeter medan driftkostnader beräknas genom att multiplicera total bostadsarea med driftkostnad per kvadratmeter.

Följande antaganden har gjorts i beräkning av driftkostnader och hyresintäkter:

- Total bostadsarea om 622 kvadratmeter
- Hyra om 1700 kronor per kvadratmeter och år
- Driftkostnad om 400 kronor per kvadratmeter och år (jämför med ursprunglig kalkyl på 438 kronor per kvadratmeter)
- Vakansgrad på 2%

Sammanfattande bedömning

Det uppskattade marknadsvärdet är lägre än den uppskattade produktionskostnaden. Produktionskostnader är högre än marknadsvärdet för nyproduktion av hyresrätter i mindre orter så som i detta fall Löttorp. Trots detta kan byggnationen vara försvarbar då fastighetens driftmässiga bärkraft och samhällsnytta är av större betydelse än enbart marknadsvärdet, som är relevant först vid en tilltänkt avyttring. Kommunen har också ett ansvar för bostadsförsörjningen inom kommunen, vilket måste vägas in i bedömningen.

Jens Odevall Fredrik Genberg

Kommunchef VD Borgholmshem AB

§ 7

Diarienummer 2022/172 423 KS

Hyresrätter i Löttorp

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att$_1$ godkänna en investering av 10 hyresrätter på Ranstad 5:68 som uppgår till totalt 23 000 000 kronor för Borgholmshem AB.

att$_2$ ge Borgholmshem ett tillskott på 10 000 000 kronor för att finansiera delar av investeringsprojektet.

att$_3$ ge mandat till kommunstyrelsen att besluta om i vilken form tillskottet på 10 000 000 kronor sker. Antigen genom nyemission eller aktieägartillskott beroende på vad som är mest lämpligt för Borgholms kommun.

att$_4$ förutsatt att det blir nyemission ge kommunstyrelsen mandat, genom utsedd företrädare, fatta erforderliga beslut på Borgholmshems bolagsstämma.

Kommunstyrelsen beslutar

att$_5$ ge kommunchefen i uppdrag att med de antaganden som anges i beslutsunderlagen få en oberoende bedömning av objektets värde för att säkerställa en så noggrann bedömning av nedskrivningsbehovet som möjligt på det planerade hyreshuset.

Ärendebeskrivning

Det finns sedan tidigare (KS 2017 § 131) ett inriktningsbeslut om att hyreslägenheter ska byggas i Rälla och Löttorp. Hyreslägenheter byggdes härefter i Rälla genom SKR:s ramavtal för mindre hyreshus (vilket inte finns längre) men genomfördes aldrig i Löttorp.

Under åren som har gått sedan dess så har det kommunala bostadsbolaget Borgholmshem AB startats upp där hyresrätterna har samlats. I och med uppstarten av Borgholmshem AB sålde Borgholms kommun tomten som var tänkt till dessa hyresrätter (Ranstad 5:68) samt gav ett aktieägartillskott på motsvarande belopp.

Nu har möjligheten att avropa på ett ramavtal avseende småhus som Sveriges Allmännytta presenterats. Detta gör att processen kan bli snabbare att få ett hus på plats till ett bättre pris än de förslag som tidigare presenterats.

Det som ingår i priset från den upphandlade leverantören är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Byggnadens totala area uppgår till 707 kvm och priset per BTA 24 tkr. Den totala kostnaden per BTA inklusive mark, förråd mm till 32 tkr.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade förslaget 2025-12-02 § 189 och föreslog kommunstyrelsen besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsen behandlade ärendet 2025-12-09 § 153 och föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Kommunfullmäktige behandlade ärendet 2025-12-15 § 164 och beslutade att återremittera ärendet genom så kallad minoritetsåterremiss med motiveringen att följande punkter ska tydliggöras:

- Öppen upphandling (via styrelsen) för att säkerställa förankring och effektivitet.

- Tydliggöra krav och bedömning av nedskrivningsbehovet inklusive kvarstående soliditet i bolaget.

- Tydliggöra den underliggande driftkalkylen för att få projektet lönsamt.

- Bekräftelse att hyresnivåerna i beslutsunderlagen når acceptens för full uthyrning, det vill säga blir efterfrågan med angivna hyror på lägenheterna sådan att de blir uthyrda.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade ärendet 2026-01-13 § 4 och föreslog kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - Hyresrätter i Löttorp, daterad 2026-01-07
- Beslut kommunfullmäktige 2025-12-15 §164
- Beslut kommunstyrelsen 2025-12-09 §153
- Moderaternas reservation kommunstyrelsen 2025-12-09 § 153
- Framtid Ölands reservation 2025-12-09 § 153
- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-12-02 §189
- Tjänsteskrivelse - Hyresrätter i Löttorp, 2025-12-05
- Beslut Borgholmshem AB 2025-11-25 § 25
- 2025-11-25 § 25 BOAB reservation
- Tjänsteskrivelse - Nybyggnation av hyresrätter i Löttorp, 2025-12-02
- Beslut kommunstyrelsen 2017-06-20 §131
- Beslut kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-01-13 § 4

Bedömning

Borgholmshem har svårt att få ihop kalkylen ekonomiskt för en nybyggnation och har nu kommit fram till en kalkyl där huset beräknas bära sig själv inom åtta år efter att byggnationen slutförts. Kalkylen bygger på ett ägartillskott på 10 miljoner kronor samt att resterande del av investeringen lånefinansieras. Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande.

Tillskott till aktiebolag kan ske genom aktieägartillskott där kommunen skjuter till kapital genom att göra exempelvis ett aktieägartillskott för att snabbt öka kapitalet i bolaget. Kommunen ökar sin andel i bolaget, alltså sin tillgång. Nackdelen med denna typ av tillskott är att det finns risk att tillskottet ses som ett driftbidrag som då kan bli skattepliktigt för bolaget. Om det uppfattas som en ersättning för att täcka kostnader kan Skatteverket behandla det som ett driftbidrag. Borgholmshem behöver skicka in ett öppet yrkande i samband med deklarationen för att beskriva vad tillskottet använts till. Det är Borgholmshem som betalar eventuell skatt på driftbidraget. Denna typ av tillskott kan även begränsa möjligheterna till framtida utdelning.

Ett annat alternativ är att göra nyemission vilket betyder att Borgholmshem emitterar nya aktier som Borgholms kommun kan investera i. Detta ger samma effekt som ett aktieägartillskott då Borgholmshem får in nytt kapital. Detta alternativ stärker bolagets kapitalbas på ett hållbart sätt och signalerar då högre stabilitet. Formella regler gör att kapitaltillskottet blir rättssäkert men det medför också mer administration och eventuella juridiska kostnader och registrering hos Bolagsverket. Detta alternativ är mer tidskrävande då det kräver beslut i Bolagsstämman. Nyemissionen blir troligen inte skattepliktigt och eftersom kapitalbasen förändras ökar också möjligheten för utdelning från Borgholmshem i framtiden.

Kommunens revisorer har föreslagit att tillskott till Borgholmshem AB lämpligen ska ske genom nyemission i stället för aktieägartillskott som tidigare då detta är bättre ur ett framtida perspektiv.

Svar på minoritetsåterremiss

Nedan följer förvaltningens svar på de fyra frågor som ställts genom minoritetsåterremissen:

1. *Öppen upphandling (via styrelsen) för att säkerställa förankring och effektivitet.*

Detta är en fråga för bolaget och inte en fråga för kommunen som ägare. Kommunen kan dock besluta om ett särskilt ägardirektiv. Det ska dock poängteras att en öppen upphandling har skett via Sveriges allmännytta där bolaget i likhet med en absolut majoritet av de kommunala bostadsbolagen är medlem. Det ska också åter nämnas att kommunstyrelsen beslutade om att avropa två hyreshus (ett vardera i Rälla och Löttorp) 2017 på dåvarande SKL:s dåvarande ramavtal för småhus.

Syftet med Sveriges allmännyttas upphandlingar är att erbjuda medlemmarna kostnadseffektiva hyresrätter vilket nu även inkluderar mindre så kallade Kombohus

Småhus. Att göra en egen upphandling kräver resurser och tid, vilket med största sannolikhet torde leda till högre kostnad än att avropa på allmännyttans ramavtal. Att göra en egen upphandling innebär att vi inte kan jämföra en sådan med allmännyttans för att se vilken som är mest fördelaktig. Vi är då tvingade att genomföra den egna oaktat om den är mer fördelaktig eller inte.

2. *Tydliggöra krav och bedömning av nedskrivningsbehovet inklusive kvarstående soliditet i bolaget.*

Nedskrivningsbehovet går inte att bedöma i dagsläget utan detta sätts i en marknadsvärdering när projektet är färdigställt. Det kalkylerade nedskrivningsbehovet är baserat på den hyresnivå som bolaget antagit och kan därmed bli förändrad efter hyresförhandling. Enligt kalkylen blir nedskrivningsbehovet 3,6 mkr år 1 och att huset efter detta skulle ha ett värde på 19 mkr när det är färdigställt.

Eget kapital vid bokslut 2024 uppgick till drygt 9,9 mkr inkl tidigare ägartillskott på 8,5 mkr. Soliditeten uppgick till 17% (prognos 2025 18%). Utifrån detta ökar soliditeten till 22% med kommunens nya ägartillskott om 10 mkr.

3. *Tydliggöra den underliggande driftkalkylen för att få projektet lönsamt.*

Det samlade underskottet är -1,2 mkr år 1 till 7 enligt bolagets kalkyl med 10 mkr i tillskott från ägaren.

Bolagets kalkyl bygger på att BOA:n (total bostadsarea) uppgår till 622 kvm och hyran sätts till 1700 kr/BOA/år. Drift och underhåll beräknas till 438 kr/BOA/år. De årliga hyreshöjningarna beräknas till 2,5 % och detsamma gäller de årliga driftkostnadsökningarna. Avskrivningarna uppgår till 3%/år och låneräntan inklusive borgensavgiften uppgår till 3%.

Detta ger ett positivt driftnetto för de tio första åren på 9 mkr. Kostnaderna för avskrivningar -7 mkr och räntor -3,1 mkr ger ett samlat underskott för de första tio åren på -1,1 mkr.

4. *Bekräftelse att hyresnivåerna i beslutsunderlagen når acceptens för full uthyrning, det vill säga blir efterfrågan med angivna hyror på lägenheterna sådan att de blir uthyrda.*

Hyrorna ska förhandlas med hyresgästföreningen, men ser man på liknande nyproduktionsobjekt är bolagets bedömning att en rimlig hyresnivå är 1700 kronor/år och BOA vilket kalkylen bygger på. Efterfrågan på hyresbostäder bedöms av bolaget som stor.

Konsekvensanalys

Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande. Utan tillskott krävs det att Borgholmshem lånar upp hela beloppet och då kommer driftresultaten vara negativa under lång tid framöver på grund av räntekostnaderna. Med ägartillskott förväntas hyreshuset bära sig själv efter åtta år.

Borgholmshem har ett befintligt borgensutrymme på 75 mkr sedan tidigare beslut och den planerade nyupplåningen för detta projekt inryms i det utrymmet. Borgholms kommun kommer ta ut borgensavgift för det lånet som tas upp.

Det finns en risk för nedskrivningsbehov när det nya hyreshuset står klart, vilket är vanligt i bostadsbolag vid nybyggnation. Dock är beloppet osäkert och kan inte bedömas förrän investeringen är aktiverad. Det är Borgholmshem som står för nedskrivningen och bedömningen är att det finns utrymme från tidigare aktieägartillskott att ta den nedskrivningen på resultatet men det kommer bli ett negativt resultat för Borgholmshem det året som den eventuella nedskrivningen görs.

Hyresnivån enligt beslutet i Borgholmshem är beräknad till följande:

Exempel 2:a 7 792

Exempel 3:a 10 342

Hyresförhandlingar sker innan hyrorna sätts vilket gör att detta endast ska ses som en indikation.

Dagens sammanträde

Ordförande redogör för ärendet.

Kommunchef går igenom förvaltningens svar på minoritetsåteremissen.

Yrkande

Carl Malgerud (M) framför följande tilläggsyrkande$_1$:

Kommunstyrelsen beslutar

att *uppmana Borgholmhem att genomföra en egen öppen upphandling.*

Carl Malgerud (M) framför följande tilläggsyrkande$_2$:

Kommunstyrelsen beslutar

att *ge kommunchefen i uppdrag att med de antaganden som anges i beslutsunderlagen få en oberoende bedömning av objektets värde för att säkerställa en så noggrann bedömning av nedskrivningsbehovet som möjligt på det planerade hyreshuset.*

Carl Malgerud (M), Staffan Larsson (C), Patrik Svensson (V), Annette Hemlin (FÖL) och Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Staffan Larsson (C), Patrik Svensson (C) och Annette Hemlin (FÖL) yrkar bifall till Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_2$

Annette Hemlin (FÖL) yrkar bifall till Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$.

Staffan Larsson (C) och Patrik Svensson (V) yrkar avslag på Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$.

Erik Arvidsson (SD) yrkar avslag på kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Ordförande konstaterar att det finns 3 förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer frågan om kommunstyrelsen vill besluta enligt Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_2$ och finner att så är fallet.

Ordförande ställer Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$ mot Staffan Larssons (C) med fleras avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsen avslår Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$

Omröstning begärs avseende Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$.

Ordförande ställer Carl Malgeruds (M) med fleras bifallsyrkande till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut mot Erik Arvidssons (SD) avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt Carl Malgeruds (M) bifallsyrkande.

Omröstning: Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$

Omröstning är begärd och ska verkställas. De som stödjer avslag röstar **ja** och de som stödjer bifall röstar **nej**.

Vid omröstning avges 7 **ja**-röster och 4 **nej**-röster. 0 avstår från att rösta. Därmed avslås Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$.

	Röstar ja	Röstar nej	Avstår från att rösta
1	Ilko Corkovic (S)		
2	Staffan Larsson (C)		
3	Patrik Svensson (V)		
4	Marie Johansson (S)		
5	Sven-Erik Svensson (S)		
6	Marie-Helen Ståhl (S)		
7	Linda Heldund (C)		
8		Carl Malgerud (M)	
9		Marcel van Luijn (M)	
10		Annette Hemlin (FÖL)	
11		Erik Arvidsson (SD)	

Reservation

Carl Malgerud (M) och Annette Hemlin (FÖL) reserverar sig skriftligen till förmån för bifall till Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$.

Erik Arvidsson (SD) reserverar sig muntligen till förmån för bifall till Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande$_1$.

Erik Arvidsson (SD) reserverar sig muntligen till förmån för avslag på kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Beslutet skickas till

- Borgholmshem
- Ekonomiavdelningen

Borgholm 260119 KS – skriftlig reservation ärende 7 bostäder

Moderaterna reserverar till förmån för tilläggsyrkandet avseende att uppmana styrelsen att genomföra en öppen upphandling. Ärendet är viktigt då bra upphandlingar är en viktig del i vår näringslivsstrategi. Detta särskilt då bostäderna delvis också finansieras med våra skattemedel. Ärendet är bristfälligt berett i styrelsen både vad gäller underlag och process. Aspekterna med LOU ur ett öppet upphandlingsperspektiv saknas, samtidigt som det anges som skäl i tjänsteskrivelsen för att ej ha en öppen upphandling i egen regi.
Vidare är det allvarligt om löften om en öppen upphandling har givits som angetts i en insändare i Ölandsbladet den 22 januari 2026. Dessutom finns kalkyler i tjänsteskrivelsen till KS som ej behandlats i styrelsen.

Borgholm 260119

Carl Malgerud (M)

Marcel van Luijn (M)

Framtid ÖLAND

KONSTRUKTIVA • LÅNGSIKTIGA • EKONOMISKA

Reservation kommunstyrelsen 2026-01-20
Ärende 7. Hyresrätter i Löttorp

Framtid Öland ser mycket positivt på att hyreslägenheter byggs i Löttorp och bifaller de fyra ordinarie att-satserna. Idag glädjer vi oss också åt att majoriteten bifaller Moderaternas tilläggsyrkande om att utreda och tydliggöra de ekonomiska förutsättningarna för projektet bättre.

Men vi hade föredragit ett bifall även till tilläggsyrkande nummer två, om den offentliga upphandlingen som det ursprungligen beslutats om i Borgholmshem AB (BOAB). Hela ärendet har med våra ögon sett skötts på ett bristfälligt sätt, vilket vi redogjort för i tidigare reservation (KS 251209). Därefter har entreprenörer dessutom informerat om att de blivit lovade en offentlig upphandling. Löften bör ej ges om de inte planeras att hållas.

Vi reserverar oss därför till förmån för Moderaternas tilläggsyrkande att uppmana BOAB att genomföra en offentlig upphandling.

Framtid Öland
Annette Hemlin

§ 4

Diarienummer 2022/172 423 KS

Hyresrätter i Löttorp

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att$_1$ godkänna en investering av 10 hyresrätter på Ranstad 5:68 som uppgår till totalt 23 000 000 kronor för Borgholmshem AB.

att$_2$ ge Borgholmshem ett tillskott på 10 000 000 kronor för att finansiera delar av investeringsprojektet.

att$_3$ ge mandat till kommunstyrelsen att besluta om i vilken form tillskottet på 10 000 000 kronor sker. Antigen genom nyemission eller aktieägartillskott beroende på vad som är mest lämpligt för Borgholms kommun.

att$_4$ förutsatt att det blir nyemission ge kommunstyrelsen mandat, genom utsedd företrädare, fatta erforderliga beslut på Borgholmshems bolagsstämma.

Ärendebeskrivning

Det finns sedan tidigare (KS 2017 § 131) ett inriktningsbeslut om att hyreslägenheter ska byggas i Rälla och Löttorp. Hyreslägenheter byggdes härefter i Rälla genom SKR:s ramavtal för mindre hyreshus (vilket inte finns längre) men genomfördes aldrig i Löttorp.

Under åren som har gått sedan dess så har det kommunala bostadsbolaget Borgholmshem AB startats upp där hyresrätterna har samlats. I och med uppstarten av Borgholmshem AB sålde Borgholms kommun tomten som var tänkt till dessa hyresrätter (Ranstad 5:68) samt gav ett aktieägartillskott på motsvarande belopp.

Nu har möjligheten att avropa på ett ramavtal avseende småhus som Sveriges Allmännytta har presenterat. Detta gör att processen kan bli snabbare till att få ett hus på plats till ett bättre pris än de förslag som tidigare presenterats.

Det som ingår i priset från den upphandlade leverantören är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Byggnadens totala area uppgår till 707 kvm och priset per BTA 24 tkr. Den totala kostnaden per BTA inklusive mark, förråd mm till 32 tkr.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade förslaget 2025-12-02 § 189 och föreslog kommunstyrelsen besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsen behandlade ärendet 2025-12-09 § 153 och föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Kommunfullmäktige behandlade ärendet 2025-12-15 § 164 och beslutade att återremittera ärendet genom så kallad minoritetsåterremiss med motiveringen att följande punkter ska tydliggöras:

- Öppen upphandling (via styrelsen) för att säkerställa förankring och effektivitet.

- Tydliggöra krav och bedömning av nedskrivningsbehovet inklusive kvarstående soliditet i bolaget.

- Tydliggöra den underliggande driftkalkylen för att få projektet lönsamt.

- Bekräftelse att hyresnivåerna i beslutsunderlagen når acceptens för full uthyrning, det vill säga blir efterfrågan med angivna hyror på lägenheterna sådan att de blir uthyrda.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse - Hyresrätter i Löttorp, daterad 2026-01-07
- Beslut kommunfullmäktige 2025-12-15 §164
- Beslut kommunstyrelsen 2025-12-09 §153
- Moderaternas reservation kommunstyrelsen 2025-12-09 § 153
- Framtid Ölands reservation 2025-12-09 § 153
- Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-12-02 §189
- Tjänsteskrivelse - Hyresrätter i Löttorp, 2025-12-05
- Beslut Borgholmshem AB 2025-11-25 § 25
- 2025-11-25 § 25 BOAB reservation
- Tjänsteskrivelse - Nybyggnation av hyresrätter i Löttorp, 2025-12-02
- Beslut kommunstyrelsen 2017-06-20 §131

Bedömning

Borgholmshem har svårt att få ihop kalkylen ekonomiskt för en nybyggnation och har nu kommit fram till en kalkyl där huset beräknas bära sig själv inom åtta år efter att byggnationen slutförts. Kalkylen bygger på ett ägartillskott på 10 miljoner kronor samt att resterande del av investeringen lånefinansieras. Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande.

Tillskott till aktiebolag kan ske genom aktieägartillskott där kommunen skjuter till kapital genom att göra exempelvis ett aktieägartillskott för att snabbt öka kapitalet i bolaget.

Kommunen ökar sin andel i bolaget, alltså sin tillgång. Nackdelen med denna typ av tillskott är att det finns risk att tillskottet ses som ett driftbidrag som då kan bli skattepliktigt för bolaget. Om det uppfattas som en ersättning för att täcka kostnader kan Skatteverket behandla det som ett driftbidrag. Borgholmshem behöver skicka in ett öppet yrkande i samband med deklarationen för att beskriva vad tillskottet använts till. Det är Borgholmshem som betalar eventuell skatt på driftbidraget. Detta typ av tillskott kan även begränsa möjligheterna till framtida utdelning.

Ett annat alternativ är att göra nyemission vilket betyder att Borgholmshem emitterar nya aktier som Borgholms kommun kan investera i. Detta ger samma effekt som ett aktieägartillskott då Borgholmshem får in nytt kapital. Detta alternativ stärker bolagets kapitalbas på ett hållbart sätt och signalerar då högre stabilitet. Formella regler gör att kapitaltillskottet blir rättssäkert men det medför också mer administration och eventuella juridiska kostnader och registrering hos Bolagsverket. Detta alternativ är mer tidskrävande då det kräver beslut i Bolagsstämman. Nyemissionen blir troligen inte skattepliktigt och eftersom kapitalbasen förändras ökar också möjligheten för utdelning från Borgholmshem i framtiden.

Kommunens revisorer har föreslagit att tillskott till Borgholmshem AB lämpligen ska ske genom nyemission istället för aktieägartillskott som tidigare då detta är bättre ur ett framtida perspektiv.

Svar på minoritetsåterremiss

Nedan följer förvaltningens svar på de fyra frågor som ställts genom minoritetsåterremissen:

1. *Öppen upphandling (via styrelsen) för att säkerställa förankring och effektivitet.*

Detta är en fråga för bolaget och inte en fråga för kommunen som ägare. Kommunen kan dock besluta om ett särskilt ägardirektiv. Det ska dock poängteras att en öppen upphandling har skett via Sveriges allmännytta där bolaget i likhet med en absolut majoritet av de kommunala bostadsbolagen är medlem. Det ska också åter nämnas att kommunstyrelsen beslutade om att avropa två hyreshus (ett vardera i Rälla och Löttorp) 2017 på dåvarande SKL:s dåvarande ramavtal för småhus.

Syftet med Sveriges allmännyttas upphandlingar är att erbjuda medlemmarna kostnadseffektiva hyresrätter vilket nu även inkluderar mindre så kallade Kombohus Småhus. Att göra en egen upphandling kräver resurser och tid, vilket med största sannolikhet torde leda till högre kostnad än att avropa på allmännyttans ramavtal. Att göra en egen upphandling innebär att vi inte kan jämföra en sådan med allmännyttans för att se vilken som är mest fördelaktig. Vi är då tvingade att genomföra den egna oaktat om den är mer fördelaktig eller inte.

2. *Tydliggöra krav och bedömning av nedskrivningsbehovet inklusive kvarstående soliditet i bolaget.*

Nedskrivningsbehovet går inte att bedöma i dagsläget utan detta sätts i en marknadsvärdering när projektet är färdigställt. Det kalkylerade nedskrivningsbehovet är baserat på den hyresnivå som bolaget antagit och kan därmed bli förändrad efter hyresförhandling. Enligt kalkylen blir nedskrivningsbehovet 3,6 mkr år 1 och att huset efter detta skulle ha ett värde på 19 mkr när det är färdigställt.

Eget kapital vid bokslut 2024 uppgick till drygt 9,9 mkr inkl tidigare ägartillskott på 8,5 mkr. Soliditeten uppgick till 17% (prognos 2025 18%). Utifrån detta ökar soliditeten till 22% med kommunens nya ägartillskott om 10 mkr.

3. *Tydliggöra den underliggande driftkalkylen för att få projektet lönsamt.*

Det samlade underskottet är -1,2 mkr år 1 till 7 enligt bolagets kalkyl med 10 mkr i tillskott från ägaren.

Bolagets kalkyl bygger på att BOA:n (total bostadsarea) uppgår till 622 kvm och hyran sätts till 1700 kr/BOA/år. Drift och underhåll beräknas till 438 kr/BOA/år. De årliga hyreshöjningarna beräknas till 2,5 % och detsamma gäller de årliga driftkostnadsökningarna. Avskrivningarna uppgår till 3%/år och låneräntan inklusive borgensavgiften uppgår till 3%.

Detta ger ett positivt driftnetto för de tio första åren på 9 mkr. Kostnaderna för avskrivningar -7 mkr och räntor -3,1 mkr ger ett samlat underskott för de första tio åren på -1,1 mkr.

4. *Bekräftelse att hyresnivåerna i beslutsunderlagen når acceptens för full uthyrning, det vill säga blir efterfrågan med angivna hyror på lägenheterna sådan att de blir uthyrda.*

Hyrorna ska förhandlas med hyresgästföreningen. men ser man på liknande nyproduktionsobjekt är bolagets bedömning att en rimlig hyresnivå är 1700 kronor/år och BOA vilket kalkylen bygger på. Efterfrågan på hyresbostäder bedöms av bolaget som stor.

Konsekvensanalys

Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande. Utan tillskott krävs det att Borgholmshem lånar upp hela beloppet och då kommer driftresultaten vara negativa under lång tid framöver på grund av räntekostnaderna. Med ägartillskott förväntas hyreshuset bära sig själv efter åtta år.

Borgholmshem har ett befintligt borgensutrymme på 75 mkr sedan tidigare beslut och den planerade nyupplåningen för detta projekt inryms i det utrymmet. Borgholms kommun kommer ta ut borgensavgift för det lånet som tas upp.

Det finns en risk för nedskrivningsbehov när det nya hyreshuset står klart, vilket är vanligt i bostadsbolag vid nybyggnation. Dock är beloppet osäkert och kan inte bedömas förrän investeringen är aktiverad. Det är Borgholmshem som står för nedskrivningen och bedömningen är att det finns utrymme från tidigare aktieägartillskott att ta den nedskrivningen på resultatet men det kommer bli ett negativt resultat för Borgholmshem det året som den eventuella nedskrivningen görs.

Hyresnivån enligt beslutet i Borgholmshem är beräknad till följande:

Exempel 2:a 7 792

Exempel 3:a 10 342

Hyresförhandlingar sker innan hyrorna sätts vilket gör att detta endast ska ses som en indikation.

Dagens sammanträde

Ordförande redogör för ärendet.

Kommunchef och ekonomichef svarar på frågor om förvaltningens svar på minoritetsåterremissen.

Arbetsutskottet vill undersöka möjligheten att göra en värdering av byggnaden innan kommunfullmäktigesammanträdet.

Yrkande

Ilko Corkovic (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Carl Malgerud (M) yrkar avslag på förvaltningen förslag till beslut.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer Ilko Corkovics (S) bifallsyrkande mot Carl Malgeruds (M) avslagsyrkande och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Ilko Corkovics (S) bifallsyrkande.

Reservation

Carl Malgerud (M) reserverar sig muntligen till förmån för avslag på förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

- Borgholmshem
- Ekonomiavdelningen

Borgholms kommun

Tjänsteskrivelse

2026-01-07

Ärendenummer
2022/172 423-KS

Till Kommunstyrelsens arbetsutskott

Tjänsteskrivelse - Hyresrätter i Löttorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige beslutar

att1 godkänna en investering av 10 hyresrätter på Ranstad 5:68 som uppgår till totalt 23 000 000 kronor för Borgholmshem AB.

att2 ge Borgholmshem ett tillskott på 10 000 000 kronor för att finansiera delar av investeringsprojektet.

att3 ge mandat till kommunstyrelsen att besluta om i vilken form tillskottet på 10 000 000 kronor sker. Antigen genom nyemission eller aktieägartillskott beroende på vad som är mest lämpligt för Borgholms kommun.

att4 förutsatt att det blir nyemission ge kommunstyrelsen mandat, genom utsedd företrädare, fatta erforderliga beslut på Borgholmshems bolagsstämma.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade (KF 2025-12-15 §164) att återremittera ärendet genom så kallad minoritetsåterremiss med motiveringen att följande punkter ska tydliggöras:

- Öppen upphandling (via styrelsen) för att säkerställa förankring och effektivitet.

Detta är en fråga för bolaget och inte en fråga för kommunen som ägare. Kommunen kan dock besluta om ett särskilt ägardirektiv. Det ska dock poängteras att en öppen upphandling har skett via Sveriges allmännytta där bolaget i likhet med en absolut majoritet av de kommunala bostadsbolagen är medlem. Det ska också åter nämnas att kommunstyrelsen beslutade om att avropa två hyreshus (ett vardera i Rälla och Löttorp) 2017 på dåvarande SKL:s dåvarande ramavtal för småhus.

Syftet med Sveriges allmännyttas upphandlingar är att erbjuda medlemmarna kostnadseffektiva hyresrätter vilket nu även inkluderar mindre så kallade Kombohus Småhus. Att göra en egen upphandling kräver resurser och tid, vilket med största sannolikhet torde leda till högre kostnad än att avropa på allmännyttans ramavtal. Att göra en egen upphandling innebär att vi inte kan jämföra en sådan med allmännyttans för att se vilken som är mest fördelaktig. Vi är då tvingade att genomföra den egna oaktat om den är mer fördelaktig eller inte.

- Tydliggöra krav och bedömning av nedskrivningsbehovet inklusive kvarstående soliditet i bolaget.

Nedskrivningsbehovet går inte att bedöma i dagsläget utan detta sätts i en marknadsvärdering när projektet är färdigställt. Det kalkylerade nedskrivningsbehovet är baserat på den hyresnivå som bolaget antagit och kan därmed bli förändrad efter hyresförhandling. Enligt kalkylen blir nedskrivningsbehovet 3,6 mkr år 1 och att huset efter detta skulle ha ett värde på 19 mkr när det är färdigställt.

Eget kapital vid bokslut 2024 uppgick till drygt 9,9 mkr inkl tidigare ägartillskott på 8,5 mkr. Soliditeten uppgick till 17% (prognos 2025 18%). Utifrån detta ökar soliditeten till 22% med kommunens nya ägartillskott om 10 mkr.

- Tydliggöra den underliggande driftkalkylen för att få projektet lönsamt.

Det samlade underskottet är -1,2 mkr år 1 till 7 enligt bolagets kalkyl med 10 mkr i tillskott från ägaren.

Bolagets kalkyl bygger på att BOA:n (total bostadsarea) uppgår till 622 kvm och hyran sätts till 1700 kr/BOA/år. Drift och underhåll beräknas till 438 kr/BOA/år. De årliga hyreshöjningarna beräknas till 2,5 % och detsamma gäller de årliga driftkostnadsökningarna. Avskrivningarna uppgår till 3%/år och låneräntan inklusive borgensavgiften uppgår till 3%.

Detta ger ett positivt driftnetto för de tio första åren på 9 mkr. Kostnaderna för avskrivningar -7 mkr och räntor -3,1 mkr ger ett samlat underskott för de första tio åren på -1,1 mkr.

- Bekräftelse att hyresnivåerna i beslutsunderlagen når acceptens för full uthyrning, det vill säga blir efterfrågan med angivna hyror på lägenheterna sådan att de blir uthyrda.

Hyrorna ska förhandlas med hyresgästföreningen. men ser man på liknande nyproduktionsobjekt är bolagets bedömning att en rimlig hyresnivå är 1700 kronor/år och BOA vilket kalkylen bygger på. Efterfrågan på hyresbostäder bedöms av bolaget som stor.

Beslutsunderlag

Beslut kommunfullmäktige 2025-12-15 §164
Beslut kommunstyrelsen 2025-12-09 §153
Moderaternas reservation kommunstyrelsen 2025-12-09 § 153
Framtid Ölands reservation 2025-12-09 § 153
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-12-02 §189

Tjänsteskrivelse - Hyresrätter i Löttorp, 2025-12-05
Beslut Borgholmshem AB 2025-11-25 § 25
2025-11-25 § 25 BOAB reservation
Tjänsteskrivelse - Nybyggnation av hyresrätter i Löttorp, 2025-12-02
Beslut kommunstyrelsen 2017-06-20 §131

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige
Borgholmshem
Ekonomiavdelningen

Jens Odevall
Kommunchef

§ 164

Diarienummer 2022/172 423 KS

Hyresrätter i Löttorp

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att återremittera ärendet genom minoritetsåterremiss med motivering att följande punkter ska tydliggöras:

- Öppen upphandling (via styrelsen) för att säkerställa förankring och effektivitet.
- Tydliggöra krav och bedömning av nedskrivningsbehovet inklusive kvarstående soliditet i bolaget.
- Tydliggöra den underliggande driftkalkylen för att få projektet lönsamt.
- Bekräftelse att hyresnivåerna i beslutsunderlagen når acceptens för full uthyrning, det vill säga blir efterfrågan med angivna hyror på lägenheterna sådan att de blir uthyrda.

Ärendebeskrivning

Det finns sedan tidigare (KS 2017 § 131) ett inriktningsbeslut om att hyreslägenheter ska byggas i Rälla och Löttorp. Hyreslägenheter byggdes härefter i Rälla genom SKR:s ramavtal för mindre hyreshus (vilket inte finns längre) men genomfördes aldrig i Löttorp.

Under åren som har gått sedan dess så har det kommunala bostadsbolaget Borgholmshem AB startats upp där hyresrätterna har samlats. I och med uppstarten av Borgholmshem AB sålde Borgholms kommun tomten som var tänkt till dessa hyresrätter (Ranstad 5:68) samt gav ett aktieägartillskott på motsvarande belopp.

Nu har möjligheten att avropa på ett ramavtal avseende småhus som Sveriges Allmännytta har presenterat. Detta gör att processen kan bli snabbare till att få ett hus på plats till ett bättre pris än de förslag som tidigare presenterats.

Det som ingår i priset från den upphandlade leverantören är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Byggnadens totala area uppgår till 707 kvm och priset per BTA 24 tkr. Den totala kostnaden per BTA inklusive mark, förråd mm till 32 tkr.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade förslaget 2025-12-02 § 189 och föreslog kommunstyrelsen besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsen behandlade ärendet 2025-12-09 § 153 och föreslår kommunfullmäktige besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Beslut Borgholmshem AB § 2025-11-25 § 25
- Tjänsteskrivelse Nybyggnation av hyresrätter i Löttorp
- Tjänsteskrivelse – Hyresrätter i Löttorp
- 2025-11-25 BOAB reservation
- Beslut kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-12-02 § 189
- Beslut kommunstyrelsen 2025-12-09 § 153

Bedömning

Borgholmshem har svårt att få ihop kalkylen ekonomiskt för en nybyggnation och har nu kommit fram till en kalkyl där huset beräknas bära sig själv inom åtta år efter att byggnationen slutförts. Kalkylen bygger på ett ägartillskott på 10 miljoner kronor samt att resterande del av investeringen lånefinansieras. Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande.

Tillskott till aktiebolag kan ske genom aktieägartillskott där kommunen skjuter till kapital genom att göra exempelvis ett aktieägartillskott för att snabbt öka kapitalet i bolaget. Kommunen ökar sin andel i bolaget, alltså sin tillgång. Nackdelen med denna typ av tillskott är att det finns risk att tillskottet ses som ett driftbidrag som då kan bli skattepliktigt för bolaget. Om det uppfattas som en ersättning för att täcka kostnader kan Skatteverket behandla det som ett driftbidrag. Borgholmshem behöver skicka in ett öppet yrkande i samband med deklarationen för att beskriva vad tillskottet använts till. Det är Borgholmshem som betalar eventuell skatt på driftbidraget. Detta typ av tillskott kan även begränsa möjligheterna till framtida utdelning.

Ett annat alternativ är att göra nyemission vilket betyder att Borgholmshem emitterar nya aktier som Borgholms kommun kan investera i. Detta ger samma effekt som ett aktieägartillskott då Borgholmshem får in nytt kapital. Detta alternativ stärker bolagets kapitalbas på ett hållbart sätt och signalerar då högre stabilitet. Formella regler gör att kapitaltillskottet blir rättssäkert men det medför också mer administration och eventuella juridiska kostnader och registrering hos Bolagsverket. Detta alternativ är mer tidskrävande då det kräver beslut i Bolagsstämman. Nyemissionen blir troligen inte skattepliktigt och eftersom kapitalbasen förändras ökar också möjligheten för utdelning från Borgholmshem i framtiden.

Kommunens revisorer har föreslagit att tillskott till Borgholmshem AB lämpligen ska ske genom nyemission istället för aktieägartillskott som tidigare då detta är bättre ur ett framtida perspektiv.

Konsekvensanalys

Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande. Utan tillskott krävs det att Borgholmshem lånar upp hela beloppet och då kommer driftresultaten vara negativa under lång tid framöver på grund av räntekostnaderna. Med ägartillskott förväntas hyreshuset bära sig själv efter åtta år.

Borgholmshem har ett befintligt borgensutrymme på 75 mkr sedan tidigare beslut och den planerade nyupplåningen för detta projekt inryms i det utrymmet. Borgholms kommun kommer ta ut borgensavgift för det lånet som tas upp.

Det finns en risk för nedskrivningsbehov när det nya hyreshuset står klart, vilket är vanligt i bostadsbolag vid nybyggnation. Dock är beloppet osäkert och kan inte bedömas förrän investeringen är aktiverad. Det är Borgholmshem som står för nedskrivningen och bedömningen är att det finns utrymme från tidigare aktieägartillskott att ta den nedskrivningen på resultatet men det kommer bli ett negativt resultat för Borgholmshem det året som den eventuella nedskrivningen görs.

Hyresnivån enligt beslutet i Borgholmshem är beräknad till följande:

Exempel 2:a 7 792

Exempel 3:a 10 342

Hyresförhandlingar sker innan hyrorna sätts vilket gör att detta endast ska ses som en indikation.

Dagens sammanträde

Ilko Corkovic (S) redogör för kommunstyrelsens förslag till beslut.

Yrkande

Ilko Corkovic (S), Eva-Lena Israelsson (S), Joel Schäfer (S), Staffan Larsson (C), Johan Hellborg (S), Börje Ekstam (V), Marie-Helen Ståhl (S) och Peter Samuelsson (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Ilko Corkovic (S) och Staffan Larsson (C) yrkar på att ärendet ska avgöras idag.

Carl Malgerud (M) yrkar på återremiss av ärendet med följande motivering:

Byggandet av hyresrätter i Löttorp är viktigt ur ett samhällsperspektiv för att främja tillväxt och underlätta kompetensförsörjning. Det är ett offentligt beslut med skattefinansiering och

affärsrisk. Ett sådant projekt kräver noggrannhet och transparens för att säkerställa näringslivsförankring, omsorg av skattemedel, laglighet och behov/risk.

Av denna anledning yrkar Moderaterna på återremiss för att tydliggöra följande punkter

1. *Öppen upphandling (via styrelsen) för att säkerställa förankring och effektivitet.*
2. *Tydliggöra krav och bedömning av nedskrivningsbehovet inklusive kvarstående soliditet i bolaget.*
3. *Tydliggöra den underliggande driftkalkylen för att få projektet lönsamt.*
4. *Bekräftelse att hyresnivåerna i beslutsunderlagen når acceptens för full uthyrning, det vill säga blir efterfrågan med angivna hyror på lägenheterna sådan att de blir uthyrda.*

Marwin Johansson (KD), Annette Hemlin (FÖL) och Erik Arvidsson (SD) yrkar bifall till Carl Malgeruds (M) återremiss.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer Carl Malgeruds (M) med fleras yrkande på återremiss mot Ilko Corkovics (S) med fleras yrkande på att ärendet ska avgöras idag mot varandra och finner att kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Omröstning begärs avseende att ärendet ska avgöras idag.

Omröstning avseende om ärendet ska avgöras idag

Omröstning är begärd och ska verkställas. De som stödjer att ärendet ska avgöras idag röstar **ja** och de som stödjer återremiss röstar **nej**.

Vid omröstning avges 21 **ja**-röster och 13 **nej**-röster. 0 avstår från att rösta och 1 är frånvarande **(se bilaga 2)**. Därmed beslutar kommunfullmäktige att återremittera ärendet genom minoritetsåterremiss i och med att en tredjedel av ledamöterna stödjer återremittering av ärendet.

Beslutet skickas till

- Kommunstyrelsen

§ 153

Diarienummer 2022/172 423 KS

Hyresrätter i Löttorp

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att$_1$ godkänna en investering av 10 hyresrätter på Ranstad 5:68 som uppgår till totalt 23 000 000 kronor för Borgholmshem AB.

att$_2$ ge Borgholmshem ett tillskott på 10 000 000 kronor för att finansiera delar av investeringsprojektet.

att$_3$ ge mandat till kommunstyrelsen att besluta om i vilken form tillskottet på 10 000 000 kronor sker. Antigen genom nyemission eller aktieägartillskott beroende på vad som är mest lämpligt för Borgholms kommun.

att$_4$ förutsatt att det blir nyemission ge kommunstyrelsen mandat, genom utsedd företrädare, fatta erforderliga beslut på Borgholmshems bolagsstämma.

Kommunstyrelsen beslutar

att$_5$ justera beslutsparagrafen med omedelbar justering.

Ärendebeskrivning

Det finns sedan tidigare (KS 2017 § 131) ett inriktningsbeslut om att hyreslägenheter ska byggas i Rälla och Löttorp. Hyreslägenheter byggdes härefter i Rälla genom SKR:s ramavtal för mindre hyreshus (vilket inte finns längre) men genomfördes aldrig i Löttorp.

Under åren som har gått sedan dess så har det kommunala bostadsbolaget Borgholmshem AB startats upp där hyresrätterna har samlats. I och med uppstarten av Borgholmshem AB sålde Borgholms kommun tomten som var tänkt till dessa hyresrätter (Ranstad 5:68) samt gav ett aktieägartillskott på motsvarande belopp.

Nu har möjligheten att avropa på ett ramavtal avseende småhus som Sveriges Allmännytta har presenterat. Detta gör att processen kan bli snabbare till att få ett hus på plats till ett bättre pris än de förslag som tidigare presenterats.

Det som ingår i priset från den upphandlade leverantören är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt

komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Byggnadens totala area uppgår till 707 kvm och priset per BTA 24 tkr. Den totala kostnaden per BTA inklusive mark, förråd mm till 32 tkr.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade förslaget 2025-12-02 § 189 och föreslog kommunstyrelsen besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Beslut Borgholmshem AB § 2025-11-25 § 25
- Tjänsteskrivelse Nybyggnation av hyresrätter i Löttorp
- Tjänsteskrivelse – Hyresrätter i Löttorp
- 2025-11-25 BOAB reservation
- Beslut kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-12-02 § 189

Bedömning

Borgholmshem har svårt att få ihop kalkylen ekonomiskt för en nybyggnation och har nu kommit fram till en kalkyl där huset beräknas bära sig själv inom åtta år efter att byggnationen slutförts. Kalkylen bygger på ett ägartillskott på 10 miljoner kronor samt att resterande del av investeringen lånefinansieras. Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande.

Tillskott till aktiebolag kan ske genom aktieägartillskott där kommunen skjuter till kapital genom att göra exempelvis ett aktieägartillskott för att snabbt öka kapitalet i bolaget. Kommunen ökar sin andel i bolaget, alltså sin tillgång. Nackdelen med denna typ av tillskott är att det finns risk att tillskottet ses som ett driftbidrag som då kan bli skattepliktigt för bolaget. Om det uppfattas som en ersättning för att täcka kostnader kan Skatteverket behandla det som ett driftbidrag. Borgholmshem behöver skicka in ett öppet yrkande i samband med deklarationen för att beskriva vad tillskottet använts till. Det är Borgholmshem som betalar eventuell skatt på driftbidraget. Detta typ av tillskott kan även begränsa möjligheterna till framtida utdelning.

Ett annat alternativ är att göra nyemission vilket betyder att Borgholmshem emitterar nya aktier som Borgholms kommun kan investera i. Detta ger samma effekt som ett aktieägartillskott då Borgholmshem får in nytt kapital. Detta alternativ stärker bolagets kapitalbas på ett hållbart sätt och signalerar då högre stabilitet. Formella regler gör att kapitaltillskottet blir rättssäkert men det medför också mer administration och eventuella juridiska kostnader och registrering hos Bolagsverket. Detta alternativ är mer tidskrävande då det kräver beslut i Bolagsstämman. Nyemissionen blir troligen inte skattepliktigt och eftersom kapitalbasen förändras ökar också möjligheten för utdelning från Borgholmshem i framtiden.

Kommunens revisorer har föreslagit att tillskott till Borgholmshem AB lämpligen ska ske genom nyemission istället för aktieägartillskott som tidigare då detta är bättre ur ett framtida perspektiv.

Konsekvensanalys

Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande. Utan tillskott krävs det att Borgholmshem lånar upp hela beloppet och då kommer driftresultaten vara negativa under lång tid framöver på grund av räntekostnaderna. Med ägartillskott förväntas hyreshuset bära sig själv efter åtta år.

Borgholmshem har ett befintligt borgensutrymme på 75 mkr sedan tidigare beslut och den planerade nyupplåningen för detta projekt inryms i det utrymmet. Borgholms kommun kommer ta ut borgensavgift för det lånet som tas upp.

Det finns en risk för nedskrivningsbehov när det nya hyreshuset står klart, vilket är vanligt i bostadsbolag vid nybyggnation. Dock är beloppet osäkert och kan inte bedömas förrän investeringen är aktiverad. Det är Borgholmshem som står för nedskrivningen och bedömningen är att det finns utrymme från tidigare aktieägartillskott att ta den nedskrivningen på resultatet men det kommer bli ett negativt resultat för Borgholmshem det året som den eventuella nedskrivningen görs.

Hyresnivån enligt beslutet i Borgholmshem är beräknad till följande:

Exempel 2:a 7 792

Exempel 3:a 10 342

Hyresförhandlingar sker innan hyrorna sätts vilket gör at detta endast ska ses som en indikation.

Dagens sammanträde

Kommunchefen och ordföranden redogör för ärendet.

Yrkande

Erik Arvidsson (SD) yrkar på att återremittera ärendet för att utreda hyresnivåerna i förslaget.

Tilläggsyrkande från Carl Malgerud (M): ”Kommunstyrelsen beslutar att uppmana Borgholmshems styrelse att genomföra en öppen upphandling”.

Carl Malgerud (M) yrkar avslag på kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut

Ilko Corkovic (S) yrkar på omedelbar justering av beslutsparagrafen.

Marie-Helen Ståhl (S), Patrik Svensson (V) och Staffan Larsson (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Ordförande konstaterar att det finns tre förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer Erik Arvidssons (SD) yrkan på att återremittera ärendet för att utreda hyresnivåerna i förslaget och ställer det mot avslag och finner att kommunstyrelsen beslutar att avslå yrkandet.

Ordförande ställer Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsen beslutar att avslå Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande.

Ordförande ställer Marie-Helen Ståhls (S) med fleras bifallsyrkande till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut mot Carl Malgeruds (M) avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Omröstning (1) Tilläggsyrkande från Carl Malgerud (M)

Omröstning är begärd och ska verkställas. De som stödjer avslag på Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande röstar **ja** och de som stödjer bifall till Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande röstar **nej**.

Vid omröstning avges 7 **ja**-röster och 4 **nej**-röster. 0 avstår från att rösta. Därmed avslås Carl Malgeruds (M) tilläggsyrkande.

	Röstar ja	Röstar nej	Avstår från att rösta
1	Staffan Larsson (C)		
2	Patrik Svensson (V)		
3	Marie Johansson (S)		
4	Marie-Helen Ståhl (S)		
5	Linda Hedlund (C)		
6		Carl Malgerud (M)	
7		Marcel van Luijn (M)	
8		Annette Hemlin (FÖL)	
9		Erik Arvidsson (SD)	
10	Sven-Erik Svensson (S)		
11	Ilko Corkov (S)		

Reservation

Sverigedemokraterna reserverar sig muntligen mot beslutet till förmån för sitt yrkande på återremittering av ärendet.

Moderaterna och Framtid Öland reserverar sig skriftligen mot beslutet till förmån för avslag på kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut (dokumentet har bifogats protokollet nedan).

Beslutet skickas till

- Borgholmshem AB
- Ekonomiavdelningen

Borgholm 251209 KS – Reservation att sats 1 för hyresrätter Löttorp

Moderaterna yrkar avslag på att godkänna investering av 10 hyresrätter i Löttorp för 23 mkr i Borgholmshem AB

Bakgrund:

Förutom punkten om öppen upphandling av hyresrätter Löttorp för att effektivisera upphandlingen och bereda fler leverantörer möjligheten att offerera (även lokala företag) så saknas följande information i beslutsunderlagen

1. Bakgrundsinformation om upphandlingen och hur den har genomförts (samt att med 1 leverantör bekräfta att LOU inte behöver genomföras
2. Kalkyler på kostnader och intäkter så det framgår vad som ingår i de ekonomiska underlagen (hyresintäkter, underhåll, anslutningsavgifter etc, etc)
3. Bedömning av ev nedskrivnings-nivå, dvs resultat baserat på totalbelopp resp kalkylerat belopp i förhållande till indikativ hyra, helst också en indikativ bedömning av marknadsvärdet på den planerade byggnaden vid beslutstillfället
4. Konsekvenser i form av hur eget kapital (inkl tillfört kapital) påverkas av ev nedskrivning samt driftsunderskottets storlek
5. Kalkyler på driftsunderskottets storlek per år och vad som gör att huset bär sig efter 8 år

Borgholm

251209

Carl Malgerud (M)

Framtid ÖLAND

KONSTRUKTIVA • LÅNGSIKTIGA • EKONOMISKA

Reservation kommunstyrelsen 2025-12-09
Ärende 6. Hyresrätter i Löttorp

Framtid Öland vill inledningsvis poängtera att vi ser mycket positivt på att hyreslägenheter byggs i Löttorp. Tillsammans med Moderaterna (M) initierade vi detta arbete redan 2017, och vi har sedan dess återkommande hänvisat till den då ingångna avsiktsförklaringen.

I dag förväntas vi bland annat fatta beslut om att:

- godkänna en investering om 23 000 000 kronor från Borgholmshem (BOAB), och
- godkänna att kommunen tillskjuter 10 000 000 kronor.

Ärendets hantering fram till detta möte har dock, enligt vårt tycke, varit svängig. Beslut om att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling har fattats i BOAB, men beslutet har därefter upphävts. Grundprotokollet finns i skrivande stund dessutom inte tillgängligt bland övriga protokoll på BOAB:s hemsida. Vidare har ärendet inte funnits med på dagordningen för kommunstyrelsens arbetsutskott, utan tillförts direkt under sittande möte.

Och vid inget tillfälle, vare sig i tidigare sammanträden eller i dagens, har något förfrågningsunderlag, någon teknisk beskrivning eller någon offert presenterats. Det enda underlag som undertecknad har sett (sker på dagens möte) är ett A4 med en tabell innehållande en prisindikation från 2022, vilken M lyckats få ut efter BOAB:s styrelsebeslut.

Sammantaget, att vi hade föredragit den offentliga upphandlingen som det ursprungligen beslutats om i BOAB, samt bristen på transparens i ärendet kan vi inte säga ja till ärendet idag. Efter åtta års väntan borde det vara fullt möjligt att avvakta ytterligare några månader för att säkerställa att våra skattemedel används på bästa sätt.

Vi reserverar oss därför till förmån för Moderaternas tilläggsyrkande att uppmana BOAB att genomföra en offentlig upphandling.

Framtid Öland
Annette Hemlin

§ 189

Diarienummer 2022/172 423 KS

Hyresrätter i Löttorp

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att$_1$ godkänna en investering av 10 hyresrätter på Ranstad 5:68 som uppgår till totalt 23 000 000 kronor för Borgholmshem AB

att$_2$ ge Borgholmshem ett tillskott på 10 000 000 kr för att finansiera delar av investeringsprojektet.

att$_3$ ge mandat till kommunstyrelsen att besluta om i vilken form tillskottet på 10 000 000 kr sker. Antigen genom nyemission eller aktieägartillskott beroende på vad som är mest lämpligt för Borgholms kommun.

att$_4$ förutsatt att det blir nyemission ge kommunstyrelsen mandat, genom utsedd företrädare, fatta erforderliga beslut på Borgholmshems bolagsstämma.

Ärendebeskrivning

Det finns sedan tidigare (KS 2017 § 131) ett inriktningsbeslut om att hyreslägenheter ska byggas i Rälla och Löttorp. Hyreslägenheter byggdes härefter i Rälla genom SKR:s ramavtal för mindre hyreshus (vilket inte finns längre) men genomfördes aldrig i Löttorp.

Under åren som har gått sedan dess så har det kommunala bostadsbolaget Borgholmshem AB startats upp där hyresrätterna har samlats. I och med uppstarten av Borgholmshem AB sålde Borgholms kommun tomten som var tänkt till dessa hyresrätter (Ranstad 5:68) samt gav ett aktieägartillskott på motsvarande belopp.

Nu har möjligheten att avropa på ett ramavtal avseende småhus som Sveriges Allmännytta har presenterat. Detta gör att processen kan bli snabbare till att få ett hus på plats till ett bättre pris än de förslag som tidigare presenterats.

Det som ingår i priset från den upphandlade leverantören är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Byggnadens totala area uppgår till 707 kvm och priset per BTA 24 tkr. Den totala kostnaden per BTA inklusive mark, förråd mm till 32 tkr.

Beslutsunderlag

- Beslut Borgholmshem AB § 2025-11-25 § 25
- Tjänsteskrivelse Nybyggnation av hyresrätter i Löttorp
- Tjänsteskrivelse - Nybyggnation av hyresrätter på Ranstad 5:68
- 2025-11-25 BOAB reservation

Bedömning

Borgholmshem har svårt att få ihop kalkylen ekonomiskt för en nybyggnation och har nu kommit fram till en kalkyl där huset beräknas bära sig själv inom åtta år efter att byggnationen slutförts. Kalkylen bygger på ett ägartillskott på 10 miljoner kronor samt att resterande del av investeringen lånefinansieras. Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande.

Tillskott till aktiebolag kan ske genom aktieägartillskott där kommunen skjuter till kapital genom att göra exempelvis ett aktieägartillskott för att snabbt öka kapitalet i bolaget. Kommunen ökar sin andel i bolaget, alltså sin tillgång. Nackdelen med denna typ av tillskott är att det finns risk att tillskottet ses som ett driftbidrag som då kan bli skattepliktigt för bolaget. Om det uppfattas som en ersättning för att täcka kostnader kan Skatteverket behandla det som ett driftbidrag. Borgholmshem behöver skicka in ett öppet yrkande i samband med deklarationen för att beskriva vad tillskottet använts till. Det är Borgholmshem som betalar eventuell skatt på driftbidraget. Detta typ av tillskott kan även begränsa möjligheterna till framtida utdelning.

Ett annat alternativ är att göra nyemission vilket betyder att Borgholmshem emitterar nya aktier som Borgholms kommun kan investera i. Detta ger samma effekt som ett aktieägartillskott då Borgholmshem får in nytt kapital. Detta alternativ stärker bolagets kapitalbas på ett hållbart sätt och signalerar då högre stabilitet. Formella regler gör att kapitaltillskottet blir rättssäkert men det medför också mer administration och eventuella juridiska kostnader och registrering hos Bolagsverket. Detta alternativ är mer tidskrävande då det kräver beslut i Bolagsstämman. Nyemissionen blir troligen inte skattepliktigt och eftersom kapitalbasen förändras ökar också möjligheten för utdelning från Borgholmshem i framtiden.

Kommunens revisorer har föreslagit att tillskott till Borgholmshem AB lämpligen ska ske genom nyemission istället för aktieägartillskott som tidigare då detta är bättre ur ett framtida perspektiv.

Konsekvensanalys

Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande. Utan tillskott krävs det att Borgholmshem lånar upp hela beloppet och då kommer driftresultaten vara negativa under lång tid framöver på grund av räntekostnaderna. Med ägartillskott förväntas hyreshuset bära sig själv efter åtta år.

Borgholmshem har ett befintligt borgensutrymme på 75 mkr sedan tidigare beslut och den planerade nyupplåningen för detta projekt inryms i det utrymmet. Borgholms kommun kommer ta ut borgensavgift för det lånet som tas upp.

Det finns en risk för nedskrivningsbehov när det nya hyreshuset står klart, vilket är vanligt i bostadsbolag vid nybyggnation. Dock är beloppet osäkert och kan inte bedömas förrän investeringen är aktiverad. Det är Borgholmshem som står för nedskrivningen och bedömningen är att det finns utrymme från tidigare aktieägartillskott att ta den nedskrivningen på resultatet men det kommer bli ett negativt resultat för Borgholmshem det året som den eventuella nedskrivningen görs.

Hyresnivån enligt beslutet i Borgholmshem är beräknad till följande:

Exempel 2:a 7 792

Exempel 3:a 10 342

Hyresförhandlingar sker innan hyrorna sätts vilket gör at detta endast ska ses som en indikation.

Dagens sammanträde

Kommunchef redogör för ärendet.

Yrkande

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer frågan om kommunstyrelsens arbetsutskott vill besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslutet skickas till

- Borgholmshem AB
- Ekonomiavdelningen

Borgholms kommun

Tjänsteskrivelse

2025-12-03

Ärendenummer
2022/172 423-KS

Till kommunstyrelsen

Tjänsteskrivelse – Hyresrätter i Löttorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att$_1$ godkänna en investering av 10 hyresrätter på Ranstad 5:68 som uppgår till totalt 23 000 000 kronor för Borgholmshem AB

att$_2$ ge Borgholmshem ett tillskott på 10 000 000 kr för att finansiera delar av investeringsprojektet.

att$_3$ ge mandat till kommunstyrelsen att besluta om i vilken form tillskottet på 10 000 000 kr sker. Antigen genom nyemission eller aktieägartillskott beroende på vad som är mest lämpligt för Borgholms kommun.

att$_4$ förutsatt att det blir nyemission ge kommunstyrelsen mandat, genom utsedd företrädare, fatta erforderliga beslut på Borgholmshems bolagsstämma.

Ärendebeskrivning

Det finns sedan tidigare (KS 2017 § 131) ett inriktningsbeslut om att hyreslägenheter ska byggas i Rälla och Löttorp. Hyreslägenheter byggdes härefter i Rälla genom SKR:s ramavtal för mindre hyreshus (vilket inte finns längre) men genomfördes aldrig i Löttorp.

Under åren som har gått sedan dess så har det kommunala bostadsbolaget Borgholmshem AB startats upp där hyresrätterna har samlats. I och med uppstarten av Borgholmshem AB sålde Borgholms kommun tomten som var tänkt till dessa hyresrätter (Ranstad 5:68) samt gav ett aktieägartillskott på motsvarande belopp.

Nu har möjligheten att avropa på ett ramavtal avseende småhus som Sveriges Allmännytta har presenterat. Detta gör att processen kan bli snabbare till att få ett hus på plats till ett bättre pris än de förslag som tidigare presenterats.

Det som ingår i priset från den upphandlade leverantören är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Byggnadens totala area uppgår till 707 kvm och priset per BTA 24 tkr. Den totala kostnaden per BTA inklusive mark, förråd mm till 32 tkr.

Bedömning

- Beslut Borgholmshem AB § 2025-11-25 § 25
- Tjänsteskrivelse Nybyggnation av hyresrätter i Löttorp, inkommen 2025-12-02

Bedömning

Borgholmshem har svårt att få ihop kalkylen ekonomiskt för en nybyggnation och har nu kommit fram till en kalkyl där huset beräknas bära sig själv inom åtta år efter att byggnationen slutförts. Kalkylen bygger på ett ägartillskott på 10 miljoner kronor samt att resterande del av investeringen lånefinansieras. Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande.

Tillskott till aktiebolag kan ske genom aktieägartillskott där kommunen skjuter till kapital genom att göra exempelvis ett aktieägartillskott för att snabbt öka kapitalet i bolaget. Kommunen ökar sin andel i bolaget, alltså sin tillgång. Nackdelen med denna typ av tillskott är att det finns risk att tillskottet ses som ett driftbidrag som då kan bli skattepliktigt för bolaget. Om det uppfattas som en ersättning för att täcka kostnader kan Skatteverket behandla det som ett driftbidrag. Borgholmshem behöver skicka in ett öppet yrkande i samband med deklarationen för att beskriva vad tillskottet använts till. Det är Borgholmshem som betalar eventuell skatt på driftbidraget. Detta typ av tillskott kan även begränsa möjligheterna till framtida utdelning.

Ett annat alternativ är att göra nyemission vilket betyder att Borgholmshem emitterar nya aktier som Borgholms kommun kan investera i. Detta ger samma effekt som ett aktieägartillskott då Borgholmshem får in nytt kapital. Detta alternativ stärker bolagets kapitalbas på ett hållbart sätt och signalerar då högre stabilitet. Formella regler gör att kapitaltillskottet blir rättssäkert men det medför också mer administration och eventuella juridiska kostnader och registrering hos Bolagsverket. Detta alternativ är mer tidskrävande då det kräver beslut i Bolagsstämman. Nyemissionen blir troligen inte skattepliktigt och eftersom kapitalbasen förändras ökar också möjligheten för utdelning från Borgholmshem i framtiden.

Kommunens revisorer har föreslagit att tillskott till Borgholmshem AB lämpligen ska ske genom nyemission istället för aktieägartillskott som tidigare då detta är bättre ur ett framtida perspektiv.

Konsekvensanalys

Borgholmshem har svårt att klara investeringen på egen hand då det inte finns upparbetat kapital för en nyinvestering då bolaget är relativt nystartat fortfarande. Utan tillskott krävs det att Borgholmshem lånar upp hela beloppet och då kommer driftresultaten vara negativa under lång tid framöver på grund av räntekostnaderna. Med ägartillskott förväntas hyreshuset bära sig själv efter åtta år.

Borgholmshem har ett befintligt borgensutrymme på 75 mkr sedan tidigare beslut och den planerade nyupplåningen för detta projekt inryms i det utrymmet. Borgholms kommun kommer ta ut borgensavgift för det lånet som tas upp.

Det finns en risk för nedskrivningsbehov när det nya hyreshuset står klart, vilket är vanligt i bostadsbolag vid nybyggnation. Dock är beloppet osäkert och kan inte bedömas förrän investeringen är aktiverad. Det är Borgholmshem som står för nedskrivningen och bedömningen är att det finns utrymme från tidigare aktieägartillskott att ta den nedskrivningen på resultatet men det kommer bli ett negativt resultat för Borgholmshem det året som den eventuella nedskrivningen görs.

Hyresnivån enligt beslutet i Borgholmshem är beräknad till följande:

Exempel 2:a 7 792

Exempel 3:a 10 342

Hyresförhandlingar sker innan hyrorna sätts vilket gör at detta endast ska ses som en indikation.

Beslutet skickas till

- Borgholmshem AB
- Ekonomiavdelningen

Jens Odevall
Kommunchef

§ 25

Diarienummer 2025/6 294 BOAB

Hyresrätter i Löttorp

Beslut

Borgholmshem beslutar

att beslutet 2025-09-30 §22 upphävs

att godkänna en investering av 10 hyresrätter som uppgår till totalt 23 miljoner kronor i investeringsbudget 2026

att ge VD i uppdrag att beställa ett hyreshus med 10 lägenheter enligt det nya avtalet från Sveriges Allmännytta för kombohus småhus förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott i någon form motsvarande minst 10 miljoner kronor.

att ny upplåna 13 miljoner kronor inom befintligt borgensutrymme förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott motsvarande minst 10 miljoner kronor.

Ärendebeskrivning

Enligt beslut 2025-09-30 §22 fick VD i uppdrag att ta fram ett fullständigt förfrågningsunderlag för upphandling av nybyggnation av tolv lägenheter. Tidigare beslut från 2025-03-25 §9 fick VD i uppdrag att ta fram beslutsunderlag för nybyggnation av 10 till 12 hyreslägenheter i Löttorp.

Efter att det senaste beslutet fattades har Sveriges Allmännytta presenterat ett nytt ramavtal för småhus. Avtalet omfattar tre hustyper: radhus, parhus och flervåningshus i två våningar.

Det som är aktuellt för Borgholmshem är ett flervåningshus i två våningar. Det liknar det hus som var tänkt från början innan investeringsstödet försvann och som Borgholmshem hade bygglov på.

Beslutsunderlag

Beslut 2025-09-30 §22

Beslut 2025-03-25 §9

Resultat av marknadsundersökning för hyresrätter i Löttorp

Bedömning

Det som ingår i priset är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Kostnaden för att använda avtalet är en grundkostnad på 30 000 kronor plus 5 000 kronor per lägenhet. Denna kostnad faktureras från Sveriges Allmännytta när projektet är under byggnation. Detta skulle motsvara totalt 80 000 kronor för tio lägenheter.

Konsekvensanalys

Enligt marknadsundersökningen som gjorts under vintern 2025 finns i första hand behov av tvårumslägenheter samt trerumslägenheter. Borgholmshems nuvarande bestånd består till största del av enrumslägenheter och tvårumslägenheter. Ett nytt hus med sex tvårumslägenheter och fyra trerumslägenheter skulle bidra till en ökad spridning inom beståndet i Löttorp.

Det som har varit bekymret är kostnaden för ett nytt hyreshus då Borgholmshem inte har ekonomi till att investera i ett projekt som förväntas visa underskott under flera år. De kalkyler som nu räknats på är dels den förväntade investeringskostnaden och den förväntade lånebilden kopplat till investeringen. Eftersom Borghomshem inte har funnits i så många år har inte kapitalet byggts upp till den nivå som skulle behövas för att kunna finansiera byggnationen på egen hand. Lån är därför nödvändigt för att finansiera investeringen. Borgholmshem behöver också tillskott ifrån Borgholms kommun i någon form för att minska behovet av lån. Kalkylerna har beräknats på att tillskottet från Borgholms kommun uppgår till minst tio miljoner kronor.

Om tillskott sker samt att resterande del av investeringen lånefinansieras, kommer hyreshuset bära sig själv inom 7–8 år.

Hyresexempel:

2: a 7 792 kronor per månad
3: a 10 342 kronor per månad

Det finns en osäkerhetsfaktor om nedskrivningsbehov kommer att uppstå på denna byggnad efter färdigställande. Kostnaden för hyreshuset som byggdes i Rälla år 2017 uppgick till 17 miljoner kronor och efter värdering inför försäljning till Borgholmshem uppgick värdet till 8,5 miljoner kronor. Det skulle kunna bli på liknande sätt för detta hus när det är klart och eftersom Borgholmshem har erhållit tillskott sedan tidigare och beräknas erhålla inför detta projekt kommer en eventuell nedskrivning på ett liknande belopp som i Rälla kunna tas inom det egna kapitalet men det kommer bli en stor förlust i resultaträkningen det året.

Beräkningsantaganden:

Investeringskostnad totalt:
Antagen hyra: 1 700 kr/kvm
Antagen drift och underhållskostnad: 438 kr/kvm
Kalkylränta: 5%
Årlig hyreshöjning: 2,5%
Årlig driftkostnadsökning: 2,5%
Direktavkastningskrav restvärde: 5%
Årlig avskrivning: 3%
Låneränta inklusive borgen: 3%

Med dessa antaganden kommer hyreshuset uppvisa ett resultat i balans sju till åtta år efter att byggnationen står klar.

Dagens sammanträde

Budgetchef Linda Andreen och VD Fredrik Genberg redogör för ärendet

14:02 Marcel van Luijn (M) begär att mötet ska ajourneras. Ordförande ajournerar mötet.

14:07 Mötet återupptas.

Yrkande

Adrian Svensson (C) yrkar på att beslutet 2025-09-30 §22 upphävs och ersätts med VD:s förslag;

att godkänna en investering av 10 hyresrätter som uppgår till totalt 23 miljoner kronor i investeringsbudget 2026

att ge VD i uppdrag att beställa ett hyreshus med 10 lägenheter enligt det nya avtalet från Sveriges Allmännytta för kombohus småhus förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott i någon form motsvarande minst 10 miljoner kronor.

att ny upplåna 13 miljoner kronor inom befintligt borgensutrymme förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott motsvarande minst 10 miljoner kronor.

Marcel van Luijn (M) yrkar att ta fram underlag till upphandling av ett hyreshus på 10 lägenheter. Upphandlingen ska ge lokala företag att lämna anbud.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden, Adrian Svenssons (C) yrkande mot Marcel van Luijn (M) finner ordföranden att Borgholmshem beslutar att bifalla Adrian Svenssons (C) förslag.

Reservation

Marcel van Luijn (M) reserverar sig skriftligt till förmån för sitt yrkande (dokumentet har bifogats protokollet enligt bilaga 1).

Beslutet skickas till

VD
Ekonomiavdelningen
Kommunstyrelsen

SKRIFTLIG RESERVATION

Styrelsen Borgholmshem AB 2025-11-25
Ärende 2, Hyreslägenheter i Löttorp

Beslutet att Borgholms kommun skulle bygga hyreslägenheter i egen regi togs för snart 10 år sedan, med tillägg från Framtid Öland och Moderaterna att dessa ska byggas i Rälla och Löttorp. Tyvärr har det dröjt med byggandet i Löttorp men den 30 september beslutade styrelsen för Borgholmshem AB

- att ge VD i uppdrag att ta fram ett fullständigt förfrågningsunderlag för upphandling av nybyggnation av tolv lägenheter
- att utifrån förfrågningsunderlaget ansöka om bygglov

Bedömningen i beslutet: ”För att gå vidare krävs att bolaget tar fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenör. Upphandlingen genomförs enligt lagen om upphandling (LOU) som total entreprenad. Att genomföra upphandling enligt LOU är ett nödvändigt steg för att säkerställa konkurrensneutralitet och transparens. Genom att ta fram ett tydligt och genomarbetat förfrågningsunderlag skapas goda förutsättningar för en effektiv och kostnadskontrollerad byggprocess. Ett genomtänkt underlag minimerar risk för tilläggsbeställningar, förseningar och tvister. Vidare bedömer vi att fastighetsfunktionen inom kommunen har kompetens och resurser för att leda arbetet med stöd av ekonomiavdelningen och vid behov externa konsulter.”

Vi Moderater var därför mycket förvånade när dagens förslag till beslut skickades ut, nämligen att ge VD:n i uppdrag att beställa ett hyreshus med 10 lägenheter enligt det nya avtalet från Sveriges Allmännytta.

Förslaget går emot det styrelsen beslutade om och är dessutom inte berett. Vice ordförande Marcel van Luijn var inte heller informerad om att majoriteten hade för avsikt att inte upphandla projektet.

Vi reserverar oss mot beslutet att beställa byggandet av 10 hyreslägenheter utan upphandling. Vi vill göra det som är bäst för Borgholms kommun och det gör vi genom att låta flera företag lämna anbud i en upphandling. Då kan vi välja det alternativet som är mest fördelaktigt för våra medborgare och skattebetalare. Dessutom ger det våra lokala företag möjlighet att lämna anbud.

Marcel van Luijn (M)
Gert Aldén (M)

Tjänsteskrivelse – Nybyggnation av hyresrätter i Löttorp

Förslag till beslut

Borgholmshem beslutar

att godkänna en investering av 10 hyresrätter som uppgår till totalt 23 miljoner kronor i investeringsbudget 2026

att ge VD i uppdrag att beställa ett hyreshus med 10 lägenheter enligt det nya avtalet från Sveriges Allmännytta för kombohus småhus förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott i någon form motsvarande minst 10 miljoner kronor.

att nyupplåna 13 miljoner kronor inom befintligt borgensutrymme förutsatt att Borgholms kommun ger ett tillskott motsvarande minst 10 miljoner kronor.

Ärendebeskrivning

Enligt beslut 2025-09-30 §22 fick VD i uppdrag att ta fram ett fullständigt förfrågningsunderlag för upphandling av nybyggnation av tolv lägenheter. Tidigare beslut från 2025-03-25 §9 fick VD i uppdrag att ta fram beslutsunderlag för nybyggnation av 10 till 12 hyreslägenheter i Löttorp.

Efter att det senaste beslutet fattades har Sveriges Allmännytta presenterat ett nytt ramavtal för småhus. Avtalet omfattar tre hustyper: radhus, parhus och flervåningshus i två våningar.

Det som är aktuellt för Borgholmshem är ett flervåningshus i två våningar. Det liknar det hus som var tänkt från början innan investeringsstödet försvann och som Borgholmshem hade bygglov på.

Beslutsunderlag

Beslut 2025-09-30 §22

Beslut 2025-03-25 §9

Resultat av marknadsundersökning för hyresrätter i Löttorp

Bedömning

Det som ingår i priset är ett nyckelfärdigt hus samt grundkonstruktion genom en totalentreprenad, det vill säga både projektering, bygglovshandling och utförande. Mark- och grundläggningsarbeten, hiss samt komplementbyggnader tillkommer. Uppskattad kostnad för projektet uppgår till 22,6 miljoner kronor.

Postadress Box 55, 387 21 Borgholm
Besöksadress Badhusgatan 4 387 21 Borgholm
Telefon 0485-883 00
E-post info@borgholmshem.se
Hemsida borgholmhem.se

Kostnaden för att använda avtalet är en grundkostnad på 30 000 kronor plus 5 000 kronor per lägenhet. Denna kostnad faktureras från Sveriges Allmännytta när projektet är under byggnation. Detta skulle motsvara totalt 80 000 kronor för tio lägenheter.

Konsekvensanalys

Enligt marknadsundersökningen som gjorts under vintern 2025 finns i första hand behov av tvårumslägenheter samt trerumslägenheter. Borgholmshems nuvarande bestånd består till största del av enrumslägenheter och tvårumslägenheter. Ett nytt hus med sex tvårumslägenheter och fyra trerumslägenheter skulle bidra till en ökad spridning inom beståndet i Löttorp.

Det som har varit bekymret är kostnaden för ett nytt hyreshus då Borgholmshem inte har ekonomi till att investera i ett projekt som förväntas visa underskott under flera år. De kalkyler som nu räknats på är dels den förväntade investeringskostnaden och den förväntade lånebilden kopplat till investeringen. Eftersom Borghomshem inte har funnits i så många år har inte kapitalet byggts upp till den nivå som skulle behövas för att kunna finansiera byggnationen på egen hand. Lån är därför nödvändigt för att finansiera investeringen. Borgholmshem behöver också tillskott ifrån Borgholms kommun i någon form för att minska behovet av lån. Kalkylerna har beräknats på att tillskottet från Borgholms kommun uppgår till minst tio miljoner kronor.

Om tillskott sker samt att resterande del av investeringen lånefinansieras. Kommer hyreshuset bära sig själv inom 7-8 år.

Hyresexempel:
2:a 7 792 kronor per månad
3:a 10 342 kronor per månad

Det finns en osäkerhetsfaktor om nedskrivningsbehov kommer att uppstå på denna byggnad efter färdigställande. Kostnaden för hyreshuset som byggdes i Rälla år 2017 uppgick till 17 miljoner kronor och efter värdering inför försäljning till Borgholmshem uppgick värdet till 8,5 miljoner kronor. Det skulle kunna bli på liknande sätt för detta hus när det är klart och eftersom Borgholmshem har erhållit tillskott sedan tidigare och beräknas erhålla inför detta projekt kommer en eventuell nedskrivning på ett liknande belopp som i Rälla kunna tas inom det egna kapitalet men det kommer bli en stor förlust i resultaträkningen det året.

Beräkningsantaganden:

Investeringskostnad totalt:
Antagen hyra: 1 700 kr/kvm
Antagen drift och underhållskostnad: 438 kr/kvm
Kalkylränta: 5%
Årlig hyreshöjning: 2,5%
Årlig driftkostnadsökning: 2,5%
Direktavkastningskrav restvärde: 5%
Årlig avskrivning: 3%
Låneränta inklusive borgen: 3%

Med dessa antaganden kommer hyreshuset uppvisa ett resultat i balans sju till åtta år efter att byggnationen står klar.

Skickas till
VD
Ekonomiavdelningen
Kommunstyrelsen

Fredrik Genberg
VD

Fredrik Genberg
Budgetstrateg, Ekonomiavdelningen

§ 131 Dnr 2016/31-047 KS

Avrop upphandling bostadsbyggande; prioritering tillfälligt statsbidrag.

Vid kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde 2017-04-04 lyftes frågan om hur avsatta medel från det tillfälliga statsbidraget kan användas till bostadsbyggande i kommunen. 16,5 mkr var avsatta för basboende men kunde inte användas för ändamålet då förutsättningarna förändrades.

Det noteras att det finns behov av hyreslägenheter både i Borgholm och Löttorp.

Kommunstyrelsens arbetsutskott uppdrog 2017-01-10 § 13 till kommunledningskontoret
att hos bostadsförmedlare samt kommunens flyktingmottagning stämma av behovet av lägenheter i kommunen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-04-04 § 150 aktualisera och utöka uppdraget till kommunledningskontoret
att hos bostadsförmedlare samt kommunens flyktingmottagning stämma av behovet av lägenheter och eventuella bostadsköer av hyreslägenheter i kommunen.
att undersöka möjligheten att utifrån SKL:s upphandling med bl a Hjältevadshus bygga bostäder inför kommande beslut. Utredningen ska även omfatta ekonomisk kalkyl, framtida hyror etc.

Förfrågan har ställts till SKL om byggnation av 2-vånings typhus från Hjältevadshus/Hultfredshus. Husen består av 2 lgh 1 4ok á 25 kvm, 5 lgh 2 4ok á 52,8 kv, och 2 lgh 3 rok á 78,6 kvm – totalt 465 kvm..

Följande kalkylförutsättningar har meddelats:
- Anslutningsavgifter VA enligt uppgift 607 718 kr = 1 308 kronor /kvm BOA
- Tomtkostnad: enligt uppgift 0 kronor.
- Byggherrekostnader, tillkommande kostnader för mark och ev komplementbyggnader samt oförutsedda kostnader har satts till respektive 1 000, 500 respektive 300 kronor.
- Produktionskostnad 23 800 kronor/kvm.
- Total kostnad för två byggnader är ca 22 mkr innan ev investeringsstöd.

Driftkalkylen utgår från erfarenhetsvärden t ex drift och underhåll, belåningsgrad, beräknad låneränta och avskrivningar.

Hyran är beräknad till 1 300 kronor/kvm som ligger under ett eventuellt statsbidragskrav.

Med dessa förutsättningar, och utan att man räknar in ett eventuellt investeringsbidrag ger kalkylen ett positivt nuvärde på drygt 1 000 kronor/kvm. Det finns med andra ord marginal även utan investeringsbidrag. Med ett sådant blir nuvärdet över 4 000 kronor/kvm.

Investeringsstöd:
För den region som Borgholm tillhör lämnas stöd med högst 3 800 kronor/ kvm BOA.

Lägenheter med ytor upp till och med 35 kvadratmeter får högsta stödbeloppet i respektive region. Därutöver lämnas stöd med 50 procent av högsta stödbeloppet för lägenhetsytor över 35 kvadratmeter och upp till och med 70 kvadratmeter boarea. För ytor över 70 kvadratmeter boarea lämnas inget stöd.

Det innebär att typhuset kan generera följande investeringsstöd:

2 st 1:or á 25 kvm	50 X 3 800 =	190 000 kronor
5 st 2:or á 51,8 kvm:	5 X 35 X 3 800 =	665 000 kronor
	5 X 16,8 X 1 900 =	159 600 kronor
2 st 3:or á 78,6 kvm:	2 X 35 X 3 800 =	266 000 kronor
	2 X 35 X 1 900=	133 000 kronor

Summa maximalt investeringsstöd 1 413 000 kronor/byggnad.
Per kvm BOA:3 040 kronor
Kommunens totala investering; ca 19,4 mkr.

Vid kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde 2017-05-30 återrapporterades även behovet av lägenheter. Fråga har ställts till bostadsförmedlarna i kommunen och det noteras att det i dagsläget finns ca 100 personer i kö i centrala Borgholm. I Löttorp finns inget utarbetat kösystem.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslog 2017-05-30 § 238 kommunstyrelsen
att göra avrop på 2 x 9 lägenheter enligt SKL:s upphandling byggnation av bostäder.
att kommunledningskontoret verkställer avropet.
att ta i anspråk de 16,5 mkr från prioriterat tillfälligt statsbidrag till projektet.
att avsätta medel i 2018 års budget.
att ekonomiavdelningen verkställer ansökan om statsbidrag från Boverket.

Yrkanden
Andreas Persson (S) yrkar bifall till förslaget.

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall under förutsättning att avsikten är att prioritera orter utanför tätorterna.

Sofie Loirendal (FÖL) yrkar bifall under förutsättning att placeringen blir i Löttorp och Rälla.

Ordföranden konstaterar att det finns bifallsyrkande med tillägg, vilka ska ställas under proposition.

Proposition
Vid propositionsställandet finner ordföranden att kommunstyrelsen bifaller förslagen att placeringen ska vara utanför tätorterna och då i Löttorp och Rälla.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

a t t göra avrop på 2 x 9 lägenheter enligt SKL:s upphandling byggnation av bostäder.

a t t lägenheterna ska placeras i Löttorp och Rälla.

a t t kommunledningskontoret verkställer avropet.

a t t ta i anspråk de 16,5 mkr från prioriterat tillfälligt statsbidrag till projektet.

a t t avsätta medel i 2018 års budget.

a t t ekonomiavdelningen verkställer ansökan om statsbidrag från Boverket

§ 5

Diarienummer 2023/68 214 KS

Antagande av detaljplan Södra Djupvik

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplanen för del av Djupvik 1:1 med flera Södra Djupvik med tillhörande handlingar.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Positiva planbesked för bostadsändamål har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheterna Djupvik 1:7, den 27 oktober 2016 § 213, för Djupvik 1:17, den 29 september 2016 § 196 och för Djupvik 1:14 den 25 juni 2015 § 131. Positivt planbesked för hotellverksamhet har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheten Djupvik 1:147 den 23 april 2020 § 83 .

Start-PM för detaljplan för del av Djupvik 1:1 med flera fastigheter, Södra Djupvik godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023, § 67.
Beslut om samråd fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 22 januari 2025 § 13.
Samrådstiden varade från den 27 januari till och med den 24 februari 2025 med ett digitalt samrådsmöte den 6 februari 2025.

Beslut om granskning fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 11 juni 2025 § 127.
Granskningstiden varade från och med den 25 juni till och med den 25 augusti 2025.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott fattade den 5 november 2025 i § 142 beslut att justera planförslaget för fastigheten Djupvik 1:7 innan antagande och att information om ändringen skickas till de som är berörda av ändringen.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Miljö- och byggnadsnämnden behandlade ärendet 2025-12-17 § 210 och beslutade att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget och att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott behandlade ärendet 2026-01-13 § 7 och föreslog kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt miljö- och byggnadsnämndens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Beslut miljö- och byggnadsnämnden 2025-12-17 § 210
- Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2025-12-03 § 156
- Tjänsteskrivelse, inkommen 2025-12-08
- Granskningsutlåtande, inkommen 2025-12-08
- Plankarta, inkommen 2025-12-08
- Planbeskrivning, inkommen 2025-12-08
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, inkommen 2025-12-08
- Trafikutredning, inkommen 2025-12-08
- Dagvattenutredning, inkommen 2025-12-08
- Naturvärdesinventering, inkommen 2025-12-08
- Kulturmiljöutredning, inkommen 2025-12-08
- Beslut kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-01-13 § 7

Bedömning

Översiktsplanen pekar ut planområdet som utredningsområde för sammanhängande bostadsutveckling tillsammans med natur och friluftsliv.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan.

På grund av den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Djupviksområdet. 2008 fattade kommunen beslut om verksamhetsområde i Lofta och Djupvik och i samband med detta byggdes det allmänna VA-nätet ut. Nu finns därmed möjlighet att möta efterfrågan. Naturvärden, specifika arter, befintligt vägnät och möjligheten att anordna en robust dagvattenhantering har utretts i planprocessen.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommuns intentioner att förtäta Djupvik på ett sätt som möjliggör för permanentboende i området.

Lagstöd PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i planhandlingarna enligt Barnkonventionen – Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Dagens sammanträde

Ordförande redogör för ärendet.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) och Staffan Larsson (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer frågan om kommunstyrelsen vill föreslå kommunfullmäktige besluta enligt miljö- och byggnadsnämndens förslag till beslut och finner att så är fallet.

Beslutet skickas till

- Planeringsenheten
- Kommunikatörer

§ 7

Diarienummer 2023/68 214 KS

Antagande av detaljplan Södra Djupvik

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplanen för del av Djupvik 1:1 med flera Södra Djupvik med tillhörande handlingar.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Positiva planbesked för bostadsändamål har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheterna Djupvik 1:7, den 27 oktober 2016 § 213, för Djupvik 1:17, den 29 september 2016 § 196 och för Djupvik 1:14 den 25 juni 2015 § 131. Positivt planbesked för hotellverksamhet har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheten Djupvik 1:147 den 23 april 2020 § 83 .

Start-PM för detaljplan för del av Djupvik 1:1 med flera fastigheter, Södra Djupvik godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023, § 67.
Beslut om samråd fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 22 januari 2025 § 13. Samrådstiden varade från den 27 januari till och med den 24 februari 2025 med ett digitalt samrådsmöte den 6 februari 2025.

Beslut om granskning fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 11 juni 2025 § 127. Granskningstiden varade från och med den 25 juni till och med den 25 augusti 2025.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott fattade den 5 november 2025 i § 142 beslut att justera planförslaget för fastigheten Djupvik 1:7 innan antagande och att information om ändringen skickas till de som är berörda av ändringen.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Miljö- och byggnadsnämnden behandlade ärendet 2025-12-17 § 210 och beslutade att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget och att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen.

Beslutsunderlag

- Beslut miljö- och byggnadsnämnden 2025-12-17 § 210
- Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2025-12-03 § 156
- Tjänsteskrivelse, inkommen 2025-12-08
- Granskningsutlåtande, inkommen 2025-12-08
- Plankarta, inkommen 2025-12-08
- Planbeskrivning, inkommen 2025-12-08
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, inkommen 2025-12-08
- Trafikutredning, inkommen 2025-12-08
- Dagvattenutredning, inkommen 2025-12-08
- Naturvärdesinventering, inkommen 2025-12-08
- Kulturmiljöutredning, inkommen 2025-12-08

Bedömning

Översiktsplanen pekar ut planområdet som utredningsområde för sammanhängande bostadsutveckling tillsammans med natur och friluftsliv.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan.

På grund av den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Djupviksområdet. 2008 fattade kommunen beslut om verksamhetsområde i Lofta och Djupvik och i samband med detta byggdes det allmänna VA-nätet ut. Nu finns därmed möjlighet att möta efterfrågan. Naturvärden, specifika arter, befintligt vägnät och möjligheten att anordna en robust dagvattenhantering har utretts i planprocessen.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommuns intentioner att förtäta Djupvik på ett sätt som möjliggör för permanentboende i området.

Lagstöd PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i planhandlingarna enligt Barnkonventionen – Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Dagens sammanträde

Ordförande redogör för ärendet.

Yrkande

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagT/-DA yrkande/-N finner ordföranden att Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar bifalla skriv förslag X/Y.

Beslutet skickas till

- Planeringsenheten
- Kommunikatörer

§ 210

Diarienummer 2021/1279 BN

DJUPVIK 1:1 m fl Detaljplan Södra Djupvik

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget.

att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen för del av Djupvik 1:1 m fl, Södra Djupvik med tillhörande handlingar.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Positiva planbesked för bostadsändamål har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheterna Djupvik 1:7, den 27 oktober 2016 § 213, för Djupvik 1:17, den 29 september 2016 § 196 och för Djupvik 1:14 den 25 juni 2015 § 131. Positivt planbesked för hotellverksamhet har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheten Djupvik 1:147 den 23 april 2020 § 83

Start-PM för detaljplan för del av Djupvik 1:1 med flera fastigheter, Södra Djupvik godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023, § 67.

Beslut om samråd fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 22 januari 2025 § 13. Samrådstiden varade från den 27 januari till och med den 24 februari 2025 med ett digitalt samrådsmöte den 6 februari 2025.

Beslut om granskning fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 11 juni 2025 § 127. Granskningstiden varade från och med den 25 juni till och med den 25 augusti 2025.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott fattade den 5 november 2025 i § 142 beslut att justera planförslaget för fastigheten Djupvik 1:7 innan antagande och att information om ändringen skickas till de som är berörda av ändringen.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Beslut § 156 miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2025-12-03
Tjänsteskrivelse, 2025-12-08
Granskningsutlåtande, 2025-12-08
Plankarta, 2025-12-05
Planbeskrivning, 2025-12-05
Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-06-11
Trafikutredning, 2024-12-17
Dagvattenutredning, 2024-08-26
Naturvärdesinventering, 2023-12-04
Kulturmiljöutredning, 2011-01-01

Bedömning

Översiktsplanen pekar ut planområdet som utredningsområde för sammanhängande bostadsutveckling tillsammans med natur och friluftsliv.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan.

På grund av den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Djupviksområdet. 2008 fattade kommunen beslut om verksamhetsområde i Lofta och Djupvik och i samband med detta byggdes det allmänna VA-nätet ut. Nu finns därmed möjlighet att möta efterfrågan. Naturvärden, specifika arter, befintligt vägnät och möjligheten att anordna en robust dagvattenhantering har utretts i planprocessen.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommuns intentioner att förtäta Djupvik på ett sätt som möjliggör för permanentboende i området.

Lagstöd PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i planhandlingarna enligt Barnkonventionen – Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Ylva Hammarstedt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Sändlista

Beslutet skickas till kommunstyrelsen.
Beslutet skickas till planeringsenheten.

DJUPVIK 1:1 m fl Detaljplan Södra Djupvik

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget.

att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen för del av Djupvik 1:1 m fl, Södra Djupvik med tillhörande handlingar.

att granskningsutlåtandet kompletteras med de synpunkter som inkommit till följd av kommunens informationsutskick 12 november.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Positiva planbesked för bostadsändamål har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheterna Djupvik 1:7, den 27 oktober 2016 § 213, för Djupvik 1:17, den 29 september 2016 § 196 och för Djupvik 1:14 den 25 juni 2015 § 131. Positivt planbesked för hotellverksamhet har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheten Djupvik 1:147 den 23 april 2020 § 83

Start-PM för detaljplan för del av Djupvik 1:1 med flera fastigheter, Södra Djupvik godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023, § 67.

Beslut om samråd fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 22 januari 2025 § 13. Samrådstiden varade från den 27 januari till och med den 24 februari 2025 med ett digitalt samrådsmöte den 6 februari 2025.

Beslut om granskning fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 11 juni 2025 § 127. Granskningstiden varade från och med den 25 juni till och med den 25 augusti 2025.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott fattade den 5 november 2025 i § 142 beslut att justera planförslaget för fastigheten Djupvik 1:7 innan antagande och att information om ändringen skickas till de som är berörda av ändringen.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-11-24
Granskningsutlåtande, 2025-11-24
Plankarta, 2025-11-21
Planbeskrivning, 2025-11-24
Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-06-11
Trafikutredning, 2024-12-17
Dagvattenutredning, 2024-08-26
Naturvärdesinventering, 2023-12-04
Kulturmiljöutredning, 2011-01-01

Bedömning

Översiktsplanen pekar ut planområdet som utredningsområde för sammanhängande bostadsutveckling tillsammans med natur och friluftsliv.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan.

På grund av den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Djupviksområdet. 2008 fattade kommunen beslut om verksamhetsområde i Lofta och Djupvik och i samband med detta byggdes det allmänna VA-nätet ut. Nu finns därmed möjlighet att möta efterfrågan. Naturvärden, specifika arter, befintligt vägnät och möjligheten att anordna en robust dagvattenhantering har utretts i planprocessen.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommuns intentioner att förtäta Djupvik på ett sätt som möjliggör för permanentboende i området.

Lagstöd PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i planhandlingarna enligt Barnkonventionen – Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Ylva Hammarstedt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marcel van Luijn yrkar bifall till att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget och att föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen för del av Djupvik 1:1 m.fl Södra Djupvik med tillhörande handlingar. Samt att granskningsutlåtandet kompletteras med de synpunkter som inkommit till följd av kommunens informationsutskick 12 november.

Ordförande konstaterar att det finns 1 förslag till beslut.

Förenklad delgivning

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

Sändlista

Beslutet skickas till kommunfullmäktige
Beslutet skickas till planeringsenheten

Ylva Hammarstedt
Handläggare

DJUPVIK 1:1 m fl Detaljplan Södra Djupvik

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som sitt eget.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar Detaljplan för del av Djupvik 1:1 m fl, Södra Djupvik med tillhörande handlingar.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Positiva planbesked för bostadsändamål har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheterna Djupvik 1:7, den 27 oktober 2016 § 213, för Djupvik 1:17, den 29 september 2016 § 196 och för Djupvik 1:14 den 25 juni 2015 § 131. Positivt planbesked för hotellverksamhet har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheten Djupvik 1:147 den 23 april 2020 § 83

Start-PM för detaljplan för del av Djupvik 1:1 med flera fastigheter, Södra Djupvik godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023, § 67.

Beslut om samråd fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 22 januari 2025 § 13. Samrådstiden varade från den 27 januari till och med den 24 februari 2025 med ett digitalt samrådsmöte den 6 februari 2025.

Beslut om granskning fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 11 juni 2025 § 127. Granskningstiden varade från och med den 25 juni till och med den 25 augusti 2025.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott fattade den 5 november 2025 i § 142 beslut att justera planförslaget för fastigheten Djupvik 1:7 innan antagande och att information om ändringen skickas till de som är berörda av ändringen.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-12-08

Granskningsutlåtande, 2025-12-08

Plankarta, 2025-12-05

Planbeskrivning, 2025-12-05

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-06-11

Trafikutredning, 2024-12-17

Dagvattenutredning, 2024-08-26

Naturvärdesinventering, 2023-12-04

Kulturmiljöutredning, 2011-01-01

Bedömning

Översiktsplanen pekar ut planområdet som utredningsområde för sammanhängande bostadsutveckling tillsammans med natur och friluftsliv.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan.

På grund av den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Djupviksområdet. 2008 fattade kommunen beslut om verksamhetsområde i Lofta och Djupvik och i samband med detta byggdes det allmänna VA-nätet ut. Nu finns därmed möjlighet att möta efterfrågan. Naturvärden, specifika arter, befintligt vägnät och möjligheten att anordna en robust dagvattenhantering har utretts i planprocessen.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommuns intentioner att förtäta Djupvik på ett sätt som möjliggör för permanentboende i området.

Lagstöd PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i planhandlingarna enligt Barnkonventionen – Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Ylva Hammarstedt	Julia Persson
Handläggare	Tillväxtchef

Trafikutredning Djupvik

Utredning för detaljplan Södra Djupvik,
Borgholms kommun

2024-12-17



SWECO

Sweco Sverige AB	556767-9849
Uppdrag	Trafikutredning Djupvik
Uppdragsnummer	30074224
Kund	Borgholms kommun
Upprättad av	Sweco Sverige AB, Mikael Kalin m.fl.
Datum	2024-12-17
Ver	1.0
Dokumentreferens	trafikutredning djupvik_241217

Innehållsförteckning

1. Bakgrund 5
   1.1 Tidigare utredningar 6
      1.1.1 FÖP Djupvik 6
      1.1.2 Övriga planer i området 7
      1.1.3 Åtgärdsvalsstudie väg 136 8

2. Nulägesbeskrivning 9
   2.1 Gatustruktur 9
      2.1.1 Enskilda vägar 10
      2.1.2 Väg 136 11
      2.1.3 Kustvägen 12
   2.2 Gång och cykeltrafik 13
   2.3 Kollektivtrafik 15
   2.4 Trafiksäkerhet 15
   2.5 Trafikflöden 16

3. Framtida trafik 19
   3.1 Metod 19
   3.2 Trafikalstring 19
   3.3 Trafikprognos 2045, väg 136 20
   3.4 Sammanställning av framtida trafikflöden 20
   3.5 Trafikföring och konsekvenser av tillkommande bebyggelse 21
      3.5.1 Djupviksgatan 21
      3.5.2 Kustvägen 22
      3.5.3 Korsningen Kustvägen - Djupviksgatan 23
      3.5.4 Övriga gator i området 24
   3.6 Generella rekommendationer 25

Referenser 26

1. Bakgrund

Borgholms kommun planlägger för ny villabebyggelse och utökade byggrätter i södra Djupvik. Denna utredning redogör för trafikalstring till följd av tillkommande bebyggelse och ger en analys av trafikens påverkan i gatunätet. Anslutningar mot väg 136 studeras särskilt för att klargöra påverkan på den nationella infrastrukturen.

Detaljplanen innefattar drygt 40 nya tomter för villabebyggelse samt utökade byggrätter för de drygt 90 befintliga fastigheterna.



Figur 1. Översiktbild av planområdet illustrerar områden för planerad exploatering i Lofta. Källa: Borgholms kommun.

1.1 Tidigare utredningar

1.1.1 FÖP Djupvik

Borgholms kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för Djupvik[1] som redovisar framtida markanvändning i området. De områden som pekas ut för bebyggelse tar hänsyn till bland annat strandskydd och höga kultur- och naturvärden som finns i området. Totalt omfattar ytan för tillkommande bebyggelse cirka 210 hektar. Någon uppskattning av hur många bostäder som kan tillskapas i området har inte gjorts.

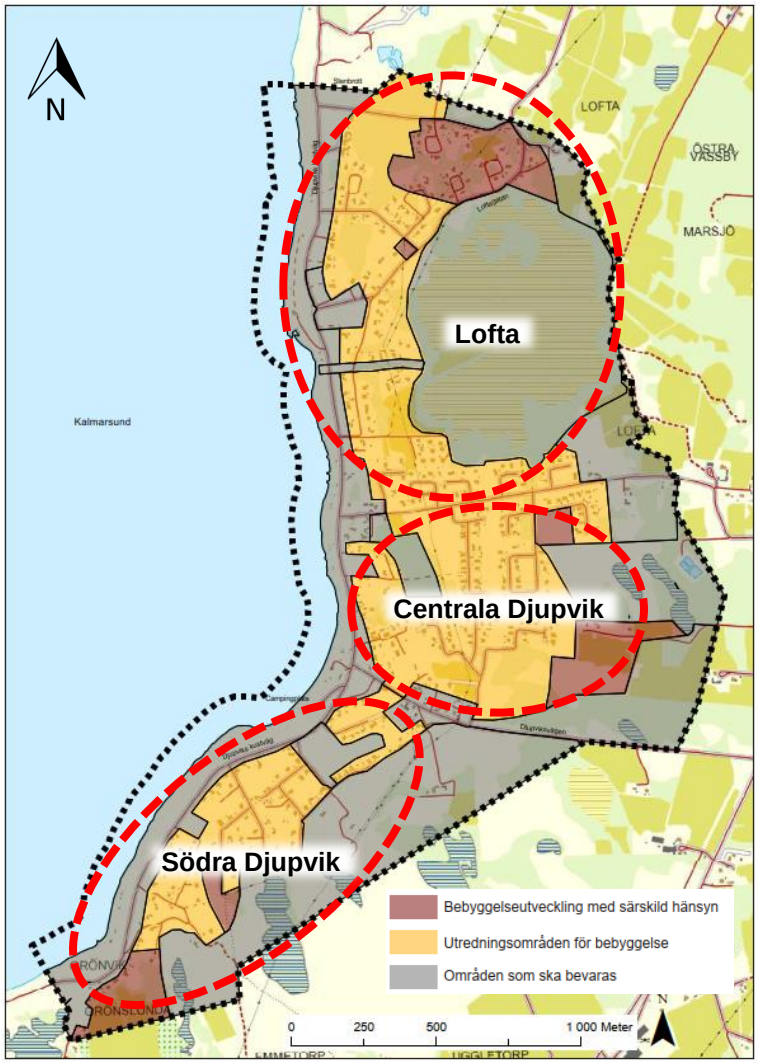
Planen redovisar ett antal förslag för vägar och kommunikation:

- Trafiksäkerheten ska prioriteras. Oskyddade trafikanter bör prioriteras i framtida detaljplanering.
- Vägarna inom planområdet ska anpassas till användningen och nyttjandegraden.
- Fler parkeringsmöjligheter bör tillskapas i anslutning till badplatsen.
- Möjligheten att anlägga cykelväg längs Djupviksgatan bör på sikt undersökas.
- Parkering i anslutning till busshållplats vid väg 136 bör anläggas för att underlätta pendling med buss.
- Kustvägen inom planområdet bör hålla samma standard som i den centrala och södra delen. Den bör vara fortsatt smal för att inte förlora sin karaktär och för att hålla hastigheterna nere.
- Åtgärder som ökar framkomligheten kring korsningen Djupviksgatan och Kustvägen är positivt.
- Vägarna inom norra och södra området kan förbättras och framkomligheten bör öka.
- Behovet av parkeringsplatser utreds närmare i framtida detaljplan.
- Korsningen vid väg 136 bör i framtiden utvecklas för att höja säkerheten vid vänstersväng.

Kustvägen och Stenkusten
Stenkusten bedöms ha mycket höga kulturhistoriskt värden (Lamke et al, 2011) och ingår i riksintresse för friluftslivet.

Kustvägen är utpekad som väg med särskilt höga värden i rapporten ”Vägar med kulturarv” (Länsstyrelsen och Vägverket, 1999) och bedöms ha högsta bevarandevärde.

[1] Fördjupad översiktsplan för Djupviksområdet (Borgholms kommun, 2018-06-06)



Figur 2. Bebyggelseutveckling enligt FÖP Djupvik (Borgholms kommun, 2018)

1.1.2 Övriga planer i området

Borgholms kommun har tagit fram förslag till detaljplan för fastigheten Lofta 1:2 och 1:3 m.fl. samt för fastigheten Lofta 2:2 m.fl. i syfte att möjliggöra förtätning av bostäder i området norr om Lundebytorpvägen. En utredning har tagits fram med ett samlat grepp om trafikens påverkan av fler bostäder i området (Sweco, 2023). En slutsats är att merparten av den tillkommande trafiken kommer att belasta Kustvägen och Djupviksgatan med anslutning mot väg 136.

Borgholms kommun har för avsikt under 2026 påbörja ett arbete med att ta fram ett förslag till ny detaljplan för centrala Djupvik. Planområdet omfattar drygt 200 bebyggda fastigheter för bostadsändamål och planförslaget bedöms kunna tillskapa ca 50 nya bostadsfastigheter inom fastigheterna Djupvik 3:1, 1:23 och 1:27 m.fl. Även detta område kommer att generera mer trafik i området och på Djupviksgatan.

1.1.3 Åtgärdsvalsstudie väg 136

Trafikverket genomförde 2021 en Åtgärdsvalsstudie[2] (ÅVS) för trafiksäkerhets- och framkomlighetsåtgärder i korsningar utmed väg 136 mellan Djupvik i söder och Sandby i norr.

De brister som lyftes fram rörde bland annat tillgänglighet för gående och cyklister till busshållplatsen utmed väg 136 samt trafiksäkerheten för gående och cyklister som ska korsa väg 136. Även behov av vänstersvängfält för trafik på väg 136 för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet lyfts fram.

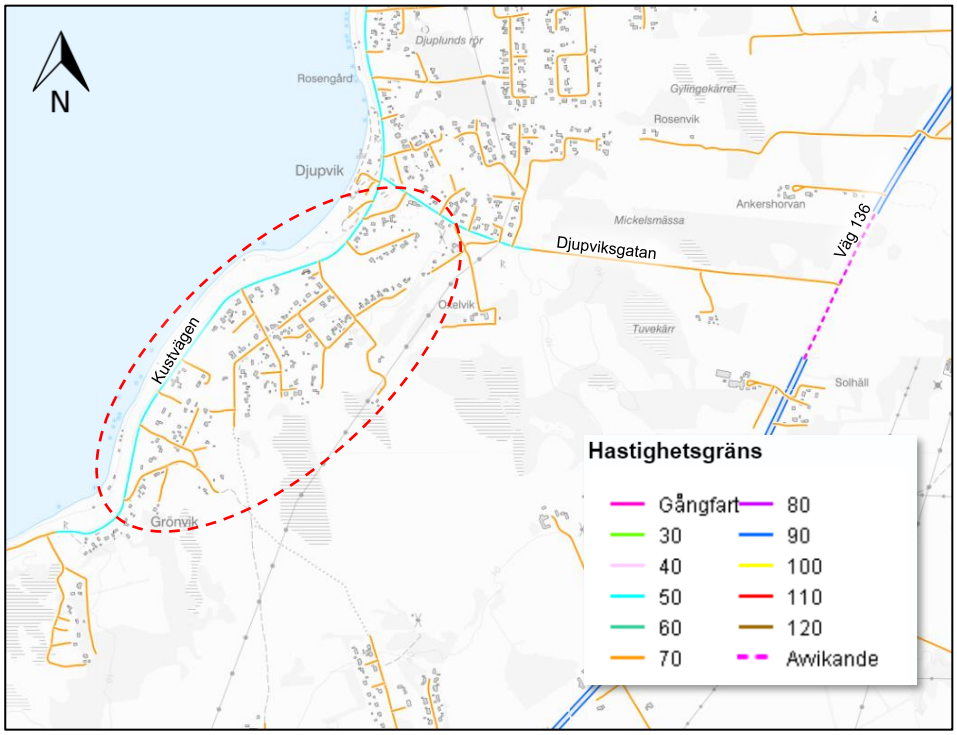
Under våren 2024 genomfördes vissa förbättringsåtgärder i korsningen, bland annat en flytt av bussfickan för södergående busstrafik och ett vänstersvängfält på väg 136.

[2] *Åtgärdsvalsstudie Väg 136, korsningarna Djupvik, Södvik/Sandvik, Köla och Sandybaden (Trafikverket, 2021)*

2. Nulägesbeskrivning

2.1 Gatustruktur

Gatustrukturen i området utgörs i huvudsak av enskilda av relativt smala gator (mellan cirka 3 och 5 meter) av varierande standard. Djupviksgatan har en varierande bredd mellan cirka 3,5 och 6,5 meter medan Kustvägen söder om Djupviksgatan har en smalare vägbredd kring 3,5 meter. Från väg 136 via Djupviksgatan nås Djupvik samhälle med bland annat en camping, en populär badplats och en restaurang. Området är mycket välbesökt under sommaren.

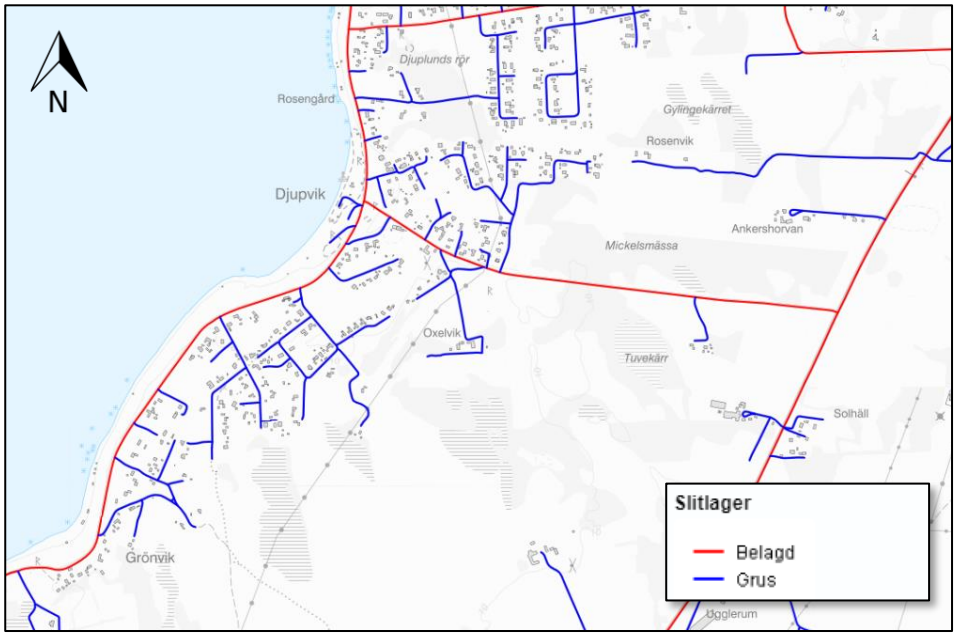


Figur 3. Gatustruktur och hastighetsgränser i området. Källa: Nationella vägdatabasen (2023).

Gällande hastighetsgränser i området framgår av Figur 3 ovan. Bashastighet 70 km/tim gäller för merparten av gatorna, med lokala sänkningar till 50 km/tim. Väg 136 har hastighetsgräns 90 km/tim med lokal sänkning till 60 km/tim under perioden 1 juni till 31 augusti[3].

[3] Ny lokal trafikföreskrift (08TFS 2024:18) trädde i kraft 10 april 2024 (Länsstyrelsen Kalmar län, 2024).

Kustvägen och Djupviksgatan är asfalterade medan övriga gator i området utgörs av grusvägar, se Figur 4.

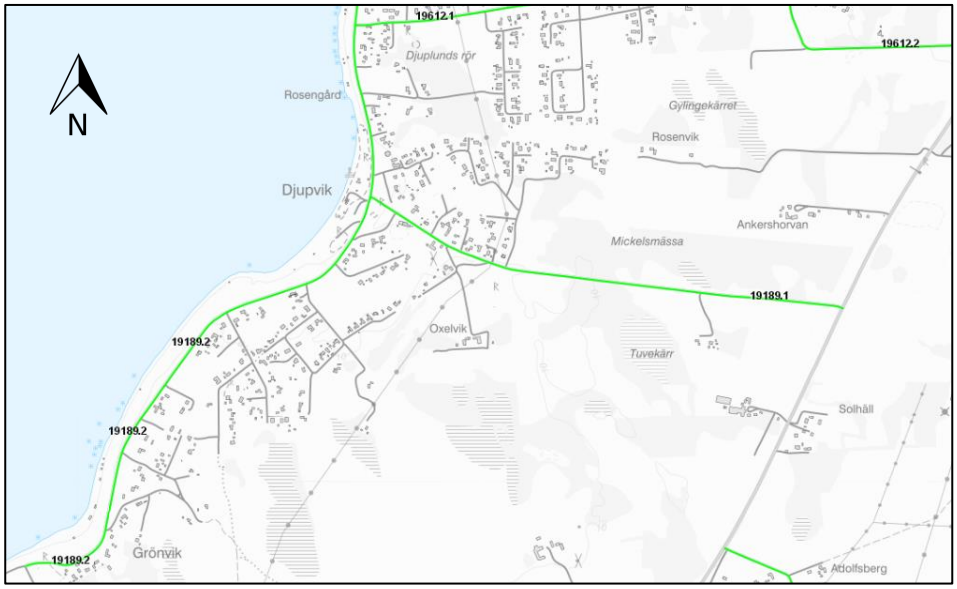


Figur 4. Slitlager. Källa: Nationella vägdatabasen (2023-09-19).

Gatorna i området bedöms i dagsläget hålla en god standard i förhållande till trafikbelastningen. Under sommaren uppstår dock en del framkomlighets-problem på grund av den kraftigt ökade trafiken i området med en stor mängd besökare och även många jordbruksmaskiner på vägarna.

2.1.1 Enskilda vägar

Djupviksgatan och Kustvägen är enskilda gator med statligt driftbidrag, se Figur 5 nedan. Övriga gator i området är enskilda vägar utan driftbidrag.



Figur 5. Vägar med statligt driftbidrag (gröna). Källa: Nationella vägdatabasen (2023).

2.1.2 Väg 136

Väg 136 sträcker sig från Ölands södra udde till Ölands norra udde och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet för långväga persontransporter[4]. Vägen klassas som landsväg med två körfält och varierande vägbredd.



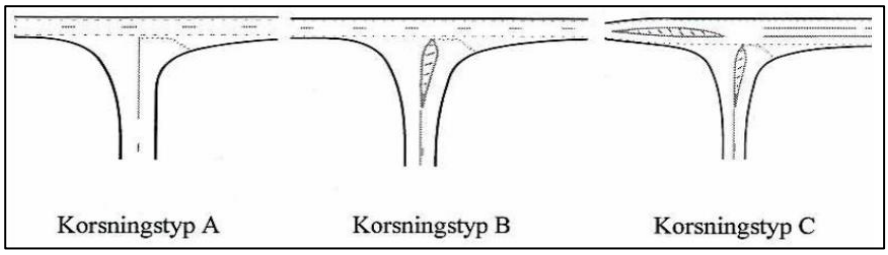
Figur 6. Väg 136 vid korsningen Djupviksgatan. Vy norrut. Källa: Google Maps (2023).

[4] Trafikverket, 2023



Figur 7. Väg 136 vid korsningen Djupviksgatan 2024 med nyligen ombyggd busshållplats. Vy söderut.

Samtliga korsningar på sträckan förbi Djupvik är reglerade med stopplikt och utformade som så kallade typ A-korsningar utan refuger eller svängfält, se Figur 8 nedan.



Figur 8. Korsningstyper (Trafikverket, 2023).

Enligt Trafikverkets ÅVS påverkar höga trafikflöden, i kombination med höga hastigheter, framkomligheten i korsningspunkter utmed vägen. Trafiken bedöms också utgöra ett trafiksäkerhetsproblem både för oskyddade trafikanter som ska passera över vägen och för svängande fordon till/från väg 136.

2.1.3 Kustvägen

Kustvägen är en av Ölands stora sevärdheter som sträcker sig utmed den Ölandska stenkusten. Kustvägen utgör en av Ölands mest attraktiva cykel- och vandringsleder (Ölandsleden/Sverigeleden) och är cirka 36 kilometer lång och sträcker sig från Äleklinta i söder till Byrum i norr. Vägen ligger inom riksintresse för friluftsliv vilket innebär att tillgänglighet för allmänheten ska vara god samt att vägen har stort värde på grund av särskilda natur- och kulturkvaliteter och variationer i landskapet.

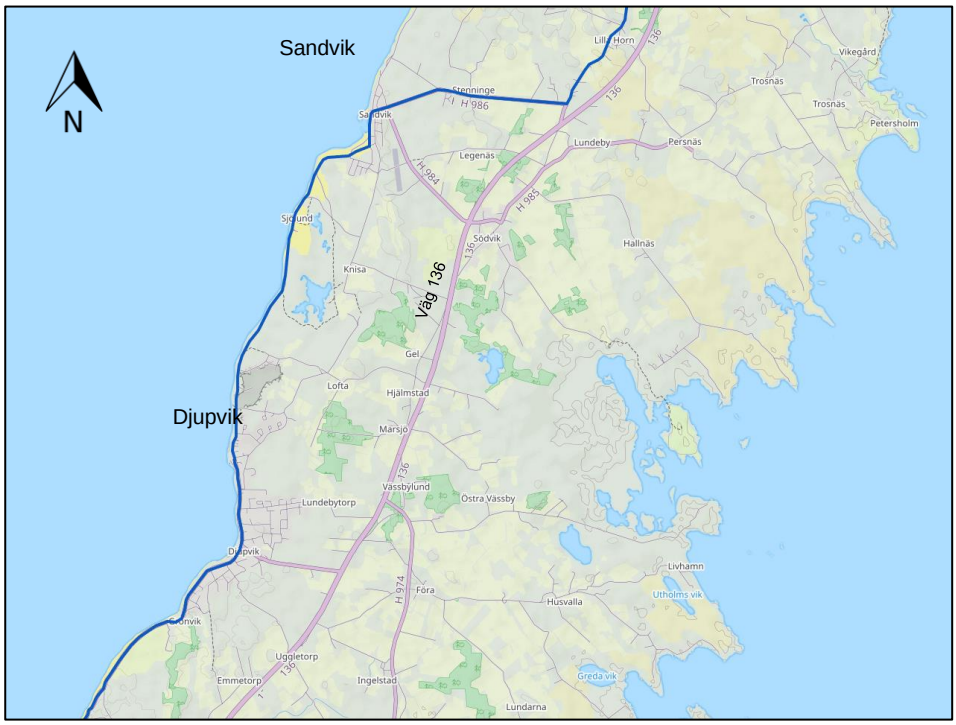
Vägen omnämns ibland som en av Sveriges vackraste vägar och antalet turister som färdas på vägen har ökat stort enligt Länsstyrelsen i Kalmar[5].

[5] Artikel i Kalmarposten, 2020-05-19.

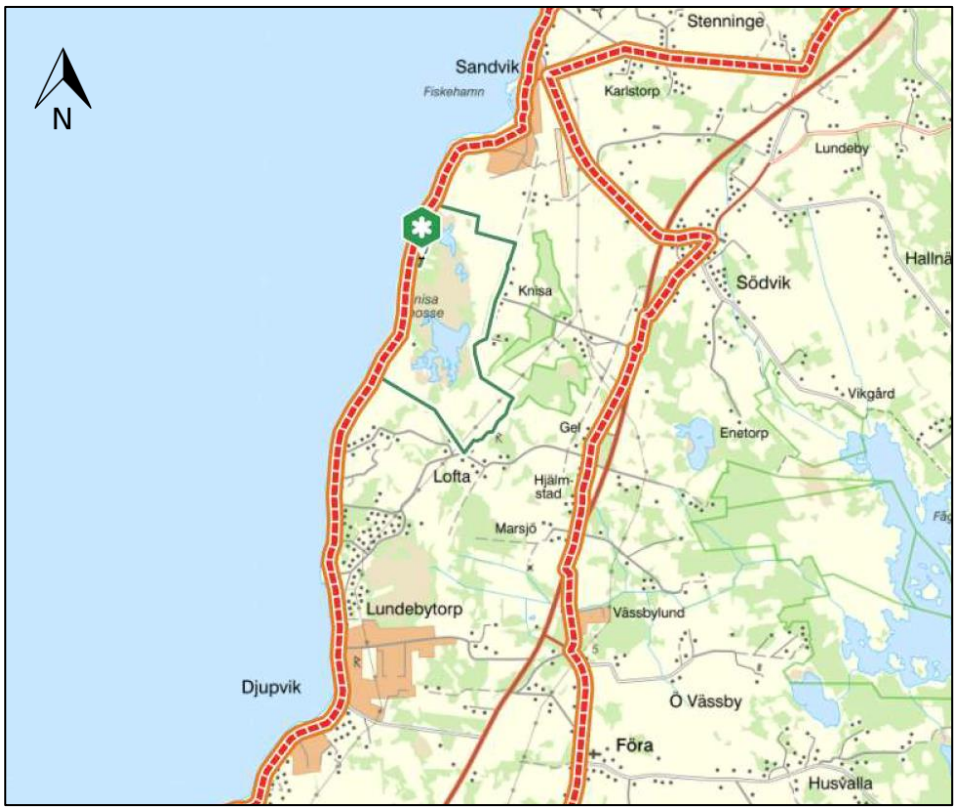
2.2 Gång och cykeltrafik

Det finns inga separerade gång- och cykelvägar i området utan gående och cyklister färdas i blandtrafik. Cykling sker främst under sommarperioden och i rekreationssyfte.

Sverigeleden och Ölandsleden går längs med Kustvägen, från Äleklinta i söder genom Djupvik upp till Sandvik.



Figur 9. Sverigeleden. *Källa: swedenbybike.com (2024-05-06)*



Figur 10. Ölandsleden. Källa: naturkartan.se (2024-05-22)

I området finns även *Kamelrundan* som är en cirka 23 kilometer lång slinga som går på både asfalterade vägar och grusvägar.



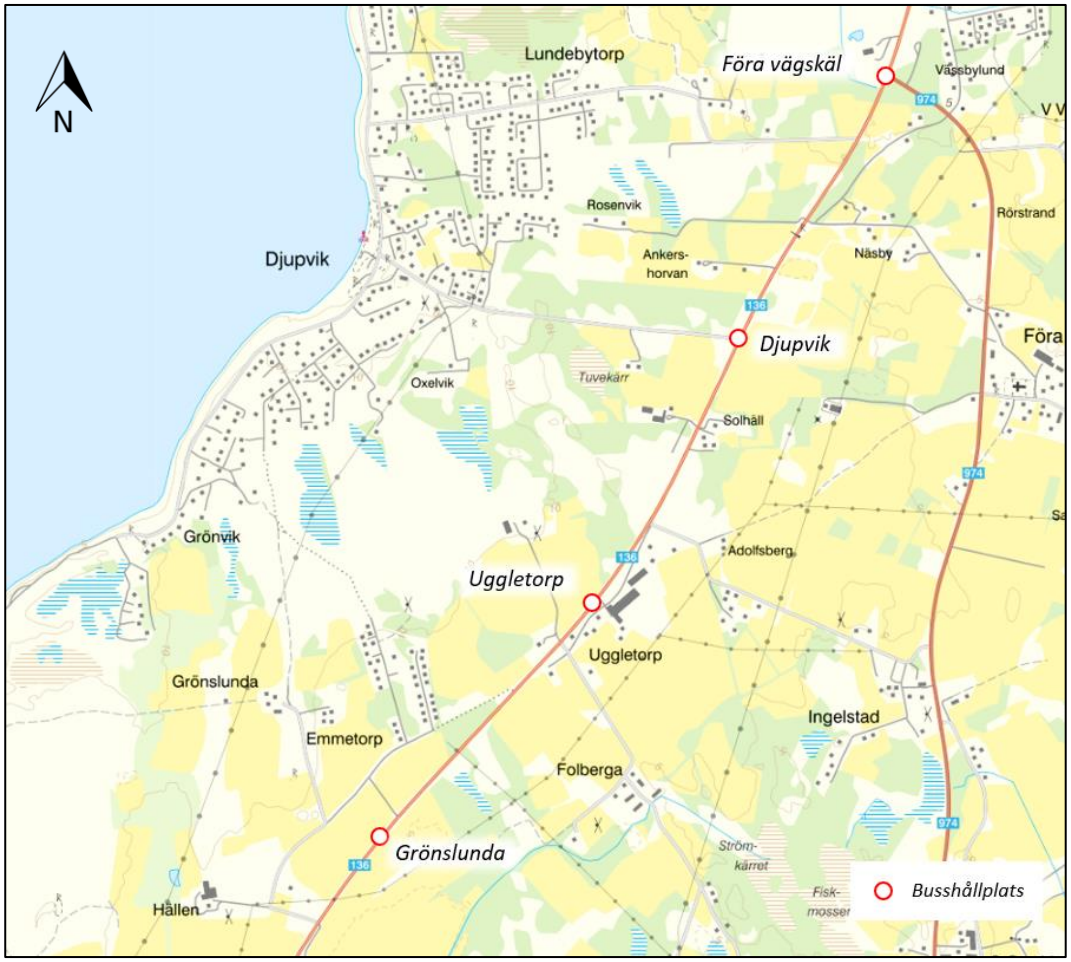
Figur 11. Kamelrundan. *Källa: naturkartan.se (2024-05-06).*

2.3 Kollektivtrafik

Busshållplatser utmed väg 136 ligger i anslutning till bland annat korsningarna med Djupviksgatan i söder och Loftagatan i norr. Det finns även hållplatser vid Ölands go-cartcenter (anslutningen mot Föra) och vid Marsjö, se Figur 12.

Hållplatserna är utformade som fickhållplatser och saknar väderskydd, belysning och anslutande gång- och cykelväg. Antalet resenärer är lågt vid samtliga hållplatser med under 10 resenärer per dag under sommarperioden då resandet är som störst (Trafikverket, 2021).

Hållplatserna trafikeras av linje 101 med en- till tvåtimmestrafik. Hållplats Föra vägskäl trafikeras även av Silverlinjen mot Kalmar och vidare mot Stockholm med en till två avgångar per dag.



Figur 12. Busshållplatser utmed väg 136. *Källa: Nationella vägdatabasen (2024-05-06).*

2.4 Trafiksäkerhet

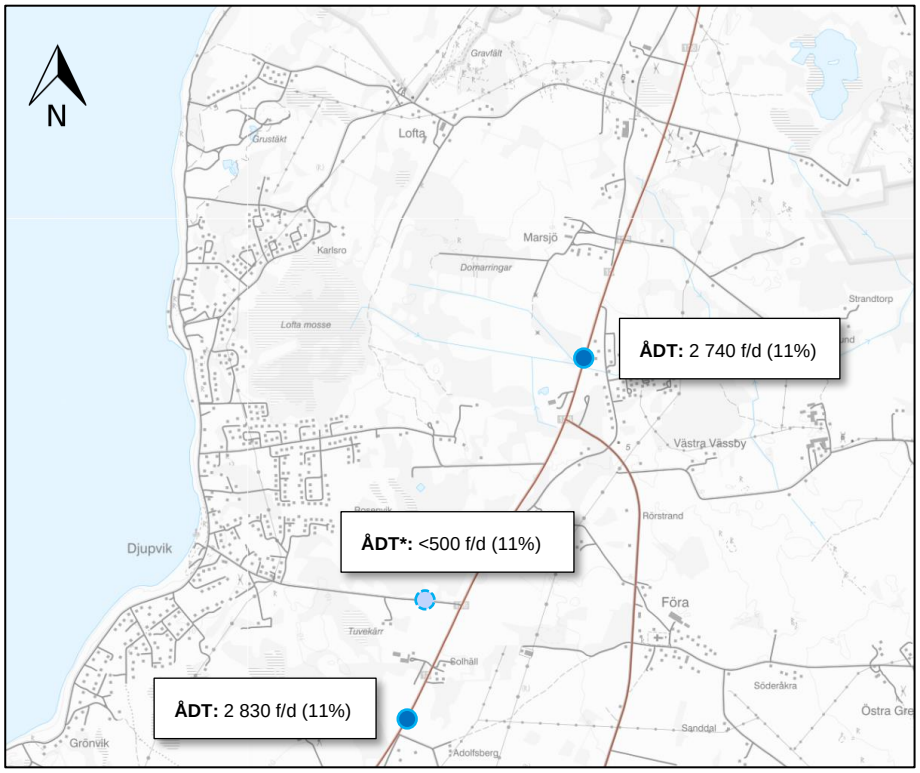
I Trafikverkets ÅVS framgår att det under perioden 2003-01-01 till 2021-10-29 har skett tre trafikolyckor i korsningen Djupviksgatan – väg 136. Samtliga olyckor är upphinnandeolyckor där svängande fordon saktat in och blivit påkörda bakifrån. Alla olyckor har varit lindriga.

I utredningen framgår också att Trafikverket fått synpunkter på bristande trafiksäkerhet i korsningen. Parkering utmed Kustvägen bedöms också utgöra en trafikfara[6].

2.5 Trafikflöden

Årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) år 2021 på väg 136 är cirka 2 590 fordon per dygn norr om anslutningen till Djupvik och cirka 2 520 fordon per dygn söder om anslutningen. Andelen tung trafik är cirka 4 %. Mätdata från 2021 kan dock vara påverkade av pandemin med Covid-19. För att säkerställa eventuella felkällor har jämförelse gjorts med äldre trafikmätningar och mellan 2009 och 2017 har trafiken ökat stadigt med i genomsnitt cirka 3,5 % per år. Mellan 2017 och 2021 minskade trafiken med cirka 11 %. Andelen tung trafik minskade under samma period med cirka 67 %. Det bedöms därmed rimligt att anta att trafiken påverkats av pandemin och mätresultaten från 2017 bedöms ge en mer rättvisande bild av trafikflödet.

Trafikflöden för år 2017 är 2 740 fordon per dygn (norr) respektive 2 830 fordon per dygn (söder). Andelen tung trafik är cirka 11 %. Uppräknat till basår 2024 blir trafikflödet cirka 3 000 fordon per dygn på väg 136.



Figur 13. Uppmätta trafikflöden på väg 136 år 2017 (Trafikverket, 2024). Andel tung trafik redovisas inom parentes.
* Uppskattat trafikflöde.

Djupviksgatan är den mest trafikerade vägen då det är den naturliga anslutningen mot väg 136 för en stor del av de boende i området. Vägen används också för att nå flera målpunkter i området, som bland annat Djupviks

[6] Fördjupad översiktsplan för Djupviksområdet (Mörbylånga kommun, 2018)

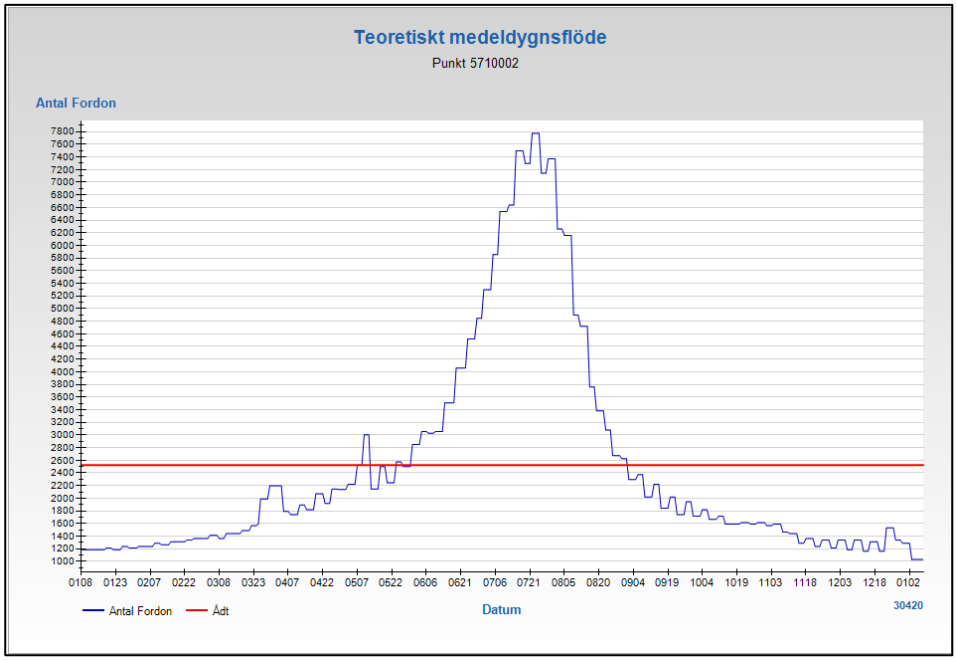
camping, badplats och restaurang vilket bidrar till ytterligare trafik. Även Kustvägen genererar besökstrafik, inte enbart under sommaren.

Det finns år 2024 cirka 440 bebyggda fastigheter i Djupviksområdet som har koppling till Djupviksgatan. Som räkneexempel kan antas att samtliga vore permanentboende vilket då skulle ge en årsdygnstrafik på vägen på cirka 2 200 f/d. Detta är dock en överskattning då det finns cirka 40 personer skrivna på adress i området och som kan antas vara permanentboende[7]. En grov bedömning är att årsmedeldygnstrafiken inte överstiger 500 f/d på Djupviksgatan och 250 f/d på Kustvägen.

Det saknas uppgifter om trafikflöden på enskilda vägar inom området. Årsdygnstrafiken på övriga gator i området antas dock vara lägre än på Djupviksgatan.

Sommartrafik

Trafikflödet på väg 136 varierar stort under året, se Figur 14 nedan. Baserat på de senaste mätningar från 2021 är trafikflödet cirka tre gånger större på sommaren och det teoretiska maxflödet uppgår då till cirka 7 800 fordon/dygn. Omräknat till basår 2024 är sommartrafikflödet cirka 9 000 fordon per år.



Figur 14. Trafikvariation över året på väg 136. Maxflödet under sommaren är cirka 7 800 fordon per dygn baserat på mätningar 2021 (Trafikverket, 2024).

Även Djupviksgatan och Kustvägen bedöms ha ett mycket större trafikflöde under sommaren än under övriga året då även campingen, restaurangen vid Djupviksgatan och Kustvägen som sevärdhet genererar mer trafik. Som referens används teorestiska sommartrafikflöden vid Byxelkrok, Sandvik och Stora Rör enligt Tabell 1 nedan.

[7] Enl. uppgift från Borgholms kommun 2024.

Tabell 1. Referensvärden ÅDT och sommartrafik (Trafikverket, 2024)

Väg	ÅDT	Sommardygnstrafik[1)]	Ökning jmf med ÅDT, faktor
Neptunivägen, Byxelkrok	300	900 f/d	x 3,0
Stenningevägen, Sandvik	480	1 500 f/d	x 3,1
Stora Rörsvägen, Stora Rör	350	1 100 f/d	x 3,1

[1)] Trafikverkets trafikflödeskarta (uttag 2024-12-17).

Ett rimligt antagande är att trafikvariationen på Djupviksgatan följer samma mönster över året då förutsättningarna är relativt lika för de olika orterna. Det ger då en teoretisk sommardygnstrafik på upp till 1 500 f/d på Djupviksgatan.

En sammanställning av sommartrafikflöden framgår av Tabell 2.

Tabell 2. Beräknade trafikflöden för basår 2024 (fordon per dygn).

Väg	**ÅDT (f/d)**	**Sommar (f/d)**
Väg 136	3 000	Ca 9 000
Djupviksgatan*	< 500	Ca 1 500
Kustvägen *	< 250	Ca 800

** uppskattade värden*

3. Framtida trafik

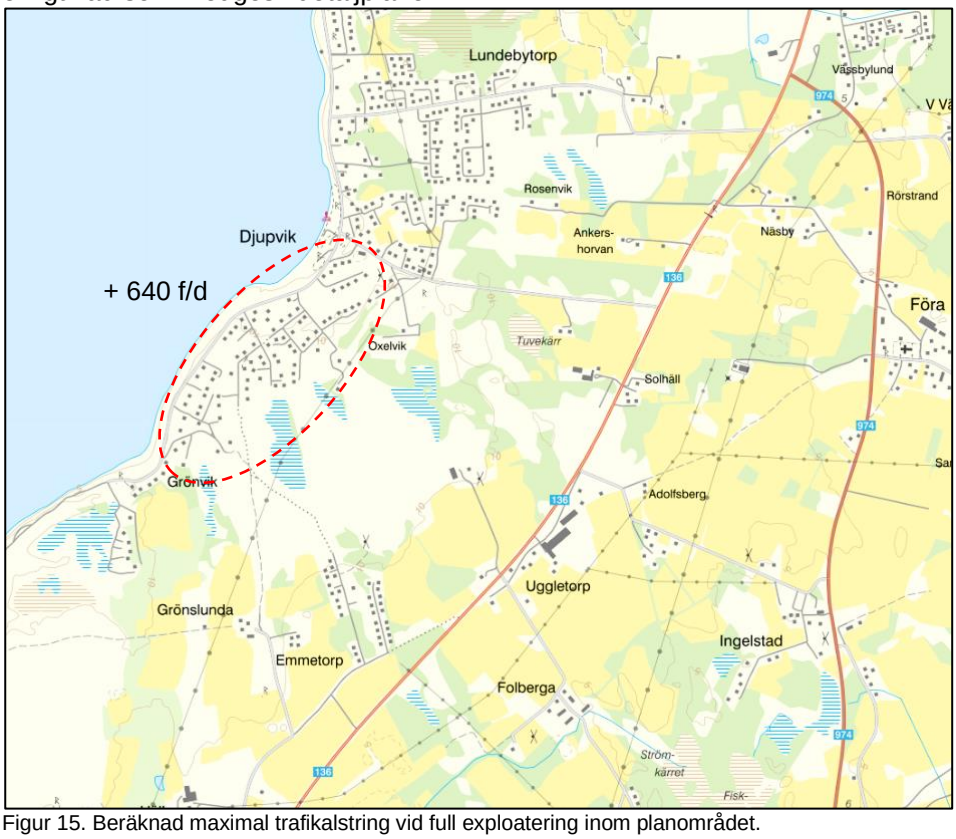
3.1 Metod

Beräkning av trafikalstring för nya bostadsområden har gjort med Trafikverkets Trafikalstringsverktyg.

Beräkning av generell trafikutveckling på väg 136 har gjorts utifrån Trafikverkets basprognos (2024-04-19) för uppräkning av trafik till prognosår 2045.

3.2 Trafikalstring

Trafikalstringen för hela planområdet beräknas till maximalt 640 fordon per dygn, se Figur 15. Det motsvarar cirka 4,7 fordonsrörelser per bebyggd fastighet och dygn. Denna trafikmängd är beräknad på full utbyggnad i området enligt vad som medges i detaljplanen.



Figur 15. Beräknad maximal trafikalstring vid full exploatering inom planområdet.

3.3 Trafikprognos 2045, väg 136

Uppräkning av trafik på väg 136 har gjorts utifrån Trafikverkets basprognos för trafikutveckling 2019 till 2045, se Tabell 3. Beräkningarna baseras på trafikmätning från 2017 (på grund av osäkerhet i mätvärde 2021 till följd av Covid-19). Utifrån basprognosen antas en linjär ökning med 0,6 % per år för personbil och 1,2 % per år för lastbil mellan åren 2017 och 2045. Då uppmätt trafikflöde är i stort sett detsamma norr respektive söder om anslutningen till Djupvik redovisas enbart trafikflöden för mätpunkten söder om korsningen där trafikflödet är marginellt högre. Tillkommande trafik från exploatering i Djupviksområdet antas fördela sig 50/50 norr- respektive söderut på väg 136.

Tabell 3. Uppmätt (2017) och beräknade trafikflöden för väg 136.

Väg 136	År	ÅDT (f/d)	Andel tung trafik
Trafikmätning	2017	2 830	11%
Beräknat basår	2024	2 960	11%
Prognosår	**2045**	**4060**	**12%**

Sommartrafiken beräknas öka i motsvarande omfattning som årsdygnstrafiken vilket ger cirka 12 000 fordon/dygn på väg 136 för prognosår 2045.

3.4 Sammanställning av framtida trafikflöden

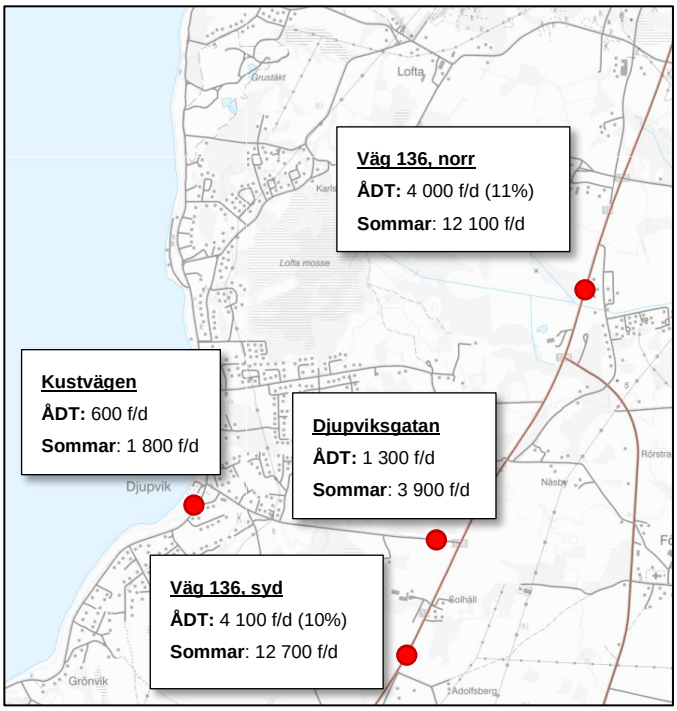
En sammanställning av beräknade och uppskattade trafikflöden i området vid prognosår 2045 med full exploatering i området enligt nya detaljplaner för Lofta och södra Djupvik framgår av Tabell 4 nedan. Redovisade värden inkluderar även ett beräknat tillskott på 250 fordon per dygn i området för detaljplan centrala Djupvik.

Tabell 4. Beräknade och uppskattade trafikflöden för prognosår 2045 (fordon per dygn).

Väg	ÅDT 2045	Sommartrafik 2045
Väg 136*	4 100	12 700
Djupviksgatan	1 300**	3 900
Kustvägen	600	1 800

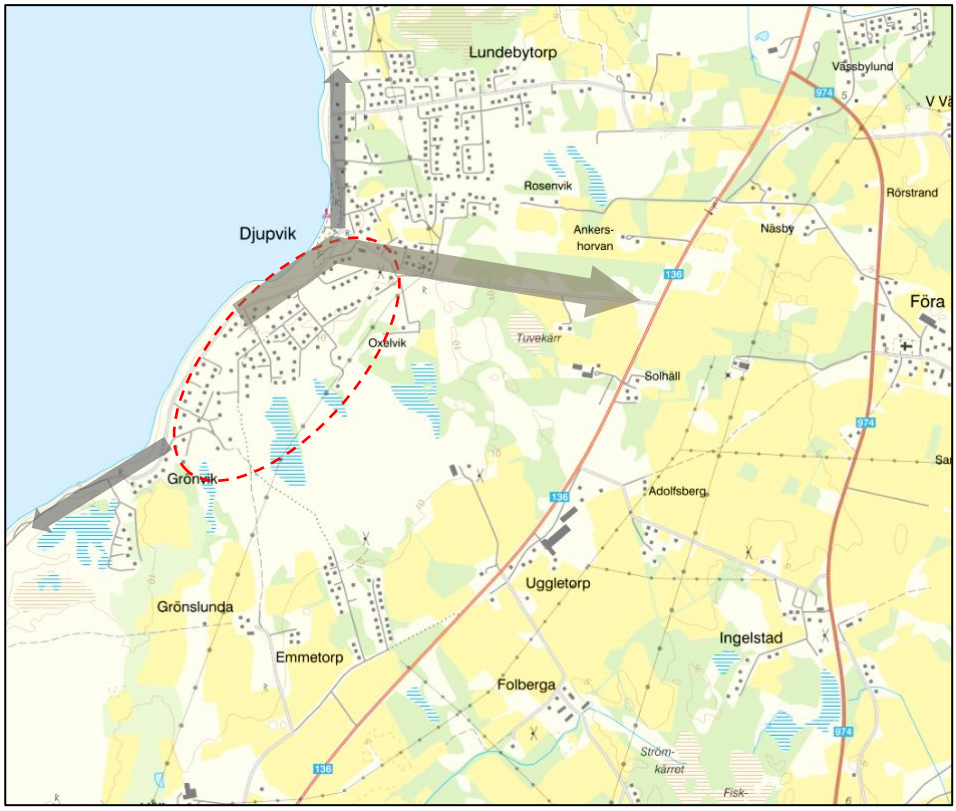
** söder om Djupviksgatan*

*** antaget ca 90% av trafiken från planområdet belastar Djupvikgatan*



Figur 16. Beräknade framtida trafikflöden för prognosår 2045.

3.5 Trafikföring och konsekvenser av tillkommande bebyggelse



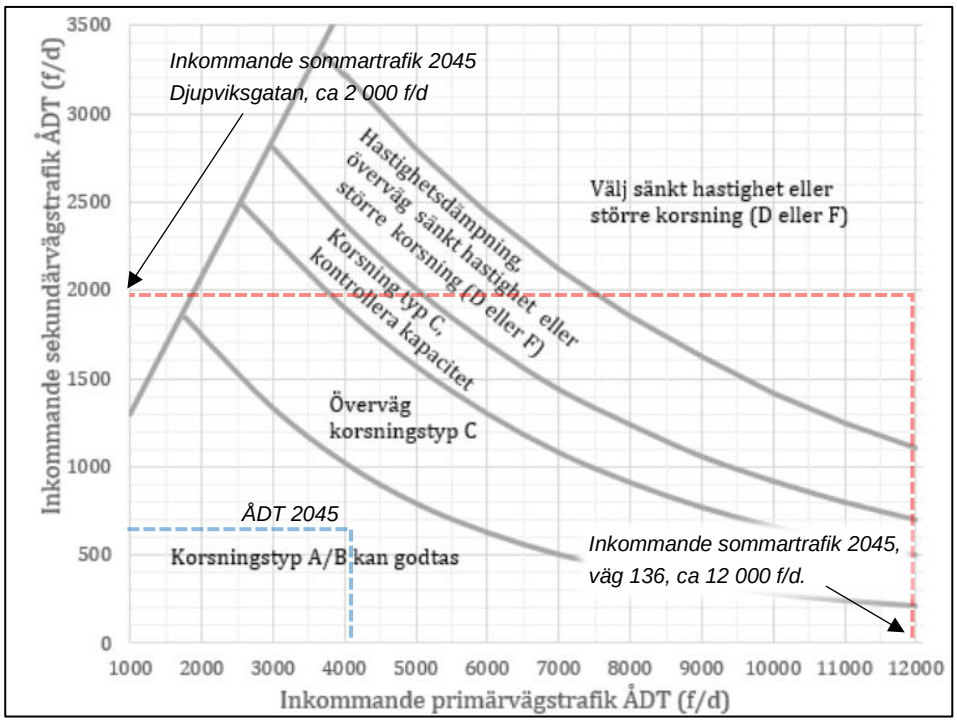
Figur 17. Illustration av trafikfördelningen från planområdet.

3.5.1 Djupviksgatan

Trafiken från planområdet kommer i huvudsak att anslutas mot Kustvägen medan ett mindre antal fastigheter ansluts mot Djupviksgatan.

Enligt trafikutredning för Lofta (Sweco, 2023) bedöms Djupviksgatan få ett maximalt tillskott på cirka 250 fordon per dygn. Tillsammans med den beräknade trafikalstringen från det aktuella planområdet uppgår den maximala trafikökningen på Djupviksgatan till omkring 800 fordon per dygn. Den totala trafikmängden beräknas därmed uppgå till maximalt cirka 1 300 fordon per dygn vid full exploatering i området. Rekommenderad minsta vägbredd är 6 meter plus stödremsa på minst 0,25 meter.

En översiktlig bedömning av kapaciteten i korsningen med väg 136 kan göras med stöd av VGU, se Figur 18 nedan. Årsmedeldygnstrafiken år 2045 på väg 136 är cirka 4 000 f/d och det beräknade inkommande flödet på Djupviksgatan är cirka 650 fordon per dygn (blå streckad linje) vilket innebär att nuvarande korsning är dimensionerad för att kunna hantera den framtida trafiken.



Figur 18. Trevägskorsningar i landsbygdsmiljö, 80 km/tim (Trafikverket, 2021).

Sommartid ökar trafiken med över 270 % på väg 136 och med tillkommande bebyggelse i området beräknas sommartrafiken på Djupviksgatan kunna uppgå maximalt cirka 2 000 fordon per dygn (observera att detta förutsätter att i princip all trafikalstring i området belastar Djupviksgatan). Streckad röd linje i Figur 18 visar den teoretiska maximala sommartrafiken på väg 136 och Djupviksgatan år 2045.

Åtgärder för ökad kapacitet och trafiksäkerhet under sommarmånaderna finns i form av hastighetssänkning under perioden 1 juni till och med 31 augusti, och under 2024 byggdes även korsningen om med ett vänstersvängfält på väg 136.

3.5.2 Kustvägen

Den ökade trafiken i området innebär ett ökat slitage och påverkan på den känsliga natur som omger vägen. Kustvägen är cirka 3,5 meter bred söderut från korsningen med Djupviksgatan. Minsta rekommenderade bredd är 4 meter. På grund av den känsliga miljön utmed kusten kan möjligheten att bredda vägen vara begränsad. Det bör dock säkerställas att det finns mötesplatser med

minst kring 200 meters mellanrum för att minska risken för att fordon kör utanför vägbanan.



Figur 19. Kustvägen söder om Djupviksgatan.

3.5.3 Korsningen Kustvägen - Djupviksgatan

Kring korsningen Kustvägen - Djupviksgatan kan framkomligheten vara begränsad under sommaren på grund av många besökare till de olika målpunkterna i området. Åtgärder för ökad framkomlighet bör studeras vidare då trafikbelastningen kommer att öka ytterligare i korsningen. Till exempel kan fler anordnade parkeringsplatser minska risken för parkering i terräng vid sidan av vägen och in-/utfarten till den befintliga parkeringen kan justeras för att öka tydligheten i korsningen. Förslagsvis anordnas separat in- respektive utfart.



Figur 20. Översikt korsningen Djupviksgatan - Kustvägen. Källa: Lantmäteriet.

På Djupviksgatan vid Restaurang Elise, utmed norra sidan av vägen, finns fyra målade parkeringsrutor. Placeringen av dessa parkeringsrutor bedöms olämplig ur framkomlighets- och trafiksäkerhetssynpunkt då besökare måste korsa

vägen, framför allt sommartid då det är som mest trafik. Lämplig parkeringslösning för restaurangen bör studeras vidare. En möjlig lösning kan vara att anlägga parkering sydväst om restaurangen eller öster om utmed Djupviksgatan, se skiss i Figur 21.



Figur 21. Tolkade områden för ny parkeringslösning vid restaurangen.

3.5.4 Övriga gator i området

Inom området finns flera mindre gator som kan komma att påverkas av tillkommande bebyggelse i olika omfattning. Ur ett kapacitets- och tillgänglighetsperspektiv bedöms dock inga särskilda åtgärder behöva vidats för att hantera den tillkommande trafiken. God sikt bör dock säkerställas i samtliga korsningspunkter.

3.6 Generella rekommendationer

- En enskild väg med statsbidrag bör vara minst 4 meter bred (exkl. stödremsa). Den kan vara smalare om trafikmängden är låg, det vill säga under 25 fordon/dygn. (Trafikverket, 2020)

- För att skapa en trafiksäker gatustruktur bör god sikt enligt Trafikverkets riktlinjer säkerställas vid korsningspunkter och kurvor.

- Gena kopplingar för gående och cyklister bör prioriteras då dessa trafikantgrupper är känsliga för omvägar.

- Låg hastighet (≤ 30 km/tim) bör gälla på lokalgator inom området då gående och cyklister kommer att röra sig i blandtrafik. Hastighetsbestämmelser bör tas genom nya trafikföreskrifter. Borgholms kommun bör i samråd med Länsstyrelsen, Trafikverket och enskilda väghållare verka för lägre hastighetsgränser i området.

- Med ökat antal boende i området ökar underlaget för kollektivtrafiken och kopplingar till hållplatser bör stärkas. Hastigheten och det höga trafikflödet under sommaren på Djupviksgatan motiverar en separerad gång- och cykelbana utmed gatan. Minsta rekommenderade bredd för dubbelriktad cykelbana är 2,25 meter (Trafikverket och SKR, 2022). Cykelparkering bör anordnas vid busshållplatser.

Rekommendationerna nedan är hämtade från Trafikverkets handbok för projektering och anläggande av enskilda vägar (Trafikverket, 2020)

- Väg som är smalare än 5 meter bör förses med mötesplatser med ungefär 200 meters mellanrum.

- Om årsdygnstrafiken (ÅDT) är mindre än 125 fordon per dygn kan en överbyggnad med grusslitlager användas. Vid trafikflöden mellan 125 och 250 fordon per dygn, eller när det finns bebyggelse längs vägen, rekommenderas dock ett bundet slitlager bland annat för att minska problemen med damm för de boende.

- Vändplatser bör utformas med minst radie 6 meter. För att till exempel sopbil ska kunna vända utan backrörelse krävs minst radie 10 meter.

Referenser

Trafikverket (2024). *Vägtrafikflödeskartan.* https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation (maj 2024)

Trafikverket (2023). *Vägar och gators utformning* (publ.serie). Borlänge: Trafikverket

Trafikverket (2022). *Nationella vägdatabasen*. https://nvdb2012.trafikverket.se/ (2023-01-11)

Trafikverket (2020). *Handbok – Projektering och anläggning av enskilda vägar* (publ.nr. 2020:089). Borlänge: Trafikverket.

Trafikverket (2012). *Resvaneundersökning i sydöstra Sverige – Blekinge, Småland och Öland* (publ.nr. 2012:237). Borlänge: Trafikverket

Trafikverket och Sveriges kommuner och regioner (2022). *Mobilitet för gående, cyklister och mopedister – En handbok med fokus på planering, utformning, underhåll och uppföljning*. (publ.nr. 2022:020).

Södra Djupvik, förslag till detaljplan för bostäder och verksamhet

2025-06-11



Inledning

Undersökningen utgår från och beskriver platsens och omgivningarnas förutsättningar, planens omfattning, storlek mm och ska identifiera omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan (BMP, 2017:966, 5 § miljöbedömningsförordningen). Det är reglerat i PBL att samrådet om en detaljplan ska uppfylla kraven på undersökningssamråd enligt miljöbalken (2010:900, 5 kap. 11 § PBL). Kommunen ska uppfylla detta krav redan innan plansamrådet *genom att hålla undersökningssamråd enligt miljöbalken tidigt i planarbetet.*

Undersökningen av BMP innehåll och slutsats är en del av plandokumentet och ***ska*** finnas med i planbeskrivningen och presenteras för beslutsfattare även om planen **inte** antas medföra en betydande miljöpåverkan (2010:900 4 kap. 33b § PBL). För att undersöka om den beskrivna

detaljplanen nedan kan innebära betydande miljöpåverkan har checklistor använts. Checklistorna är tematiskt indelade i miljöaspekterna kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden och risker för människors hälsa eller för miljön. I dessa checklistor beskrivs först platsens känslighet och nuvarande förhållanden, och sedan hur planen påverkar dessa förhållanden och hur stor störningen sannolikt kommer att bli. För att öka läsvänligheten tas de värden och risker som bedömts att inte beröra detaljplanen bort. Samtliga värden och risker som kan beskriva en miljöaspekt finns istället listade i bilaga 1. Sist görs en sammanvägd bedömning utifrån planens påverkan. Syftet är att få en helhetssyn och just kunna göra en sammanvägd bedömning av inringade aspekter. Om det fanns oklarheter om planens påverkan var betydande ska det framgå i ställningstagandet. Detta ställningstagande motiveras avslutningsvis.

Hantering
Om bedömningen är att genomförandet av en detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med de kommuner, länsstyrelser eller andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet i enlighet med 6 kap. 6 § 2 MB. Vilka dessa kommuner är måste avgöras i det enskilda fallet. Det ska finnas en koppling mellan miljöansvaret och den miljöpåverkan som kan förväntas vid genomförandet av planen. Det räcker att kommunen kan antas bli berörd.

Om en strategisk miljöbedömning ska göras, ska kommunen istället samråda om omfattningen och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning (avgränsningssamråd) i enlighet med 6 kap. 9 § MB. Även avgränsningssamråd ska ske med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet 6 kap. 10 § MB.

När innebär en plan betydande miljöpåverkan
Miljöpåverkans betydelse styrs dels av lagstiftningen (miljöbedömningsförordningen 2017:966) men är också en avvägning av den sammanlagda påverkan och platsens lokala förutsättningar.

Vad är en strategisk miljöbedömning
En strategisk miljöbedömning är inte ett dokument utan en process som **ska** integrera med planeringen för att skapa en hållbar utveckling (6 kap.9 § MB).

Vad är en MKB
En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är det dokument som sammanfattar och redovisar utredningar och ställningstaganden som är gjorda i planprocessen samt planen eller programmets påverkan (förordning om miljökonsekvensbeskrivningar 2017:966). MKB:n **ska** även redovisa åtgärder och alternativ som ligger till grund för planens förslag. Innehållet i en MKB regleras i 6 kap. 2, 12 § § MB samt efter samråd med Länsstyrelsen.

Litteratur
Webbvägledning om strategisk miljöbedömning – processen att identifiera, beskriva och bedöma miljöeffekter vid arbete med och beslut om planer och program https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Miljobedomningar/Strategisk-miljobedomning/

Borgholms kommun

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökning av BMP enligt 6 kap Miljöbalken
Miljöbedömningsförordning (2017:966)
Plan- och bygglagen 5 kap.
EU-direktivet (2001/2/EG)

Diarienummer
B 2021-1279
Fastighetsbeteckning
Del av Djupvik 1:1 m.fl.

Beskrivning

Detaljplan för	Bostäder, utökade byggrätter och nya bostadsfastigheter, centrumverksamhet, nya lokalgator, dagvattenhantering, naturmark
Medverkande tjänstemän	Ylva Hammarström, Planhandläggare Heléne Wertwein Haavikko, Miljöhandläggare

OBS! Bedömningarna är **preliminära** och kan behöva omvärderas om ny kunskap tillförs planen

Del 1-Beskrivning av platsens egenskaper/restriktioner och känslighet

Planer och program (1 kap. 1 §, 2-3:e kap. samt 5 kap. PBL 2010:900), Bedömning av planers och programs miljöpåverkan SMB-direktivet 2001/42/EG, LAV 2006:412)	
Beskriv platsens förutsättningar utifrån befintliga planer och program, nuvarande markanvändning och lokalisering som kan antas komma att påverkas av planen.	
• Nuvarande lokalisering och markanvändning • Planens syfte och storlek (ny sammanhållen bebyggelse, bostäder, och verksamheter mm) • Tas allmän platsmark i anspråk • Översiktsplan • Detaljplan eller Byggnadsplan • Program och handlingsplaner • VA-plan	Planområdets yta är ca 44 hektar och omfattar delar av centrala Djupvik samt södra Djupvik. Området är beläget intill Kalmarsund väster om väg 136 mellan Borgholm och Löttorp. Djupvik har ungefär 2 respektive 1,8 mil till de båda tätorterna. Området tillhör Föra socken och omfattas av byarna Djupvik, Lundebytorp och Grönvik. Planområdet avgränsas i väster av Kalmarsund och i övriga väderstreck av alvarsmark, strandängar och jordbruksmark. Djupviksvägen och Djupviks Kustväg utgör huvudvägarna inom planområdet. Tillsammans med kustbandet är Lofta Mosse, norr om planområdet, ett populärt friluftsområde. Kusten, som ofta omtalas som stenkusten har stor betydelse för områdets attraktivitet som besöksmål. Djupvik är en småort med en stor andel fritidshus. Bebyggelsen inom planområdet domineras av gles småskalig fritidshusbebyggelse av varierande åldrar. Förutom bebyggelsen omfattas planområdet till stor del av

	tomtmark, småvägar, alvarsmark samt spridda gräs- och buskmarker med låg vegetation. Större delen av området är planlagt utifrån äldre detalj- och byggnadsplaner. Södra delen av planområdet ligger relativt högt i förhållande till Kalmarsund och har stark visuell vattenkontakt. Söder/sydöst om planområdet ligger tre större grunda våtmarksområden vilka till stor del är uttorkade under sommar- och höst. Planområdet är till stor del ett fritidshusområde. I dagsläget finns det sex helårsboende i södra Djupvik. Service på orten består av en restaurang, allmän badplats, allmänna toaletter och en camping vilka är öppna under sommarmånaderna. Planen möjliggör för centrumverksamhet och restaurangen ges möjlighet att utöka sin verksamhet, vilket innebär en kombination av handel, service, restaurang samt tillfällig vistelse. Vägarna i området är smala och omsluts av växtlighet som tillsammans med bebyggelsens skala och placering på fastigheterna skapar generösa utblickar i gaturummet. En stor del av bebyggelsen utgörs av fritidshusbebyggelse av äldre karaktär. Ny bebyggelse har tillkommit allteftersom, och den nya bebyggelsen är generellt i en större skala med karaktär av permanentboende. Fastigheterna är relativt stora, men varierar kraftigt. Äldre gårdsbebyggelse på stora fastigheter återfinns främst i den östra delen. Även längst Djupviks kustväg finns ett antal småställen av äldre datum som är värdefulla för förståelsen av Djupviks historia, och som har ett kulturhistoriskt värde. Områdets karaktär kan beskrivas som småskalig och sammansatt där variation och områdets höjdskillnader starkt bidrar till bebyggelsestrukturen. Till strukturen bidrar också stenmurar, enstaka träd och områden med skyddsvärd natur. Mark som tidigare inte är planlagd, del av Djupvik 1:67, ligger strax söder om Djupviksgatan i planområdets nordöstra del. På platsen finns en äldre befintlig lada, en väderkvarn samt ytterligare ett par mindre byggnader. Ekonomibyggnaderna har ingått i en äldre gårdsmiljö och själva mangårdsbyggnaden ligger norr om Djupviksvägen, vilken även den ingår i aktuell detaljplan. Planen föreslår nya bostadsfastigheter på ca 6,8 hektar mark varav ca 2,6 hektar ligger inom mark som omfattas av kvartersmark enligt gällande planer. I området finns sedan tidigare 10 obebyggda bostadsfastigheter. Planen medger även möjlighet att reglera ca 0,5 hektar mark till annan fastighet. Planen innebär att mark tas i anspråk för nya lokalgator och platser för dagvattenhantering (diken och fördröjningsmagasin). Planen medger även utökade byggrätter för befintlig bebyggelse/bostäder. Allmän platsmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Planen förespråkar enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna samt för dagvattenhanteringen. Flera delar av den allmänna platsmarken har tidigare utgjort områden med förordnande enligt 113 § BL (upphörde 2019-01-01).

Grönområdena har hållits mer eller mindre öppna genom klippning och röjning av buskar längs stigar och gångstråk. Även övrig mark mellan befintlig bebyggelse har till stor del varit öppen gräsmark från början på 1960-talet.

I planområdet finns allmänt vatten och avlopp framdraget. Nedläggning/dragning av nya VA-ledningar krävs dock till nya fastigheter. Det finns inget sammanhängande system för dagvattenavledning men det finns en del enskilda diken och ledningsrör som verkar ha anlagts efter att behov uppstått. I samband med uppstart av detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Structor, 2024-12-07, Dagvattenutredning detaljplan, södra Djupvik). Samtliga befintliga dikessystem har inventerats och stickprov har tagits på jorddjupet inom planområdet. Dagvattenutredningen behandlar markanvändningen som blandat grönområde, centrumområde och villaområde med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Djupviks centrala delar ligger lägre i förhållande till Kalmarsund än den södra delen. Här är dock jorddjupet större än i mellersta- och södra delarna, där jordlagren är tunna eller där kalkberget går i dagen.

Aktuell detaljplan ingår i Fokusområde Djupvik i kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2040 (2025-03-17). Översiktsplanen anger förutsättningarna för förtätning och utbyggnad av fritidshusområde och möjliggörande av permanentboende i lämpliga delar av Djupviksområdet. Detta möjliggörs genom VA-utbyggnaden. Ny exploatering bör i huvudsak vara anpassade för permanentboende. Byggrätterna i gällande detaljplaner är idag anpassade för fritidsboende och ska i nya detaljplaner utökas.



Utdrag ut Översiktsplan 2040

Bedömning av planens påverkan på platsen, ianspråktagande, förändringar, känslighet mm.

Syftet med detaljplanen är att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse, samt att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet på platsen. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten. Planen innefattar drygt 40 nya fastigheter för villabebyggelse och utökade byggrätter för de cirka 90 befintligt bebyggda fastigheterna.

Planförslaget stämmer överens med Översiktsplan 2040 (2025-03-17). Inom planområdet ligger de södra delarna av utredningsområdet SB23, lämpligt att utreda för bostadsbebyggelse tillsammans med NF8 och NF9, områden som pekats ut som särskilt värdefulla ur natur- och kulturhänsyn. Den nya kvartersmarken ingår i en befintlig plan från 1971, där områden är definierade som bostads- och naturmark. Cirka 4,9 hektar naturmark i befintlig plan tas i anspråk för ny bebyggelse och övrig infrastruktur. Delar av marken i aktuell plan utgörs dock av prickmark och får inte bebyggas. I jämförelse med befintlig detaljplan från 1971 skiljer sig bebyggelsen åt i föreslagen plan, där delvis ny bebyggelse återfinns på naturmark.

Befintlig verksamhet och ekonomibyggnader i norr föreslås utvecklas för centrumverksamhet, vilket innebär en kombination av handel, service, restaurang och tillfällig vistelse. Det finns dock alltid en risk att bebyggelse inom ett område reglerat för tillfällig vistelse kan komma att fungera som bostäder (bostadsrätter), vilka ofta har en mer privatiserande effekt. Det är viktigt att framhålla att verksamhet som hotell, vandrarhem eller camping inte är förenligt med bostadsanvändning.

Inom området finns idag allmänt vatten och avlopp, men det saknas kommunalt verksamhetsområde för dagvatten gällande gata och fastighet. Dagvattenutredningen visar på att det inom planområdet inte finns något sammanhängande system för dagvattenavledning, men att en del enskilda diken och ledningsrör har anlagts efter att behov uppstått. Planområdet är glesbebyggt med låg hårdgörningsyta vilket innebär att det i nuläget inte finns något behov av någon omfattande dagvattenhantering. För övrigt sker avvattning genom diffus avrinning.

Inom planområdet, tillika avrinningsområde B, finns två områden som potentiellt kan utgöra riskområden för översvämning vid hög nederbörd eller snösmältning. Ett av områdena (B1) ligger längs kustvägen och berör två fastigheter. Det andra området (B2) ligger vid Bessniss gata/Målar Jonssons gata där det finns ett rinnstråk genom en fastighet. Detta rinnstråk avleder vatten från de två vattenområden som ligger uppströms i avrinningsområdet utanför planområdet. Det finns också en viss identifierad risk att vatten, vid mycket blöta förhållanden, kan ta sig fram mellan befintliga hus väster/sydväst om Målar Jonssons gata. Utredningen föreslår att del av fastigheterna beläggs som prickmark i planen för att säkra stråket, samt att dikessystemet på fastigheten vid Målar Jonsson gata flyttas och ersätts med ett dike längs med Målar Jonsson gata.

Planförslaget har tagit fasta på dagvattenutredningen och föreslår dagvattenhantering på naturmark samt prickmark där nya och befintliga diken för avledning av vatten från befintlig bebyggelse kan hanteras. Enligt dagvattenutredningen innebär förslag på tillkommande bebyggelse och infrastruktur en något ökad hårdgörningsgrad. Nödvändig fördröjning bedöms kunna ske i naturliga svackor inom naturmark.

Huvudmannaskapet föreslås vara enskilt för allmän platsmark vilket innebär att ansvaret för allmän plats ligger på fastighetsägarna, enskilt eller gemensamt. För ett gemensamt ansvar föreslås bildande av gemensamhetsanläggningar. Till allmänna platser hör de områden som i planförslaget är reglerade för lokalgata och grönområden. Bestämmelser reglerar också var dagvatten avses att tas omhand.

Bestämmelser om allmän platsmark syftar också till att skydda befintliga värden såsom stenmurar och att bevara stråk för rekreation. Planens ambition är att utformningen av de allmänna platserna ska förändras så lite som möjligt. Större ingrepp på mark bedöms som olämplig inom planområdet. Planförslaget reglerar utökad lovplikt för att förändra markens höjd mer än 0,1 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmän platsmark.

För att säkerställa att nödvändiga åtgärder utförs ska anläggande av diken och ytor för omhändertagande av dagvatten föregå uppförande av nya bostäder.
Planförslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan (Översiktsplan 2040). De största miljöaspekterna som kan påverkas av planens förslag utgörs av dagvattenhantering samt bebyggelse på naturmark med identifierade naturvärden. Bedömningen är att de öppna ytorna utanför planområdet bör kunna hysa samma naturvärden som inom planområdet.

Planen innebär en förändring av pågående markanvändning vilket innebär en ändring av bland annat befintlig plan från 1971. Planförslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan. En del av den befintliga bebyggelsen är idag inte planenlig, vilket kan bero på att avvikelser från planen har medgetts i samband med tidigare bygglov eller fastighetsbildning. Genom planförslaget kan

befintlig bebyggelse säkras. Ny bebyggelse hålls samman inom ett väl avgränsat område och utpekad naturmark kan sparas. Värden för såväl natur och kultur som för friluftslivet längs kusten och i öster bevaras.

Riksintressen, områdesskydd och övriga regleringar

Riksintressen, beskriv platsens förutsättningar utifrån riksintressen som kan antas komma att påverkas av planen.

☒ Riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden enligt 4 kap. 2 § MB (Skyddad natur) ☒ Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB (Skyddad natur) ☒ Natura 2000 enligt 7 kap. 27 § MB (Förteckning över områden); Skyddad natur)	Hela Öland är av riksintresse för sina samlade natur och kulturvärden. Exploateringsföretag och andra åtgärder i miljön får endast komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Planområdet gränsar i söder till riksintresset Alböke alvar - Äleklinta med kriteriet sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter, samt område med mycket rik flora/fauna, bland annat alvarstånds och kalkkrassing. Kustremsan väster om kustvägen är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården, *Ölands stenkust*. Motivering till intresset är 'en kust- och industrimiljö som präglas av en omfattande stenbrytning från slutet av 1800-talet till andra hälften av 1900-talet samt dess samband med övriga näringar som fisk, sjöfart och boskapsskötsel.' Kusten med närliggande bebyggelse mellan ca 100 meter i söder till ca 200 meter i norr och österut är av riksintresse för friluftslivet, *Norra Ölands kuster*. Området bedöms ha särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer. Området har också goda förutsättningar för friluftsaktiviteter samt för vattenanknutna aktiviteter. Närmsta N2000 områden ligger ca 3 km i norr, *Knisa mosse* och ca 4,5 km i öster *Husvalla sjömarker* och ca 4 km till *Östra Vässby*.

Bedömning av planens påverkan på riksintressen

Kan planen antas medföra påverkan på riksintressen?		Nej
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på riksintressen?		Nej

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Planförslaget förväntas inte ge några stora förändringar eller påverkan på de värden intresset för kulturmiljön har att beakta vad gäller tillkommande ny bebyggelse. Bestämmelser i planen formuleras för att behålla områdets befintliga småskaliga och sammansatta karaktär där variation och områdets höjdskillnader ger bebyggelsestrukturen. Planförslaget innebär en skalförskjutning i området som begränsas genom bestämmelser som reglerar bebyggelsens storlek, höjd, placering, fasadmaterial och färgsättning.

Mark för centrumverksamhet säkrar ekonomibyggnaderna till ett småställe med rötter i tidigt 1800-tal. Inom planområdet finns ett antal småställen från decennierna kring sekelskiftet 1900. För denna bebyggelse och för kulturhistoriskt intressanta strukturer föreslås kulturvärdena säkras med utökad lovplikt, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Bebyggelsen i Djupvik är förhållandevis sparsam och främst koncentrerad mot Kalmarsund med öppna ytor mellan bebyggelsegrupper. Den glesa bebyggelsen bedöms fortsättningsvis kunna avläsas från kustvägen och strandområdet, då föreslagen bebyggelse kommer att ligga bakom befintlig bebyggelse sett från kustvägen. Befintliga öppna ytor mellan bebyggelsegrupper längs kustvägen ska fortsättningsvis vara obebyggda. Den naturanpassade kustvägen och de visuella sambanden mellan stenbrotten, sjöbodar, närliggande odlingsbygder och vattnet bedöms inte påverkas av förslaget.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha negativ inverkan på riksintressets beskrivna värden, framför allt då ingen ny mark tas i anspråk eller verksamheter tillåts inom området närmast kusten. Inga andra störande eller förfulande ingrepp som skadar riksintressets värden tillåts inom planområdet. Som helhet kommer Djupvik i framtiden upplevas mer tätbebyggt då detaljplanen möjliggör för större byggrätter och också tar nya obebyggda områden i anspråk. Dock bedöms inte detta skada riksintressets värden.

Planen påverkar inga N2000 områden.

Naturvärden, beskriv platsens förutsättningar utifrån skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen.

☒ Naturreservat/Naturvårdsområde enligt 7 kap. 4 § MB (SFS 1998:1252; Skyddad natur) ☒ Generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB, förteckning i SFS 1998:1252 bilaga 1) ☒ Strandskyddsområde enligt 7 kap. 13–18 §§ MB	Naturreservaten som ligger närmast aktuellt planområde är desamma som N2000 områdena, se ovan. Stenmurar i odlingslandskapet är biotopskyddade. Det finns ett antal stenmurar som ansluter till jordbruksmark, framför allt i planens östra del där det även föreslås ny bebyggelse. Stenmurarna har bedömts vara skyddade i naturvärdesinventeringen (*wsp 2023-01-14*, *Naturvärdesinventering av Djupvik*). Strandskydd om 100 meter återinträder vid ändring av planen. Inom planområdet finns befintliga bebyggda fastigheter närmare än100 meter från strandlinjen.

Bedömning av planens påverkan på naturvärden (skyddade områden)

Kan planen antas medföra påverkan på skyddad natur?		Nej
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på skyddad natur?		Nej

I östra delen av området finns det ett flertal stenmurar som ingår i det generella biotopskyddet då de ligger inom eller gränsar till jordbruksmark. Stenmurar får inte skadas, tas bort eller flyttas. För föreslagna fastigheter i nordöst krävs murbott för gata. Vid åtgärder som påverkar stenmurar krävs dispens från biotopskyddet.

Strandskyddet syftar till att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet och att ta tillvara allmänhetens tillträde till strandskyddsområdet. Vid ianspråktagande av obebyggd mark inom ett strandskyddat

område ska ett särskilt skäl anges. Lagstiftaren har utgått från att det alltid ska gälla stor restriktivitet i dispensgivningen eftersom strandskyddet är ett tungt vägande allmänt intresse. Sådana områden kan vara särskilt skyddsvärda, som exempelvis riksintressen för naturvård eller friluftsliv (3, 4 kap. MB).

Vid ändring av detaljplanen återinträder 100 meter strandskydd. Ingen ny kvartersmark föreslås inom område för strandskydd. För befintlig kvartersmark föreslås strandskyddet upphävas genom planbestämmelse. Som särskilda skäl anger kommunen att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För åtgärder inom område för allmän platsmark krävs dispens för större ingrepp så som anläggande av infrastruktur eller omfattande förflyttning av jordmassor för dagvattenanläggning. Dispens söks hos kommunen.

Generellt är det viktigt att åtgärder ska utföras på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon, både inom och utanför planområdet, inte skadar naturvärden under anläggningsfasen.

Övriga värdefulla och skyddade naturmiljöer

Beskriv områdets övriga naturvärden som kan antas komma att påverkas av planen.

☒ Naturtyper enligt habitatdirektivet (Lista över naturtyper i habitatdirektivets bilaga 1; Arter & naturtyper i habitatdirektivet; Skyddad natur ”scrolla ner till ”Gemensamt för alla naturtyper””) ☒ Områden enligt ängs- och betesmarksinventeringen (Skyddad natur) ☒ Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer. ☒ Värdefulla fågelarter (I Sverige regelbundet förekommande fågelarter [från bilaga 1 i Fågeldirektivet] för vilka Särskilda skyddsområden skall avsättas ”scrolla ner till Fåglar”) ☒ Värdefulla växt-, djur-, eller svamparter (Lista över arter i habitatdirektivets bilaga 2 som förekommer i Sverige; Arter & naturtyper i habitatdirektivet – Bevarandestatus i Sverige) ☒ Fridlysta växt-, djur-, eller svamparter (4–9 §§ Artskyddsförordningen; Fridlysta arter)	Större delen av planområdet är bedömt som ansvarshabitat på nationell nivå för öppna landskap, alvar, kalkgräsmark och fuktäng (*Grön infrastruktur för länet*). En stor del av den obebyggda marken mellan befintlig bebyggelse utgör värdekärna för gräsmark. Gräsmarken har en lång kontinuitet i området och har varit öppen sedan början på 1960-talet. I samband med framtagande av detaljplanen har området inventerats på sina naturvärden under 2023. Markerna har inventerats på insekter, ängssvampar, växter och fåglar (*WSP 2023-12-04, Naturvärdesinventering av Djupvik*). Insektsinventeringen visade på 4 rödlistade arter, samtliga placerade i den lägsta hotkategorin NT (nära hotad), ängsnätfjäril, stortapetserarbi, klintsandbi och blyvivel. Alla arter är även signalarter knutna till öppna marker av olika slag. Stortapetserarbi omfattas även av Naturvårdsverkets nationella åtgärdsprogram för hotade arter. Genomförandetiden för åtgärdsprogrammet har dock löpt ut. Sidenfallbagge noterades som signalart. Det har gjorts två platsbesök för svampinventering i planområdet. Förekomsten var gles vid båda tillfällena, trots ett generellt bra svampår. De flesta arter var vanligt förekommande och i lågt antal. Endast en naturvårdsart noterades inom planområdet, vit vaxskivling. Ängssvampar är beroende av ogödslad och betad, alternativt slåttrad mark. I planens nordöstra hörn har ett större bestånd av den fridlysta tovsippan noterats. Det finns även två förekomster av trubbstarr, där den ena lokalen ligger utanför planområdet (på torräng sydväst om Oxelvik). Den andra platsen ligger strax söder om Djupviksvägen, i närhet av hamnen där ett 70-tal strån av arten växer i ett grusigt bryn.

☒ Fortplantningsområden eller viloplatser för fridlysta djur (4 § Artskyddsförordningen) Ryggradsdjur ”scrolla ner till Ryggradsdjur A-Ö”) ☒ Rödlistade växt-, djur-, eller svamparter (ArtDatabanken) ☒ Viktiga spridningssamband för de arter som förekommer ☒ Regional handlingsplan för grön infrastruktur LST (Länk)	utanför en syrenhäck. Trubbstarr är i vårt land en mycket sällsynt art (rödlistad som sårbar=VU), med fynd endast på Öland och i nordöstra Skåne. Trubbstarr är en tundrarelikt dvs. den har vuxit här ända sedan inlandsisen drog sig tillbaka från Öland för drygt 10 000 år sedan. Tidigare har fynd av stjälkröksvamp (NT) noterats intill en körväg mellan befintlig bebyggelse. Vid Öst Lottas gata, mellan nr. 14 och 24 leder en mindre körväg in mellan husen. I byggnadsplanen från 1971 är marken planlagd som vägområde. Körvägen består idag av lite grus bevuxen med gräs. I aktuellt planförslag har marken ändrats till kvartersmark som ej får bebyggas. Marken omfattas också av utökad lovplikt för fristående attefallsbyggnader. Fåglar inom planområdet har inventerats vid två tillfällen. Rödlistade fågelarter som bedöms häcka inom planområdet är rosenfink, stare, grönfink, gulsparv, ärtsångare och kråka. Trots en minskande trend är de fortfarande talrika, både på nationell och regional nivå. Flera av arterna är knutan till brynmiljöer med såväl öppen- som busk- och trädbäranden marker. Övriga arter som har noterats bedöms häcka både inom och i anslutning till inventeringsområdet, tex trädpiplärka, trädgårdssångare, buskskvätta med flera. Arterna har oftast inte specifika krav på sin livsmiljö. Betesmarker finns i områdets östra och sydöstra del, betesmarker vid Uggletorp och beskrivs i det regionala naturvårdsprogrammet (N82). Området har mycket högt naturvärde, samt att det även fått samma klassning i naturvärdesinventeringen från 2011. Vid inventeringstillfället hittades många rödlistade och fridlysta arter i området, bland annat flera arter av orkidéer. Området bedöms vara samma som objektet för ängs- och betesmarksinventeringen. Vid naturvärdesinventeringar som utfördes under sommarhalvåret 2023 hittades inom planområdet 4 olika fridlysta arter, en naturvårdsart för svampar, 9 olika rödlistade arter samt 10 olika signalarter för ängs- och betesmarker, en ÅPG art, stortapetserarbi.

Bedömning av planens påverkan på övriga naturmiljöer		
Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?	Ja	
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på naturvärden?		Nej

Förtätningen sker inom bebyggt område på allmän platsmark och kvartersmark i befintliga planer, förutom i centrala Djupvik och längst i söder där området utökats något. Inom planområdet uppskattas naturmarken mellan bebyggda fastigheter idag utgöra cirka40 % av planområdet. Cirka 18 ha upptas av bebyggelse med tomtmark, resterande 26 ha är obebyggd eller ingår inte i tomtmark. Även större bebyggda fastigheter vars del uppenbart inte nyttjas som tomtmark är medräknad i den obebyggda delen. Förslag på nya fastigheter tar cirka 5 hektar i anspråk av den obebyggda naturmarken inom planområdet.

Planområdet inventerades på sina naturvärden, WSP 2023, se naturvärdesobjekt nedan i karta. Vid tillfället inventerades ett större område. I aktuellt planområde har det identifierats objekt med påtagliga

och vissa naturvärden. Planområdet utgör den södra delen av det inventerade området, söder om Djupviksgatan och öster om Kustvägen. Naturvärdesinventeringens slutsats är att stora delar av inventeringsområdet har bedömts hysa naturvärden av varierande grad och vara av vikt för den biologiska mångfalden. Till exempel har de entomologiska värdena bedömts vara höga då ett flertal naturvårdsarter har påträffats i området, samt att det finns många biotopmässigt gynnsamma delytor som utgör artrika miljöer för insekterna.

WSP har bedömt att naturen inom inventeringsområdet inte är regionalt unik, men hyser naturtyper som i Sverige har dålig status och negativ trend (alvarmark, kalkgräsmark och fuktäng) trots variation i områdenas kvalité. Även om markerna kan växa igen hyser jorden fortfarande en kvarliggande fröbank. Vid jämförelse utifrån ortofoto från 1960-tal och idag pågår ingen direkt igenväxning i området. Troligen hålls växtligheten nere av de boende vilket bedöms gynna flera av arterna.

Planförslaget medför att mer eller mindre orörd mark på allmän platsmark i befintliga planer påverkas av ny bebyggelse. Mark som tas i anspråk har i naturvärdesinventeringen klassats som påtagligt naturvärde (positiv betydelse för biologisk mångfald) och visst naturvärde (viss positiv betydelse för biologisk mångfald).

Områden som har bedömts ha låga naturvärden består ofta av klippt gräsyta för uppställning av diverse objekt samt ytor mellan tomtmark utan naturvårdsintressanta strukturer. De flesta av de rödlistade arterna i tabellen återfinns i planområdets norra delar. På grund av naturvärden och fynd av rödlistade-, fridlysta- och signalarter föreslås en mycket försiktig utvidgning av kvartersmarken i detta område. Utvidgningen bedöms ha en mindre påverkan på arterna.

De rödlistade arterna som finns i området är främst knutna till miljöer med öppen torr mark som alvar, ängar och naturbetesmarker på kalkhaltig mark. Fågelinventeringen visar att det finns tre arter som är upptagna i fågeldirektivets bilaga 1. Inom planområdet sker den största förtätningen (undantaget områdets norra del) mellan kustvägen i väster och den öppna alvarmarken i öster. Förtätningen på platsen kan försvåra spridningen mer lokalt för områdets växt- insekts- och djurliv. Trots detta kan arterna fortsatt sprida sig öster och väster om planområdet. Den mer öppna marken i söder där Grönvik tar vid gynnar spridningen från kustområdet och österut samt den öppna naturmarken i planområdets norra del.

De väl tilltagna gatuområdena kan till viss del säkra spridning av arter inom området. Även tomtmark kan fungera för spridning av arter beroende på hur marken utformas. Blommande buskar och träd gynnar pollinatörer och kan underlätta spridning för dessa arter. Förutom utformningen beror spridningsbenägenheten även på hur de tillgängliga gröna ytorna sköts. Skötsel av allmän platsmark och gröna ytor samt ytor som föreslås för omhändertagande av dagvatten regleras sock inte i detaljplanen.

Gällande trubbstarr har arten tydligt minskat på Öland och alla förekomster är viktiga att beakta. Det gäller även den fridlysta arter tovsippa. Innan arbeten påbörjas inom eller i angränsning till planområdet ska växtplatser för såväl trubbstarr som för tovsippa märkas ut av personer med lokalkännedom. Växtplatserna får inte förstöras genom schaktning, grävning eller av upplag. Det är även viktigt att eventuella vägbreddningar av Djupviksvägen eller Djupviks kustväg inte får ske utan beaktande av arterna.

Förutom ett fynd av axveronika och ängsnätfjäril som ligger på mark som i gällande byggnadsplan omfattas av kvartersmark för bostäder har ingen kvartersmark föreslagits där arterna har identifierats.

I området där fynd av svartfläckig blåvinge har identifierats föreslås enbart kvartersmark för de byggnader och den verksamhet som idag finns på platsen. Planförslaget kan inte anses påverka artens fortplantningsområden eller viloplatser.

Inom områden med påtagligt naturvärde föreslås cirka 1200 m^2 inom objekt 16 (ruderatmark, grusalvar) omvandlas till kvartersmark. I norr ges befintlig verksamhet möjlighet att utöka sin fastighet med ca 600 m^2 och i öster får en befintlig fastighet för bostadsändamål möjlighet att utöka sin fastighet med lika mycket. Cirka 150 m^2 av den sydvästra delen av objekt 17 (äng-betesmark, alvar) föreslås omvandlas till gata. Inom objekt 21 (tidigare ängs- och betesmark på grusalvar och påtagligt med enbuskar) föreslås cirka 1500 m^2 omvandlas dels till kvartersmark för bostadsändamål fram till befintlig stenmur, dels till gatumark för att möjliggöra vändplats för befintlig gata. Se utdrag karta Naturvärdesobjekt.

Områden med visst naturvärde som tas i anspråk är objekt 18 (igenväxningsmark, öppen mark),19 (igenväxningsmark, träd och buskmark), 20 (ruderatmark, öppen mark) och objekt 22 (ruderatmark, öppen alvarliknande mark och igenväxande buskmark).

Biotopvärdet för objekt 18 och 21 har värderats lägre på grund av upphörd hävd och efterföljande igenväxning. Objekt 18 ingår även i ängs- och betesmarksinventeringen (F94-TGL) som gjordes 2004. Vid tiden bedömdes området ha bra hävd och med riklig förekomst av signalarter. De nordöstliga delarna är fuktigare med typiska arter för fuktäng, nordvästra delarna utgörs av alvarvät med typiska arter för alvar. Fuktängen är dock påverkad av dikning.

Flera av de öppna gräsytorna har visat på en kontinuitet då ytorna tidigare under 1900-talet varit öppna. I naturvärdesobjekt 16, påträffades år 2018 en svartfläckig blåvinge som är nationellt fridlyst enligt EU:s art- och habitatdirektiv. Lagskyddet innebär att även artens livsmiljö ska skyddas. Objekt 16 bedöms vara en potentiellt lämplig livsmiljö för fjärilen eftersom värdväxten backtimjan växer på den grusiga alvarsmarken. Lagskyddet innebär att vuxna insekter och deras utvecklingsstadier inte får skadas eller dödas. Beroende på vilka biotoper som tas i anspråk inom området kan dispens från artskyddet behöva sökas hos Länsstyrelsen, om det sker en påverkan på arten.

NATURVÄRDESOBJEKT

Totalt identifierades 29 naturvärdesobjekt (Figur 1) varav nio har bedömts hysa visst naturvärde, 18 påtagligt naturvärde och två högt naturvärde.



Figur 1. Identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet (Källa: ESRI).

I naturvärdesobjekt 17 har det noterats störst antal rödlistade och fridlysta kärlväxter. Flera av arterna är dock beroende av någon form av störning. Inom objektet är jordtäcket fläckvis mycket tunt och arterna bedöms kunna finnas kvar, trots att den ligger mellan tomtmark och utan betande djur. Planen medger inga nya tomträtter inom området.

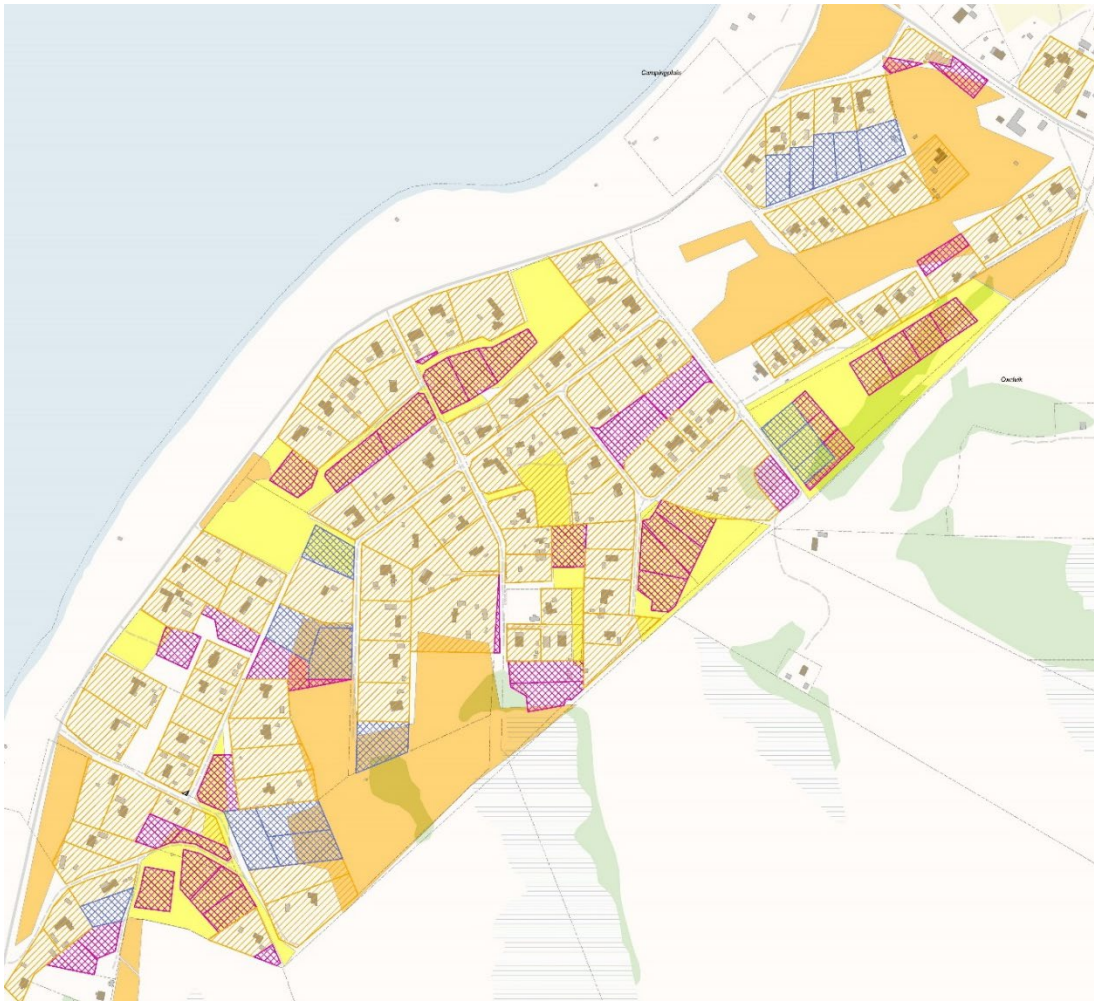
Förtätning kan vara positiv eftersom man inte behöver gå utanför den samlade bebyggelsen och ta nya naturområden i anspråk.

Den sammanfattande bedömningen av WSP är att området har låga värden avseende ängssvampar, har en förhållandevis trivial häckfågelfauna, men höga värden för insekter och flera ytor med värden knutna till kärlväxter. Vid investeringstillfällena 2023 påträffades endast ett fåtal svamparter. Inventeringen fokuserade främst på ängssvamp. Men ett tidigare fynd av stjälkröksvamp (nära hotad) har hittats intill Öst Lottas gata. Gällande områdets svampar är dessa högst beroende av väderleken för sin tillväxt. Milt, fuktigt väder, som regn och mulet väder, är generellt gynnsamt för många svampar. Olika svamparter har dock sina egna preferenser där varje svampart har sina krav på väderlek. Arterna inom säsongen varierar även från år till år.

Runt om planområdet finns naturmark med liknande naturförhållanden. De mindre vägarna och resterande öppna ytor kan utgöra spridningskorridor för områdets växt- och insektsliv. Flera av arterna behöver en viss hävd för att kunna fortleva i sina miljöer.

Generellt är det viktigt att åtgärder utförs som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Detta gäller såväl mark inom som utanför planområdet.

Ytterligare en aspekt för att gynna arter och dess livsmiljöer är hur den allmänna platsmarken ska skötas. Eftersom kommunen inte är huvudman för den allmänna platsmarken i detaljplanen går det inte att garantera att områdets naturvärden kan komma att påverkas negativt på sikt. Kommunen ska enligt 6 kap. 26 § första stycket Plan- och bygglagen (PBL) vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna, ska detta uttryckligen framgå av detaljplanen, vilket framgår av 5 kap. 4 § PBL.



Kartan visar områden där naturvärdesinventeringen klassat områden med påtagligt och visst naturvärde. Påtagligt naturvärde är orange och visst naturvärde är gult i kartan. Kartan visar befintliga bebyggda fastigheter (streckad orange), befintliga obebyggda fastigheter som föreslås bebyggas (rutnät blå). och förslag på ny kvartersmark (rutnät rosa).

Kulturvärden, beskriv platsens förutsättningar utifrån skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen.	
☒ Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden) enligt 2 kap. KML (Fornsök; Vägledning; Lista med lämningstyper)	Inom planområdet förekommer ett antal lämningar, L2021:6361 hålväg som ligger inom bebyggda fastigheter. Enligt ortsbor utgjorde vägen tidigare förbindelsen mellan den "gamla" hamnen och kalkbränningsplan i nuvarande Grönvik. L1958:2101 övrig kulturhistorisk lämning, kammen av äldre strandvall och fyndplats för flintdolk på allmän platsmark. L1958:1477 grav markerad av sten/block, rest sten, ca 50 m SÖ härom är platsen för en samling klumpstenar som kan ha ingått i gravfältet. L1958:2157, Grav markerad av sten/block. L1958:1478 Grav markerad av sten/block. L1958:1549 Grav markerad av sten/block. L1958:1698 Grav markerad av sten/block. L1958:1302 Stenindustri, område med skurvandringar, skurkvarn.

Bedömning av planens påverkan på skyddade kulturvärden		
Kan planen antas medföra påverkan på skyddade kulturvärden?	Ja	
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på skyddade kulturvärden?		Nej

För att en lämning ska bedömas som fornlämning krävs att den kan antas vara tillkommen före år 1850. Vissa yngre lämningar kan förklaras som fornlämning genom beslut av länsstyrelsen. Skyddet innebär att det är förbjudet att utan tillstånd ändra eller skada en fornlämning, till exempel genom att den tas bort, grävs ut eller täcks över. Den som avser att uppföra en byggnad eller genomföra ett annat arbetsföretag har ett ansvar för att ta reda på om åtgärderna kan beröra någon fornlämning och bör i så fall samråda med länsstyrelsen.

Planförslaget (västra centrumområdet) berör främst lämningar i form av resta stenar som markerar gravar, vid restaurangen, söder och öster därom. En del av stenarna kan ha flyttats från sin ursprungliga plats. Stenarna bedöms tidigare ha kunnat ingå i ett gravfält. Bakom restaurangen står en inklämd runsten som troligen har flyttats från sin ursprungsplats vid ett tidigare tillfälle. Området bakom restaurangen har spår efter en äldre grustäkt (strandvall).

Öster om Bardun Emils gata och söder om Öst Lottas gata sträcker sig en äldre strandvall. Planen föreslår kvartersmark i aktuellt planförslag. Idag finns en mindre gräsbevuxen körväg in i området som klipps och delvis nyttjas som uppställningsplats. Idag går det passera genom området (norr-söder) genom körväg och stig. I området har en flintdolk hittats. Körvägen leder in till baksidan av ett par fastigheter, vilka även har tillfart från lokalgatorna Bardun Emils gata och Öst Lottas gata. Aktuellt planförslag reglerar marken som prickad kvartersmark för bostadsändamål. Att reglera marken som kvartersmark för bostadsändamål i stället för naturmark motiveras i planen. Marken utgör idag ett grönt stråk mellan befintliga bostäder. Området bör skötas som tidigare med ett visst begränsat underhåll.

Hålvägen som tidigare utgjorde en förbindelse mellan den "gamla" hamnen och kalkbränningsplanen i nuvarande Grönvik, sträcker sig öster om Erlands gata genom befintliga bebyggda fastigheter. Hålvägen skyddas genom prickmark i planförslaget.

Länsstyrelsen har i samrådet bedömt att aktuell detaljplan inte anses beröra vare sig kända eller idag okända fornlämningar, och att det därmed inte krävs någon arkeologisk åtgärd inför fastställande av detaljplanen. Tillstånd enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen krävs därmed inte. Planens utformning bedöms inte innebära någon betydande påverkan på områdets skyddade kulturmiljöer.

Övriga kulturvärden

Beskriv områdets övriga kulturvärden som kan antas komma att påverkas av planen.

☒ Biologiskt kulturarv (Information, Inventering av biologiskt kulturarv) ☒ Karaktärsdrag i landskap och bebyggelse ☒ Värdefulla landskapsavsnitt och bebyggelsemiljöer ☒ Arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader ☒ Immateriella företeelser (till exempel ortnamn eller berättelser som är knutna till platsen) ☐ Kulturvärden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet	Djupviks kustväg och kusten är av riksintresse för kulturmiljövården, *Ölands stenkust*. I den fördjupade översiktsplanen för Djupvik-Lofta togs därför en kulturmiljöutredning fram 2011 (Kalmar läns museum, 2011, Kulturmiljöutredning för området Djupvik-Lofta). Mot bakgrund av landskapsbild och kulturhistoriskt innehåll har utredningen delat in Djupviksområdet i sju kulturhistoriska karaktärsområden. Centrala och södra Djupvik ingår i delområde sex och sju samt kustområdet som benämns som nummer ett. Delar av centrala Djupvik ingår i aktuell plan och är beläget i anslutning till huvudinfarten till Djupvik. Planen berör område som ingår i länets kulturvårdsplan, *Kustvägen mellan Byerum och Äleklinta*, väg- och fornlämningsmiljö. Bedömd som ålderdomlig vägmiljö med förhistoriska husgrunder och gravar samt hamnar, sjöbodplaner och lämningar efter stenbrytning. Planområdet ligger söder om Djupviksgatan och öster om Djupviks kustväg i Föra socken. Föra sträcker sig från kust till kust tvärs över Öland, med en sträcka om endast ca 5 km. Småorten ligger vid den västra kusten och har utgjorts av utmarker (betesmark) till flera byar vilka också ingått i den öländska kungliga djurgårdsinrättningen. Vid hamnen bedrevs fiske, skeppning, och grustäkt. Små malmstugor uppfördes under 1800-talet och orten övergick runt 1920-talet att bli en sommarort med enstaka sommarstugor. Från mitten av 1950-talet ökade stugbyggandet som pågått fram till idag. Kvarstående kulturarv utgörs till stor del av äldre bebyggelse, små byggnader, mindre vägar och generösa grönytor mellan byggnaderna. Det finns även tydliga spår efter grustäkterna, tex strax söder om restaurangen. Kustvägen är utpekad som väg med särskilt höga värden i rapporten ”Vägar med kulturarv” (Länsstyrelsen och vägverket, 1999) och bedöms ha högsta bevarandevärde.

Bedömning av planens påverkan på övriga kulturvärden

Kan planen antas medföra påverkan på övriga kulturvärden?	Ja	
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på övriga kulturvärden?		Nej

Området har karaktär som fritidsboende och är bedömt som ett sådant enligt statistik från SCB. Det finns i dagsläget sex personer skrivna/bosatta inom planområdet. Bebyggelsebilden i den centrala delen av Djupvik beskrivs i kulturmiljöutredningen som splittrad. Närhet till hamnplanen, hamnmiljön och kusten bidrar dock till positiva upplevelsevärden i området. Däremot har hamn- och kustmiljöns kulturvärden påverkats negativt av förändringarna som skett i centrala Djupvik. En försiktig förtätning har ändå bedömts vara möjlig.

Planen föreslår en utökning av centrumverksamheten vilket innebär en kombination av handel, service, restaurang och tillfällig vistelse. Det är viktigt att bebyggelse för tillfällig vistelse såsom till exempel hotell, vandrarhem eller bed & breakfast inte övergår till bostadsändamål genom att tillkommande rum/stugor omvandlas till bostadsrätter.

Det föreligger risk för miljöpåverkan, då aktuellt planförslag föreslår förtätning inom två områden som i kulturmiljöutredningen har bedömts som mindre lämpliga för ny bebyggelse, samt inom de båda områden är bedömda som tveksamt lämpliga, se karta nedan. Kulturmiljöutredningen betonar även att högre och större byggnader samt modern färgsättning kan påverka områdets karaktär. Bedömningen i den översiktliga kulturmiljöutredningen är att, om byggrätten ökas i området utgör det ett direkt hot mot de många småskaliga byggnaderna, som då riskerar att rivas och ersättas med nya hus. Utredningen rekommenderar en noga övervägning om området med sin utpräglade småskalighet kan anses lämpligt för modern villabebyggelse.

Planförslaget har tagit till sig de bedömda riskerna gällande bebyggelsemiljön. Planen strävar efter att främja ett bostadsbyggande och en utveckling av bostadsbeståndet på ett sätt som ger en ändamålsenlig struktur med en god helhetsverkan, samtidigt som hänsyn tas till landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden. Planförslaget innebär en skalförskjutning i området som begränsas genom bestämmelser vilka reglerar bebyggelsens storlek, höjd, placering, fasadmaterial och färgsättning.

Analys har skett av de bebyggda fastigheterna som ligger inom område som är mindre lämpliga för ny bebyggelse och formulerat k-bestämmelser och i vissa fall rivningsförbud för att säkra bebyggelsens värde. Utöver detta har gårdsmiljöernas struktur och öppna läge säkrats med prickmark och utökad lovplikt för fristående attefallsbyggnader. Förutom de fastigheter som försetts med skydd finns ytterligare en handfull fastigheter utmed kustvägen med läsbara kulturvärden. Fastigheterna har bedömts genom sitt sammanhang och att byggnaderna i sig är välbevarade.

Planen föreslår avstyckning av fyra befintliga fastigheter utmed Viktoriastigen och Kustvägen i den centrala delen. Förtätningen sker mot öster och bedöms inte påverka upplevelsen av kustmiljöns kulturvärde.

Övriga identifierade värden i centrala Djupvik utgörs av en äldre gårdsbebyggelse med en ladugård, en väderkvarn och ytterligare en ekonomibyggnad. Mangårdsbyggnaden ingår i aktuell plan men ligger norr om Djupviksgatan. Kulturmiljöutredningen framhåller betydelsen av ett fortsatt tydligt samband mellan byggnaderna. På grund av den delning som skett mellan ladugård och mangårdsbyggnad och barriäreffekten av Djupviksgatan, är det idag inte helt lätt att utläsa samhörigheten mellan bostad och ladugård. Planen föreslår dock ingen förändring av gårdsmiljön som föreslås för centrumverksamhet. Byggnaderna däremot kan användas för försäljning och tillfälligt boende. Även här är det viktigt att påpeka att tillfälligt boende inte innebär övergång till bostadsrätter.

Väderkvarnen har flyttats till sin nuvarande plats från Löt omkring år 1860. Kvarnens kvarnverk är bevarat men exteriört har det skett en sentida renovering. Kvarnen är troligtvis en av de äldsta byggnadsverk som kvarstår i Djupvik och har stått på samma plats i 175 år. Idag sköts kvarnen genom Djupviks kvarnförening. Kvarnen utgör en av mycket få byggnadsverk som syns från långt håll. Det finns särskilt ett obebyggt siktstråk från Bardun Emils gata och ca 600 meter i sydväst. Idag utgör kvarnen det enda av ortens landmärken, trots dess relativt ringa höjd. Landskapsbilden och upplevelser av omgivningen har undersökts i planförslaget. Mark som inte får bebyggas har lagts ut på Djupvik 1:19 för att behålla siktstråket. Kvarnen och övriga ekonomibyggnader har undantagits från framtida avstyckningar. Marken bör fortsatt hållas öppen.

Den södra delen av Djupvik har en småskalig struktur och sammansatt karaktär. Historiskt utgörs området av mager åker- och ängsmark med lågväxt träd- och buskvegetation, frånsett lunden i Grönslunda. Bebyggelsen är i huvudsak småskalig och en blandning av äldre stugor med sido- och/eller ekonomibyggnader samt sommarstugor från 1950- till 1970-talet. Flera ligger på generöst tilltagna tomter, några med mycket höga originalvärden. Det har även tillkommit nya sommarstugor och villor i området på senare tid. Kulturmiljöutredningen betonar att södra Djupvik är en känslig kulturmiljö, men att det är möjligt med en försiktig förtätning med småskaliga byggnader.

Planen skyddar viktiga karaktärsdrag som stenmurar och värdefull bebyggelse. En förtätning och skalförskjutning inom planområdet kommer påverka områdets småskaliga och sammansatta karaktär. Trots detta bedöms detaljplanens genomförande, tillsammans med varsamhetskrav, inte innebära en betydande miljöpåverkan då planbestämmelserna reglerar byggnadsvolymer, färgsättning och placering.

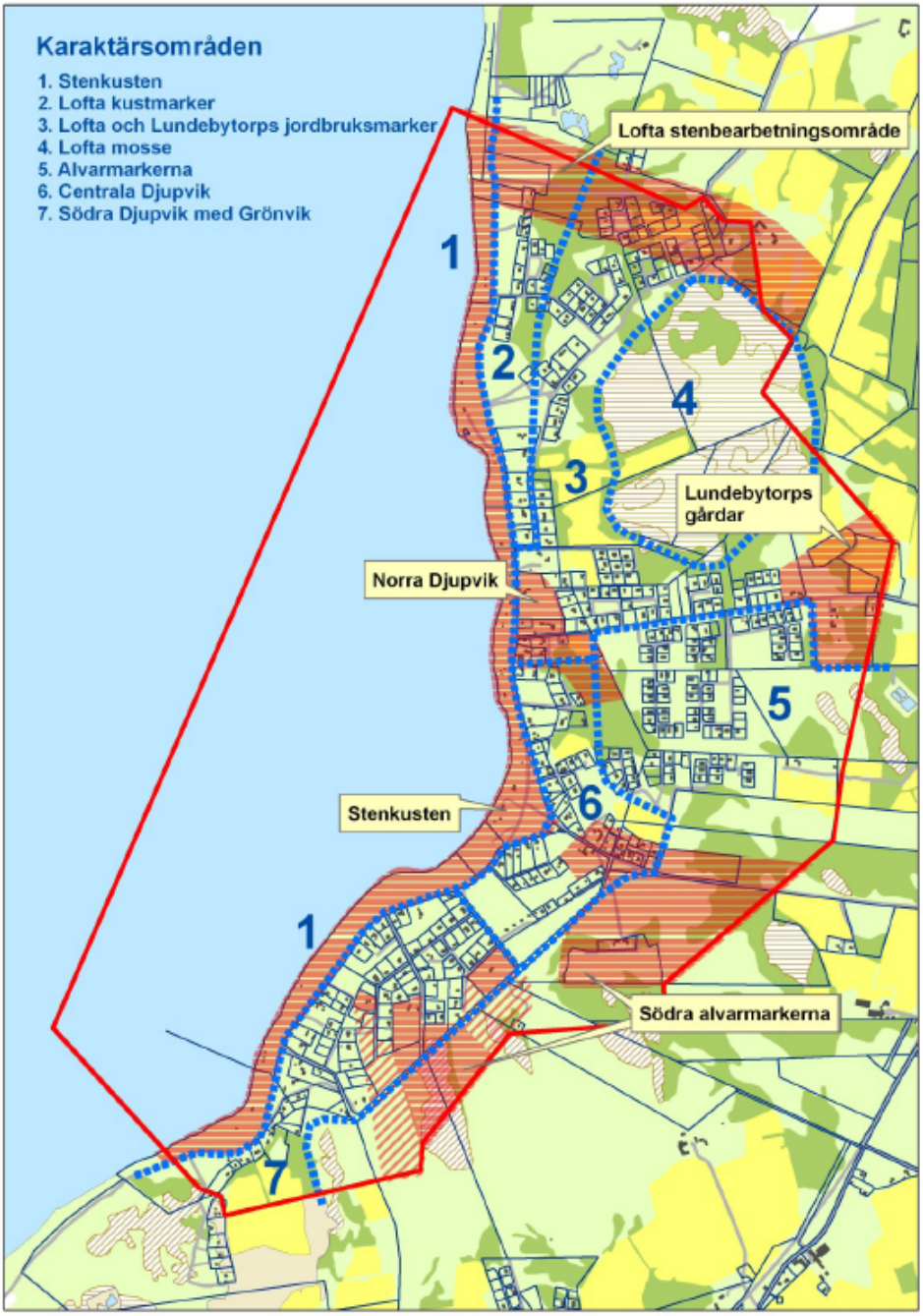


Fig. 16. Karta över utredningsområdets kulturhistoriska karaktärsområden, ungefärligt avgränsade med blå streckade linjer. Röd linje utgör begränsningslinje för utredningsområdet. Områden med fet ljusröd skraffering bedöms ur kulturmiljösynpunkt som mindre lämpliga för nytillkommande bebyggelse, medan områden med tunn ljusröd skraffering bedöms som tveksamt lämpliga. De skrafferade områdena har en ungefärlig avgränsning och har avslutats vid utredningsområdets gräns utan hänsyn till faktiska förhållanden utanför detta.

Kalmar läns museum, 2011, Kulturmiljöutredning för området Djupvik-Lofta

Sociala värden

Beskriv förekomsten av sociala värden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen

- Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur) (2 kap. 7 § PBL)
- Folkhälsomålen, boende och närmiljö
- Friyta lämplig för lek och annan utevistelse (bör överstiga 3000 m2), lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, t.ex. badplatser, pulkabackar, GC-vägar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring, säkra skolvägar mm (2 kap. 7 §, 8 kap. 9 § PBL) (artikel 6 och 31 barnkonventionen)

Artikel 3 och 12 barnkonventionen, barns deltagande i planprocessen. Vilka barn kan komma att påverkas av planförslaget och har barn och unga fått uttrycka sin mening?

- Turistdestinationer
- Mötesplatser
- Sociala värden och rörelsemönster som uppmärksammats av boende eller allmänhet

En betydande andel av bostäderna saknar folkbokförda invånare och står obebodda under stora delar av året. En konsekvens av detta är att underlaget för exempelvis service och kollektivtrafik minskar i takt med att färre personer är permanentboende. Bilanvändningen i Djupvik är mycket hög och orten har ett mindre gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt.

Orten med sin glesa bebyggelse har flera större sammanhängande grönytor mellan och omkring befintlig bebyggelse. Ytorna utgör till stor del allmän platsmark i befintliga planer. Härtill kommer kustområdet väster om Kustvägen samt de öppna alvarsmarkerna öster och söder om planområdet. Planen föreslår förtätning där öppna områden byggs igen vilket kan påverka friluftslivet genom försvåring av passage mellan bebyggelseområdena.

Riksdagen antog nationella mål för folkhälsan 2003 (Propositionen 2002/03:35), där det övergripande målet är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen. Samhällsplaneringen bör motverka segregation och exponering för skadliga miljöfaktorer, samt främja god luftkvalitet, minskat trafikbuller och tillgång till grönområden.

Inom planområdet finns höga rekreationsvärden och området är attraktivt som turistmål. Möjligheterna till rekreation och friluftsliv är rik. Det finns flera stigar i närområdet och framkomligheten för vandring är god. Besökare är till största delen bilburna sommarturister samt naturintresserade som även besöker området under vår och höst. De värdefulla natur- och kulturhistoriska områdena har potential att ytterligare berika friluftslivet och turismen inom området. Kustvägen som löper längs med Kalmarsund är en attraktiv led för cykling och vandring vilket bidrar till att många människor rör sig genom planområdet, främst sommarhalvåret. Öster om planområdet finns en del våtmarker med höga naturvärden samt väl trampade stigsystem.

Många stannar till i Djupvik eftersom det finns kiosk/restaurang i anslutning till stranden (norra delen av planområdet, centrala Djupvik). Campingen och stenbrottet är viktiga målpunkter och korsningen Lundebytorpsvägen-Kustvägen är en viktig mötesplats. Badstranden som ligger i anslutning till campingen är populär bland såväl boende som besökare. Här finns en badbrygga där simskola erbjuds sommartid. Campingen i Djupvik har funnits sedan 1950-talet och är en naturcamping. Campingplatsen erbjuder endast ett fåtal platser och standarden på serviceanläggningen är låg då det inte finns allmänt vatten och avlopp.

Bedömning av påverkan på sociala värden även med avseende på det skyddade eller utpekade sociala värdet.		
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?	Ja	
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på sociala värden?		Nej
Är konsekvenserna av förslaget så stora att en barnkonsekvensanalys ska göras?		Nej

Planen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på sociala värden då det fortsättningsvis kommer finnas grönstrukturer, friytor för lek och aktiviteter utanför planområdet samt mellan befintlig bebyggelse. I stor utsträckning skyddas stigarna genom naturmark i plan. Mötesplatser utökas genom att restaurangen ges möjlighet att utöka sin verksamhet. Planen föreslår en utökning av centrumverksamheten vilket innebär en kombination av handel, service, restaurang och tillfällig vistelse. Det är viktigt att bebyggelse för tillfällig vistelse såsom till exempel hotell, vandrarhem eller bed and breakfast inte övergår till bostadsändamål genom att tillkommande rum/stugor omvandlas till bostadsrätter.

Planens genomförande kan påverka rekreationen i området då allmän platsmark omvandlas till kvartersmark i planen. Det innebär att stigar som idag används av boende i området täpps till. Planförslaget innebär inte att tillgängligheten till stranden väster om Kustvägen påverkas negativt. Campingens verksamhet regleras dock inte i planen och kan upplevas som mer eller mindre privat. Planen föreslår heller ingen förändring inom alvarsmarken öster och söder om planområdet. Där finns ett flertal väl utvecklade stigsystem.

Kustvägen är hårt trafikerad sommartid, och den ökade trafiken i området kommer att innebära ett ökat slitage och kan påverka den känsliga naturen som omger vägen. Kustvägen är cirka 3,5 meter bred söderut från Djupvikgatan. Minsta rekommenderade bredd är 4 meter men på grund av den känsliga miljön utmed kusten kan möjligheten att bredda vägen vara begränsad och mötesplatser bör i stället anordnas. (*SWECO, Trafikutredning Djupvik, 2024-05-28*). I planförslaget är vägområdet tillräckligt för att göra det möjligt att anordna mötesplatser med minst 200 meter mellanrum, vilket minskar risken för att fordon kör utanför vägbanan. Det är dock viktigt att vägarna inte utökas där skyddsvärda arter som trubbstarr och tovsippa finns.

Materiella värden

Beskriv förekomsten av materiella värden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

Naturresurser med högre förnyelseförmåga: ☒ Ängs- och betesmark (jordbruk) ☒ Vilda växter och djur (t.ex. bär och fisk) ☒ Färskvatten (ytvattentillgångar) **Naturresurser med ingen/låg förnyelseförmåga:** Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade materiella värdet.	Planen berör Ängs- och betesmark i den nordöstra delen, F94-TGL, bedömd som betad mark med bra hävd. Området består av kalkgräsmarker, fuktängar och alvar, med riklig förekomst av signalarter. Söderut strax utanför planområdet finns ytterligare ett större område, D46-SZF, med bra hävd som även ingår i länets naturvårdsplan, betesmarker vid Uggletorp. Två områden inom planområdet, 09C-JVW och D26-THJ är ej längre aktuella som ängs- och betesmarker. Objekt F94-TGL finns fortfarande noterade i ängs- och betesmarksinventeringen. Utmed Målar Johsons gata finns obebyggd kvartersmark enligt gällande byggnadsplan. Kvartersmarken föreslås utökas något och flyttas söderut. Ny kvartersmark möjliggörs i de nordvästra delarna av objektet. Området hyser en del växter och djur (insekter) med betydelse för ekosystemtjänster som pollinering.

☒ Åkermark (även plöjbar betesmark, jordbruk), Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB) ☒ Färskvatten (grundvattentillgångar) ☒ Övriga geologiska resurser (t.ex. landformer och fossil) **Övriga materiella värden**: • Rekreation, idrott, friluftsliv och turism (större anläggningar) • Energiförsörjning (t.ex. anläggningar för energiproduktion, elnät (stamnät, regionnät, lokalt elnät), transformator- och kopplingsstationer, ledningsnät för fjärrvärme och fjärrkyla, gasledningsnät, drivmedelstationer för båt och bil) • Information och kommunikation (t.ex. telefoni, internet, radiokommunikation) • Vatten och avlopp (t.ex. reningsverk och ledningsnät för vatten- och avloppsvatten, reservoar, brandpost, tryckstegrings- och pumpstationer, tömningsstationer för båt) • Renhållning (t.ex. deponier, återvinningscentraler och stationer) • Transporter (t.ex. bil-, gång- och cykelväg, flygplats, hållplatser och stationer, färjelägen, hamn, bro, omlastningspunkter, parkering för bil och cykel)	Området beskrivs som kalkgräsmarker, fuktängar och alvar. Marken bedöms vara välhävdad med rikliga arter som gulmåra, vildlin, brudbröd och ögontröstarter med flera. Stora delar av området består fortfarande av öppna gräsmarker med buskvegetation men som inte är välhävdade. Objektet bedöms i NVI som visst och påtagligt naturvärde. Planen föreslår ny bebyggelse inom område med visst naturvärde. Jordbruksmarken i planområdet är bedömd som betesmark med låga till normala produktionsvärden. Det finns flera enskilda vattentäkter inom planområdet, samt en del energibrunnar. Området har på senare tid fått tillgång till allmänt vatten och avlopp. Det är osäkert vilka enskilda vattentäkter som används idag. Fastigheter med allmänt vatten- och avlopp kan använda sina brunnar för exempelvis bevattning. I östra delen, strax utanför planområdet finns flera våtmarker där det tidvis står vatten. Vatten ansamlas i våtmarker med tunna jordar på kalkstensberg, som tidvis har öppna vattenytor. Ytvattnet som ansamlas har möjlighet att sippra ner och fylla på grundvattnet. Alvaret längs kusten utgörs av kalkhällar med innanförliggande strandvallar av klappersten och grus. En stor del av planområdet i norr utgörs av en bebyggd lantbruksenhet, område runt den äldre gårdsmiljön med kvarnen. Genom planområdet sträcker sig en äldre strandvall som endast framträder tydligare på vissa platser. Centralt i Djupvik ligger en restaurang. Här finns även en attraktiv badplats med allmänna toaletter, samt en mindre camping med ställplatser för husbilar. För området finns framdraget allmänt vatten och avlopp. Grävning och nedläggning av ledningar krävs och uppförande av pumpstationer kan komma att krävas vid ny bebyggelse. Utmed Kustvägen mellan Djupviksgata och Bardun Emils gata finns ett antal brandposter, söderut finns inga brandposter. Närmsta återvinningsstation finns i Föra vid hembygdsgården. Återvinningscentral finns i Kalleguta cirka 15 km mot sydöst. Busshållplatser finns längs väg 136 öster om Djupvik. Gatustrukturen utgörs i huvudsak av enskilda relativt smala gator (mellan 3 och 5 meter) av varierande standard

	(SWECO, 2024-05-28). Kustvägen och Djupviksgatan är asfalterade, övriga gator utgörs av grus och gräs. Det saknas separerade gång och cykelvägar i området. GC-trafikanter är hänvisade till befintliga gator. Sverigeleden och Ölandsleden går längs med kustvägen och sträcker sig från Äleklinta i söder, genom Djupvik och upp till Sandvik.

Bedömning av planens påverkan på materiella värden, även med avseende på det skyddade eller utpekade värdet.

Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?	Ja	
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på materiella värden?		Nej

Planen föreslår utökning av verksamhet på mark som ingår i jordbruksfastighet (centrala Djupvik). Bostadsbebyggelse föreslås även inom område för ängs- och betesmarksobjekt, (F94-TGL). I naturvärdesinventeringen bedömdes naturvärdena på platsen ha ett visst naturvärde då det inte längre betas och växer igen av gräs, slån och enbuskar (naturvärdesobjekt 17 och 18 i NVI). Trots upphört bete är marken till stor del gräsbevuxen. Noterade naturvårdsarter är enstaka Johannesnycklar, axveronika och fyra ängsnätfjärilar. Delar av betesmarken har bedömts inneha inga till normala produktionsvärden. Söder om objektet finns naturmiljöer som håller liknande krav på noterade arters livsmiljöer. Området hävdas till skillnad från området som föreslås för ny bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse, söder om Erlands gata och öster om Smedstigen, ligger inom ängs- och betesmarker, jordbruksblock, men har inte bedömts som aktuella då de inte längre hävdas eller är inhägnade (09C-JVW, D26-THJ).

Jordbruksmarken inom planområdet bedöms generellt ha en låg arrondering, vilket innebär att ytorna är små och ligger splittrade från större sammanhängande betesmarker och längre från brukningscentrat. Detta innebär svårigheter att använda marken för jordbrukets syften.

För att undvika skador på byggnader som orsakas av översvämning vid skyfall, krävs det att dämningsnivåer för diken är lägre än byggnaders golv- och entrénivåer samt att vatten kan ledas mellan bebyggelsen via ytliga flödesvägar. För att skydda befintlig och planerad bebyggelse från översvämningar föreslår dagvattenutredningen ett antal åtgärder som säkerställs i planen eftersom avrinning till stor del sker på bergytan, även där det finns jordlager. Åtgärder som föreslås är grunda diken som leds till lågområden vilka kan förstärkas med fördjupade fördröjningsytor. Det är viktigt och ett krav på att dessa åtgärder företas innan ny bebyggelse tillkommer.

Enskilda vattentäkter inom planområdet kan ha betydelse för bostäder som inte är påkopplade på det allmänna ledningsnätet. Enskilda vattentäkter i bruk får inte påverkas negativt vid grävning och schaktningsarbeten, eller vid bortledande av vatten. Även de vattentäkter som inte används för husbehov kan användas för bevattning vid odling. Enligt SGU är risken stor för påverkan från mänsklig inverkan på grundvattnet i områden, men området har relativt nyligen försetts med allmänt vatten och avlopp. Dagvattenutredningen ser inga risker för påverkan på vatten utifrån planförslaget.

Av miljöbalkens 3 kapitel 4 § framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan på områdets materiella värden. Påverkan blir begränsad på värden som har både högre och lägre förnyelseförmåga.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Beskriv planens påverkan på människors hälsa och miljön.

- Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, erosion)
- Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. flygolycka)
- Vattenbrist, tele- eller elavbrott, fjärrvärmebortfall, transportstörning
- Inomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, vibrationer, fukt, temperatur, radon, strålning, elektromagnetiska fält)
- Utomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, vibrationer, fukt, temperatur, radon, strålning)
- Risk för instängda områden vid hög nederbörd, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning

Extrema händelser kan inträffa med tanke på översvämningar i samband med hög nederbörd och/eller snösmältning.

Kustlinjen i Djupviks centrala delar kan vara utsatt för erosionsrisk där jordarten till stor del består av grus. De centrala delarna ligger lägre än de södra delarna. Själva planområdet ligger dock högre än kustremsan. Erosionsrisken bedöms inte vara så omfattande att den ger påverkan inom planområdet.
Området har allmänt vatten- och avlopp men ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Omhändertagande av dagvatten sker idag på varje fastighet där det infiltrerar ner i marken. Detsamma gäller för vägarna. Det finns dock ett antal mindre rör/ledningar som är ytligt placerade under vägar. Området är glesbebyggt med låg hårdgöringsgrad.

I planområdet finns områden med mycket tunna jordtäcken eller endast berg. Större delen av befintlig bebyggelse ligger dock på grusavlagringar med ett djup om 0,5–3 meter.

Trafiken i planområdet kommer i huvudsak anslutas mot Kustvägen och till Djupviksgatan. Bashastigheten för merparten av gatorna är 70 km/h, med lokala sänkningar till 50 km/h. I dagsläget bedöms gatorna hålla en god standard i förhållande till trafikbelastningen. Men under sommartid uppstår en del framkomlighetsproblem. Det finns inga separerade gång- och cykelvägar i området utan gående och cyklister färdas i blandtrafik. Cykling sker främst under sommarperioden och i rekreationssyfte.

Djupviksgatan är den mest trafikerade vägen då det är den naturliga anslutningen mot väg 136 för en stor del av de boende i området. Vägen används också för att nå flera målpunkter i området, som bland annat Djupviks camping, badplats och restaurang vilket bidrar till ytterligare trafik. Även Kustvägen genererar besökstrafik, inte enbart under sommaren. En grov uppskattning är att totalt från hela Djupviksområdet överstiger inte årsmedelsdygnstrafiken 500 f/d på Djupviksgatan och 250 f/d på Kustvägen. Under sommartid är trafikflödet cirka tre gånger högre.

En sammanställning av sommartrafikflöden framgår av Tabell 2.

Tabell 2. Beräknade trafikflöden för basår 2024 (fordon per dygn).

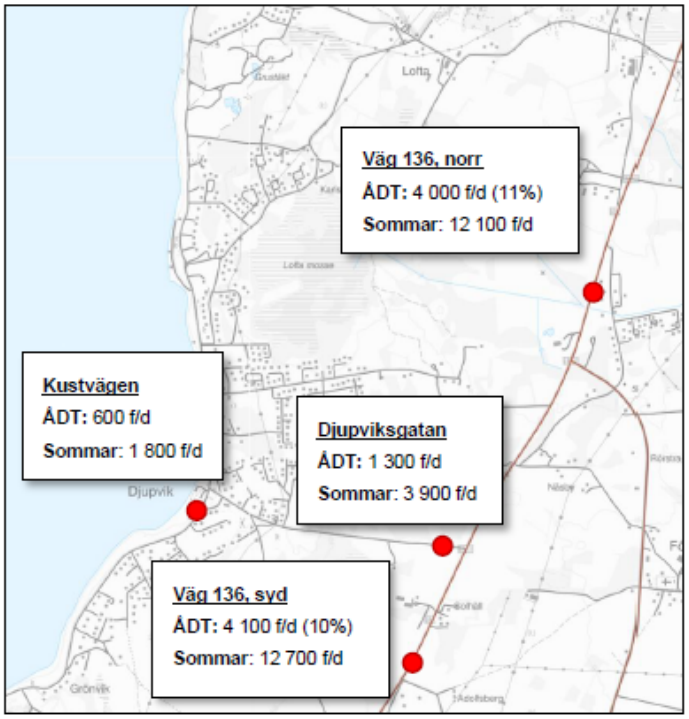
Väg	ÅDT (f/d)	Sommar (f/d)
Väg 136	3 000	Ca 9 000
Djupviksgatan*	< 500	Ca 1 500
Kustvägen *	< 250	Ca 800

** uppskattade värden*

Sweco, Trafikutredning Djupvik 2024-12-17

Sverigeleden och Ölandsleden går längs med Kustvägen, från Åleklinta i söder genom Djupvik upp till Sandvik.

Trafikutredningen rekommenderar en minsta vägbredd på 6 meter plus stödremsa på minst 0,25 meter när Djupvik- och Loftaområdet är fullt utbyggt.



Sweco, Beräknade framtida trafikflöden för prognosår 2045, fordon per dygn efter fyra fullt utbyggda detaljplaner i Djupvik och Lofta.

Borgholms kommun har alltid bevattningsförbud under sommarmånaderna då förbrukningen är hög. En avsaltningsanläggning för vatten finns strax norr om Sandviks samhälle som förser kommunen med vatten när efterfrågan är som störst.

Det finns hög risk för markradon i området på grund av sprickor i kalkberggrunden. Inför ny byggnation ska markradon mätas. Krav på mätning kan ställas i bygglovsprocessen.

Vibrationer, ljus och buller bedöms uppstå vid anläggningsarbeten och vid uppförande av ny bebyggelse.

Värmekartering (SMHI) visar att planområdets östra delar är mest utsatt för höga temperaturer, uppmätt mellan 34 - 39 grader C (2021 - 2023).

Det finns några identifierade platser där vatten kan bli stående vid hög nederbörd. I områdets centrala del kan två nya bostadsfastigheter påverkas av stående vatten, samt nya fastigheter i anslutning till Kustvägen (Länsstyrelsen, 2015, Klimatanalys).

Bedömning av planens påverkan gällande risk för människors hälsa eller för miljön		
Kan planen antas medföra påverkan på människors hälsa eller för miljön?	Ja	
Kan planen antas medföra betydande påverkan på människors hälsa eller för miljön?		Nej

Nya bostäder kan bli utsatta för höga temperaturer, vilket till stor del beror på avsaknad av träd och buskar, samt av genomsläppliga jordarter eller berg, där bergytan kan lagra värme. Det är viktigt att behålla grönytor intill föreslagen bebyggelse och att befintliga träd och buskar kan få stå kvar vid förberedelse inför exploateringen.

Erosion kan förekomma vid kustremsan där jordarten består av grus. Ny bebyggelse föreslås dock på cirka fem meters höjd över havet och bedöms inte beröras av erosion från stigande havsnivåer. Under jordlagren finns kalkberget som inte påverkas på samma sätt av vattnet som lösa jordarter gör.

En framtagen analys (2015) visar att det finns lågområden där vatten kan bli stående. Troligen blir det kortvarigt då jordarten består av grus, förutom i områdets centrala del där jordlagret är tunt och berget går i dagen. Förslag på ny bebyggelse finns i områden som saknar jordtäcke och där vatten riskerar att bli stående vid hög nederbörd eller vid snösmältning. Analys visar på stående vatten i södra området vid Erlands gata. Platsen ligger ca 0,5 meter lägre än omgivande mark. Vid Bardun Emils gata finns en lågpunkt som avvattnas genom dagvattenbrunnar kopplade till en dagvattenledning. Vattnet leds till en perkolationsbrunn strax norr om kustvägen.

I Djupvik finns inget egentligt dagvattensystem för uppsamling av ytvatten som bildas vid nederbörd utan det sker genom naturliga system. Vattnet rinner över bergytan till en plats där det kan infiltrera, ofta i sandigt/grusigt material. På bergytan kan översvämningar uppstå, men på svallmaterial blir vatten stående endast tillfälligt. Öster om planområdet finns flacka våtmarksområden som kan utjämna flödet vid intensiva regn och snösmältning. Vattnet leds sedan vidare genom bebyggelsen i väster i befintliga diken. Dagvattenutredningen visar på att dagens hantering kan vara tillräcklig, och att det inte finns behov av anlagda reningsanläggningar. Förslaget är att uppsamling av dagvatten ska fördröjas i naturliga svackor inom naturmarken. Planförslaget ger utrymme för att flytta eller komplettera diken inom planområdet.

Trafikalstringen för hela planområdet beräknas till maximalt 640 fordon per dygn, Det motsvarar cirka 4,7 fordonsrörelser per bebyggd fastighet och dygn. Denna trafikmängd är beräknad på full utbyggnad i området enligt vad som medges i detaljplanen.

Med tanke på trafikflödet på Djupviks kustväg bör vägen breddas från dagens ca 3,5 meter till 4 meter, alternativt förses med mötesplatser enligt trafikutredningens förslag. Utrymme för att tillskapa mötesplatser finns i aktuellt planförslag. Vägen är enskild och omfattas av gemensamhetsanläggning som sköts av en samfällighetsförening. Vägen ligger på kommunal mark. Det är dock viktigt att notera att rödlistade och fridlysta arter som förekommer vid kustvägen och vid Djupviksgatan inte får påverkas negativt vid en sådan åtgärd.

Gällande Djupviksvägen visar utredningen på att det kan komma att krävas kapacitetshöjande åtgärder för att säkerställa god kapacitet och tillgänglighet under den trafikintensiva sommarperioden fram för allt för oskyddade trafikanter och när samtliga detaljplaner inom Djupvik och Lofta är genomförda. Djupviksgatan är enskild och omfattas av samma gemensamhetsanläggning som Djupviks kustväg vilken sköts av en samfällighetsförening. Vägen ligger delvis på kommunal mark. Det finns ingen gatubelysning i området förutom en belysning strax norr om infart till Bardun Emils gata.

Innan en fullt utbyggd exploatering av Djupvik-Loftaområdet sker, bör kommunen och samfällighetsföreningarna komma överens om vilka förbättrande åtgärder som behöver genomföras, på vilka gator och hur dessa åtgärder ska finansieras.

Skolbarn i området tillhör upptagningsområde för Åkerboskolan i Löttorp. Skolbarn får efter särskild prövning skolskjuts, men påstigning sker i öster utmed väg 136. Barn ska kunna ta sig ut till väg 136 på

ett säkert sätt, vilket inte har säkerställts i planen. Dock är det endast ett mindre antal permanentboende i området (sex personer). Invånarna utgörs till största delen av fritidsboende/delårsboende och en analys visar att det inte finns några skolbarn inom planområdet.

På Djupviksgatan norr om restaurangen finns det fyra parkeringsrutor vars placering bedöms som olämpliga ur framkomlighets- och trafiksäkerhetssynpunkt, eftersom besökare måste korsa Djupviksgatan. En lämplig parkeringslösning kan vara att anlägga parkering söder om Djupviksgatan, med färdriktningen, undantaget planens östra del där den fridlysta tovsippan har noterats.

Gena kopplingar för gående och cyklister bör prioriteras då dessa trafikantgrupper är känsliga för omvägar. Låg hastighet (≤ 30 km/tim) bör gälla på lokalgator inom området då gående och cyklister kommer att röra sig i blandtrafik. Hastighetsbestämmelser bör tas genom nya trafikföreskrifter. Borgholms kommun bör i samråd med Länsstyrelsen, Trafikverket och enskilda väghållare verka för lägre hastighetsgränser i området. För att skapa en trafiksäker gatustruktur bör god sikt enligt Trafikverkets riktlinjer säkerställas vid korsningspunkter och kurvor.

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan när det gäller risker för människors hälsa eller för miljön. Efterfrågan på tomter i Djupvik är mycket stor och då främst för fritidsboende. Enligt trafikutredningen bör åtgärder ske på Djupviks kustväg och efter att alla detaljplaner i området har genomförts, detsamma gäller för Djupviksgatan. Planförslaget möjliggör för föreslagna åtgärder. Ytvattnets väg i landskapet som ska förstärkas i naturliga svackor och diken ska anläggas innan övrig exploatering påbörjas.

Miljökvalitetsnormer

- ☒ Miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:477; Information; Beslutade eller föreslagna åtgärdsprogram; Överskridanden av miljökvalitetsnormerna 2014)
- ☒ Miljökvalitetsnorm för buller (SFS 2004:675; Åtgärdsprogram för omgivningsbuller; *Trafikverkets åtgärdsprogram enligt förordning om omgivningsbuller*)
- ☒ Miljökvalitetsnorm för kvantitativ status för grundvatten (SFS 2004:660; VISS, se statusklassning.)
- ☒ Miljökvalitetsnorm för kemisk status för grundvatten (SFS 2004:660; VISS, se statusklassning)
- ☒ Miljökvalitetsnorm för ekologisk status för ytvatten (SFS 2004:660; VISS, se statusklassning)
- ☒ Miljökvalitetsnorm för kemisk status för ytvatten (SFS 2004:660; VISS, se statusklassning)
- ☒ Miljökvalitetsnormer för havsmiljö (SFS 2010:1341; HVMFS 2012:18; statusklassning kommer att finnas i åtgärdsprogram för havsmiljön som fastställs 2016.)

Bedömning av planens påverkan på miljökvalitetsnormer		
Kan planen antas medföra att miljökvalitetsnormer försämras eller överskrids?		Nej

Planförslaget bedöms inte överskrida några riktvärden varken för utomhusluft eller för buller. Buller och damm kan dock tillfälligt förekomma vid byggnation och anläggningsåtgärder.

Planområdet berör ett delavrinningsområde och ingår i grundvattenförekomst, Västra Ölands kalkberg, sedimentär bergförekomst. För grundvattnet är kvalitetskravet god kemisk status och god kvantitativ status med tidsfrist till 2027. Den kvantitativa statusen för grundvattnet är bedömd som otillfredsställande. Djupviks badvatten har en tillfredsställande badvattenkvalitet. Kustvattnet tillhör M n Kalmarsunds utsjövatten. Kvalitetskravet för kustvattnet är att det ska ha god ekologisk status senast 2039 samt god kemisk ytvattenstatus. Den ekologiska statusen för kustvattnet är bedömd som måttlig, och den kemiska statusen uppnår ej god status. Den ekologiska statusen påverkas främst av näringsämnen som kväve och fosfor.

Miljökvalitetsnormer för vatten innebär ett krav på att exploatering eller andra projekt inte får skapa försämrade förutsättningar för att uppnå miljökvalitetsnormen. Detta innebär att föroreningsbelastningen och avrinningsflödet från detaljplaneområdet inte får öka belastningen på recipienten, vilket måste tas hänsyn till vid utformning av dagvattenhanteringen. Dagvattenledningar och dammar kräver även skötsel för att dagvattnet ska uppnå fullgod rening innan det når grund- och kustvatten.

I samband med att orten fick allmänt vatten och avlopp har sannolikt grund och ytvatten förbättrats när det gäller påverkan på yt- och grundvatten från befintlig bebyggelse. Jordbruket kan däremot läcka näringsämnen, men inom planområde finns inga jordbrukscentra.

När det gäller kvalitetsnormer för vatten visar dagvattenutredningen att föroreningsbelastningen i planområdet är liten och att avrinning sker via grundvattnet där en betydande fastläggning i marken kan förväntas. Den planerade exploateringen bedöms inte påverka förutsättningen att nå miljökvalitetsnormen gällande ytvatten för någon parameter och inte heller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten. För grundvattnets kvantitativa status, är det positivt att infiltrera så mycket vatten som möjligt, jämfört med att leda bort det.

Dagvattenutredningen tar inte upp påverkan vid anläggningsarbeten som kan kräva exempelvis sprängning i berg. Enskilda vattentäkter kan även påverkas av åtgärderna. Försiktighet ska ske vid sådana arbeten. Det kan finnas en viss risk att yt- och grundvatten påverkas negativt vid grävning/schaktningsarbeten och vid sprängning i berg inför ny byggnation. Sprickor i berget kan uppstå vilket kan innebära att yt- och grundvatten rinner iväg okontrollerat till mottagarrecipienter.

Del 2 – Sammanvägd bedömning av planens påverkan/effekter inom och utanför planområdet

Sammanvägd bedömning, 2025-05-26			
Särskilda bestämmelser			
Gäller undantag från att genomföra miljöbedömning?			Nej
Gäller krav på att genomföra miljöbedömning?			Nej
Betydande miljöpåverkan			
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på kulturvärden?			Nej
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på naturvärden?			Nej
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på sociala värden?			Nej
Kan planen antas medföra *betydande* påverkan på materiella värden?			Nej
Kan planen antas medföra *betydande* risker för människors hälsa eller för miljön?			Nej
Bedömning	*Det bör räcka med att en av miljöaspekterna visar att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan för att så ska anses vara fallet (NFS 2009:1).*		
Påverkans totaleffekt			
Kan planen antas medföra påverkan på kulturvärden?			Nej

Kan planen antas medföra påverkan på naturvärden?		Nej
Kan planen antas medföra påverkan på sociala värden?		Nej
Kan planen antas medföra påverkan på materiella värden?		Nej
Kan planen antas medföra påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön?		Nej

Bedömning	*Planens totala effekt på ovan genomgångna miljöfaktorer tyder på att planens genomförande inte innebär någon betydande negativ risk för påverkan på områdets identifierade värden.*

Motiverat ställningstagande till att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan

Planområdet har inventerats på sina värden för natur- och kulturmiljöer samt för friluftslivet. Utredningar har även gjorts för planområdets dagvattenhantering inför kommande ny bebyggelse och infrastruktur. Dagens och framtida trafiksituation har analyserats i en trafikutredning till följd av möjlig exploatering. Planen har efter framtagna utredningar, dagens kunskapsunderlag och från inkomna yttranden utformats till ett granskningsförslag.

Aktuell undersökning av planens eventuella miljöpåverkan ser att det kan finnas viss risk gällande områdets kulturmiljö när Djupvik förtätas. Men påverkan bedöms inte bli i någon betydande omfattning, då påverkan kan minskas, framför allt med föreslagna varsamhetsbestämmelser men också genom bestämmelser som reglerar byggnadsvolymer, färgsättning och material.

Planens genomförande kan påverka områdets rekreationsvärden eftersom allmän platsmark omvandlas till bostäder och kvartersmark.

Befintlig jordbruksmark i området har bedömts utgöra betesmark med inga till normala produktionsvärden. Utöver bedömningen av markens produktionsvärden, kan områdena hysa värden för den biologiska mångfalden. Jordbruksmarken bedöms generellt ha en låg arrondering inom planområdet, vilket innebär att ytorna är små och ligger splittrade från större sammanhängande betesmarker, samt längre från brukningscentrat. Detta innebär svårigheter att använda marken för jordbrukets syften. Bedömningen är att ianspråktagande av viss jordbruksmark inte innebär en betydande miljöpåverkan. Orten är även väl avgränsad och utvecklingen av Djupvik som helhet kan spara jordbruksmark på andra platser i kommunen.

Naturvärden inom planen kan påverkas negativt lokalt, men påverkan är marginell eftersom naturvärdena redan är fragmenterade på grund av befintlig bebyggelse och att större områden med liknande miljöer bevaras utanför planområdet. Till viss del kan även gaturummen utgöra livsmiljöer för områdets arter. Vissa arter som trubbstarr och tovsippa kan dock påverkas negativt vid ledningsdragningar, utbyggnad av vägar eller gång- och cykelstigar. Arterna behöver uppmärksammas vid sådana åtgärder.

Svarfläckig blåvinge och ängsnätfjäril som återfinns i planområdet kräver en viss skötsel av marken. Särskilt i den mer öppna plandelen i norr. En viss hävd krävs som gynnar insekternas värdväxter. Innan planens förslag kan genomföras i denna del av planområdet kan det krävas en dispens från artskyddsförordningen för eventuell påverkan på svartfläckig blåvinge. Svartfläckig blåvinge är skyddad enligt artskyddsförordningen 4 a §, vilket innebär att samtliga individer samt artens fortplantningsområden och viloplatser är skyddade.

Det är av största vikt att naturområden och allmän platsmark sköts på rätt sätt för att inte förlora de naturvärden som finns idag. Planen förespråkar enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark som naturmark och områden för dagvattenhantering utgör. Det kan finnas en viss risk att yt- och grundvatten påverkas negativt vid grävning/schaktningsarbeten och vid eventuell sprängning i berg inför ny byggnation. Sprickor i berget kan uppstå som kan innebära att yt- och grundvatten okontrollerat rinner i väg till mottagarrecipienter.

Det kan finnas en risk för människors hälsa och säkerhet i och med ett genomförande av samtliga detaljplaner inom området Djupvik-Lofta. Trots detta bedöms det finnas ett utrymme inom planområdet för att genomföra föreslagna åtgärder som trafiklösningar (kapacitet och åtgärder för oskyddade trafikanter) och för dagvattenhanteringen. Ansvaret för skötseln av den allmän platsmarken är enskilt vilket innebär att naturvärden kan komma att påverkas negativt av en felaktig skötsel. Information om vilken skötsel som lämpar sig för olika naturtyper finns att tillgå hos kommunen och länsstyrelsens. Om fridlysta eller skyddade arter påverkas krävs dispens. Dispens söks hos länsstyrelsen.

Bilaga 1

Kulturvärden

Beskriv förekomsten av kulturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen:

- Biologiskt kulturarv
- Karaktärsdrag i landskap och bebyggelse
- Värdefulla landskapsavsnitt och bebyggelsemiljöer
- Arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader
- Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden)
- Immateriella företeelser (till exempel ortnamn eller berättelser som är knutna till platsen)
- Kulturvärden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade kulturvärdet.

- Statliga byggnadsminnen enligt 3 kap. KML
- Kyrkliga kulturminnen enligt 4 kap. KML
- Arkeologiska kulturmiljöer och lämningar (fornlämningar och fornlämningsområden) enligt 2 kap. KML
- Nationalpark enligt 7 kap. 2 § MB
- Naturreservat/Naturvårdsområde enligt 7 kap. 4 § MB
- Kulturreservat enligt 7 kap. 9 § MB
- Naturvårdsavtal enligt 7 kap. 3 § JB
- Landskapsbildskyddsområde
- Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB
- Världsarv (Information)

Naturvärden

Beskriv förekomsten av naturvärden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.
Värdefulla naturtyper eller spridningssamband mellan dessa:

- Naturtyper enligt habitatdirektivet
- Områden enligt Skogsstyrelsens nyckelbiotopsinventering eller objekt med högt naturvärde
- Områden enligt Naturvårdsverkets myrskyddsplan eller nationalparksplan
- Områden enligt ängs- och betesmarksinventeringen
- Värdefulla vatten i enlighet med Levande sjöar och vattendrag
- Viktiga spridningssamband mellan de naturtyper som förekommer

Värdefulla arter eller spridningssamband för dessa:

- Värdefulla fågelarter (I Sverige regelbundet förekommande fågelarter [från bilaga 1 i Fågeldirektivet] för vilka Särskilda skyddsområden skall avsättas)
- Värdefulla växt-, djur-, eller svamparter (Lista över arter i habitatdirektivets bilaga 2 som förekommer i Sverige; Arter & naturtyper i habitatdirektivet – Bevarandestatus i Sverige)
- Fridlysta växt-, djur-, eller svamparter (4-9 §§ Artskyddsförordningen)
- Fortplantningsområden eller viloplatser för fridlysta djur (4 § Artskyddsförordningen)
- Rödlistade växt-, djur-, eller svamparter
- Viktiga spridningssamband för de arter som förekommer

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade naturvärdet.

- Nationalpark enligt 7 kap. 2 § MB
- Naturreservat/Naturvårdsområde enligt 7 kap. 4 § MB
- Kulturreservat enligt 7 kap. 9 § MB
- Naturminne enligt 7 kap. 10 § MB
- Natura 2000 enligt 7 kap. 27 § MB
- Biotopskyddsområde enligt 7 kap. 11 § MB
- Generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB,
- Djur- och växtskyddsområde enligt 7 kap. 12 § MB
- Strandskyddsområde enligt 7 kap. 13-18 §§ MB
- Naturvårdsavtal enligt 7 kap. 3 § JB
- Stora opåverkade områden enligt 3 kap 2 § MB
- Ekologiskt känsliga områden enligt 3 kap 3 § MB
- Landskapsbildskyddsområde
- Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB
- Världsarv
- Biosfärsområden
- Våtmarksområden enligt ramsarkonventionen
- Skyddade marina områden enligt OSPAR
- Skyddade marina områden enligt HELCOM

Sociala värden

Beskriv förekomsten av sociala värden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

- Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur) (2 kap. 7 § PBL)
- Lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse (2 kap. 7 § PBL), t.ex. badplatser, skidbackar, lekplatser, ridstigar, cykelleder, skidspår, motionsspår, vandringsleder, jakt och fiske, orientering, skogsmulle, scouting och klättring.
- Tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och annan utevistelse (8 kap. 9 § PBL)
- Tysta områden
- Turistdestinationer
- Mötesplatser
- Sociala värden som uppmärksammats av brukare eller allmänhet

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade sociala värdet.

- Nationalpark enligt 7 kap. 2 § MB
- Naturreservat/Naturvårdsområde enligt 7 kap. 4 § MB
- Kulturreservat enligt 7 kap. 9 § MB
- Strandskyddsområde enligt 7 kap. 13-18 §§ MB
- Naturvårdsavtal enligt 7 kap. 3 § JB
- Stora opåverkade områden enligt 3 kap 2 § MB
- Landskapsbildskyddsområde
- Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB
- Riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden enligt 4 kap. 2 § MB
- Världsarv
- Biosfärsområden

Materiella värden

Beskriv förekomsten av materiella värden i de områden som kan antas komma att påverkas av planen

Naturresurser med högre förnyelseförmåga:

- Skog (skogsbruk)
- Fiske (vilt och odling)
- Mark till rennäring
- Ängs- och betesmark (jordbruk)
- Vilda växter och djur (t.ex. bär och fisk)
- Energiresurser (t.ex. vattendrag, vind, sol)
- Färskvatten (ytvattenförekomster)

Naturresurser med ingen/låg förnyelseförmåga:

- Åkermark (även plöjbar betesmark, jordbruk)
- Mineraler, bergarter, jordarter
- Energiresurser (t.ex. torv, kol)
- Färskvatten (grundvattenförekomster)
- Övriga geologiska resurser (t.ex. landformer och fossil)

Övriga materiella värden:

- Rekreation, idrott, friluftsliv och turism (större anläggningar)
- Energiförsörjning (t.ex. anläggningar för energiproduktion, elnät [stamnät, regionnät, lokalt elnät, transformator- och kopplingsstationer, utlandskopplingar], ledningsnät för fjärrvärme och fjärrkyla, gasledningsnät, drivmedelstationer för båt och bil)
- Hälso- och sjukvård (t.ex. sjukvård, apotek, omsorg om barn, funktionshindrade och äldre)
- Information och kommunikation (t.ex. telefoni, internet, radiokommunikation)
- Vatten och avlopp (t.ex. reningsverk och ledningsnät för vatten- och avloppsvatten, reservoar, brandpost, tryckstegrings- och pumpstationer, tömningsstationer för båt)
- Renhållning (t.ex. deponier, återvinningscentraler och återvinningsstationer)
- Skydd och säkerhet (t.ex. domstolsväsendet, åklagarverksamhet, militärt försvar, kriminalvård, kustbevakning, polis, räddningstjänst, tullkontroll, gränsskydd och immigrationskontroll)
- Transporter (t.ex. bil-, järn-, gång- och cykelväg, flygplats, hållplatser och stationer, färjelägen, hamn, bro, omlastningspunkter, parkering för bil och cykel)

Beskriv förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen med avseende på det skyddade eller utpekade materiella värdet.

- Miljöskyddsområde (7 kap. 19–20 §§ MB; Okänt om miljöskyddsområden förekommer)
- Vattenskyddsområde (7 kap. 21–22 §§ MB)
- Jord- och skogsbruk (3 kap 4 § MB)
- Riksintresse för rennäring, yrkesfiske eller odling av akvatiska djur och växter (3 kap 5 § MB)
- Riksintresse för fyndigheter av ämnen eller material (3 kap 7 § MB)
- Riksintresse för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap 8 § MB)
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 8 § MB)

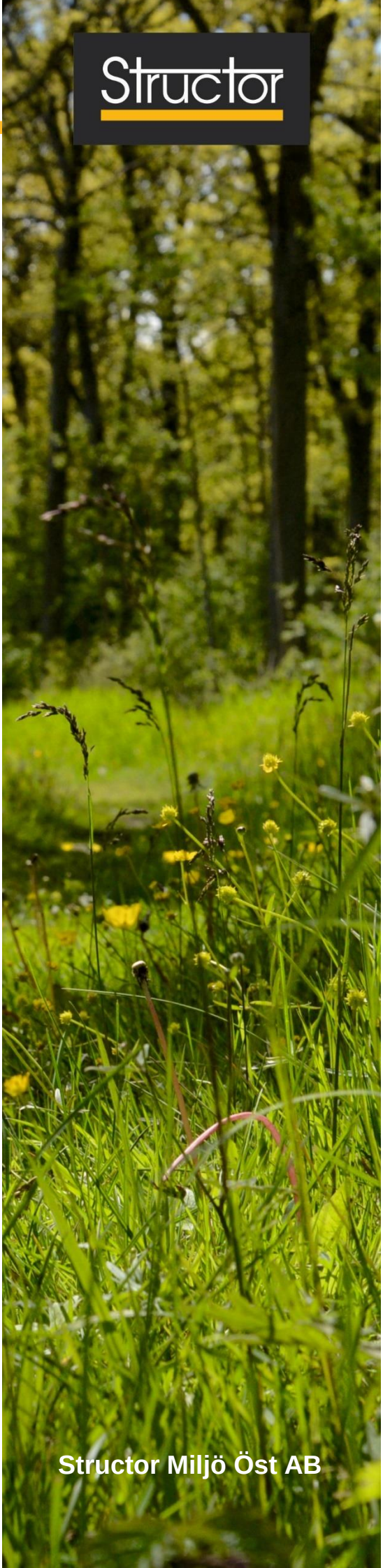
Risker för människors hälsa eller för miljön

Beskriv risker för människors hälsa eller för miljön i de områden som kan antas komma att påverkas av planen.

- Extrema naturhändelser (t.ex. stormar, höga vattenstånd, översvämning, ras och skred, torka, värmebölja, lavin, erosion, jordbävning, epidemier, extrem kyla)
- Olyckor (t.ex. farliga anläggningar, farligt gods, brand, trafikolycka inkl. tåg- och flygolycka)
- Vattenbrist, tele- eller elavbrott, fjärrvärmebortfall, IT-bortfall, transportstörning, drivmedelsbrist
- Verksamheter som medför risk för omgivningen (t.ex. buller, vibrationer, ljus, lukt, damm, sot, luftföroreningar inklusive allergiframkallande ämnen, utsläpp till vatten, markföroreningar)
- Inomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, vibrationer, fukt, temperatur, radon, strålning, elektromagnetiska fält)
- Utomhusmiljö (t.ex. ljus, buller, vibrationer, fukt, temperatur, radon, strålning)

Redogör för de miljökvalitetsnormer som inte följs eller riskerar att inte följas i de områden som kan antas påverkas av planen.

- Miljökvalitetsnormer för utomhusluft
- Miljökvalitetsnorm för buller
- Miljökvalitetsnorm för kvantitativ status för grundvatten
- Miljökvalitetsnorm för kemisk status för grundvatten
- Miljökvalitetsnorm för ekologisk status för ytvatten
- Miljökvalitetsnorm för kemisk status för ytvatten
- Miljökvalitetsnormer för havsmiljö



Dagvattenutredning detaljplan, södra Djupvik

24067, Borgholms kommun

Structor Miljö Öst AB

Beställare:	Borgholms kommun
Beställarens projektnummer:	
Konsultbolag:	Structor Miljö Öst AB
Uppdragsnamn:	Dagvattenutredning Djupvik
Uppdragsnummer:	24067
Datum:	2024-08-26 **Revideringsdatum:**
Uppdragsledare:	Teresia Gamme
Handläggare/utredare:	Teresia Gamme, Stefan Ahlman, Per Nelsson Westrin, Daniel Glatz
Granskare:	Daniel Glatz
Status:	Rapport

Innehåll

1. Inledning 6
1.1. Bakgrund och syfte 6
1.2. Avgränsning 6
1.3. Underlag 6
1.4. Koordinat- och höjdsystem 6
1.5. Metod 6
1.6. Förutsättningar och krav på dagvattenkvalitet 7
2. Befintliga förhållanden 7
2.1. Beskrivning av området 7
2.2. Geologi, geoteknik och hydrogeologi 8
2.2.1. Grundvatten, ytligt grundvatten 9
2.3. Recipient och miljökvalitetsnorm för ytvatten 10
2.4. Miljökvalitetsnorm för grundvatten 12
2.5. Befintlig dagvattenhantering och problematik 13
2.5.1. Platsbesök 2024-04-25 13
2.6. Befintliga lågpunkter och flödesvägar 18
3. Planområdets framtida utformning 20
4. Dagvattenberäkningar 21
4.1. Markkartering 21
4.2. Dimensionerande flöden 24
4.3. Erforderlig fördröjningsvolym 25
5. Förslag för hantering av dagvatten 26
5.1. Övergripande system 26
5.2. Allmänna rekommendationer vid nybyggnationer 28
5.3. Lokalt omhändertagande inom fastigheter 28
6. Föroreningsberäkningar 29
6.1.1. Påverkan på miljökvalitetsnorm 31
7. Slutord och rekommendationer 32
8. Referenser 33

Figurförteckning

Figur 1: Karta över Djupvik, område som utreds för ny detaljplan markerat i rött. Bakgrundskarta ©Lantmäteriet. 7

Figur 2: Ortofoto över Djupvik med plangräns markerad. Ortofoto hämtat från ©Lantmäteriet. 8
Figur 3: Utklipp från jordgeologiska kartan, SGU 9
Figur 4: Princip för avrinning längs lågstråk på bergytan, genom svallmaterial, sand och grus. 10
Figur 5: Utbredning vattenförekomsten MN Kalmarsunds utsjövatten. 11
Figur 6: Översikt över planområdet med befintliga dagvattenledningar och diken. Romerska siffror hänvisar till figurer med foton nedan. 14
Figur 7: Lågstråk mellan kustvägen och strandvall. Bevuxen strandvall till höger i bilden (I). Foto mot nordost. 15
Figur 8: Ytliga diken på öppen yta med naturmark (II). Foto mot norr. 15
Figur 9: Exempel på diken och rör/ledningar vid Bessniss gata/Målar Jonssons gata (III). Foto mot söder. 16
Figur 10: Område uppströms som vid tiden för inventeringen stod under vatten (IV). Foto mot söder. 16
Figur 11: Område vid grusvägen Bardun Emils gata (V) där det finns dagvattenbrunnar och dagvattenledning. Foto mot havet i nordväst. 17
Figur 12: Grunda diken i lågstråk mellan två strandvallar på fastigheten Djupvik 1:7 (VI). Foto mot havet i nordväst. 18
Figur 13: Rinnvägar och vattensamlingar i planområdet för befintlig situation vid ett momentant regn på 50 mm, motsvarande ett 100-årsregn. Planområdets gräns är markerad i rött. 19
Figur 14: Preliminär plankarta 2024-05-14. 20
Figur 15: Preliminär plankarta med rosa och mörkgrå markering för befintlig bebyggelse. Förklaring i text nedan. 23
Figur 16. Avvattningsplan för avvattning inom planområdet. Redovisas i större format i Bilaga 1. 27

Tabellförteckning

Tabell 1: Sammanfattning av status och miljökvalitetsnorm för M n Kalmarsund 11
Tabell 2: Sammanfattning miljökvalitetsnorm för grundvatten. 12
Tabell 3: Ytkartering av området enligt markanvändningar enligt beskrivning i StormTac. 22
Tabell 4: Nuvarande och framtida dimensionerande flöden för område A, B och C 24
Tabell 5: Beräknad erforderlig fördröjningsvolym för område A, B och C 25
Tabell 6: Beräkning av teoretiskt vattendjup om erforderliga fördröjningsvolymer sprids ut över naturmark 25
Tabell 7: Beräknad årlig föroreningsbelastning från hela planområdet. Resultat presenteras för befintlig situation, planerad situation. 30

Tabell 8: Beräknade förväntade årsmedelhalter i dagvatten i befintlig och planerad situation. Halten beräknas som medel för hela planområdet. 31

Bilagor

Bilaga 1 Avvattningsplan, karta över föreslagen dagvattenlösning

Bilaga 2 Föroreningsberäkningar StormTac Web

1. Inledning

1.1. Bakgrund och syfte

Borgholms kommun arbetar med att ta fram en ny detaljplan för södra Djupvik och utreder möjligheterna att förtäta bebyggelsen med fler byggbara tomter. Området är idag glesbebyggt med villor och fritidshus. Structor Miljö Öst har fått i uppdrag att göra en dagvattenutredning för området för att utreda hur dagvatten kan hanteras för befintlig och framtida bebyggelse.

1.2. Avgränsning

Beräkning av flöden och vattenkvalitetsförändring behandlar endast planområdet. Vatten från intilliggande markområden beskrivs och beaktas om det avrinner genom planområdet men ingår inte i dimensionerande beräkningar för flöden, fördröjning eller föroreningar. Detta eftersom inga förändringar i bebyggelse eller vattensystem planeras utanför planområdet.

1.3. Underlag

- Baskarta, DWG – Borgholms kommun (2024-04-18)
- Befintliga ledningar, DWG, Borgholms kommun (2024-04-18)
- Utkast fördelning kvartersmark, DWG och PDF (2024-04-17)

1.4. Koordinat- och höjdsystem

Koordinatsystem för utredningen är SWEREF 99 16 30 och höjdsystem är RH 2000.

1.5. Metod

Dimensionerande dagvattenflöden före och efter exploatering har beräknats med rationella metoden enligt P110 (Svenskt Vatten, 2016). Den erforderliga fördröjningsvolymen beräknas med hjälp av Excel-modellen bilaga 6a till Svenskt vatten rapport P110, *Magasinsberäkning mht rinntid* (Svenskt Vatten, 2016).

Förväntade föroreningshalter i dagvatten har beräknats med hjälp av *StormTac Web (version v23.4.1)*. StormTac Web är en modell som används för att beräkna kvantitet och kvalitet av dagvatten. Resultaten presenteras via automatiskt genererade rapporter (StormTac, 2018), här i Bilaga 2. Modellen använder sig av schablonvärden framtagna av empiriska mätningar av föroreningar i dagvatten hämtade från hela världen samt dataserier för årsnederbörd. Som indata i modellen används antagna ytors storlek och användningsområden före och efter exploatering.

För att beräkna hur dagvattenkvaliteten kan komma att skilja sig åt före och efter den planerade exploateringen har ytorna inom planområdet sammanställts med avseende på befintlig och planerad användning.

Lågpunkter och avrinningsvägar vid skyfall har identifierats med hjälp av SCALGO Live, kombinerat med en tolkning av hydrogeologiska förhållanden.

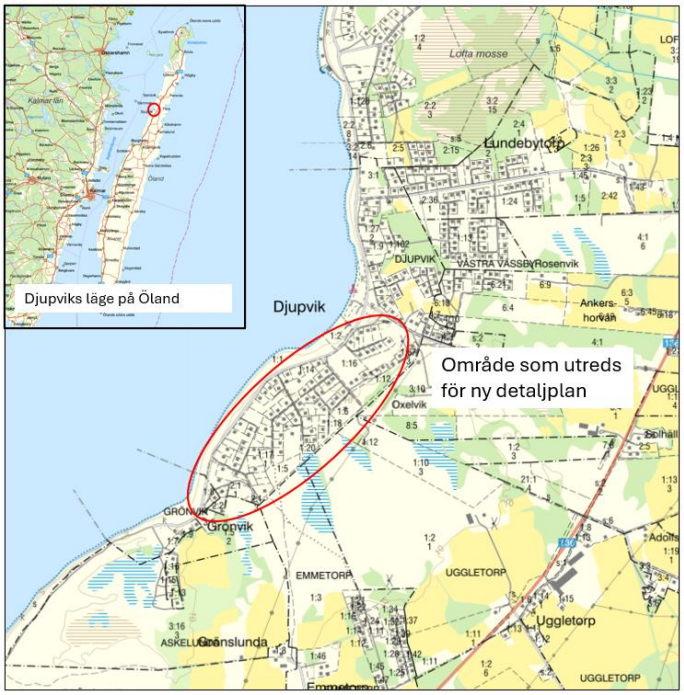
1.6. Förutsättningar och krav på dagvattenkvalitet

Vattenkvaliteten i Sveriges kustvatten, sjöar, vattendrag och grundvatten kontrolleras och bedöms genom de så kallade miljökvalitetsnormerna, dessa beskrivs vidare i avsnitt 2.3. Miljökvalitetsnormen innebär ett krav på exploatering eller andra projekt att de inte får skapa försämrade förutsättningar för att uppnå miljökvalitetsnormen. Detta innebär att föroreningsbelastningen och avrinningsflödet från detaljplanområdet inte får öka belastningen på recipienten vilket måste tas hänsyn till vid utformning av dagvattenhanteringen.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Beskrivning av området

Djupvik är en ort med främst fritidsbebyggelse men även större villor belägen i Borgholms kommun på norra Öland. Orten ligger precis vid Ölands västra kust, se markering i karta, Figur 1.



Figur 1: Karta över Djupvik, område som utreds för ny detaljplan markerat i rött. Bakgrundskarta ©Lantmäteriet.

Den preliminära gränsen för planområdet visas på ortofoto över Djupvik i Figur 2 nedan.



Figur 2: Ortofoto över Djupvik med plangräns markerad. Ortofoto hämtat från ©Lantmäteriet.

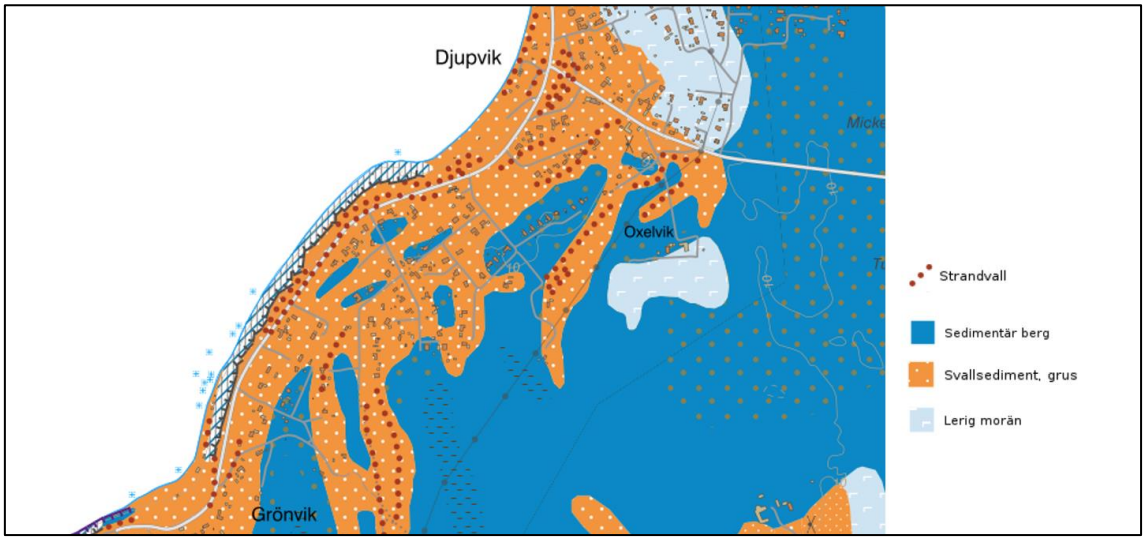
Bebyggelsen är gles och marken består av alvarmark med låg vegetation, främst enbuskar. Planområdets yta är ca 44 hektar. Söder om planområdet ligger tre större våtområden, grunda våtmarker som är vattenfyllda på vintern och till stor del torkar ut på sommaren.

2.2. Geologi, geoteknik och hydrogeologi

Berggrunden i området består av plant lagrad kalksten med lagerstupning flackt mot sydost på samma sätt som på hela Öland. I den västra delen av området vid havet, finns det en brant klint med en nivåskillnad på ca 10 m, men i den norra delen av området, i Djupvik, har vittring och erosion gjort att berggrundens yta ligger betydligt lägre. Bergytan sluttar mot norr/nordost trots att lagerstupningen är mera östlig. Kalkstenen är helt i dagen på stora ytor i området, speciellt öster om planområdet, men på övriga ytor finns det ett tunt jordlager som är några decimeter i de södra och centrala delarna, upp till någon meter i den norra delen i Djupvik.

Jordlagren består av svallmaterial, dvs mest sand och grus som blivit kvar när havets vågor och strömmar omlagrat sedimenten i en tid när Östersjöns nivå varit på en högre

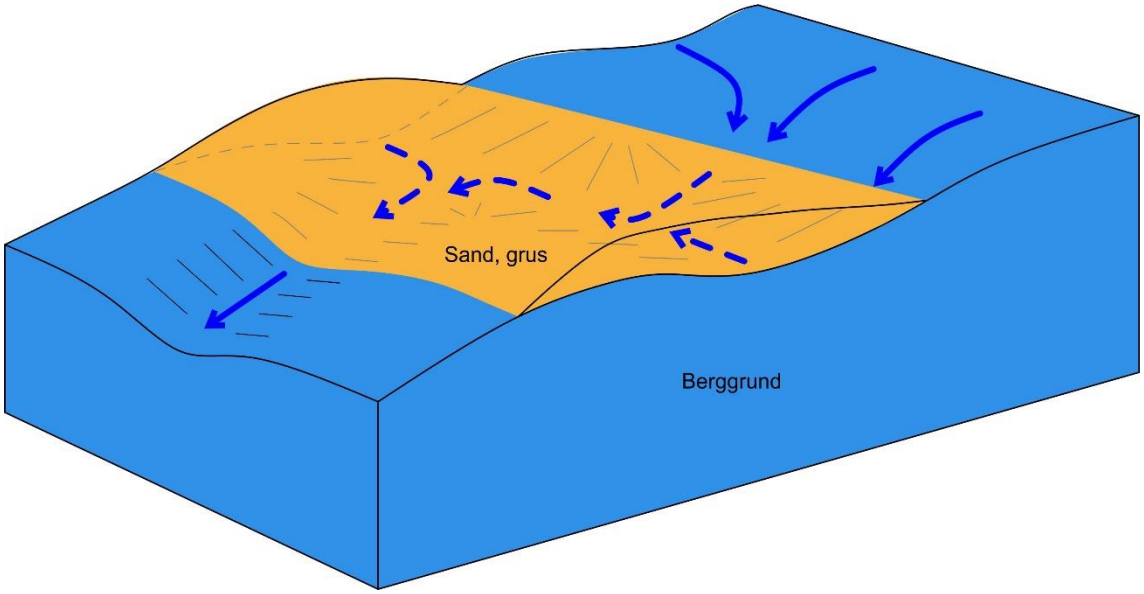
nivå. Det finmaterial som ursprungligen kan ha funnits har sköljts bort. Det återstående jordmaterialet ligger som strandvallar med sand och grus utsträckta i nordöstlig-sydvästlig riktning. I den nordligaste delen av planområdet kan det även finnas ett tunt lager med lerig morän under svallmaterialet. Moränlagret vilar då direkt på bergytan. Utklipp från jordgeologiska kartan presenteras i Figur 3 nedan.



Figur 3: Utklipp från jordgeologiska kartan, SGU

2.2.1. Grundvatten, ytligt grundvatten

Eftersom jordlagren är grusiga och sandiga förväntas de ha mycket hög genomsläpplighet för vatten, medan den underliggande berggrunden är betydligt tätare och släpper bara långsamt igenom vatten. Det är därför bergytans topografi som är bestämmande för vattens avrinning i området. Fritt vatten på markytan kan bildas där det är grunda svackor i bergytan, medan ytor som består av jord, svallmaterial förväntas vara så genomsläppliga att vatten har förutsättningar att infiltrera rakt ner i marken även vid intensiv nederbörd. Avrinning förväntas ske på bergytan längs bergytans lågstråk oavsett om det ligger svallmaterial, sand och grus, på berget eller inte, se principbild, Figur 4 nedan.



Figur 4: Princip för avrinning längs lågstråk på bergytan, genom svallmaterial, sand och grus.

Möjligheten att infiltrera vatten är mycket begränsad på stora delar av området där det är berg i dagen, men i den norra delen där jordtjockleken är något större kan det ändå fungera eftersom det jordmaterial som finns är mycket genomsläppligt. Nederbördsvatten avrinner på berg, på markytan fram till områden där det finns svallmaterial. Där kan vattnet infiltrera och rinner vidare på bergytan i svallmaterialet, sand och grus, till havet. På ytor med svallmaterial kan nederbördsvattnet infiltrera även vid intensiv nederbörd och transporteras i sidled först när det runnit ner till bergytan där det avrinner i lågstråk.

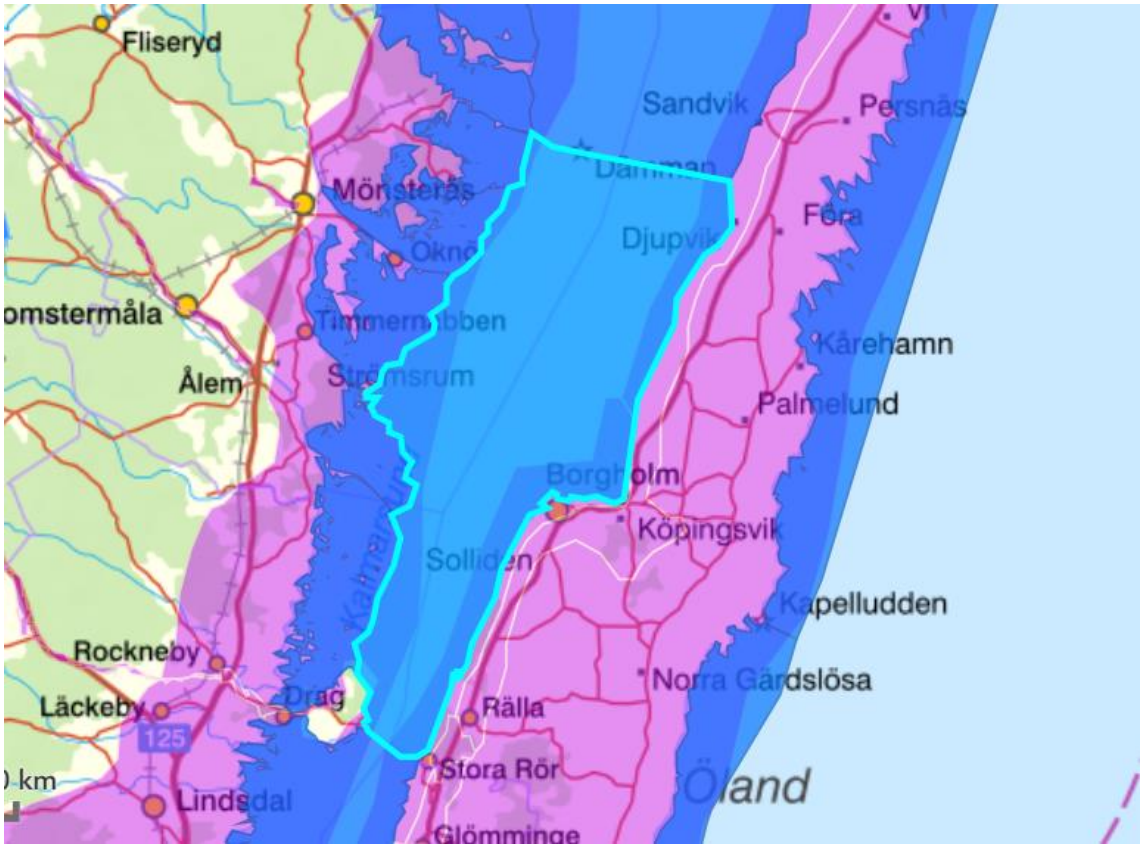
En mindre del av avrinningen rinner genom berggrunden till havet, men det flödet är så litet att det saknar betydelse för avrinningen i samband med större regn.

2.3. Recipient och miljökvalitetsnorm för ytvatten

Miljökvalitetsnormen beskriver det önskade tillståndet hos vattenförekomsten och för att beskriva hur vattenförekomsten mår idag klassificeras vattnets ekologiska och kemiska status. Den ekologiska statusen för vattenförekomster bedöms enligt en femgradig skala: *hög, god, måttlig, otillfredsställande* och *dålig.* Initialt var målet att alla vattenförekomster ska uppnå minst god ekologisk status 2015, men för de vattenförekomster som ännu inte uppfyllt målet har tidsfrist utlysts till senare tidpunkter.

Dagvattnet från utredningsområdet i Djupvik rinner i huvudsak i naturliga system på bergytan eller ytligt i jordlagren mot havet. Huvuddelen av vattnet kommer att infiltrera i svallmaterial och rinner naturligt genom grundvattnet den sista biten ut till Östersjön utanför. Den delen av Kalmarsund som är belägen utanför Djupvik definieras enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som vattenförekomsten *MN Kalmarsunds utsjövatten*, VISS EU CD: SE565400-163600, MS CD: WA96811672.

Vattenförekomstens utbredning presenteras på karta nedan i Figur 5 med turkos markering.



Figur 5: Utbredning vattenförekomsten MN Kalmarsunds utsjövatten.

Klassning och kvalitetskrav för vattenförekomsten enligt förvaltningscykel 3 (den senaste) presenteras i Tabell 1.

Tabell 1: Sammanfattning av status och miljökvalitetsnorm för M n Kalmarsund.

Ekologisk status - klassificering	Ekologisk status – kvalitetskrav och tidpunkt	Tillkomst/ härkomst	Kemisk status - klassificering	Kemisk status - kvalitetskrav
Måttlig	God ekologisk status 2039	Naturlig	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus*

*Undantag med mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

M N Kalmarsunds utsjövatten har som kvalitetskrav att nå god ekologisk status 2039 och har i nuläget klassningen måttlig ekologisk status. Det primära problemet i vattenförekomsten är övergödning och parametern *näringsämnen* klassas som otillfredsställande, parametern *växtplankton (klorofyll)* klassas som måttlig och

parametern *siktdjup* klassas som måttlig. Hydromorfologiska parametrar är klassade till status hög. Särskilt förorenande ämnen är klassad till status god.

Vattenförekomstens kemiska status är klassad som uppnår ej god. Anledningen är att halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar bedöms överskrida gränsvärden för god status vilket är en nationell klassning som gjorts för alla Sveriges vattendrag. Parametern bly är klassad som god vilket grundar sig på provtagning i sediment där resultaten var under gränsvärden. TBT har inte undersökts i sediment och parametern är inte klassad men halten i sediment bedöms kunna överskrida gränsvärdet för god status.

Källor som påverkar vattenförekomsten bedöms främst vara transport och infrastruktur då det förekommer mycket trafik av fritidsbåtar i området samt diffusa källor då vattenförekomsten bedöms påverkas av näringsbelastning från omgivande vattenförekomster och utsjön.

För att inte försvåra arbetet med att uppnå miljökvalitetsnormen för M N Kalmarsund ska ökning av föroreningar, främst näringsämnen undvikas.

2.4. Miljökvalitetsnorm för grundvatten

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Västra Ölands kalkberg som breder ut sig längs hela Ölands västra kust. Grundvattenförekomsten har klassificering god kemisk status och otillfredställande kvantitativ status, se Tabell 2.

Tabell 2: Sammanfattning miljökvalitetsnorm för grundvatten.

Kemisk status - klassificering	**Kemisk status-kvalitetskrav**	**Kvantitativ status - klassificering**	**Kvantitativ status - kvalitetskrav**
God kemisk status	God kemisk status	Otillfredsställande	God kvantitativ status

Statusklassningen för kemisk status baseras på genomförda provtagningar och för samtliga klassade ämnen är status klassad som god.

Klassningen av kvantitativ status bygger på en generell klassning som kopplat till att Öland på senare år har drabbats av torka och behövt satsa på att bygga nya anläggningar för dricksvattenförsörjning.

Västra Ölands kalkberg omfattas av kvalitetskrav ”Krav enligt drickvattenföreskrifterna” vilket i praktiken kopplat till att det finns flera vattenskyddsområden inom vattenförekomsten. Inget vattenskyddsområde ligger i närheten av Djupvik.

2.5. Befintlig dagvattenhantering och problematik

Området ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns begränsat med anläggningar för dagvattenhantering. Det finns inget sammanhängande system för dagvattenavledning men det finns en del enskilda diken och ledningsrör som verkar ha anlagts efter att behov uppstått. Det finns inga kända ledningar med utlopp direkt till Kalmarsund.

Eftersom området i nuläget är glesbebyggt med låg hårdgörningsyta finns inte behov av någon omfattande dagvattenhantering. Speciellt för området är också att det är mycket torrt på sommaren när de flesta boende är på plats i sina fritidshus men den lokalt begränsade infiltrationskapaciteten innebär att det kan bli vatten stående i svackor under den blötare årstiden vinter och vår.

2.5.1. Platsbesök 2024-04-25

Området besöktes 25 april 2024 och då inventerades befintliga avvattningssystem samt stickprovskontroll av jorddjup.

Jorddjupet undersöktes med geokäpp och varierade mellan 0,1-0,3 meter där undersökningar gjordes. Vid områden med strandvallar är jorddjupet mäktigare. Eftersom jorddjupet är begränsat sker avvattningen i Djupvik främst genom diffus avrinning samt avledning i ytliga diken där en sektion tagits fram genom ytlig grävning eller skrapning med grävmaskin. Det finns också ett antal mindre rör/ledningar som är ytligt placerade under vägar. Karta för orientering av inventering presenteras i Figur 6.



Figur 6: Översikt över planområdet med befintliga dagvattenledningar och diken. Romerska siffror hänvisar till figurer med foton nedan.

I norra delen av planområdet finns en öppen yta där det anlagts ytliga diken för avledning av vatten och sedan infiltrerar vattnet naturligt i områden vid strandvallar där det förekommer större jorddjup. Ett sådant infiltrationsområde visas i Figur 7 och ytligt dike visas i Figur 8.

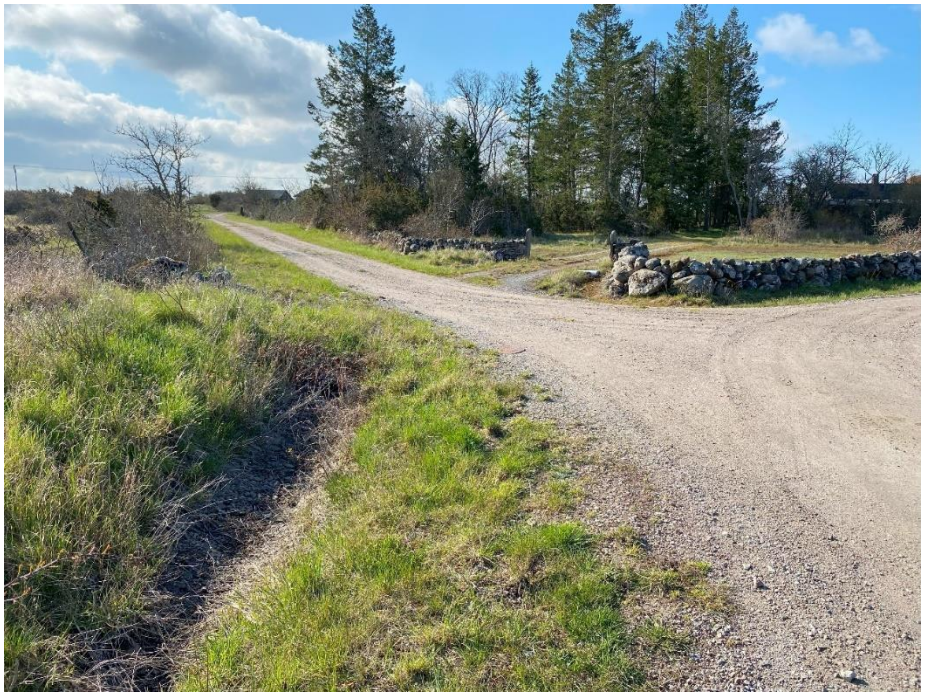


Figur 7: Lågstråk mellan kustvägen och strandvall. Bevuxen strandvall till höger i bilden (I). Foto mot nordost.



Figur 8: Ytliga diken på öppen yta med naturmark (II). Foto mot norr.

Figur 9 visar avledningssystemet längre uppströms som här går igenom en tomt med grunda rör under grusvägen och infarten.



Figur 9: Exempel på diken och rör/ledningar vid Bessniss gata/Målar Jonssons gata (III). Foto mot söder.

Figur 10 visar det blöta området uppströms som avleds genom planområdet.



Figur 10: Område uppströms som vid tiden för inventeringen stod under vatten (IV). Foto mot söder.

Vid Bardun Emils gata finns en lågpunkt som avvattnas genom dagvattenbrunnar kopplade till en dagvattenledning, se Figur 11. Dagvattenledning leder till en perkolationsbrunn strax norr om kustvägen. Ledningen har troligtvis lagts i samband med utbyggnad av kommunalt VA i området.



Figur 11: Område vid grusvägen Bardun Emils gata (V) där det finns dagvattenbrunnar och dagvattenledning. Foto mot havet i nordväst.

I Figur 12 visas ett system av grunda diken beläget i planområdets sydvästra del på fastigheten Djupvik 1:7. Dessa diken avvattnar även ett mindre område söderut. Vattnet bedöms kunna infiltrera i strandvallens svallmaterial.

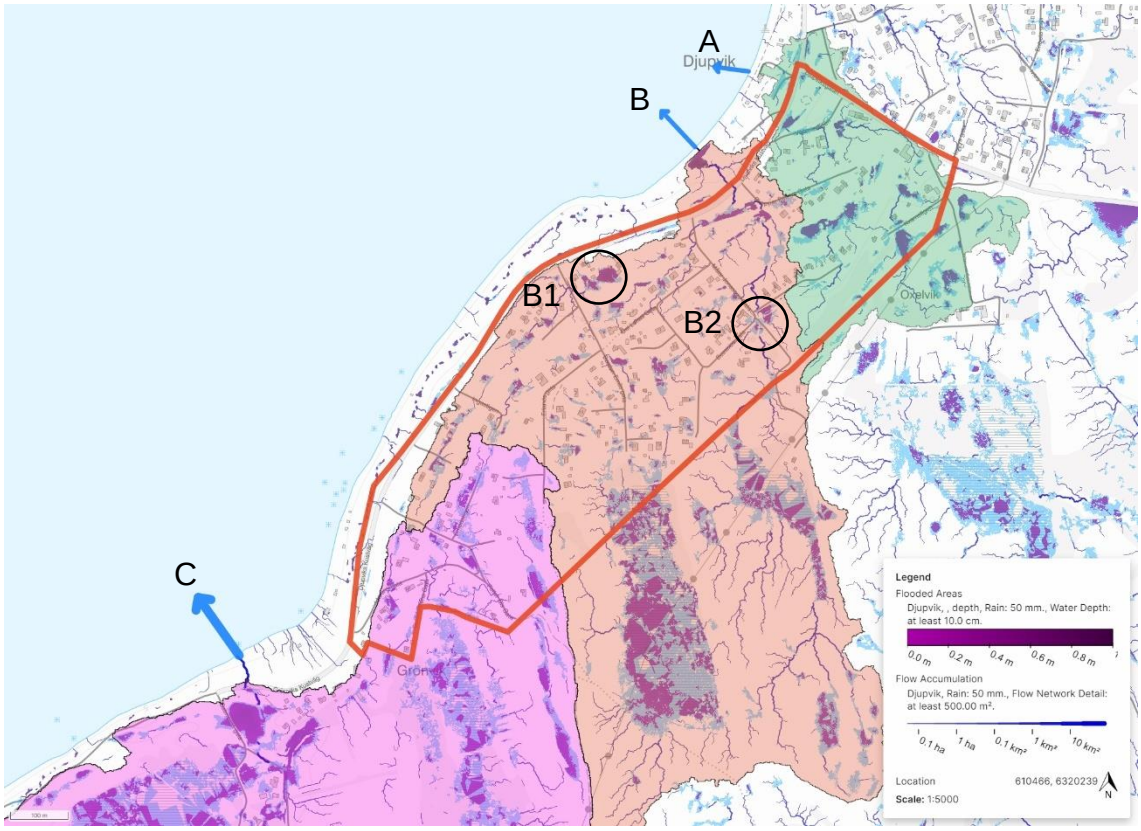


Figur 12: Grunda diken i lågstråk mellan två strandvallar på fastigheten Djupvik 1:7 (VI). Foto mot havet i nordväst.

2.6. Befintliga lågpunkter och flödesvägar

Programvaran SCALGO Live har använts för att simulera ett skyfall motsvarande 50 mm momentan nederbörd, alltså att det kommer 50 mm regn på mycket kort tid. I simuleringen för aktuellt planområde tas hänsyn till infiltration utifrån jordlagrens permeabilitet. Tidsaspekt och fördröjningseffekter kan dock inte hanteras i SCALGO Live. Enligt SMHI, definieras ett skyfall som 50 mm på 60 minuter och enligt MSB motsvarar 44 mm på 30 minuter ett 100-årsregn (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, 2017). Analysen gäller således för en skyfallshändelse minst motsvarande ett 100-årsregn. Simuleringen i SCALGO Live ger en kartbild med teoretisk utbredning av vattensamlingar samt rinnstråk för ytlig avrinning (så kallade flödesvägar).

Figur 13 visar var det beräknas uppstå vattensamlingar (lila områden) med minst 10 cm djup för analyserat regn. Planområdet berörs av tre avrinningsområden benämnda A, B och C efter deras teoretiska utloppspunkter i Kalmarsund. För att ytavrinning inom hela avrinningsområdet ska nå utloppspunkten krävs att alla lågpunkter är fyllda och sammankopplade i ett flödesnätverk (s k Depression-Free Flow). I verkligheten fördröjs ytvattnet och infiltrerar i olika grad i lågpunkterna.



Figur 13: Rinnvägar och vattensamlingar i planområdet för befintlig situation vid ett momentant regn på 50 mm, motsvarande ett 100-årsregn. Planområdets gräns är markerad i rött.

De lila områdena är lågpunkter där det periodvis kan bli stillastående vatten. Inom avrinningsområde A finns det ett flertal lågpunkter där det kan samlas ytvatten vid 50 mm nederbörd. Dessa lågpunkter ligger dock inte på platser där det finns befintlig bebyggelse eller väginfrastruktur och bedöms inte utgöra någon allvarlig risk för problem i samband med kraftig nederbörd motsvarande det analyserade scenariot.

Inom avrinningsområde B finns två inringade områden som potentiellt kan utgöra riskområden för översvämning. Ett av områdena (B1) ligger längs kustvägen och berör två fastigheter. Det andra området (B2) ligger vid Bessniss gata/Målar Jonssons gata där det finns ett rinnstråk genom en fastighet. Detta rinnstråk avleder vatten från de två vattenområden som ligger uppströms i avrinningsområdet utanför plangränsen.

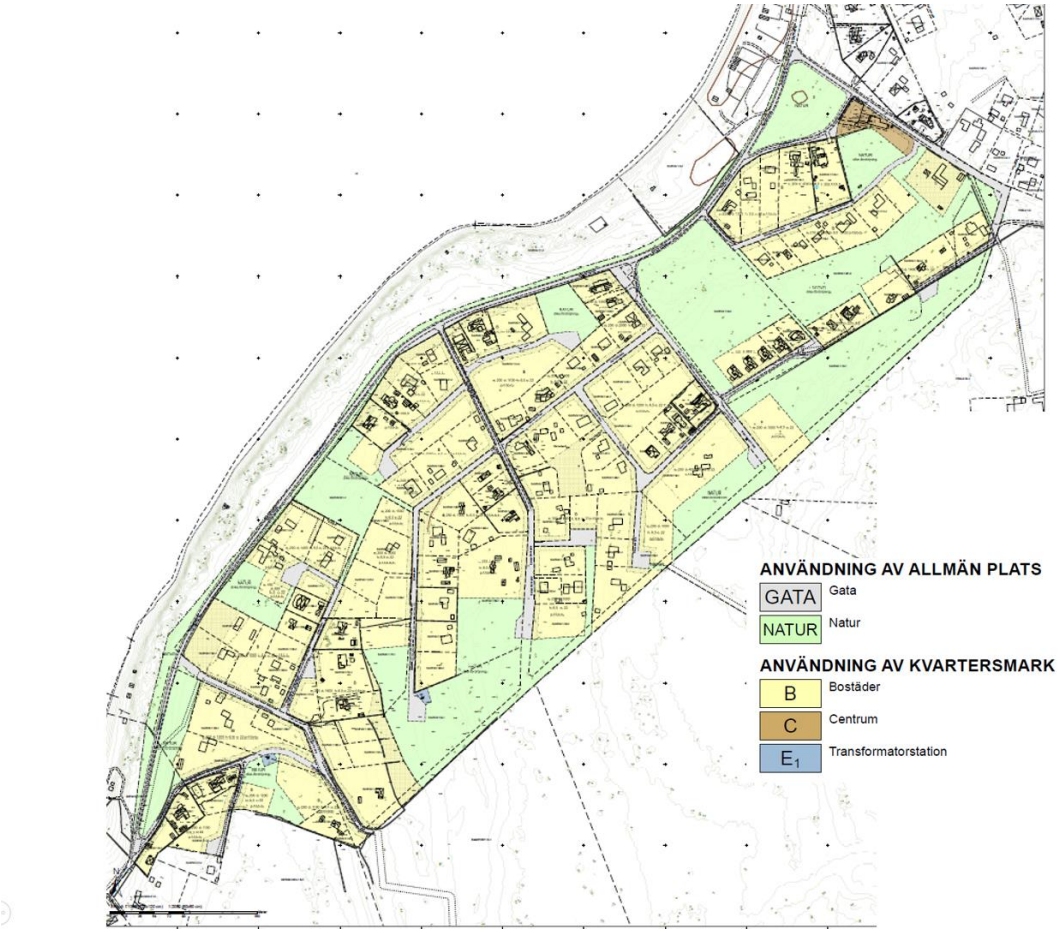
Ytvatten inom avrinningsområde C avrinner söderut till vattenområden utanför plangränsen. Det finns ett fåtal lågpunkter där det kan samlas ytvatten vid 50 mm nederbörd. Dessa lågpunkter ligger dock inte i nära anslutning till befintlig bebyggelse

eller väginfrastruktur och bedöms inte utgöra någon risk för problem i samband med översvämning.

3. Planområdets framtida utformning

Beskrivningen av planområdets framtida utformning utgår från plankartan erhållen 2024-05-14. Om större förändringar i dispositionen görs kan dagvattenutredningen behöva uppdateras.

Planområdet består idag av blandad bostadsbebyggelse med fritidshus och villor. Planen är att i framtiden öka antalet byggbara tomter och möjliggöra en förtätning av bebyggelsen. Preliminär plankarta presenteras i Figur 14



Figur 14: Preliminär plankarta 2024-05-14.

4. Dagvattenberäkningar

4.1. Markkartering

För att veta hur stort vattenflöde som genereras inom området idag har dimensionerande flöden för den nuvarande situationen samt för den maximalt bebyggda situationen beräknats. Resultatet används för att beräkna hur stort flöde som kan accepteras ut från planområdet efter exploatering vilket är grund för beräkningen av erforderlig fördröjningsvolym. Markanvändningen har mätts upp utifrån hur fördelningen ser ut idag (obebyggda tomter räknas i nuvarande situation som naturmark) samt hur det skulle kunna bli ifall samtliga befintliga och nya tomter bebyggs med liknande typ av bebyggelse som förekommer idag. Eftersom det inte finns någon samlad bortledning av dagvatten med utlopp direkt i havet beräknas flöden från bebyggda områden utifrån markanvändningen *Villaområde med total LOD*. Området med en befintlig restaurang räknas som *Centrumområde* och övriga ytor räknas som *Blandat grönområde*. Avrinningskoefficienter har uppskattats utifrån tabellvärden som finns tillgängliga i StormTac och anpassats till lokala förutsättningar i området med hänsyn till att infiltrationskapaciteten begränsas av tunna jordlager. Både befintliga och planerade gator räknas in i markanvändningen *Villaområde med total LOD*. Markkartering med beräknade ytor utifrån beskrivning hämtad från StormTac presenteras i Tabell 3.

Tabell 3: Ytkartering av området enligt markanvändningar enligt beskrivning i StormTac.

Markanvändning	Beskrivning i StormTac	Avrinnings-koefficient	Yta befintlig situation (ha)	Yta planerad situation (ha)
Blandat grönområde	Ett grönområde med en blandad vegetation av både träd (mindre skogspartier), ängsmark eller parkmark.	0,2	20,5	13,4
Centrumområde	Område med tät centrumbebyggelse, handel, parkeringar (som inte behöver räknas separat), lokalgator inom området och dylikt.	0,9	0,20	0,20
Villaområde med total LOD	Villaområde (Område med villabebyggelse, inkluderande all markanvändning inom ett normalt villaområde, t.ex. lokalgator, vägdiken, tak, uppfartsvägar och gräsmattor) inom vilket allt dagvatten kan omhändertas (renas och flödesutjämnas) lokalt. I stort sett allt takdagvatten leds via stuprörsutkastare över grönyta genom vilket det till stor del kan infiltrera. Allt dagvatten från infartsvägar och lokalgator leds över grönytor eller in i diken där det till stor del kan infiltrera, sedimentering kan ske och dagvattnet kan filtreras genom växter.	0,3	23,1	30,2
Summa			43,8	43,8

Ytorna har mätts upp utifrån markeringar som presenteras i Figur 15.



Figur 15: Preliminär plankarta med rosa och mörkgrå markering för befintlig bebyggelse. Förklaring i text nedan.

Gula områden med rosa markering motsvarar kvartersmark med bostadsfastigheter som redan är bebyggd. Gula områden utan rosa markering motsvarar kvartersmark med befintliga obebyggda bostadstomter samt nya planerade bostadstomter. Dessa ytor räknas som naturmark i nuvarande situation. Ljusgrå områden visar planerade gator. Gröna områden visar naturmark som kommer att bevaras som naturmark. Samtliga gator, både befintliga och planerade bedöms vara mindre lokalgator och ingår i beskrivningen ”villakvarter med total LOD”. Mörkgrå markering i område A visar den befintliga centrumbebyggelsen och brunt område visar markering för framtida centrumbebyggelse.

4.2. Dimensionerande flöden

Dimensionerande flöde har beräknats för återkomsttid 10 år för trycklinje i marknivå vilket motsvarar gles bostadsbebyggelse enligt tabell 2.1 från P110 samt 10 minuters regnvaraktighet. Eftersom inte vattnet samlas upp i någon specifik punkt används 10 minuters varaktighet för att undvika att flöden underskattas. För nuvarande situation används ingen klimatfaktor, för planerad situation används klimatfaktor 1,25. Klimatfaktorn är den främsta anledningen till att flöden förväntas öka då den faktiska ökade hårdgörningen av marken är begränsad.

Dimensionerande flöden har beräknats separat för varje delavrinningsområde A, B och C, som identifierats via Scalgo Live, se Figur 13. Det mindre området i väster kring Kustvägen som avrinner mot havet och inte ingår i A, B eller C har inte räknats med då planförslaget inte innebär några förändringar där.

Beräknade dimensionerande flöden för delområde A, B och C presenteras i Tabell 4. I tabellen redovisas även flöden med 20 års återkomsttid.

Tabell 4: Nuvarande och framtida dimensionerande flöden för område A, B och C

Nuvarande situation						
Delområde	**Area (ha)**	**Beräknad samlad avrinnings-koefficient**	**Klimat-faktor**	**Red. Area (ha)**	**Flöde 10 år (l/s)**	**Flöde 20 år (l/s)**
Delområde A	9,31	0,25	1	2,36	**538**	677
Delområde B	23,92	0,26	1	6,17	**1407**	1770
Delområde C	7,59	0,25	1	1,91	**435**	547
Framtida situation med ökad bebyggelse						
Delområde	**Area (ha)**	**Beräknad samlad avrinnings-koefficient**	**Klimat-faktor**	**Red. Area (ha)**	**Flöde 10 år (l/s)**	**Flöde 20 år (l/s)**
Delområde A	9,31	0,26	1,25	2,46	**702**	883
Delområde B	23,92	0,27	1,25	6,57	**1871**	2353
Delområde C	7,59	0,29	1,25	2,19	**624**	785

Beräkningarna visar att exploateringen bidrar med en något ökad hårdgörningsgrad men den stora skillnaden mellan nuvarande och framtida situation är klimatfaktorn.

4.3. Erforderlig fördröjningsvolym

Den erforderliga fördröjningsvolymen beräknas med hjälp av Excelmodellen för bilaga 6a till Svenskt Vatten rapport P110, *Magasinsberäkning mht rinntid* (Svenskt Vatten, 2016). Specifik avtappning l/s ha_{red} beräknas som tillåten avtappning delat på den reducerade arean efter exploatering. Den erforderliga fördröjningen visar hur mycket dagvatten som behöver fördröjas lokalt för att teoretiskt beräknat flöde från området inte ska öka efter exploatering.

Normalt används den erforderliga fördröjningsvolymen för att dimensionera fördröjningsmagasin men i detta fall beräknas volymerna för att kunna bedöma om volymen kan rymmas i naturområden inom planområdet. Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats för återkomsttid 10 år och 20 år. Utifrån P110 är det 10 år som är dimensionerande.

Tabell 5: Beräknad erforderlig fördröjningsvolym för område A, B och C

Delområde	Tillåten avtappning 10 år (l/s)	Tillåten avtappning 20 år (l/s)	Klimat-faktor	Red. Area (ha)	Fördröjnings volym 10 år (m^3)	Fördröjnings volym 20 år (m^3)
Delområde A	538	677	1,25	2,5	24	29
Delområde B	1407	1770	1,25	6,6	70	88
Delområde C	435	547	1,25	2,2	34	43

Då behovet av fördröjning är litet föreslås att vattnet endast fördröjs i naturliga svackor i naturmark. Volymerna för regn med 10 års återkomsttid motsvarar ca 1-5 mm vattendjup utspritt över naturmarken i området, se Tabell 6.

Tabell 6: Beräkning av teoretiskt vattendjup om erforderliga fördröjningsvolymer sprids ut över naturmark.

Delområde	Area naturmark inom delområde (m^2)	Fördröjningsvolym 10 år (m^3)	Teoretiskt vattendjup (mm)
Delområde A	47 800	24	0,5
Delområde B	60 600	70	1,2
Delområde C	8 500	34	4

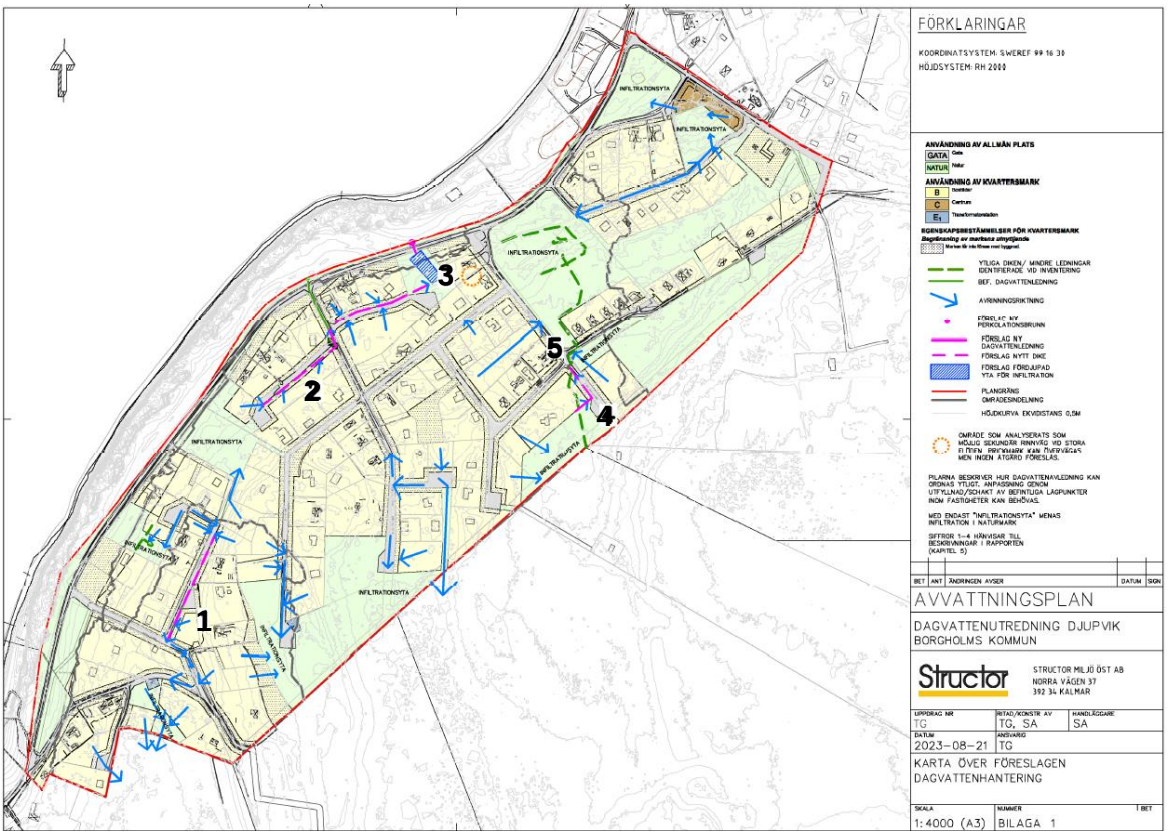
5. Förslag för hantering av dagvatten

5.1. Övergripande system

Den generella systemlösningen för dagvattenhantering inom planområdet är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det innebär att dagvatten infiltreras nära källan eller avleds ytligt en kortare sträcka till samlad fördröjning/infiltration i markprofilen. Dagvatten som uppstår på tak inom kvartersmark föreslås ledas via stuprör/utkastare till en lämplig gräsyta på tomten där infiltration kan ske. Planbestämmelsen om ”minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig” syftar till att underlätta ett lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark. Gatorna inom planområdet är i befintlig situation belagda med grus. Det är viktigt att befintliga och nya gator fortsatt har grusbeläggning så att den hårdgjorda ytan inom planområdet inte ökar i framtiden.

Förslag på avvattningsplan kan ses i Figur 16 och Bilaga 1. De ljusblå pilarna visar vilken avrinningsriktning som ny kvartersmark bör ha för att säkerställa en fungerande ytavrinning. Förslaget är att vattnet i största mån infiltrerar i naturligt förekommande lågpunkter utan ordnad anläggning. Platser dit vatten föreslås ledas ytligt är markerade med ”infiltrationsyta”. Ytavrinning uppstår vid kraftiga regn, skyfall eller snösmältning då infiltrationen i jorden inte hinner med. För en del områden kan befintliga lågpunkter lokalt där bostäder planeras behöva fyllas upp i samband med byggnation. Principerna är att ytavrinning bör ske antingen mot gata eller närmaste grönyta beroende på topografin.

I figuren finns ett antal numrerade områden som behöver hanteras specifikt.



Figur 16. Avvattningsplan för avvattning inom planområdet. Redovisas i större format i Bilaga 1.

Vid område 1 förlängs Smedstigen och en grönyta blir kvartersmark i planförslaget. Det innebär att avrinningen längs gatan måste säkerställas och här föreslås ett grunt dike med avledning söderut.

Vid område 2 är det ny kvartersmark och gata enligt planförslaget. Här föreslås ett grunt dike som kan avleda dagvatten mot Bardun Emils gata. Här finns ett befintligt avledningssystem med dagvattenbrunnar, ledning och en perkolationsbrunn norr om Kustvägen.

I område 3 planeras för ny kvartsmark och gata. Även här föreslås ett grunt dike som kan avleda dagvatten mot närmaste lågpunkt i grönyta österut. Vid höga flöden finns det risk att det befintliga lågområdet fylls upp och att vatten rinner mot närliggande fastigheter. För att undvika detta föreslås att lågområdet förstärks med en fördjupad fördröjningsyta i riktning nordost mot kustvägen. En kulvert för bräddning av fördröjningsytan kan läggas under kustvägen.

En alternativ lösning för område 3 skulle kunna vara att anlägga en upphöjd kupolbrunn i den befintliga lågpunkten. Kupolbrunnen kan kopplas till en ny dagvattenledning och perkolationsbrunn likt systemet i Bardun Emils gata. Detta för att säkerställa att vattnet

inte stiger för högt i den befintliga lågpunkten om man inte vill förstärka den genom fördjupning enligt förslag ovan.

Om det skulle vara mycket blöta förhållanden med höga flöden har det identifierats en liten risk att vattnet kan ta vägen mellan de befintliga husen ut över Målar Jonssons gata, se prickad orange ring vid siffran 3 i Figur 16. Det skulle kunna övervägas att göra ett stråk med prickmark där för att säkra stråket som sekundär avrinningsväg vid mycket höga flöden men genomförd analys i Scalgo visar att det är osannolikt att det skulle uppstå problem.

Vid område 4 finns ett dikessystem/rinnstråk genom en befintlig fastighet. Detta rinnstråk avleder även vatten från de två vattenområden som ligger uppströms i avrinningsområdet utanför plangränsen. Dikessystemet behöver flyttas utanför fastigheten och föreslås ersättas med ett dike längs Målar Jonssons gata. Avrinning från ny kvartersmark i området som inte kan infiltrera föreslås avvattnas mot närmaste grönyta.

Vid område 5 finns befintliga mindre ledningar under vägarna och diken som hänger ihop och avvattnar vatten från områden uppströms. Det här befintliga systemet behöver ses över och förbättras genom rensning och eventuellt uppgradering av ledningarna.

5.2. Allmänna rekommendationer vid nybyggnationer

För att undvika att skador på byggnader som orsakas av översvämning vid skyfall krävs det att dämningsnivåer för diken är lägre än byggnaders golv- och entrénivåer samt att vatten kan ledas mellan anläggningarna via ytliga flödesvägar. I enlighet med Svenskt Vattens råd vid planering och utformning av hållbar dag- och dränvattenhantering (publikation P105) skall takvatten ledas ut ca 2,5 m från byggnaden för att inte belasta byggnadens dräneringssystem. Vid utloppet från vattenavledare bör erosionsskydd med grovt grus anläggas. Marklutningen runt huset bör luta bort från byggnaden, förslagsvis 1:20 inom 3 m från huset och därefter 1:50-1:100. Ligger byggnaden i sluttning är det viktigt att även uppströmssidan av byggnaden har en marklutning bort från byggnaden på minst 1 % (Svenskt Vatten, 2011). Rekommenderad lutning för diken och vägtrummor är 0,5-1%.

5.3. Lokalt omhändertagande inom fastigheter

För villaägare inom området rekommenderas att hantera dagvatten genom utkastare på stuprör så att takvatten kan infiltrera i gräsmattan eller annan växtlighet i så stor utsträckning som möjligt. Det uppmuntras också från Borgholms kommun till fastighetsägare att gärna samla in regnvatten från till exempel tak i regntunnor eller liknande för att kunna använda vattnet till bevattning.

6. Föroreningsberäkningar

Föroreningsbelastningen från planområdet före- och efter den planerade byggnationen har beräknats med dagvatten- och recipientmodellen StormTac Web (version v.24.2.1). I denna modell används schablonhalter av föroreningar i dagvatten för olika markanvändningar. Föroreningshalter i dagvatten varierar ofta kraftigt mellan olika platser, tidpunkter och regnförlopp vilket innebär att resultat från föroreningsberäkningarna bör ses som uppskattningar och en indikation för hur föroreningsbelastningen förändras snarare än absoluta värden. Fullständig rapport från föroreningsberäkningarna i StormTac kan ses i Bilaga 2. Beräkningarna utgår ifrån de markanvändningar som presenterades i kapitel 4.1, Tabell 3.

I Tabell 7 presenteras resultat från föroreningsberäkningarna i form av årliga mängder som lämnar området via dagvattnet. Eftersom vattnet från delar av området kommer rinna långa sträckor (mer än 100 m) genom marken innan det når havet så är det troligt att en del ytterligare rening ändå kommer att ske. Dessutom förekommer ansamlingar med stående vatten som blir tillfälliga dammar som bidrar med sedimentation och ytterligare reningseffekt. Mängderna kan därför antas vara något överskattade.

Tabell 7: Beräknad årlig föroreningsbelastning från hela planområdet. Resultat presenteras för befintlig situation, planerad situation.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan rening
Fosfor	kg/år	11	12
Kväve	kg/år	100	110
Bly	kg/år	0,43	0,46
Koppar	kg/år	0,97	1,1
Zink	kg/år	3,9	4,6
Kadmium	g/år	21	22
Krom	kg/år	0,18	0,2
Nickel	kg/år	0,28	0,34
Kvicksilver	g/år	0,83	0,87
Suspenderat material (SS)	kg/år	2 400	2 300
Oljeindex	kg/år	18	20
Benso(a)pyren (BaP)	g/år	1,8	2,1

Enligt StormTac-beräkningen finns det risk att det sker en liten ökning utav föroreningsbelastningen ut från planområdet, om området byggs ut med fler bostäder. De beräknade mängderna är dock i samma storleksordning som i nuvarande situation.

I StormTac Web beräknas även förväntade årsmedelhalter i dagvattnet. Dessa har låg säkerhet då halter ofta varierar stort men representerar en indikation för förväntad halt. Beräknade halter jämförs med riktvärden som används för Stockholm då Borgholms kommun inte har några framtagna riktvärden för dagvatten. Riktvärdena för Stockholm nivå 1M (Regionplane-och trafikkontoret, Stockholms läns landsting, 2009) finns inlagda som referensvärden i StormTac och används ofta som referensvärden i projekt även utanför Stockholm. Riktvärdet 1M motsvarar direktutsläpp av dagvatten i recipienten och eftersom planområdet inte har något direktutsläpp är det konservativt att använda 1 M för bedömningen då direktutsläpp av dagvatten innebär ett värre fall.

Beräknade förväntade halter jämförda med referensvärden presenteras i Tabell 8.

Tabell 8: Beräknade förväntade årsmedelhalter i dagvatten i befintlig och planerad situation. Halten beräknas som medel för hela planområdet.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Riktvärde STHLM (1M)
Fosfor	µg/l	120	120	160
Kväve	µg/l	1 100	1 100	2000
Bly	µg/l	4,6	4,7	8
Koppar	µg/l	10	11	18
Zink	µg/l	42	46	75
Kadmium	µg/l	0,22	0,23	0,4
Krom	µg/l	1,9	2	10
Nickel	µg/l	3	3,5	15
Kvicksilver	µg/l	0,0088	0,0088	0,03
Suspenderat material (SS)	µg/l	25 000	24 000	40 000
Oljeindex	µg/l	190	200	400
Benso(a)pyren (BaP)	µg/l	0,019	0,021	0,03

Beräknade medelhalter av föroreningar i dagvatten visar att halterna fortsatt kommer att vara i samma storleksordning som i befintlig situation. För samtliga ämnen förväntas halterna understiga referensvärdet riktvärdet 1M dagvatten Stockholm.

6.1.1. Påverkan på miljökvalitetsnorm

Enligt beräkningar i StormTac finns det en risk att det kan ske en liten ökning av föroreningar ut från området i samband med att området bebyggs med fler bostäder.

Även om det finns en mindre teoretisk ökning av mängden föroreningar skulle den troligtvis inte vara mätbar eller synlig i praktiken utan kan betraktas som oförändrad eftersom hanteringen av dagvatten med trög avledning, infiltration och perkolation planeras fungera på samma sätt som idag och exploateringen inte är så omfattande. Infiltration av dagvatten utan några direkta utlopp i recipienten är ett skonsamt sätt att ta hand om dagvatten och skyddar mot större direktutsläpp av föroreningar. Metoden förutsätter en lägre exploateringsgrad med mycket öppna grönytor vilket är fallet i Djupvik. Att vattnet rinner över marken, samlas i tillfälliga vattensamlingar och infiltrerar genom markprofilen bidrar till att partiklar och partikelbundna föroreningar

avskiljs, olja och andra organiska föroreningar fastläggs i jorden och näringsämnen kan tas upp av växter.

Gällande påverkan på grundvatten visar beräkningarna att föroreningsgraden är låg. Föroreningsbelastningen innebär inte något hinder för grundvattnet i Djupvik att uppfylla dricksvattenföreskrifterna LIVSFS 2022:12 (Livsmedelsverket, 2022).

Den planerade exploateringen bedöms inte påverka förutsättningen att nå miljökvalitetsnormen för ytvatten för någon parameter och bedöms inte påverka kvalitativ status för grundvattenförekomsten. Gällande kvantitativ status för grundvatten är det positivt att infiltrera så mycket vatten som möjligt jämfört med att leda bort vattnet via ledning.

7. Slutord och rekommendationer

Vid Djupvik finns det inget egentligt dagvattensystem som samlar in och tar hand om ytvatten som bildas utan avrinning sker huvudsakligen i naturliga system. Generellt rinner vatten på bergets överyta fram till en plats där vattnet kan infiltrera i sandigt grusigt svallmaterial, eller direkt på det materialet. Översvämningar kan uppstå på bergytan, men på svallmaterialet kan pölar endast bildas mycket tillfälligt innan det infiltrerar. Öster om planområdet finns flacka våtmarksområden som översvämmas vintertid och som även utjämnar flödet vid intensiva regn och snösmältning. Det vattnet leds i grunda diken genom bebyggelsen.

Beräkningar visar att behovet av fördröjning inom planområdet är litet och därför föreslås att vattnet endast fördröjs i naturliga svackor i naturmark. Dagvattenhanteringen i området bör i så stor utsträckning som möjligt förlita sig på befintliga naturliga system och översvämningar kan tillåtas på förutsedda ytor. Vatten har därefter förutsättningar att infiltrera i svallmaterial och avrinna som ett grundvatten på bergytan till Östersjön. Förutom mindre dikesanvisningar och en fördjupning av en befintlig lågpunkt föreslås att avrinningen får följa den naturliga topografin. Detta innebär att behovet av schaktning och fyllning begränsas. Höjdförhållanden inom enskilda fastigheter kan behöva anpassas lokalt i mindre omfattning.

Det finns inget behov av anlagda reningsanläggningar för dagvatten eftersom föroreningsbelastningen från området är liten och för att avrinning sker via grundvattnet där en betydande fastläggning i marken kan förväntas.

8. Referenser

Livsmedelsverket. (2022). *Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten LIVSFS 2022:12.*

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. (2017). *Vägledning för skyfallskartering.*

Regionplane-och trafikkontoret, Stockholms läns landsting. (2009). *Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp.* Stockholm.

StormTac. (2018). *StormTac*. Hämtat från http://www.stormtac.com/?page_id=2053

Svenskt Vatten. (2011). *Publikation P105, Hållbar dag- och dränvattenhantering.*

Svenskt Vatten. (2016). *Publikation P110, Avledning av dag-drän-och spillvatten.* Stockholm: Svenskt Vatten.

INFILTRATIONSYTA
INFILTRATIONSYTA
INFILTRATIONSYTA
INFILTRATIONSYTA
INFILTRATIONSYTA
INFILTRATIONSYTA
INFILTRATIONSYTA
INFILTRATIONSYTA
INFILTRATIONSYTA
1
2
3
4
5

FÖRKLARINGAR

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 16 30
HÖJDSYSTEM: RH 2000

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata
NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder
C Centrum
E_1 Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

YTLIGA DIKEN/ MINDRE LEDNINGAR IDENTIFIERADE VID INVENTERING
BEF. DAGVATTENLEDNING
AVRINNINGSRIKTNING
FÖRSLAG NY PERKOLATIONSBRUNN
FÖRSLAG NY DAGVATTENLEDNING
FÖRSLAG NYTT DIKE
FÖRSLAG FÖRDJUPAD YTA FÖR INFILTRATION
PLANGRÄNS
OMRÅDESINDELNING
HÖJDKURVA EKVIDISTANS 0,5M

OMRÅDE SOM ANALYSERATS SOM MÖJLIG SEKUNDÄR RINNVÄG VID STORA FLÖDEN. PRICKMARK KAN ÖVERVÄGAS MEN INGEN ÅTGÄRD FÖRESLÅS.

PILARNA BESKRIVER HUR DAGVATTENAVLEDNING KAN ORDNAS YTLIGT. ANPASSNING GENOM UTFYLLNAD/SCHAKT AV BEFINTLIGA LÅGPUNKTER INOM FASTIGHETER KAN BEHÖVAS.

MED ENDAST "INFILTRATIONSYTA" MENAS INFILTRATION I NATURMARK

SIFFROR 1–4 HÄNVISAR TILL BESKRIVNINGAR I RAPPORTEN (KAPITEL 5)

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

AVVATTNINGSPLAN

DAGVATTENUTREDNING DJUPVIK
BORGHOLMS KOMMUN

Structor
STRUCTOR MILJÖ ÖST AB
NORRA VÄGEN 37
392 34 KALMAR

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
TG	TG, SA	SA
DATUM	ANSVARIG	
2023–08–21	TG	

KARTA ÖVER FÖRESLAGEN DAGVATTENHANTERING

SKALA	NUMMER	BET
1:4000 (A3)	BILAGA 1	

BILAGA 2

Resultatrapporter, StormTac Web

Endast parametrar relaterade till föroreningar (kapitel 1.1, 2 och 4) redovisas.

Beräknade föroreningsmängder och föroreningshalter *före exploatering* (A1)

StormTac Web v24.2.1
Filnamn: 24067 Dv-utredning Djupvik
Datum: 2024-06-07

Resultatrapport StormTac Web
I denna resultatrapport redovisas in- och utdata (resultat) från simulering med StormTac Web.

1. Avrinning

1.1 Indata

Avrinningsområden

Volymavrinningskoefficienter φ_V och area per markanvändning (ha).

Markanvändning	φ_v	φ	**A1** Före exploatering	**Tot**
Centrumområde	0.90	0.90	0.20	**0.20**
Villaområde med total LOD	0.30	0.30	23.1	**23.1**
Blandat grönområde	0.20	0.20	20.5	**20.5**
Totalt	**0.26**	**0.26**	**43.8**	**43.8**
Reducerad avrinningsyta (ha_{red})			**11**	**11**
Reducerad dim. area (ha_{red})			**11**	**11**

2. Föroreningstransport

2.1 Utdata

Föroreningsmängder (dagvatten+basflöde) utan rening
Föroreningsmängder (kg/år).

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A1	Före exploatering	11	100	0.43	0.97	3.9	0.021	0.18	0.28	0.00083	2400	18	0.0018
	Total	**11**	**100**	**0.43**	**0.97**	**3.9**	**0.021**	**0.18**	**0.28**	**0.00083**	**2400**	**18**	**0.0018**

Föroreningsmängder (kg/ha/år) (dagvatten+basflöde) utan rening

P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år
0.25	2.3	0.0099	0.022	0.090	0.00048	0.0041	0.0064	0.000019	55	0.41	0.000040

Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde) utan rening
Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade/fetstilta cellerna visar överskridelse av riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat anges.

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A1	Före exploatering	120	1100	4.6	10	42	0.22	1.9	3.0	0.0088	25000	190	0.019
	Total	120	1100	4.6	10	42	0.22	1.9	3.0	0.0088	25000	190	0.019
Riktvärde		160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400	0.030

4. Föroreningsreduktion

4.2 Utdata

Reningseffekter (%)

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A1	Före exploatering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Avskiljd mängd (kg/år) (dagvatten + basflöde) efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A1	Före exploatering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summa belastning kg/år efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A1	Före exploatering	11	100	0.43	0.97	3.9	0.021	0.18	0.28	0.00083	2400	18	0.0018
	Total	11	100	0.43	0.97	3.9	0.021	0.18	0.28	0.00083	2400	18	0.0018

Summa belastning kg/ha/år efter rening.

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A1	Före exploatering	0.25	2.3	0.0099	0.022	0.090	0.00048	0.0041	0.0064	0.000019	55	0.41	0.000040

Summa föroreningshalt µg/l efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A1	Före exploatering	120	1100	4.6	10	42	0.22	1.9	3.0	0.0088	25000	190	0.019
	Total	120	1100	4.6	10	42	0.22	1.9	3.0	0.0088	25000	190	0.019
Riktvärde		160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400	0.030

Beräknade föroreningsmängder och föroreningshalter *efter exploatering* (A2)

StormTac Web v24.2.1
Filnamn: 24067 Dv-utredning Djupvik
Datum: 2024-06-07

Resultatrapport StormTac Web
I denna resultatrapport redovisas in- och utdata (resultat) från simulering med StormTac Web.

1. Avrinning

1.1 Indata

Avrinningsområden

Volymavrinningskoefficienter φ_v och area per markanvändning (ha).

Markanvändning	φ_v	φ	**A2** Efter Exploatering	**Tot**
Centrumområde	0.90	0.90	0.20	**0.20**
Villaområde med total LOD	0.30	0.30	30.2	**30.2**
Blandat grönområde	0.20	0.20	13.4	**13.4**
Totalt	**0.27**	**0.27**	**43.8**	**43.8**
Reducerad avrinningsyta (ha_{red})			**12**	**12**
Reducerad dim. area (ha_{red})			**12**	**12**

2. Föroreningstransport

2.1 Utdata

Föroreningsmängder (dagvatten+basflöde) utan rening
Föroreningsmängder (kg/år).

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A2	Efter Exploatering	12	110	0.46	1.1	4.6	0.022	0.20	0.34	0.00087	2300	20	0.0021
	Total	**12**	**110**	**0.46**	**1.1**	**4.6**	**0.022**	**0.20**	**0.34**	**0.00087**	**2300**	**20**	**0.0021**

Föroreningsmängder (kg/ha/år) (dagvatten+basflöde) utan rening

P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år
0.28	2.5	0.011	0.024	0.10	0.00051	0.0046	0.0078	0.000020	53	0.45	0.000048

Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde) utan rening
Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade/fetstilta cellerna visar överskridelse av riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat anges.

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A2	Efter Exploatering	120	1100	4.7	11	46	0.23	2.0	3.5	0.0088	24000	200	0.021
	Total	120	1100	4.7	11	46	0.23	2.0	3.5	0.0088	24000	200	0.021
Riktvärde		160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400	0.030

4. Föroreningsreduktion

4.2 Utdata

Reningseffekter (%)

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A2	Efter Exploatering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Avskiljd mängd (kg/år) (dagvatten + basflöde) efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A2	Efter Exploatering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summa belastning kg/år efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A2	Efter Exploatering	12	110	0.46	1.1	4.6	0.022	0.20	0.34	0.00087	2300	20	0.0021
	Total	12	110	0.46	1.1	4.6	0.022	0.20	0.34	0.00087	2300	20	0.0021

Summa belastning kg/ha/år efter rening.

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A2	Efter Exploatering	0.28	2.5	0.011	0.024	0.10	0.00051	0.0046	0.0078	0.000020	53	0.45	0.000048

Summa föroreningshalt µg/l efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	BaP
A2	Efter Exploatering	120	1100	4.7	11	46	0.23	2.0	3.5	0.0088	24000	200	0.021
	Total	120	1100	4.7	11	46	0.23	2.0	3.5	0.0088	24000	200	0.021
Riktvärde		160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400	0.030

GRUNDKARTA över del av Djupvik 1:1 m fl,
Södra Djupvik

Dnr: 2021-1279

Upprättad genom utdrag ur Borgholms kommuns baskarta samt kontroll med nymätning.
Koordinatsystem: SWEREF 99 16.30
Höjdsystem: RH 2000

Kommunledningsförvaltningen ansvarar ej för redovisade ledningar.

Upprättad på Kommunledningsförvaltningen
2025-12-05

Hanna Andersson
Planarkitekt

Ylva Hammarstedt
Planarkitekt

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trakt-, kvartersgräns
- DJUPVIK — Trakt-, kvartersnamn
- Fastighetsgräns
- 1:11 — Fastighetsbeteckning
- Öst Lottas Gata — Gatunamn
- GA, servitut, ledningsrätt
- 4.6 — Markhöjd
- Häck
- Staket, plank
- Mur
- Vägkant
- Cykel, gångväg
- Stig
- Vattendrag, dike
- 4 — Höjdkurva
- Ägoslagsgräns
- Fornlämning
- Bostadshus
- Komplementbyggnad
- Övrig byggnad
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Damm, bassäng

0 10 20 40 60 Meter

N

NATUR

C
e_3 400
d_1 1300
h_1 5,2
$f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_3 340
d_1 3000
h_1 5,2
a_2
$f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$
k_1

C
k_1

B
e_2 200 d_1 1500
h_1 5,2
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1000
h_1 5,2
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

e_2 200
d_1 1800
h_1 5,2
p_2 $f_1 f_2$
f_3 $b_1 b_2$

B
e_2 210
d_1 1100
h_1 6,5 o_1 30
$f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

NATUR

NATUR
utfart$_1$

NATUR
förd röjning$_1$

NATUR
förd röjning$_2$

NATUR
förd röjning$_3$

B
e_2 250 d_1 1200
h_1 6,5 o_1 30
p_2 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200
d_1 1300
h_1 6,5 o_1 30
p_2 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_1 160 d_1 850
h_1 5,2
$f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$ a_2

B
e_2 200
d_1 1000
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

GATA

Bibiopskyddad stenmur

B
e_2 200 d_1 1400
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1600
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1400
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 6,5 o_1 30
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 210 d_1 1300
h_1 6,5 o_1 30
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 6,5 o_1 30
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1000
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1400
h_1 6,5 o_1 30
$f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1300
h_1 5,2
p_2 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1900
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1300
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200
d_1 1000
h_1 5,2
$f_1 f_2$ $b_1 b_2$

B
e_2 220
d_1 3000
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1600 h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 230
d_1 2200
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1500
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 240 d_1 1900
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2$ $b_1 b_2$

B
e_1 200 d_1 1500
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 4500
h_1 5,2 p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 210
d_1 1400
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 6,5 o_1 30
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 3000
h_1 5,2
$f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$ $k_1 k_2$ r_1

B
e_2 200
d_1 1200
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200
d_1 1400
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1400
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1600
h_1 6,5 o_1 30
$f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_1 130
d_1 660
h_1 6,5
o_1 30
$f_1 f_2 f_3 b_1$
b_2

B
e_2 200
d_1 1200
h_1 6,5
o_1 30
$f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_1 200
d_1 5000 h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$ k_2

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1400
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1000
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1100
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1000
h_1 5,2
p_1 $f_1 f_2 f_3$
$b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 2700
h_1 5,2
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1200
h_1 6,5 o_1 30
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1600
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 220
d_1 1300
h_1 6,5 o_1 30
p_2 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200
d_1 1200
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 200 d_1 1100
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

B
e_2 230 d_1 1000
h_1 6,5 o_1 30
$f_1 f_2$ $b_1 b_2$

B
e_1 180 d_1 900
h_1 6,5 o_1 30
p_1 $f_1 f_2 f_3$ $b_1 b_2$

E_1

E_1

NATUR
förd röjning$_2$

NATUR
förd röjning$_3$

NATUR
förd röjning$_2$

NATUR
förd röjning$_3$

NATUR

NATUR

NATUR
förd röjning$_1$

NATUR
förd röjning$_2$

GRÖNVIK 1:10

GRÖNSLUNDA 1:5
2

GRÖNSLUNDA 3:1

EMMETORP 1:3

UGGLETORP 1:2

UGGLETORP 1:12

FORA 3:15

FORA 6:13

FORA 4:7

FORA 4:1
6

DJUPVIK 1:1

DJUPVIK 1:2

DJUPVIK 1:5

DJUPVIK 1:10

DJUPVIK 1:12

DJUPVIK 1:15

DJUPVIK 1:16

DJUPVIK 1:17

DJUPVIK 1:18

DJUPVIK 1:19

DJUPVIK 1:20

DJUPVIK 1:21

DJUPVIK 1:22

DJUPVIK 1:27

DJUPVIK 1:28

DJUPVIK 1:39

DJUPVIK 1:40

DJUPVIK 1:41

DJUPVIK 1:43

DJUPVIK 1:44

DJUPVIK 1:48

DJUPVIK 1:56

DJUPVIK 1:57

DJUPVIK 1:60

DJUPVIK 1:66

DJUPVIK 1:67

DJUPVIK 1:71

DJUPVIK 1:72

DJUPVIK 1:86

DJUPVIK 1:87

DJUPVIK 1:92

DJUPVIK 1:93

DJUPVIK 1:94

DJUPVIK 1:95

DJUPVIK 1:96

DJUPVIK 1:97

DJUPVIK 1:98

DJUPVIK 1:99

DJUPVIK 1:100

DJUPVIK 1:101

DJUPVIK 1:102

DJUPVIK 1:103

DJUPVIK 1:104

DJUPVIK 1:105

DJUPVIK 1:106

DJUPVIK 1:107

DJUPVIK 1:108

DJUPVIK 1:109

DJUPVIK 1:111

DJUPVIK 1:112

DJUPVIK 1:113

DJUPVIK 1:114

DJUPVIK 1:115

DJUPVIK 1:116

DJUPVIK 1:117

DJUPVIK 1:118

DJUPVIK 1:119

DJUPVIK 1:120

DJUPVIK 1:121

DJUPVIK 1:122

DJUPVIK 1:123

DJUPVIK 1:124

DJUPVIK 1:127

DJUPVIK 1:128

DJUPVIK 1:130

DJUPVIK 1:136

DJUPVIK 1:138

DJUPVIK 1:139

DJUPVIK 1:140

DJUPVIK 1:141

DJUPVIK 1:142

DJUPVIK 1:143

DJUPVIK 1:144

DJUPVIK 1:145

DJUPVIK 1:146

DJUPVIK 1:147

DJUPVIK 1:148

DJUPVIK 1:150

DJUPVIK 1:151

DJUPVIK 1:152

DJUPVIK 1:153

DJUPVIK 1:154

DJUPVIK 1:155

DJUPVIK 1:156

DJUPVIK 1:157

DJUPVIK 1:158

DJUPVIK 1:159

DJUPVIK 1:160

DJUPVIK 1:161

DJUPVIK 1:162

DJUPVIK 1:163

DJUPVIK 1:164

DJUPVIK 1:165

DJUPVIK 1:166

DJUPVIK 1:167

DJUPVIK 1:168

DJUPVIK 1:169

DJUPVIK

Borgholms kommun

Detaljplan för

Del av Djupvik 1:1 m fl
Södra Djupvik

Borgholms kommun, Kalmar län



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2025-12-05

Ärendeinformation

Borgholms kommun

Detaljplan för del av Djupvik 1:1 med flera fastigheter, Södra Djupvik

Diarienummer: B 2021-1279

Boverkets föreskrifter ställer krav på innehållet i planbeskrivningar och övergripande krav på planbeskrivningens digitala funktionalitet. Författningen trädde ikraft den 1 januari 2021 och är bindande att följa för planbeskrivningar som tillhör detaljplaner som har påbörjats efter 31 december 2021.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:8 och 2020:5)

Ansvarig planhandläggare:
Ylva Hammarstedt, planarkitekt
Telefon: 0485-88 115
E-post: ylva.hammarstedt@borgholm.se

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

Medverkande planarkitekt
Sara Norlin, planarkitekt
Miljöhandläggare
Heléne Wertwein Haavikko
Miljöhandläggare
Ulrika Belsing
VAplanering och vattenskydd
Mia Olsson Hedman
Plansamordnare
Åsa Bejemar

Skede	Tid
Planbesked	Beslut om planbesked i miljö- och byggnadsnämnden • Djupvik 1:14 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 25 juni 2015 § 131 • Djupvik 1:17 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 29 september 2016 § 196 • Djupvik 1:7 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 27 oktober 2016 § 213 • Djupvik 1:147 positivt planbesked för hotellverksamhet beviljat 23 april 2020 § 83
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i kommunstyrelsens arbetsutskott 14 mars 2023 § 67
Samråd	Beslut om samråd i miljö- och byggnadsnämnden 22 januari 2025 § 13
	Samrådstid från och med 27 januari till och med 24 februari 2025 Digitalt samrådsmöte 6 februari 2025
Granskning	Granskningsbeslut i miljö- och byggnadsnämnden 11 juni 2025 § 127.
	Granskningstid från och med 25 juni till och med 25 augusti 2025.
Antagande	Antagandebeslut i kommunfullmäktige preliminärt kvartal ett 2026 / *Här är vi nu!*
Laga kraft	Preliminärt kvartal ett 2026

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser, underlag grundkarta 5 december 2025
- Planbeskrivning 5 december 2025
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 11 juni 2025

- Fastighetsförteckning datum, 17 december, Metria, aktualitetsprövad 5 december 2025, Borgholms kommun
- Kulturmiljöutredning, 2011 Kalmar Läns Museum
- Naturvärdesinventering, 4 december 2023, WSP
- Dagvattenutredning, 17 december 2024, Structor
- Trafikutredning Djupvik, 17 december 2024, Sweco

Planprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen av plankartan och redovisa detaljplanens syfte och planeringsförutsättningar. Planbeskrivningen ska också redovisa om detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och motivera eventuella avsteg. I beskrivningen ska skälen till planförslagets utformning och bestämmelser motiveras. Plankartan är juridiskt bindande för efterföljande beslut såsom bygglov. Planbeskrivningen däremot har ingen egen rättsverkan.

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 anses berörda av planförslaget informeras per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt företag och föreningar som berörs av förslaget.

När samrådstiden är slut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

Nästa steg i processen kallas för granskning. Granskningen går till på liknande vis som samrådet. Alla planhandlingar görs tillgängliga och synpunkter välkomnas. När granskningstiden är slut sammanställer kommunen synpunkterna i ett granskningsutlåtande, där kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan detaljplanen 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

DETALJPLANENS SYFTE 6

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 6

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 10

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 16

PLANERINGSUNDERLAG 40

KONSEKVENSER 41

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 56

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet omfattar redan bebyggt område söder om Djupviksgatan och i princip hela området är redan planlagt. Bebyggelsestrukturen i södra Djupvik beskrivs som småskalig och varierad där höjdskillnaderna i landskapet bidrar till karaktären. Det är inte bara skalan på bebyggelsen som har betydelse för upplevelsen av bebyggelsestrukturen, utan också färgsättning, materialanvändning, hur byggnader är placerade på fastigheterna och standard på vägar. Planförslagets utformning har i stor utsträckning styrts av den befintliga strukturen och föreslås säkra befintlig markanvändning. Planförslaget innebär att drygt 50 nya fastigheter för bostadsändamål kan tillskapas och att befintliga fastigheter för bostadsändamål får möjlighet att bygga

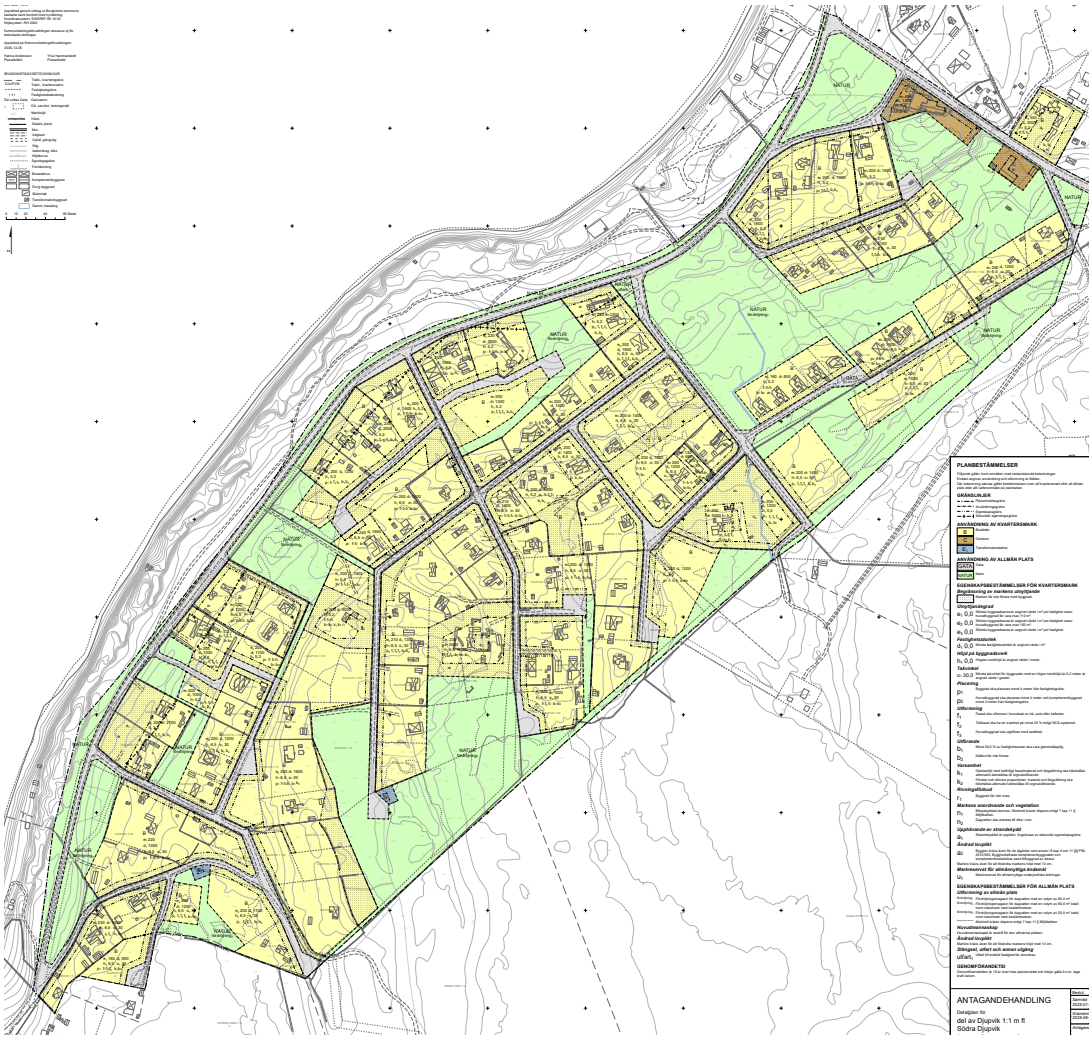


Bild 1. Utdrag ur plankartan

större. Förtätningen föreslås på områden med lägre naturvärden och som inte heller behövs för dagvattenhantering. Med en ökad byggrätt kommer en viss skalförskjutning ske. Kommunen bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras och att nyttan av att ge kommunmedlemmar möjligheten att bosätta sig permanent i området är större än den skada som sker i området på grund av skalförändring. Av vikt för att bevara områdets karaktär är de generösa gaturummen där smala grusade gator kantas av generösa grönstråk som förstärks genom att bebyggelsen ligger indragen från gaturummet. Genom att bevara det generösa gaturummet tillsammans med viktiga rörelse- och siktstråk och med bestämmelser reglera byggnadsvolymer, färgsättning och material bedömer kommunen att en rimlig avvägning har gjorts mellan motstående intressen.

Utöver ovan beskrivna förändringar föreslås också befintlig verksamhet invid Djupviksgatan säkras och dessa ges möjlighet att utvecklas. Planförslaget medger också för ny verksamhet i befintliga byggnader invid Djupviksgatan.



Bild 2. Illustrationsplan som visar en av många sätt som området kan bebyggas i det fall detaljplanen utnyttjas maximalt. Vita byggnader är befintliga, rosa byggnader är nya eller möjliga utbyggnader.

Genomförandetid

Genomförandetiden inom hela planområdet är 10 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får planen generellt inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Detaljplan gäller för ett område även efter genomförandetiden, fram till dess att den upphävs.

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 planförslaget är reglerade för lokalgata (GATA) och grönområden (NATUR). Grönområden föreslås där påtagliga naturvärden och skyddsvärda arter har identifierats och för att skapa gena vägar för fotgängare. Kommunen har bedömt att den huvudsakliga riktningen på rörelsestråken i området är ner mot kusten och ut mot alvaret.

Inom grönområden föreslås dagvattenhantering säkras med egenskapsbestämmelser. Hantering av dagvatten föreslås ske i befintliga strukturer och med diffus avrinning. Förslaget är utformat så att en exploatering inte riskerar att påverka förutsättningen att nå miljökvalitetsnormen gällande ytvatten- och grundvattenförekomsten, dels att markbearbetning och underhåll minimeras. Kommunens ambition är att utformningen av den allmänna platsen ska förändras så lite som möjligt. Större ingrepp på mark bedöms som olämplig inom planområdet. Till skillnad från gällande byggnadsplaner i området är det inte tillåtet för motortrafik att färdas inom område planlagt för NATUR.

Område för lokalgata säkrar befintliga vägar och tillfart till nya föreslagna fastigheter. Lokalgator i området är planlagda med generösa mått för att bibehålla gaturummets gröna struktur med vida utblickar. Planförslaget innebär ingen förändring av de fysiska gatorna vars smala mått och enkla standard är en viktig del av Djupviksområdets karaktär. Med generösa gaturum kan dessa, med bibehållen grönska, fungera som viktiga spridningskorridorer för djur och växter. Men genom de väl tilltagna måtten finns det möjlighet att på sikt och vid behov höja standarden på vägarna.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet föreslås vara enskilt för allmän platsmark vilket innebär att ansvaret för allmän plats ligger på fastighetsägarna enskilt eller gemensamt. För ett gemensamt ansvar bildas gemensamhetsanläggningar. Kommunen bedömer att enskilt huvudmannaskap är lämpligt på grund av ambitionen att bevara området småskaliga karaktär och att samfälligheter sedan tidigare förvaltar vägar och grönområden. I området saknas kommunalt bedrivna anläggningar och kvarvarande grönområden är framförallt av stor vikt för de boende men inbjuder inte på grund av placering och utformning till att locka en större allmänhet att vistas på dessa.

Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan kan accepteras även för bostadsområden avsedda för permanent boende, särskilt tydligt framstår den situationen vid ett blandat boende, det vill säga, områden som består av både permanentboende och fritidsboende.

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.

Till kvartersmark hör de områden som i planförslaget är reglerade för bostadsändamål (B), centrumverksamhet (C) och tekniska anläggningar (E). Kvartersmark för tekniska anläggningar säkrar befintliga transformatorstationer i området. Eftersom minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter, är områden för teknisk anläggning väl tilltagna, så att säkerhetsavståndet ryms inom den kvartersmark som är avsedd för ändamålet. Undantag kan göras för gräns mot allmän platsmark där byggnader eller upplag inte är tillåtna.

Planförslaget innebär att befintlig verksamhet vid Djupviksgatan säkras med kvartersmark för centrumverksamhet. Användningsbestämmelsen centrum ger stor flexibilitet vilket innebär att verksamheten över tid kan utvecklas utan att detaljplanen behöver göras om. Användningen centrumverksamhet föreslås också för ekonomibyggnaderna till den gård, med rötterna i tidigt 1800-tal, som ligger norr om Djupviksgatan. För ekonomibyggnaderna används bestämmelser dels för att säkra bebyggelsen, dels för att ge möjlighet att använda befintliga byggnader till verksamheter som kan gynna områdets utveckling.

Kvartersmark för bostadsändamål föreslås framförallt där gällande byggnads- och detaljplaner reglerar detsamma. I områden där mark har ansetts lämpliga, där natur- och kulturvärdena enligt utredningar har bedömts vara lägre, har ny kvartersmark för bostadsändamål föreslagits. En väl fungerande dagvattenhantering har också viktats högre än intresset av att tillskapa ny kvartersmark för bostadsändamål. I vissa fall har undantag från framförallt kulturvärden gjorts. I dessa fall har kommunen bedömt att det allmänna intresset av att tillåta bostadsbyggande utmed befintliga vägar vägt tyngre än de kulturvärden som presenterats i utredning.

Inom kvartersmarken används egenskapsbestämmelser för att styra byggnadsvolymer, utformning, utförande och för att skydda viktiga karaktärsdrag och strukturer, såsom bland annat siktstråk och biotopskyddade stenmurar. Bestämmelserna är formulerade för att skalförskjutningen i området ska vara förutsägbar. Inom planområdet finns en gård och ett antal småställen från decennierna kring sekelskiftet 1900. För denna bebyggelse och för kulturhistoriskt intressanta strukturer föreslås kulturvärden säkras med utökad lovplikt, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Kommunens ambition är att utformningen av kvartersmarken ska förändras så lite som möjligt. Större ingrepp på mark bedöms som olämplig inom planområdet.

Befintliga förhållanden

Planområdet är beläget i Djupvik på norra Ölands västkust. Planområdet är ca 44 hektar och omfattar den kommunala fastigheten Djupvik 1:1 och 108 privatägda fastigheter. I väster avgränsas aktuellt planområde av Djupviks kustväg och i norr av Djupviksgatan med undantag för gårdens huvudbyggnader. I öster och söder avgränsas planområdet av fastighetsgränser. Djupvik har omvandlats från obebyggda utmarker till dagens relativt täta bebyggelse. Bebyggelsen har kommit till stånd under lång tid och den första byggnaden flyttades hit från fastlandet på 1820-talet. 1941 fanns 16 bebyggda fastigheter i området, att jämföra mot dagens 93 bebyggda fastigheter. Merparten av bebyggelsen har tillkommit efter 1975 och utbyggnadstakten har satt spår i bebyggelsestrukturen. Djupvik saknar tydliga årsringar, här har istället de sporadiska

småställen och enstaka fritidshus som fanns på 1940-talet fått nya grannar och de stora ytorna mellan dessa har fyllts på med bebyggelse. Den ursprungliga byggnadsplanen som gäller i området är från tidigt 1970-tal, i takt med att synen på effektiv markanvändning har förändrats har ett antal fastigheter planlagts och allmän platsmark har omvandlats till kvartersmark för bostadsändamål. Det pågår en skalförskjutning i området och ny bebyggelse tenderar till att maxutnyttja planbestämmelser för att hålla dagens standard för fritidshus som kan fungera för fritid året runt.

Dessa förutsättningar skapar väldigt tydligt karaktären i Djupvik som är mycket varierad, där småställen från sekelskiftet 1900 delar offentligt rum med sportstugor från 1970-talet och modernare fritidshus, som närmast går att jämföra med permanentboende. Områdets karaktär kan beskrivas som småskalig och sammansatt där variation och områdets höjdskillnader starkt bidrar till bebyggelsestrukturen. Till strukturen bidrar också stenmurar, värdefulla träd och områden med skyddsvärd natur.

Områdets luftiga karaktär kommer till stor del av att gatorna i området är smala med enkel standard och omsluts av väl tilltagna grönremsor vilket tillsammans med bebyggelsens placering på fastigheterna skapar generösa utblickar i gaturummet. En annan del av områdets luftighet beror på det tiotal fastigheter som är planlagda för bostadsändamål men som fortfarande är obebyggda.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Användning av kvartersmark

B – bostad. (gul färg) Inom kvartersmark för bostadsändamål tillåts olika former av boende av varaktig karaktär och bostadskomplement. Motivet är att främja bostadsbyggande och en utveckling av bostadsbeståndet på ett sätt som ger en ändamålsenlig struktur med en god helhetsverkan där hänsyn tas till landskapsbilden och platsens natur- och kulturvärden. Motivet är vidare att uppnå planens syfte att förtäta området med ny bostadsbebyggelse och att säkra befintliga bostadsfastigheter.

C – centrumverksamhet. (brun färg) Inom kvartersmark för centrumverksamhet tillåts en kombination av handel, service, restaurang, tillfällig vistelse eller komplement till verksamheterna. Kvartersmark för centrumändamål föreslås för befintlig verksamhet, restaurangen Elise och aktuellt planförslag säkrar dels befintlig verksamhet, dels möjliggör för en utveckling av denna. Kvartersmarkens form avgörs av intilliggande fornlämningar, naturvärden och behov av dagvattenhantering som begränsar ytan. Kvartersmark för centrumverksamhet föreslås också för ekonomibyggnader till en gårdsmiljö som besitter kulturhistoriska värden i form av bland annat gårdsstrukturen och byggnadernas karaktär. Syftet med bestämmelsen är att strukturen ska bevaras och värdena kvarstå. Bestämmelsen gör det möjligt att använda befintliga byggnader till verksamheter som bo på bondgård och försäljning. På grund av kvartersmarkens centrala läge med god tillgänglighet bedöms marken vara lämplig för service.

E – teknisk anläggning. (blå färg) Bestämmelsen reglerar anläggningar som krävs för den tekniska försörjningen, exempelvis transformatorstation och pumpstation. I aktuellt planförslag preciseras bestämmelsen och säkrar kvartersmarken för befintliga transformatorstationer.

Användning av allmän plats

GATA – gatuområde. (grå färg) Inom område för GATA finns förutom körbanor möjlighet att anordna nödvändig teknisk försörjning, att ta omhand dagvatten och bevara befintlig växtlighet. Motivet är att säkerställa åtkomst till all kvartersmark för bostadsändamål så att trafik- och vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation tillsammans med övrig samhällsservice går att ordna. Det generösa området för lokalgata finns dels till för att bevara områdets luftiga karaktär där generösa gaturum med god kontakt med Kalmarsund är ett viktigt karaktärsdrag i området, dels för att fungera som spridningskorridorer för växter och djur och för att möjliggöra en utveckling av området över tid. Detaljplanen ska inte vara hindrande den dag huvudmannen bedömer att trafiksäkerheten behöver höjas eller att genomföra vändplan för att få en fungerande sophantering.

NATUR – naturområde. (grön färg) Inom naturområden får ingen byggnation eller vägdragning för motortrafik ske. Däremot kan gång- och cykelväg anordnas tillsammans med lekplatser och till exempel utegym. Inom naturområde i norr står en befintlig kvarn i anslutning till de ekonomibyggnader som föreslås regleras med kvartersmark för centrumändamål. Kvarnen utgör ett landmärke och är en av mycket få byggnadsverk som syns från långt håll. Kvarnen som enligt uppgift har flyttats till sin nuvarande plats runt 1860 underhålls av en kvarnförening och det är motiverat att den ligger på mark som är tillgänglig för allmänheten. Bestämmelsen reglerar inte skötsel av grönytor eller typ av växtlighet. Motivet är att uppnå detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär och ta hänsyn till natur- och kulturvärden. Med det senare följer att minimera ingrepp i den befintliga miljön vilket innebär att inte alla grönytor kommer kunna tillgänglighetsanpassas. Vidare är motivet att uppnå detaljplanens syfte att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten. Naturområden föreslås för att dagvattenhanteringen ska kunna anpassas till ett förändrat klimat, minimera risken för översvämningar, förebygga vattenföroreningar och därmed inte försvåra möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens nyttjande

 – Inom område markerat med prickar får inte byggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att skydda olämplig mark från att exploateras eller att bevara karaktärsdrag, som till exempel att byggnader ligger indragna på fastigheten eller att säkra kulturhistoriska värden. I det senare fallet används prickmark tillsammans med bestämmelser om utökad lovplikt. Prickmark används också för att säkra befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom område för tekniska anläggning säkras tillräcklig yta enligt elsäkerhetsföreskrifter med hjälp av prickmark för ett område på 5 meter där brännbart upplag eller byggnad inte får anordnas.

Utnyttjandegrad

e – Bestämmelserna reglerar i vilken omfattning marken får bebyggas. Exploateringsgraden styr byggnaders utbredning på marken och är ett av de verktyg som används för att reglera byggnadsvolymer i en lämplig skala. I aktuellt planförslag regleras exploateringsgraden olika beroende på vilka volymer som bedömts lämpliga på platsen. Bestämmelsen e_1 anger att huvudbyggnaden max får vara 110 m² och den totala byggnadsarean varierar mellan 130 och 230 m². Bestämmelsen regleras till områden med något mindre fastighetsarea eller där skalförskjutningen bör begränsas. Bestämmelsen e_2 anger att huvudbyggnaden får vara max 150 m² och den totala byggnadsarean varierar mellan 200 och 250 m². Variationen i den totala byggnadsarean har ett starkt samband med bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek d_1. Bestämmelsen e_3 anger den totala byggrätten och specificerar inte huvudbyggnadens maximala storlek. Bestämmelsen föreslås enbart där befintlig huvudbyggnad överskrider 150 m².

Fastighetsstorlek

d – Bestämmelsen används för att reglera storleken på tillkommande fastigheter. Minsta fastighetsarea anges i kvadratmeter och varierar mellan 660 och 5000 m². Syftet med bestämmelsen är att säkra områdets varierade bebyggelsetäthet. Reglering av bestämmelsen innebär att för ett fåtal befintliga fastigheter försvinner möjligheten att stycka av nya fastigheter där nuvarande planer reglerar fastighetsstorlekar mellan 1500 och 2000 m^2. De fastigheter som inte längre är möjliga att stycka har ett värde för karaktären i Djupvik och bebyggelsen på dessa fastigheter tillhör de tidigast tillkomna i området.

Höjd på byggnadsverk

h – Bestämmelsen reglerar höjden på bebyggelsen och är ett av de verktyg som används för att reglera byggnadsvolymer i en lämplig skala. I aktuellt planförslag regleras nockhöjden med bestämmelsen h_1 som beroende på bebyggelsens placering reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggnad till 5,2 meter respektive 6,5 meter. En lägre nockhöjd föreslås framförallt för bebyggelsen utmed kustvägen där höjden på byggnaderna är extra viktig på grund av storlek på byggrätt eller fastighetsstorlek och där befintlig bebyggelses höjder bidrar till områdets sammansatta karaktär. En lägre nockhöjd föreslås på de äldre ursprungsgårdarna i området eftersom den nätta skala på bebyggelsen är en av gårdarnas många kvalitéer. Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden, upp till byggnadens högsta punkt. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Om byggnaden står närmare allmän platsmark än 6 meter är det medelmarknivån på den allmänna platsmarken som styr beräkningen av nockhöjden.

Takvinkel

o – Höga fasadliv påverkar upplevelsen av byggnadsvolymer och för att begränsa skalförskjutningen i området föreslås också bestämmelsen o_1 som reglerar takvinkeln. Bestämmelsen formuleras så att minsta takvinkel för byggnad med en nockhöjd över 5,2 meter är 30 grader. Syftet är att bevara den lågmälda karaktären i området samtidigt som visst utrymme för utveckling skapas på flertalet fastigheter då bestämmelser om nockhöjd och takvinkel sammantaget möjliggör för bebyggelse i upp till två våningar. Hur många våningar som är möjliga att inrymma är beroende av byggnadsdjupet och takvinkeln.

Placering

p – Bestämmelserna reglerar byggnadernas placering på fastigheten. Bestämmelsen p_1 reglerar att byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Eftersom bebyggelsen på flertalet befintliga fastigheter ligger närmare fastighetsgräns än 4 meter, föreslås också bestämmelsen p_2 som reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och komplementbyggnader minst 2 meter från fastighetsgräns. På enstaka fastigheter ligger befintlig bebyggelse närmare fastighetsgräns än två meter. För bebyggelsegrupper med byggnader placerade närmare fastighetsgräns än två meter föreslås ingen placeringsbestämmelse. Syftet med bestämmelsen är dels att skapa utrymme för växtlighet eller utblickar, dels för att minska risken för brandspridning mellan byggnader. Även i de fall placeringsbestämmelse saknas, är det ändå viktigt att ta hänsyn till brandspridning mellan byggnader och en god helhetsverkan.

Utformning

f – Bestämmelserna reglerar hur bebyggelsen ska utformas. I aktuellt planförslag anger bestämmelsen f_1 vilka fasadmaterial som tillåts. Fasader föreslås bestå av i huvudsak trä, puts eller kalksten. Detaljer såsom till exempel fönster, snickerier eller burspråk kan bestå av annat material. Bestämmelsen f_2 anger att träfasader ska ha en svarthetsgrad på minst 20% enligt NCS-



Bild 3. Exempel på passande kulörer med mer än 20 % svarthet (s = svarthet, 20=%). Falurödfärg har 50 % svarthet enligt NCS systemet (S 5040-Y80R).

skalan. Syftet är att bebyggelsen ska behålla den sammansatta och varierade karaktären utan att tillåta allt för starka eller avvikande fasadfärger och material eftersom dessa bedöms påverka området negativt.

Takets utformning har också betydelse för upplevelsen av byggnadsvolymerna. Bestämmelsen f_3 reglerar att endast sadeltak tillåts på huvudbyggnaden. Syftet är att ge byggnader ett avslut så att varken fasadliv eller takfall helt dominerar intrycket av byggnaden och på så sätt upplevs byggnadsvolymen mer småskalig. För bebyggelsegrupper där befintliga huvudbyggnader inte är utformade med sadeltak utgår planbestämmelsen.

Utförande

b – Bestämmelserna reglerar mer byggtekniska aspekter av byggnaden och tomtmarken. I aktuellt planförslag reglerar bestämmelsen b_1 hur stor andel av fastighetens yta som ska bestå av genomsläppligt material. Syftet 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 hålstenar. Bestämmelsen b_2 reglerar att källare inte får finnas. Syftet är att minimera markingrepp eftersom marken bedöms vara känslig för omfattande massförflyttning.

Varsamhet

k - Bestämmelserna reglerar vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som varsamheten speciellt ska inriktas på. I aktuellt planförslag reglerar bestämmelsen k_1 att den befintliga gårdsmiljön, byggnaders fasadmaterial och färgsättning ska bevaras eller återställas till originalutförande. Detta innebär att husens placering och storlek inte får ändras, och att samma material och färgsättning ska följas vid nybyggnation och vid renoveringar. Syftet är att bevara de kulturhistoriska värden som bebyggelsen besitter och förhindra att denna förvanskas. Bestämmelsen k_2 föreslås på en fastighet inom planområdet. Djupvik 1:15. Bestämmelsen reglerar att fönster och dörrar ska bibehållas avseende proportioner, material och färgsättning eller återställas till originalutförande. Syftet är att bevara de kulturhistoriska värden som gården besitter och förhindra att denna förvanskas.

Rivningsförbud

r – Bestämmelser om rivningsförbud används för att reglera att befintliga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får rivas. I aktuellt planförslag reglerar bestämmelsen r_1 att byggnad inte får rivas. Bestämmelsen

gäller för all bebyggelse på fastigheten Djupvik 1:15 och för komplementbyggnad på fastigheten Djupvik 1:6. Syftet är att bevara byggnader och gårdsmiljöer med kulturhistoriska och estetiska värden.

Markens anordnande och vegetation

n – Bestämmelserna reglerar hur mark och vegetation inom kvartersmark får anordnas. De stenmurar som bedömts omfattas av biotopskydd i naturvärdesinventering (*WSP 2023-12-04*) och som ligger inom kvartersmark föreslås förses med bestämmelsen n_1. Bestämmelsen informerar om att åtgärder på biotopskyddade stenmurar kräver dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Dispens söks hos länsstyrelsen. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att åtgärder olovligen görs på biotopskyddade stenmurar. För befintligt dike över fastigheten Djupvik 1:6 föreslås bestämmelsen n_2 som anger att dagvatten ska avledas mot dike i norr. Syftet med bestämmelsen är att säkra befintligt dike som är ett viktigt karaktärsdrag för fastigheten och som är en viktig del i områdets dagvattensystem.

Upphävande av strandskydd

a_1 – Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns och inom bestämmelseområdet föreslås strandskyddet upphävas. Strandskyddet föreslås enbart upphävas inom mark som i gällande plan är reglerad kvartersmark för bostadsändamål och strandskyddet kan upphävas eftersom marken redan är ianspråktagen. Ingen ny kvartersmark föreslås inom strandskyddat område.

Ändrad lovplikt

a_2 – Bestämmelsen anger att det krävs bygglov för de åtgärder som avses i 9 kap 4 och 11 §§ bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus och utbyggnad av dessa. Syftet med bestämmelsen är att bevara kulturhistoriskt värdefulla strukturer och miljöer. Bestämmelsen föreslås på de småställen som finns utpekade i kulturmiljöutredningen (*Kalmar Läns Museum 2011*). Bestämmelsen föreslås också på de så kallade vägstugorna på fastigheterna Djupvik 1:16, 1:161 och 1:162, eftersom bebyggelsen, trots förnyelse och modernisering, fortfarande utgör en utläsbar helhet och grupphusmiljö med befintliga karaktärsdrag som är värda att bevaras. Bestämmelsen föreslås också på fastigheten Djupvik 1:19 och Djupvik 1:46, för att bevara det obebyggda siktstråket från Bardun Emils gata till kvarnen i norr. Utökad lovplikt innebär i praktiken att marken inte går att bebygga.

En viktig del i Djupviks karaktär är de höjdskillnader som kommer sig av flera parallella strandvallar som finns i området. Vid nybyggnation och andra åtgärder inom kvartersmarken är det därför viktigt att inte förändra markens höjd, eftersom det kan påverka karaktären negativt. På grund av detta föreslås en generell utökad lovplikt för all kvartersmark som anger att marklov krävs för att förändra markens höjd mer än 10 cm. Syftet med bestämmelsen är att bevara områdets naturliga höjdskillnader.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Bestämmelsen reglerar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och syftar till att skydda nedgrävda ledningar som behövs för den tekniska försörjningen. Eftersom ledningarna ska kunna underhållas, vilket kan innebära grävning, tillåts inga åtgärder som kan hindrar åtkomsten till ledningarna och bestämmelsen kombineras med prickmark. U-områden i plankartan säkrar befintliga vatten- och spillvattenledningar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

fördröjning – Bestämmelsen reglerar att fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas. De områden som föreslås för fördröjning ligger inom naturmark och har i dagvattenutredningen pekats ut som lämpliga ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten. Totalt anger bestämmelserna att 210 m^3 dagvatten ska fördröjas inom allmän platsmark natur. Volymen är bestämd utifrån att teoretiskt beräknat flöde från området inte ska öka efter exploatering.

Biotopskyddad stenmur$_1$ –De stenmurar som bedömts omfattas av biotopskydd i naturvärdesinventering (*WSP 2023-12-04*) och där åtgärder behöver ske för att delar av detaljplanen ska gå att genomföra förses med bestämmelsen. Bestämmelsen informerar om att åtgärder på biotopskyddade stenmurar kräver dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Dispens söks hos länsstyrelsen. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att åtgärder olovligen görs på biotopskyddade stenmurar.

Utfart$_1$ – Utfart till enskild fastighet får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkra befintlig utfarter till befintliga fastigheter.

Huvudmannaskap

En generell bestämmelse som gäller för all allmän platsmark reglerar att huvudmannaskapet för allmän platsmark ska vara enskilt. Syftet med bestämmelsen är att tillåta enskilt huvudmannaskap i området för att kunna bevara områdets småskaliga karaktär där gator av enkel standard är en viktig aspekt.

Ändrad lovplikt

En viktig del i Djupviks karaktär är de höjdskillnader som kommer sig av flera parallella strandvallar som finns i området. Vid åtgärder inom den allmänna platsmarken är det därför viktigt att inte förändra markens höjd, eftersom det kan påverka karaktären negativt. På grund av detta föreslås en generell utökad lovplikt för allmän platsmark som anger att marklov krävs för att förändra markens höjd mer än 10 cm. Syftet med bestämmelsen är att bevara områdets naturliga höjdskillnader.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom planområdet finns sju äldre byggnadsplaner och detaljplaner från åren 1968 till 1992. Den största delen av bebyggelsen omfattas av byggnadsplan 101 som reglerar friliggande villor i högst en våning och med en största byggnadsarea på 100 m^2, en byggnadshöjd på högst 3,5 meter och sadeltak som får ha en lutning på maximalt 30 grader. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 m^2 och endast en byggnad per fastighet tillåts. Fem byggnads- och detaljplaner har kompletterat och ändrat den ursprungliga byggnadsplanen. Dessa reglerar i stora drag friliggande villor i högst en våning och med en byggnadsarea på högst 75 till150 m^2, en byggnadshöjd på högst 2,7 till 3,5 meter. Byggnadsplan 92 omfattar enbart planområdet norr om Djupviksgatan där mangårdsbyggnaderna till en av de ursprungliga gårdarna ligger. Planbestämmelserna gör bebyggelsen på fastigheten planstridig.

För samtliga planer regleras huvudmannaskapet till enskilt och genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsplan 92 och 101gäller för bebyggelse utanför aktuellt planområde, om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. För övriga planer inom området ersätter aktuellt planförslag dessa i sin helhet om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft.

Inom Djupvik- Loftaområdet har kommunen nyligen antagit en detaljplan för del av Lofta 2:2 och arbetar parallellt med ytterligare planförslag för del av Lofta 1:2 och 1:3 med flera fastigheter. Exploateringsgrad, nockhöjd, placerings- och utformningsbestämmelser formuleras relativt lika i dessa planer och bestämmelserna ligger till grund för föreslagna bestämmelser i aktuellt planförslag.



Bild 4. Gällande byggnadsplaner och detaljplaner i området.

Planbesked

Positiva planbesked för bostadsändamål har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheterna Djupvik 1:7, den 27 oktober 2016 § 213, för Djupvik 1:17, den 29 september 2016 § 196 och för Djupvik 1:14 den 25 juni 2015 § 131. Positivt planbesked för hotellverksamhet har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheten Djupvik 1:147 den 23 april 2020 § 83

Samtliga beslut om positivt planbesked formulerar behovet av att säkra platsens kvalitéer och värden, där en förtätning måste ske med försiktighet och eftertanke och på ett sätt som tar hänsyn till den tydliga bebyggelsekaraktär som finns i Djupvik- och Loftaområdet med låga byggnader och en dov färgsättning. Besluten anger också att området har en hög komplexitet med flera faktorer som måste utredas ytterligare och förespråkar därför en samplanering så att faktorer som tomternas placering, antal, byggnadernas placering, material- och färgval, utformning av allmänna platser, dagvattenhantering, skydd med mera kan hanteras i ett större sammanhang.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan anger en utvecklingsstrategi för hela kommunen. De prioriteringar som omnämns är bland annat:

- Tillvarata kommunens karaktär
- Stärka småorterna
- Verka för ett brett utbud av service, boende och arbetstillfällen i hela kommunen
- Minska näringsläckaget
- Säkerställ en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i hela kommunen



Bild 5. Kommunens utvecklingsstrategi

Djupvik är ett av de så kallade fokusområdena. För området anger översiktsplanen att

- tack vare de höga natur- och kulturvärdena är Djupvik ett mycket attraktivt område för besökare och efterfrågan på fritidsbostäder är hög. I framtida utveckling bör målet vara att bevara de områden som omfattas av höga värden genom skydd eller skötsel i detaljplan.
- Djupviks bebyggelsestruktur kan beskrivas som gles, en karaktär som även fortsättningsvis bör eftersträvas. Målet med bebyggelseutvecklingen är i huvudsak att underlaget för service förbättras samt att Djupvik blir levande under hela året. Det innebär att bebyggelsestrukturen behöver ses över och att möjligheterna till permanentboenden utvecklas.
- Djupvik har en lång historia vilket finns att utläsa i bland annat vägstrukturen och en del bebyggelse. Stor hänsyn ska tas till dessa kulturhistoriska spår. En utveckling bör inte ske på bekostnad av dessa värden utan bör om möjligt förtydliga dem.

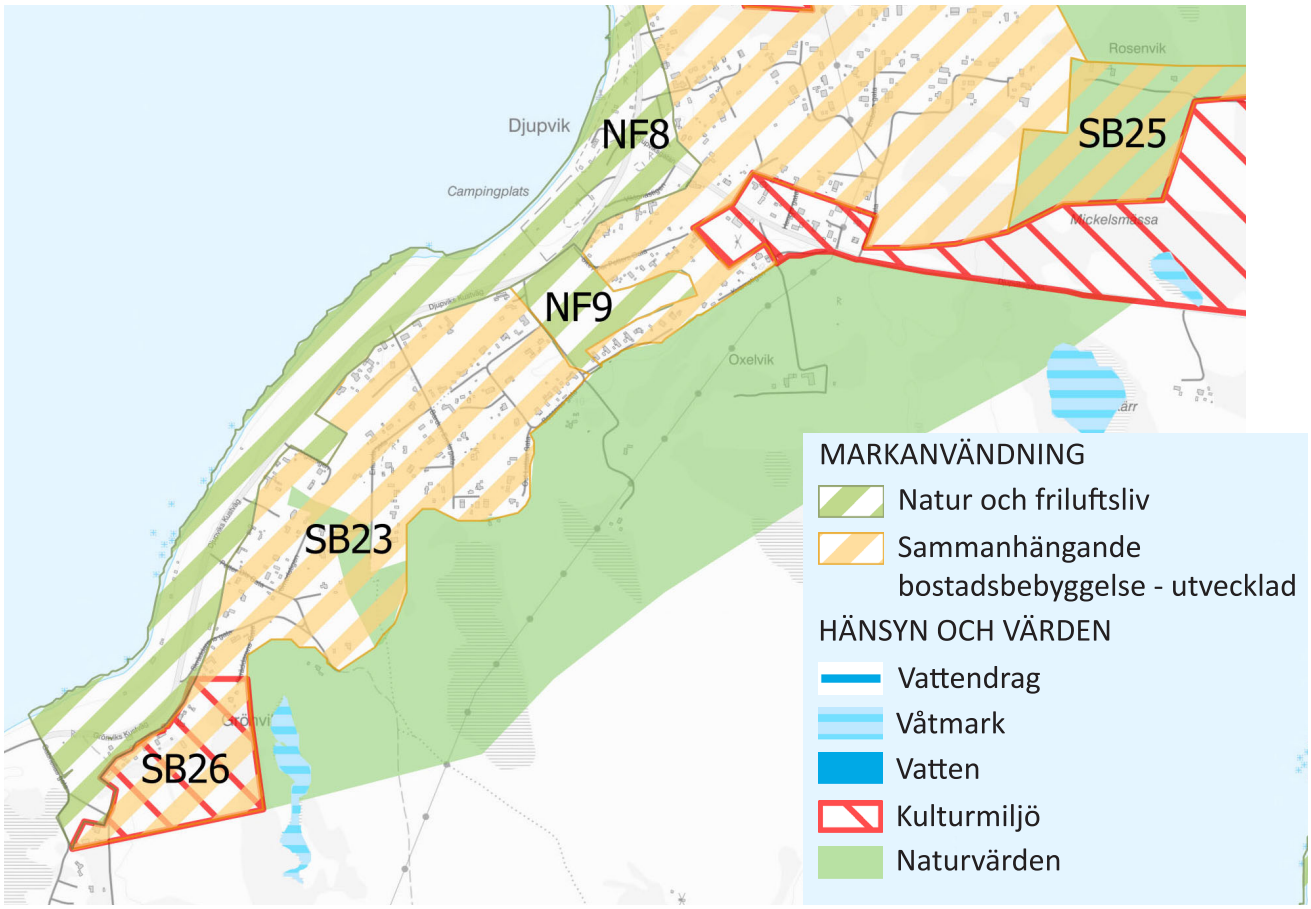


Bild 6. Utdrag ur kommunens översiktsplan

Inom planområdet ligger de södra delarna av utredningsområde SB23. Området anses vara möjligt att utreda för bebyggelse eftersom det inte omfattas av så pass höga natur- och kulturhistoriska värden eller har så stor betydelse för friluftslivet att det måste skyddas från påverkan. Översiktsplanen anger att nyexploatering bör i huvudsak vara anpassad för permanentboende och att en utbyggnad bör i första hand ske genom förtätning utmed befintliga vägar, i andra hand förlänga befintliga vägar och bebygga längs med dessa samt i sista hand exploatera nya områden. Befintlig äldre bebyggelse bör bevaras och nya byggnader ska utformas så att de över-

ensstämmer med områdets bebyggelsekaraktär. Av betydelse är husens fasadmaterial, takbeläggning, utvändiga färgsättning och placering på tomten. Av vikt är även husens proportioner, skala och utformning så att stora byggrätter som kraftigt avviker från den småskaliga bebyggelsen undviks. Nya byggnader bör förläggas i anslutning till befintliga tomter eller i skogsbryn på liknande sätt som nuvarande bebyggelse.

Inom planområdet ligger också område NF9 och en liten del av område NF8. Dessa områden har i översiktsplanen pekats ut som särskilt värdefulla miljöer både ur natur- och kulturhänsyn. Ingen påverkan i form av ny exploatering är möjlig inom dessa områden och endast enstaka åtgärder och byggnader som gynnar det rörliga friluftslivet och inte påverkar befintliga värden negativt bör tillåtas.

I översiktsplanen anges också att spridd bebyggelse i jordbrukslandskapet ska undvikas för att inte försvåra jordbruksföretagens brukande av sin mark. Genom att samla exploatering inom och i anslutning till tät- och småorterna så möjliggörs bevarandet av större arealer av jordbruksmark på andra platser. Strategin att förtäta och komplettera befintlig bebyggelse går hand i hand med strategin att värna jordbruksmark. Behovet och det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning samt möjligheten att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra anses båda vara väsentliga samhällsintressen. Likaså möjligheten att skapa effektiva tekniska försörjningssystem, såsom vatten- och avloppssystem, fiberutbyggnad och transportinfrastruktur.

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Regionala

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.

Riksintressen

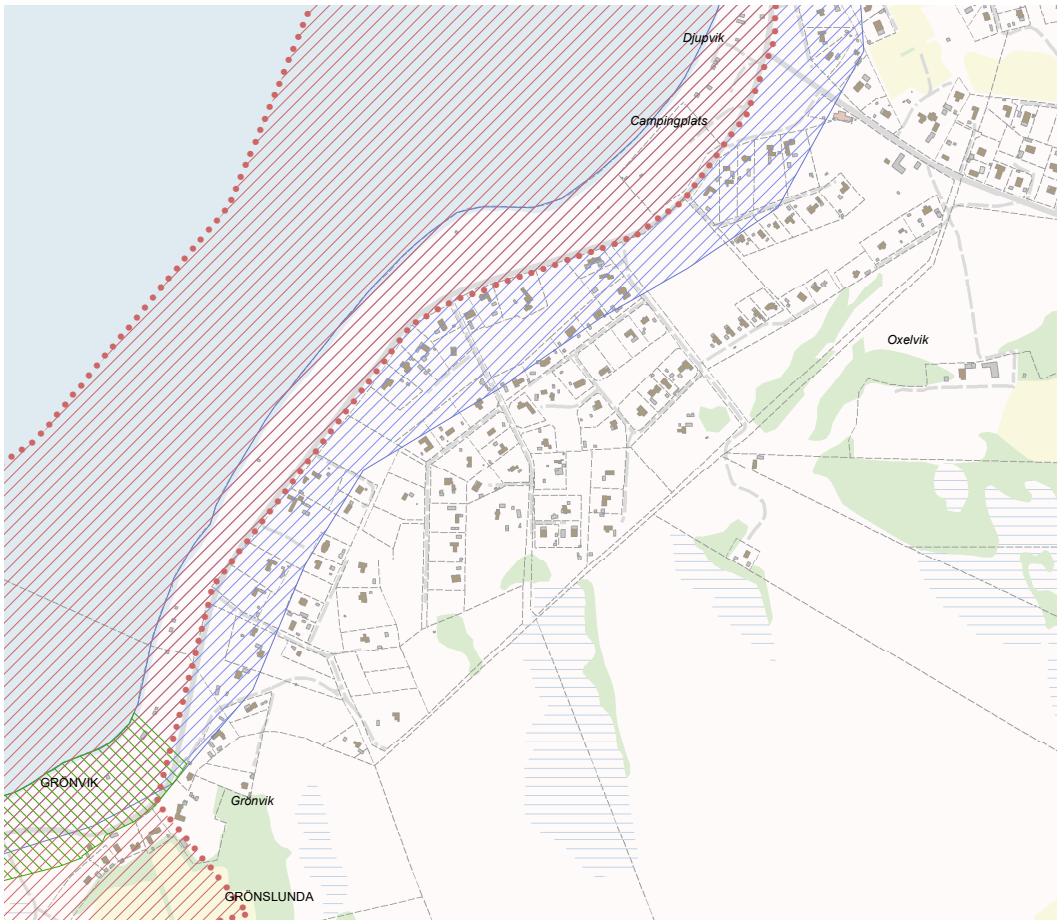


Bild 7. Kartbilden visar riksintressen inom södra Djupvik. Grönt markerar riksintresse för naturvård, rött kulturmiljövård och blått friluftsliv.

Planområdet berörs av riksintresse för naturvården (grön skraffering på kartbilden), friluftslivet (blå skraffering på kartbilden), kulturmiljön (röd skraffering på kartbilden), rörligt friluftsliv (omfattar hela Öland) samt obruten kust (omfattar hela Öland).

Naturvård

Ett mindre område i den södra delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvården enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar ett större område söder om Djupvik ner till Alböke. Angiven värdebedömning är hög klintkust omgivet av ett representativt och välbevarat odlingslandskap med alvar, öppna utmarker och havsstrandängar. Området har framstående exempel på landskaps- och naturtyper som särskilt väl visar landskapets utveckling och utveckling i olika ekologiska system såväl på land som på vatten. Området har sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter samt en mycket rik flora och fauna.

Friluftsliv

Den västra delen av planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Kuststräckan har särskilt goda förutsättningar för positiva upplevelser och naturstudier, mycket goda förutsättningar för bad och goda tillfällen för fritidsfiske. Sträckan erbjuder många olika kusttyper med mycket höga skönhetsvärden.

För att bevara områdets karaktär krävs att möjligheterna till fiske, bad, vandring med mera bibehålls. Området behöver skötas genom till exempel hävd av ängs- och betesmarker samt att övriga särpräglade och natursköna områden bevaras för att värdena för friluftslivet ska bestå.

Åtgärder som kan skada områdets värden bedöms bland annat vara:

- exploateringar som begränsar allmänhetens tillträde till stränder,
- försvårande av allmänhetens tillträde till området genom till exempel barriärskapande verksamheter
- bulleralstrande verksamheter och negativ visuell påverkan som påtagligt stör upplevelsevärdena
- ändrad markanvändning som enskilt eller kumulativt kraftigt försämrar upplevelsen av området.

Kulturmiljövård

Kusten inklusive kustvägen omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Området omfattar hela kusten från Äleklinta i söder till Byrum i norr. Motiveringen till riksintresset är en kust- och industrimiljö som präglas av den omfattande stenbrytning som förekommit här sedan medeltiden, men även av övriga näringar som fiske, sjöfart och boskapsskötsel. Kustvägen, som inom planområdet heter Djupviks kustväg, är känd sedan mitten av 1600-talet och dess sträckning har bara ändrats marginellt sedan dess. Vägen följer i stort de naturliga höjdsträckningar som skapats av underliggande berggrund och strandvallar. Detta ger den en säregen och slingrande karaktär som gör att vägen väl faller in i landskapet.

Rörligt friluftsliv

Hela Öland är utpekat riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 9§ miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Obruten kust

Områden som är av riksintresse för obruten kust är undantagna från exploatering som påtagligt skadar natur- och kulturvärdena enligt 4 kap. 3 § miljöbalken. Dessa områden har så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av riksintresse. Hela Öland är utpekat som riksintresseområde för obruten kust. Riksintresset innebär att inga åtgärder som påverkar havets och kustens värden negativt medges. På Öland innebär riksintresset att större anläggningar för bland annat kärnteknisk verksamhet, energiproduktion eller fabriker för petrokemisk produktion, gödselmedel och cement inte får uppföras:

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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.

Det finns mark inom planområdet som är utpekad som betesmark där jordarternas produktionsvärde bedöms ha normala eller inget värde. Dessa områden har generellt en låg arrondering, vilket innebär att de är små och ligger splittrade från större sammanhängande betesmarker och långt från brukningscentrat, vilket gör de svåra att använda för jordbrukets syften och som betesmark. Större delen av jordbruksmarken har i naturvärdesinventering (*WSP 2023-12-04*)

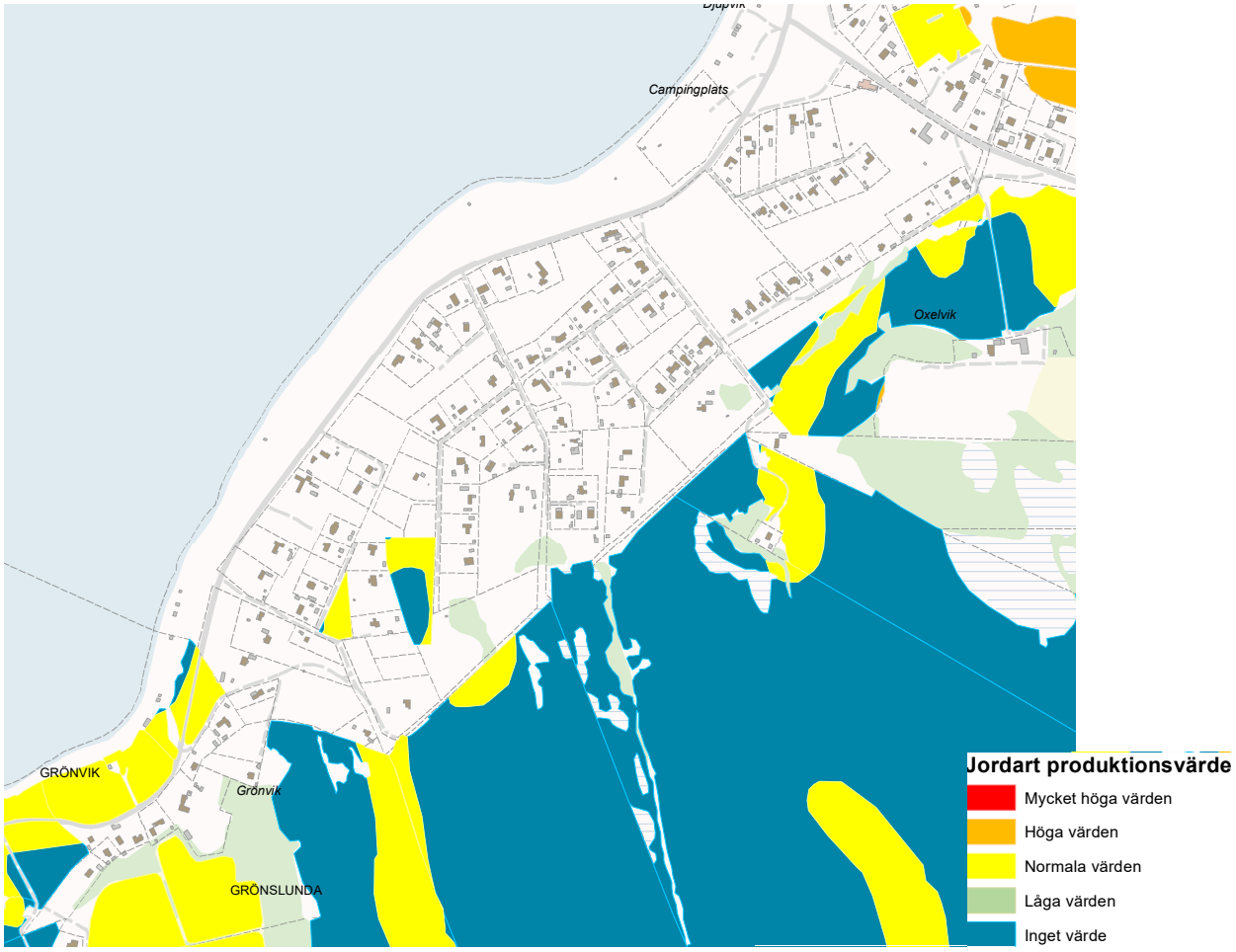


Bild 8. Bilden visar jordbruksmark inom planområdet och dess närhet. Färgerna indikerar jordarternas produktionsvärde.

bedömts hysa viss positiv betydelse för biologisk mångfald. För område i nordost och söder har jordbruksmarken i samma inventering bedömts ha påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald.

Planen berör Ängs- och betesmark F94-TGL i den nordöstra delen. I Ängs- och betesmarksinventeringen bedöms området som betad mark med bra hävd. Området består av kalkgräsmarker, fuktängar och alvar, med riklig förekomst av signalarter.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

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 forma av mätning, modellering eller objektiv skanning beroende på luftkvalitetssituationen. Öland har i sin helhet inga problem med luftkvaliteten och ingen särskild mätning har därför gjorts inom aktuellt planområde.

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. Den ekologiska statusen för vattenförekomster bedöms enligt en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Initialt var målet att alla vattenförekomster ska uppnå minst god ekologisk status 2015, men för de vattenförekomster som ännu inte uppfyllt målet har tidsfrist utlysts till senare tidpunkter. Miljökvalitetsnormer för vatten innebär ett krav på exploatering eller andra projekt att de inte får skapa försämrade förutsättningar för att uppnå miljökvalitetsnormen. Detta innebär att föroreningsbelastningen och avrinningsflödet från detaljplanområdet inte får öka belastningen på recipienten vilket måste tas hänsyn till vid utformning av dagvattenhanteringen.

Dagvattnet från utredningsområdet i Djupvik rinner i huvudsak ut till Östersjön utanför. Den delen av Kalmarsund som är belägen utanför Djupvik definieras enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som vattenförekomsten M N Kalmarsunds utsjövatten, vilken har som kvalitetskrav att nå god ekologisk status 2039 och har i nuläget klassningen måttlig ekologisk status. Det primära problemet i vattenförekomsten är övergödning och parametern näringsämnen klassas som otillfredsställande, parametern växtplankton (klorofyll) klassas som måttlig och parametern siktdjup klassas som måttlig. Vattenförekomstens kemiska status är klassad som uppnår ej god. Anledningen är att halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar bedöms överskrida gränsvärden för god status vilket är en nationell klassning som gjorts för alla Sveriges vattendrag. Parametern bly är klassad som god vilket grundar sig på provtagning i sediment där resultaten var under gränsvärden. TBT har inte undersökts i sediment och parametern är inte klassad men halten i sediment bedöms kunna överskrida gränsvärdet för god status. Källor som påverkar vattenförekomsten bedöms främst vara transport och infrastruktur då det förekommer mycket trafik av fritidsbåtar i området samt diffusa källor då vattenförekomsten bedöms påverkas av näringsbelastning från omgivande vattenförekomster och utsjön. För att inte försvåra arbetet med att uppnå miljökvalitetsnormen för M N Kalmarsund ska ökning av föroreningar, främst näringsämnen undvikas.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Västra Ölands kalkberg som breder ut sig längs hela Ölands västra kust. Grundvattenförekomsten har klassificering god kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status. Statusklassningen för kemisk status baseras på genomförda provtagningar och för samtliga klassade ämnen är status klassad som god. Klassningen av kvantitativ status bygger på en generell klassning som kopplat till att Öland på senare år har drabbats av torka och behövt satsa på att bygga nya anläggningar för dricksvattenförsörjning. Västra Ölands kalkberg omfattas av kvalitetskrav ”Krav enligt dricksvattenföreskrifterna” vilket i praktiken kopplat till att det finns flera vattenskyddsområden inom vattenförekomsten. Inget vattenskyddsområde ligger i närheten av Djupvik.

I samband med att orten fick allmänt vatten och avlopp har sannolikt grund och ytvatten förbättrats när det gäller påverkan på yt- och grundvatten från befintlig bebyggelse. Jordbruket kan däremot läcka näringsämnen, men inom planområdet finns inga jordbrukscentra.

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.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet och att ta tillvara allmänhetens tillträde till strandskyddsområdet. Inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader eller anläggningar uppföras eller ändras på ett sätt som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, grävningsarbeten och inte heller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Vid ianspråktagande av obebyggd mark inom ett strandskyddat område ska ett särskilt skäl anges enligt miljöbalkens 7 kap. 18 §. Strandskyddet återinträder på mark motsvarande 100 meter från kustremsan när gällande plan upphävs.

Dagvatten

En särskild dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet vilken utreder förutsättningarna för dagvattenhantering inom området samt vilka åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras.

Området ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns idag begränsat med anläggningar för dagvattenhantering. Det finns inget sammanhängande system för dagvattenavledning men det finns en del enskilda diken och ledningsrör som verkar ha anlagts efter att behov uppstått. Eftersom området är glesbebyggt med låg andel hårdgjord yta finns inte behov av någon omfattande dagvattenhantering. Den lokalt begränsade infiltrationskapaciteten innebär dock att det kan bli vatten stående i svackor under de blötare årstiderna.

Biotopskydd

Biotopskyddsområden omfattar små mark- och vattenområden som är viktiga att bevara för den biologiska mångfalden. Områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livs-



Bild 9. Biotopskyddade stenmurar i området.

miljöer för djur- och växter. Stenmurar i odlingsmark är en av sju biotoper som alltid omfattas av biotopskydd. Stenmurar tillhör de mest påtagliga lämningarna i kulturlandskapet och vittnar om gångna tiders odlingslandskap. Murarna har höga naturvärden med en viktig funktion i ekosystemet. De utgör livsmiljöer, tillfl yktsorter och spridningsvägar för flera växt- och djurarter. I vissa delar av Djupviksområdet är gamla hävder i form av stenmurar påtaglig. Framförallt i planområdets östra delar finns stenmurar som bedöms omfattas av biotopskydd. I de fall påverkan blir nödvändig krävs dispens från länsstyrelsen.

Naturvärden

Under 2023 genomfördes en naturvärdesinventering i hela Djupvik. Insekter, ängssvampar, växter och fåglar eftersöktes. Under fältinventeringen noterades 17 signalarter för ängs- och betesmarker, 16 rödlistade arter och 13 fridlysta arter inom inventeringsområdet. De rödlistade arterna är främst knutna till miljöer med öppen torr mark som alvar, ängar och naturbetesmarker på kalkhaltig mark. Inom aktuellt planområde identifierades nio naturvärdesobjekt, nummer 16 till och med 23 plus naturvärdesobjekt 28. Fem av dessa, nummer 18, 19, 20, 22 och 23 har bedömts hysa visst naturvärde och fyra av dem, nummer 16, 17, 21 och 28 har bedömts hysa påtagligt naturvärde.

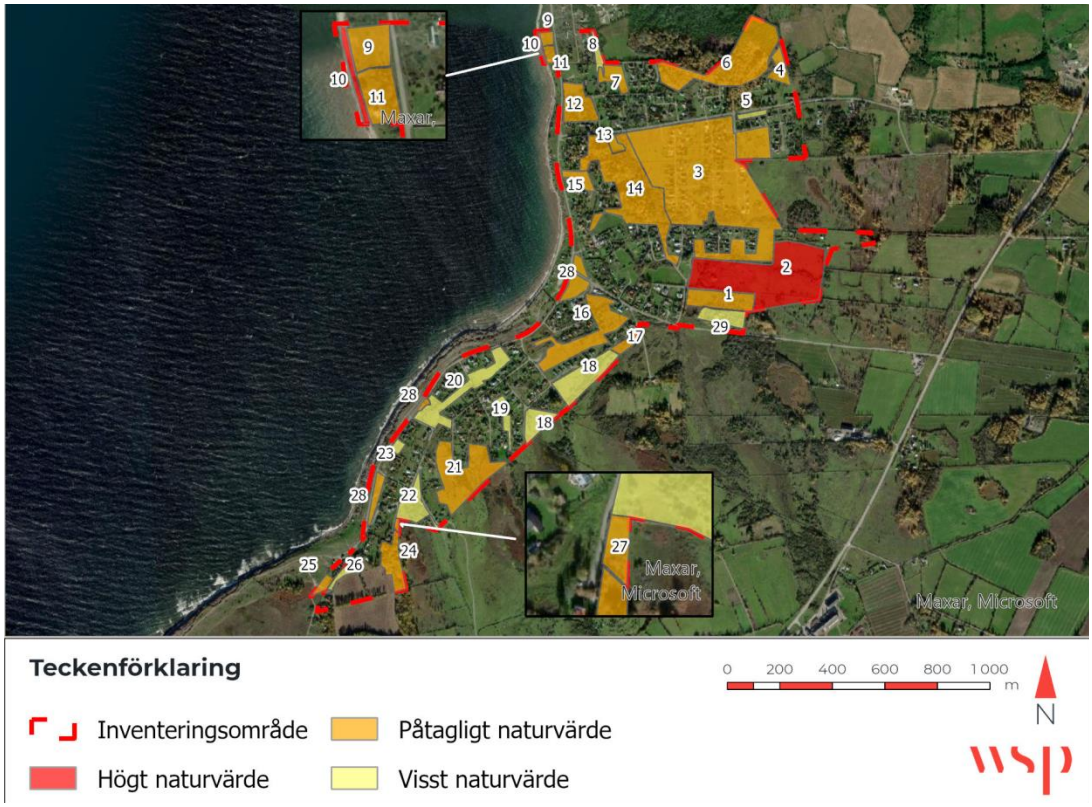


Bild 10. Inventeringsområdet omfattar hela Djupvik, delar av Grönvik och delar av Lofta.

Naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde består framförallt av grusig och sandig örtrik mark utan bete och med en-, slån- och rosbuskar. Brynmiljöer skapas mellan buskmarkerna och den öppna marken. I trädskiktet dominerar oxlar och klena askar. Naturvårdsobjekten nummer17 och 18 ingår till viss del i Ängs- och betesmarksobjektet F94-TGL.

Naturvärdesobjekt med visst naturvärde består framförallt av torr öppen mark med olika grad av igenväxning där brynmiljöer återfinns mellan partier av buskage och på enstaka platser av högstammiga dungar med bland annat slån, rosbuskar, berberis, ek, ask, björk och stående död ved.

Noterade naturvårdsarter är bland annat de fridlysta arterna johannesnycklar, gullviva och liljekonvalj. Bland de rödlistade arterna, samtliga placerade i den lägsta hotkategorin NT (nära hotad), påträffades bland annat backtimjan, ängsnätfjäril, stortapetserarbi, klintsandbi, blyvivel, axveronika, brudsporre, flentimotej tillsammans med häckande rosenfink, stare, grönfink, gulsparv och ärtsångare.

De fågelarterna som identifierats är knutan till brynmiljöer med såväl öppen- som busk- och trädbäranden marker och har oftast inte specifika krav på sin livsmiljö.



Bild 11. De naturvärdesobjekt som ligger inom planområdet tillsammans med fynd av tovsippan och de rödlistade arterna backtimjan, axveronika, ängsnätfjäril, klintbandbi, stortapeserarbi, blyvivel, trubbstarr, själkröksvamp och svartfläckig blåvinge.

År 2018 observerades en individ av svartfläckig blåvinge strax söder om Djupviksgatan. Arten eftersöktes utan resultat under 2023. Ett av fältbesöken gjordes vid lämplig tidpunkt då arten är aktiv, utifrån ett besök är det emellertid svårt att säkert avgöra artens status inom inventeringsområdet. En potentiellt lämplig livsmiljö finns strax söder om Djupviksgatan där värdväxten backtimjan växer på grusig alvarmark med inslag av buskar. Utöver denna yta tycks värdväxten mest förekomma fåtaligt inom inventeringsområdet.

I planens nordöstra hörn har ett större bestånd av den fridlysta tovsippan noterats. Det finns förekomster av trubbstarr noterade strax söder om Djupviksvägen, i närhet av hamnen. Trubbstarr är i vårt land en mycket sällsynt art, rödlistad som sårbar, VU, med fynd endast på Öland och i nordöstra Skåne. Trubbstarr är en tundrarelikt och har vuxit här ända sedan inlandsisen drog sig tillbaka från Öland för drygt 10 000 år sedan. Tidigare har fynd av stjälkröksvamp (NT) noterats intill en körväg mellan befintlig bebyggelse vid Öst Lottas gata.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är inte utsatt för omgivningsbuller som överskrider generella riktvärden.

Risk för olyckor

Gatustrukturen i området utgörs i huvudsak av enskilda och relativt smala gator. Gatorna bedöms i dagsläget hålla en god standard i förhållande till trafikbelastningen. Området är mycket välbesökt under sommaren och det uppstår då en del framkomlighetsproblem på grund av den kraftigt ökade trafiken. Det finns inga separerade gång- och cykelvägar i området utan gående och cyklister färdas i blandtrafik. Sverigeleden och Ölandsleden går längs med Kustvägen, från Äleklinta i söder genom Djupvik upp till Sandvik och cykling sker främst under sommarperioden och i rekreationssyfte. Bashastighet 70 km/tim gäller för merparten av gatorna, med lokala sänkningar till 50 km/tim.

Det saknas uppgifter om trafikflöden på enskilda vägar inom området. En grov bedömning är att årsmedeldygnstrafiken inte överstiger 500 fordon per dygn på Djupviksgatan. Årsdygnstrafiken på övriga gator i området antas vara lägre än på Djupviksgatan. Sommardygndtrafiken uppskattas innebära cirka 3 gånger så många fordonsrörelser per dygn.

På Djupviksgatan vid Restaurang Elise, utmed norra sidan av vägen, finns fyra målade parkeringsrutor. Placeringen av dessa parkeringsrutor bedöms olämpliga ur framkomlighets- och trafiksäkerhetssynpunkt då besökare måste korsa Djupviksgatan. Parkering utmed Kustvägen bedöms också utgöra en trafikfara och är inte tillåtet.

Risk för översvämning

Vid snösmältning och skyfall kan det samlas vatten i låga punkter som orsakar översvämning. Inom planområdet finns det ett flertal lågpunkter där ytvatten kan samlas vid 50 mm nederbörd. I de flesta fall saknas befintlig bebyggelse eller väginfrastruktur på dessa platser och de bedöms därför inte utgöra någon allvarlig risk för översvämning i samband med kraftig nederbörd. Ett par områden, dels centralt i planområdets västra del strax norr om Bardun Emils gata, dels i korsningen Bessniss gata och Målar Jonssons gata, kan potentiellt utgöra riskområden för översvämning. Framförallt i det senare området har relativt stora mängder vatten blivit stående.

Risk för erosion

Enligt kartunderlag från Sveriges Geologiska Undersökning har aktuell kuststräcka viss till mycket låg eroderbarhet. Viss risk för erosion finns längs kusten där jordarten till stor del består av grus och här kan höga vattenstånd påverka kustlinjen. Erosionsrisken bedöms inte vara så omfattande att den ger påverkan inom planområdet.

Risk för skred och ras

Enligt kartunderlag från Sveriges Geologiska Undersökning är risken för skred liten inom planområdet tack vare att marken består av berg och grus med endast ett tunt lager jord.

Radon

Inga mätningar är utförda i området. Det är inte ovanligt att radonvärden skiljer sig mycket åt på Öland med punktvis förhöjda värden. Anledningen är att radon sprider sig genom sprickor och håligheter i berggrunden via grundvatten och jordluft genom marklagren.

I ett bälte längs med landborgskanten underlagras lerskiffer och kalksten av alunskiffer. Alunskiffer kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Alunskiffer har höga radonhalter,

andra skifferarter har låga till normala radonhalter. Landborgskanten sträcker sig i nordsydlig riktning längs Ölands västra kust. Det finns därmed mindre risk för höga radonvärden på Ölands östra sida än på västsidan. Gällande bygglagstiftning reglerar vilka radonhalter som kan accepteras för bostadsbyggnation.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Det finns ej heller dokumenterade verksamheter som kan föranleda misstanke om förorenad mark.

Geotekniska förhållanden

Största delen av planområdet består enligt Sveriges Geologiska Undersökning av en jordart som heter svallsediment vilket är en slags grus som bildas när havsströmmar, vågsvall och bränningar bearbetar en kust.

Bedömningen är att det är goda förutsättningar för grundläggning men att infiltrationsförmågan kan vara låg på ställen där jordmånen är tunn.

Marknivåerna i planområdet varierar mellan 4 och 14 meter över nollplanet i RH 2000. Höjdskillnaderna kommer sig dels av kustklinten men också av de flertalet strandvallar som löper mer eller mindre parallellt med kusten.

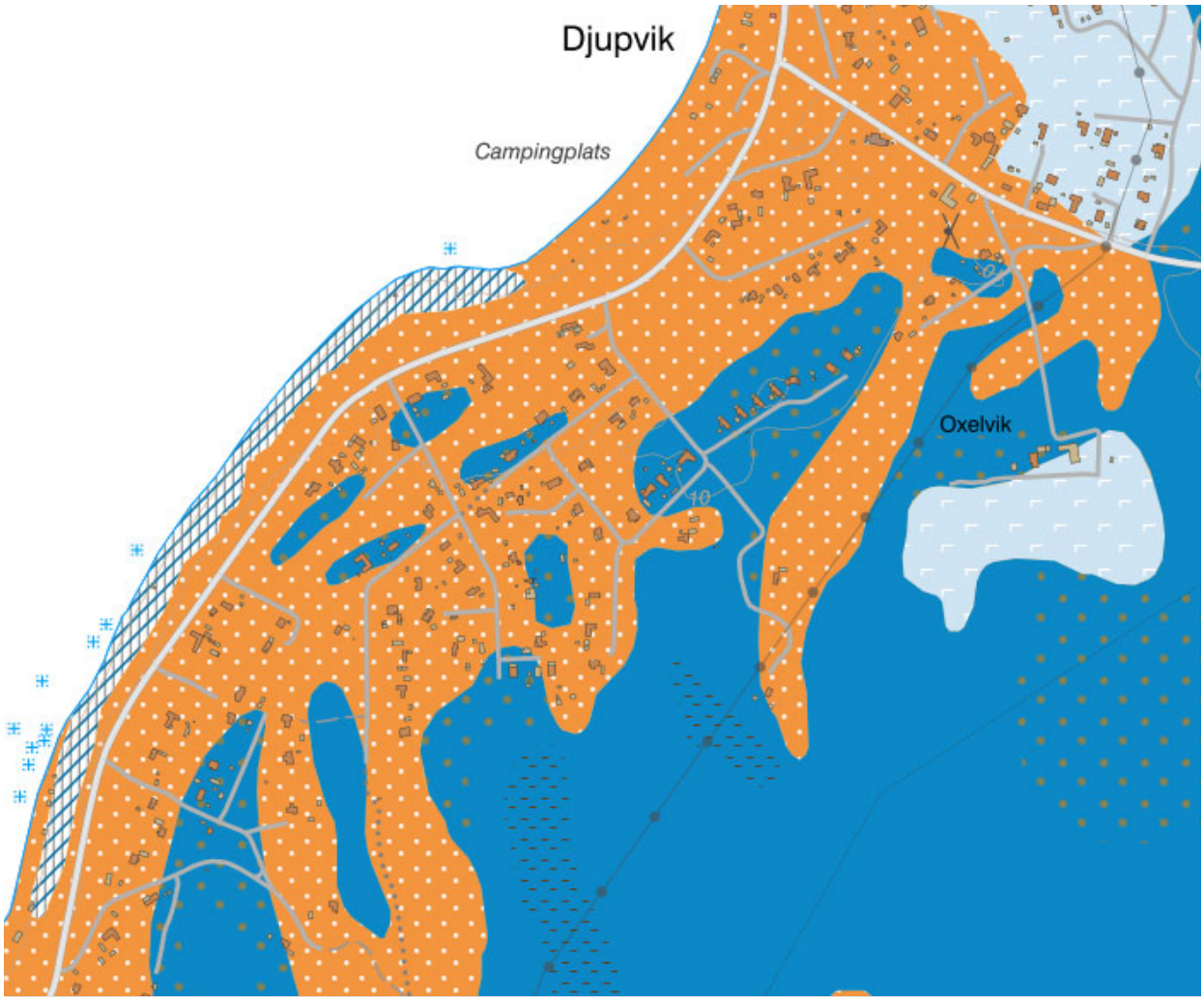


Bild 12. Utdrag ur jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning. Orange yta består av svallsedment och grus, blå yta består av sedimentärt berg.

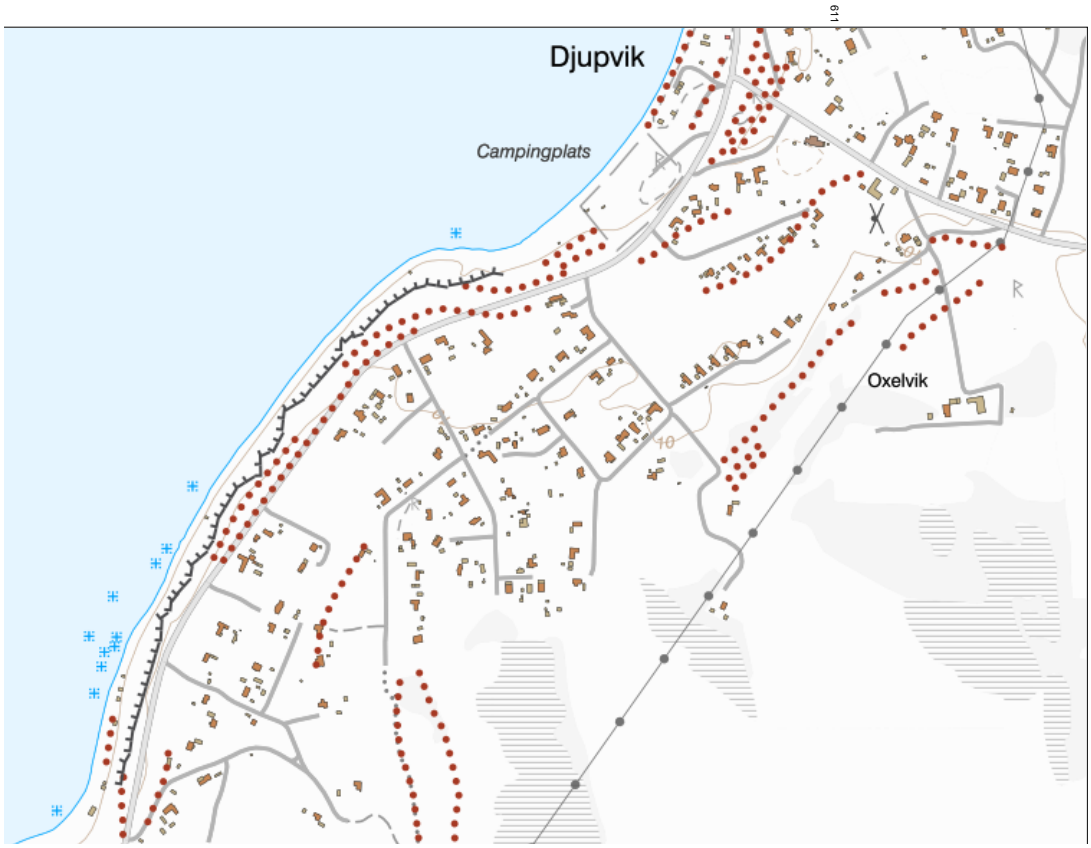


Bild 13. Utdrag ur jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning. Röda prickar visar strandvallarna och utmed kusten illustreras klinten.

Hydrologiska förhållanden

I dagvattenutredningen anges att eftersom jordlagren är grusiga och sandiga förväntas de ha mycket hög genomsläpplighet för vatten, medan den underliggande berggrunden är betydligt tätare och släpper bara långsamt igenom vatten. Det är därför bergytans topografi som avgör vattnets avrinning i området. Fritt vatten på markytan kan bildas där det är svackor i bergytan, medan ytor som består av jord och svallmaterial förväntas vara så genomsläppliga att vatten har förutsättningar att infiltrera rakt ner i marken även vid intensiv nederbörd. Avrinning förväntas ske längs bergytans lågstråk oavsett om det ligger svallmaterial, sand och grus på berget eller inte. Möjligheten att infiltrera vatten är mycket begränsad på stora delar av området där det är berg i dagen, men i den norra delen där jordtjockleken är något större kan infiltration ske.



Bild 14. Vattensamlingar på naturmark.

Kulturmiljö

Historik

Djupvik- och Loftaområdet har utgjorts av utmarker till flera byar, vilka samtidigt ingått i den öländska kungliga djurgårdsinrättningen. Utmarkerna har framför allt utnyttjats som betesmark, men även som åker och som kalkstensbrott i vissa delar. Området ligger i Föra socken där bönderna praktiserade ett åker- och ängsbruk, som byggde på en relativt omfattande djurhållning. De geologiska förutsättningarna har gett upphov till en förhållandevis rik odlingsbygd kring Föra socken som har varit ganska tätbefolkad. Mindre arealer och osammanhängande jordbruksmark har sannolikt medverkat till att byarna varit många och relativt små. Även småskalig brytning, bearbetning, utskeppning och försäljning av kalksten har varit en viktig inkomstkälla, åtminstone från 1600-talet och fram till mitten av 1900-talet. Under 1800-talet bildades allt fler små gårdar och torp i området.

Från 1920-talet övergick Djupvik till att bli en sommarort och enstaka sommarstugor uppfördes. Från mitten av 1950-talet och framåt bebyggdes också Loftaområdet av fritidsbebyggelse. Idag är omfattande områden i Djupvik- och Loftaområdet ianspråktagna för fritidshusbebyggelse. Under senare år har en förskjutning mot permanentbebyggelse påbörjats.

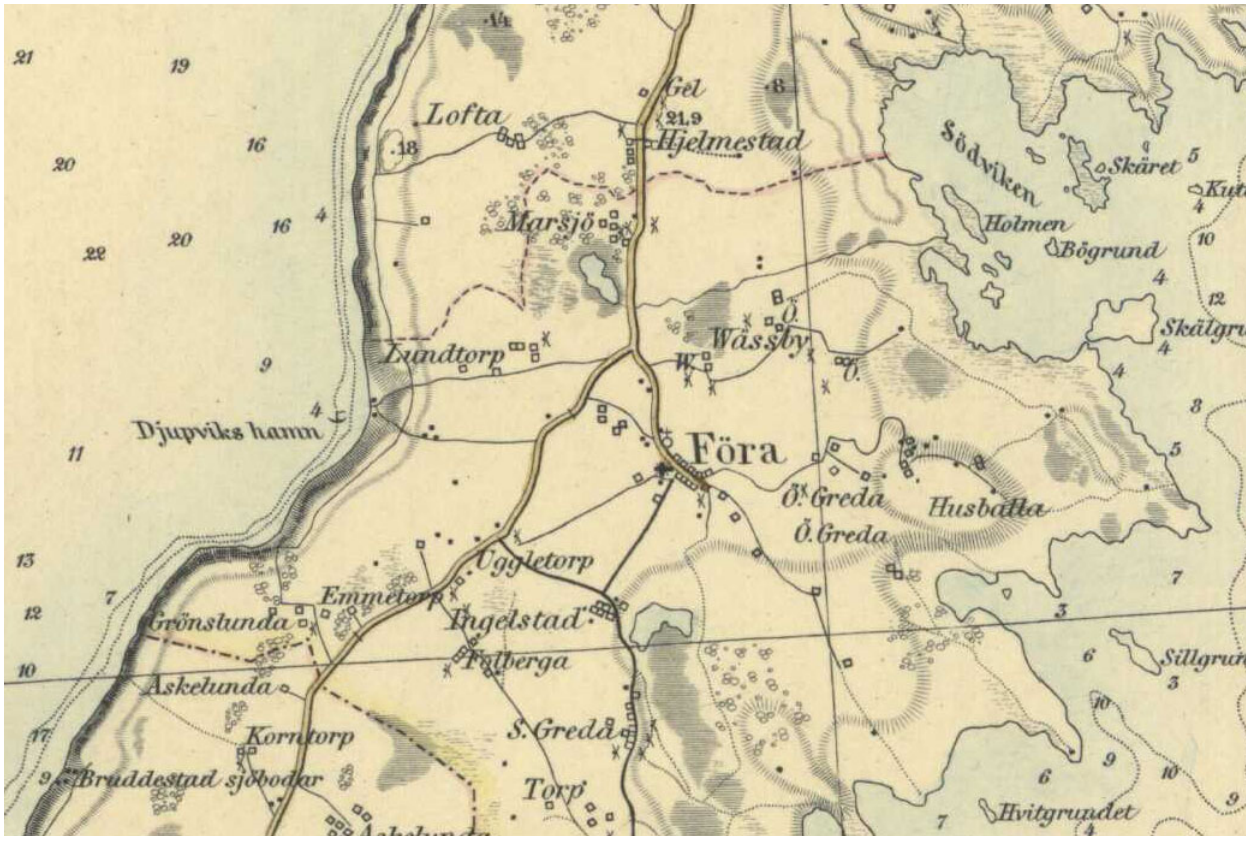


Bild 15. Utdrag ur Generalstabskartan från 1874.

Kulturvärden

Kulturvärden i Djupvik och Lofta har undersökts och beskrivits i en kulturmiljöutredning. I utredningen konstateras att området har höga kulturhistoriska värden, från såväl nyare tid som historisk och förhistorisk tid och att följande företeelser anses vara av särskild betydelse för områdets kulturmiljö:

- Fornlämningsområden

- Våtmarker (arkeologi)
- Stenbrott, lämningar av stenhantering
- Äldre smågårdar och lägenhetsbebyggelse (boningshus, ekonomibyggnader, uthus)
- Sjöbodar med tillhörande anläggningar samt övriga spår av fiske
- Sommarstugor äldre än ca 1950 med bevarad karaktär
- Murar av gråsten och kalksten, även modernare sådana

Inom aktuellt planområde finns karaktärsområdena centrala och södra Djupvik. Bebyggelsebilden i centrala Djupvik beskrivs som mycket varierad, snarast splittrad. Närheten till den centrala hamnplanen, hamnmiljön och kusten med mycket höga kulturmiljövärden bidrar dock positivt till upplevelsevärdena i delområdet. Sentida förändringar i hamn- och kustmiljön påverkar områdets kulturvärden negativt.



Bild 16. Ekonomibyggnader och väderkvarn tillhörande gården vid Djupviksgatan

Den mest framträdande kulturmiljön inom karaktärsområdet centrala Djupvik är gården vid Djupviksgatan, med mangården på den norra sidan av vägen och ekonomibyggnaderna på den södra. På grund av den delning som skett mellan ekonomibyggnader och mangårdsbyggnad till följd av Djupviksgatans sträckning, är det idag inte helt lätt att utläsa samhörigheten mellan bostad och ekonomibyggnader. Till gården hör också en väderkvarn, som sköts av Djupviks kvarnförening. Kvarnen har flyttats till sin nuvarande plats från Löt och är troligtvis en av de äldsta byggnadsverk i Djupvik och har stått på samma plats i 175 år. Kvarnen utgör ett landmärke och från Bardun Emils gata i söder finns ett obebyggt siktstråk som gör att kvarnen, trots dess relativt ringa höjd syns från långt håll.

Gården ligger inom område som enligt kulturmiljöutredningen är mindre lämpligt att förtäta.

Karaktärsområdet södra Djupvik har en småskalig struktur och sammansatt karaktär. Bebyggelsen består av en blandning av äldre stugor med ekonomibyggnader och sommarstugor från 1950-talet fram till idag. Merparten av bebyggelsen har dock tillkommit efter 1975. De flesta

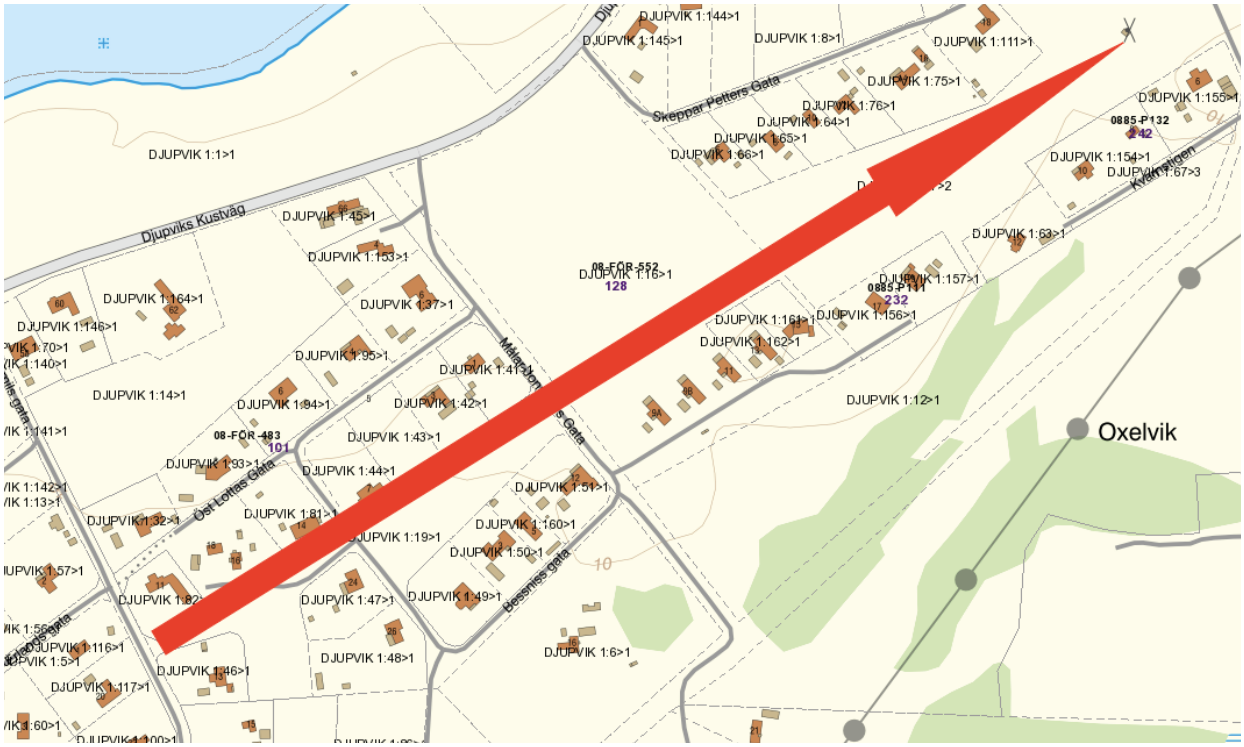


Bild 17. Siktstråk från Bardun Emils gata mot kvarnen.

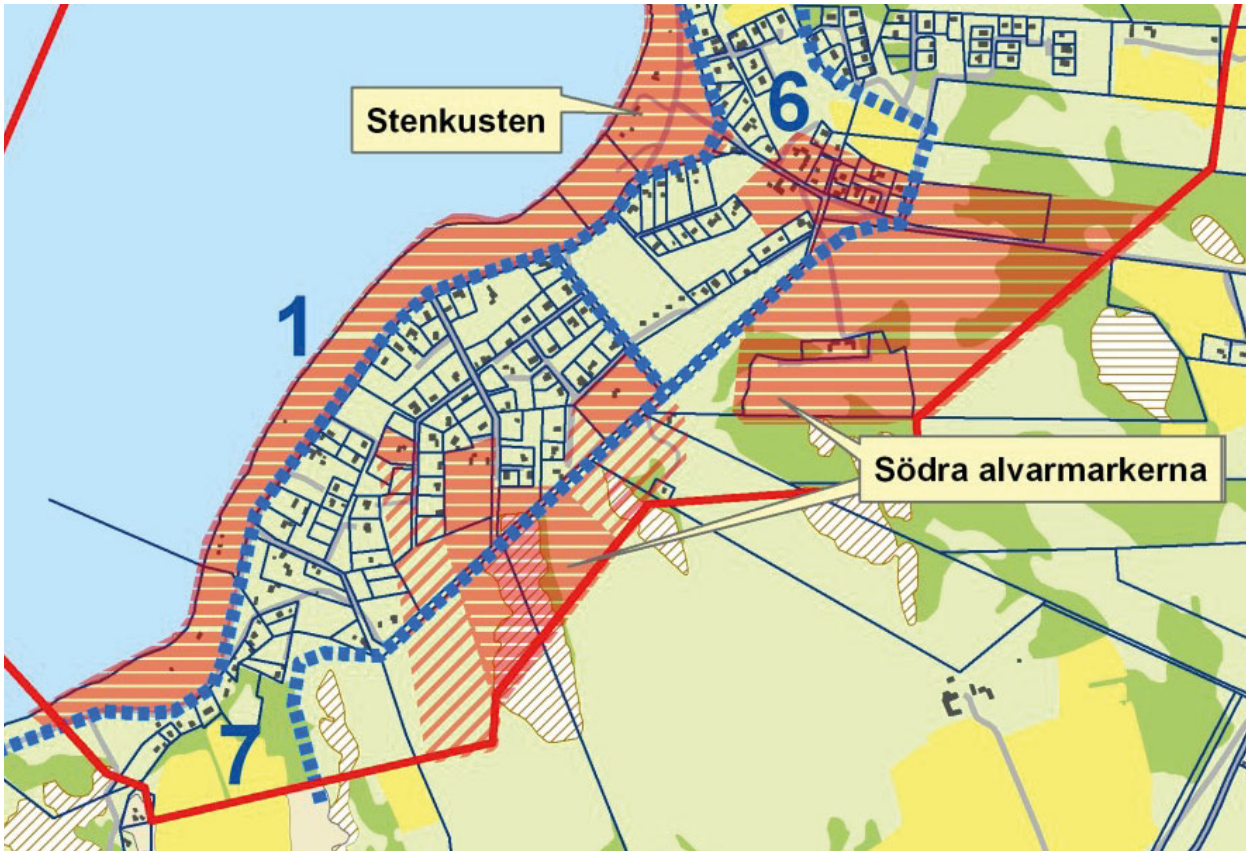


Bild 18. Karta över utredningsområdets kulturhistoriska karaktärsområden, ungefärligt avgränsade med blå streckad linje. Område med fet ljusröd skraffering bedöms ur kulturmiljösynpunkt som mindre lämpliga för nytillkommande bebyggelse medan områden med tunn ljusröd skraffering bedöms som tveksamt lämpliga. Område 6 benämns i rapporten som centrala Djupvik. Område 7 benämns som södra Djupvik.

byggnader har äkta tegeltak, även på nyare hus. Tomter och vägar kantas av stenmurar, av vilka en del säkert tidigare inhägnat småstugornas ägor. Parallella strandvallar skapar svagt kuperade gräsmarker med låg och gles växtlighet. Planbestämmelser i gällande byggnadsplan gör att fastigheterna generellt är generöst tilltagna även om undantag finns.

De mest värdefulla miljöerna, som pekats ut som mindre lämpliga att bebygga i kulturmiljöutredningen, är tre småställen från decennierna kring sekelskiftet 1900. Trots att de anpassats efter nya behov, bytt färgsättning och trots att tomter styckats av och bebyggts på deras små åkerlyckor, har gårdarna en i huvudsak bevarad karaktär. Värdet ligger i fastigheternas storlek och luftigheten kring byggnaderna tillsammans med byggnadernas placering och orientering i förhållande till varandra vilket skapar tydliga och relativt små gårdsmiljöer. Ekonomi- och sidobyggnadernas enklare karaktär ger huvudbyggnaden dominans vilket bidrar till bebyggelsens kulturmiljövärde. Användningen av traditionella material, färgsättning och den nätta skalan är också av vikt för att förstå småställenas historiska status.

I karaktärsområdet södra Djupvik, finns också två områden som är tveksamt lämpliga att bebygga. Dessa pekar på ett samband mellan småställena och omkringliggande alvarsmarker. I det västra området är en del av marken redan planlagd som kvartersmark för bostadsändamål i gällande byggnadsplaner men fastigheterna har förblivit obebyggda. Enligt kulturmiljöutredningen kan en utökad byggrätt i södra Djupvik utgöra ett direkt hot mot de många småskaliga byggnaderna, som riskerar att rivas och ersättas med nya hus.

Utöver utpekade småställen finns ytterligare ursprungliga smågårdar med höga originalvärden men som är trängda av nytillkomna utbyggnader eller grannar och därför inte särskilt



Bild 19. Kulturhistoriskt intressanta byggnader på fastigheterna Djupvik 1:6, 1:15 och 1:39

omnämnda. Det finns också ett värde i fritidsstugor av enklare karaktär med tidstypisk utformning och i de så kallade Vägstugorna som trots att de förnyats och moderniserats fortfarande utgör en utläsbar helhet och grupphusmiljö.

Fornlämningar

Det finns ett antal utpekade fornlämningar inom planområdet och i dess direkta närhet.

1. Längs Erlands gata finns rester av en tidigare färdväg i form av en hålväg som är 50 meter lång, mellan 1till 2 meter bred och 0,3 meter djup. Enligt ortsbor utgjorde vägen tidigare förbindelsen mellan den ”gamla” hamnen och kalkbränningsplan i nuvarande Grönvik. I nordöst finns hålvägen intill dagens väg för att längst i sydväst helt upphöra, sannolikt beroende på senare tiders verksamhet och tomtplanering.
2. Mellan Bardun Emils gata och Öst Lottas gata finns en fyndplats för flintdolk. Närmare uppgifter om fyndomständigheter saknas.
3. Vid östra delen av Bardun Emils gata finns en plats utpekad för slipvandring. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell.
4. I norra delen av planområdet finns en fornlämning i form av en grav markerad av block. Lämningen består av fyra resta stenar av rödaktig granit. Dessa fyra stenar har tidigare legat strax nedanför eller i kanten av grustag och enligt ritning från år 1873 varit resta i en båge. Cirka 50 meter sydost härom finns en samling klumpstenar som kan ha ingått i gravfältet. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell.
5. I planområdets nordvästra hörn finns ett område med skurvandringar, skurkvarn och sjöbodar av kalksten. Ett 20-tal rester av skurkvarn och skurvandringar finns kvar.

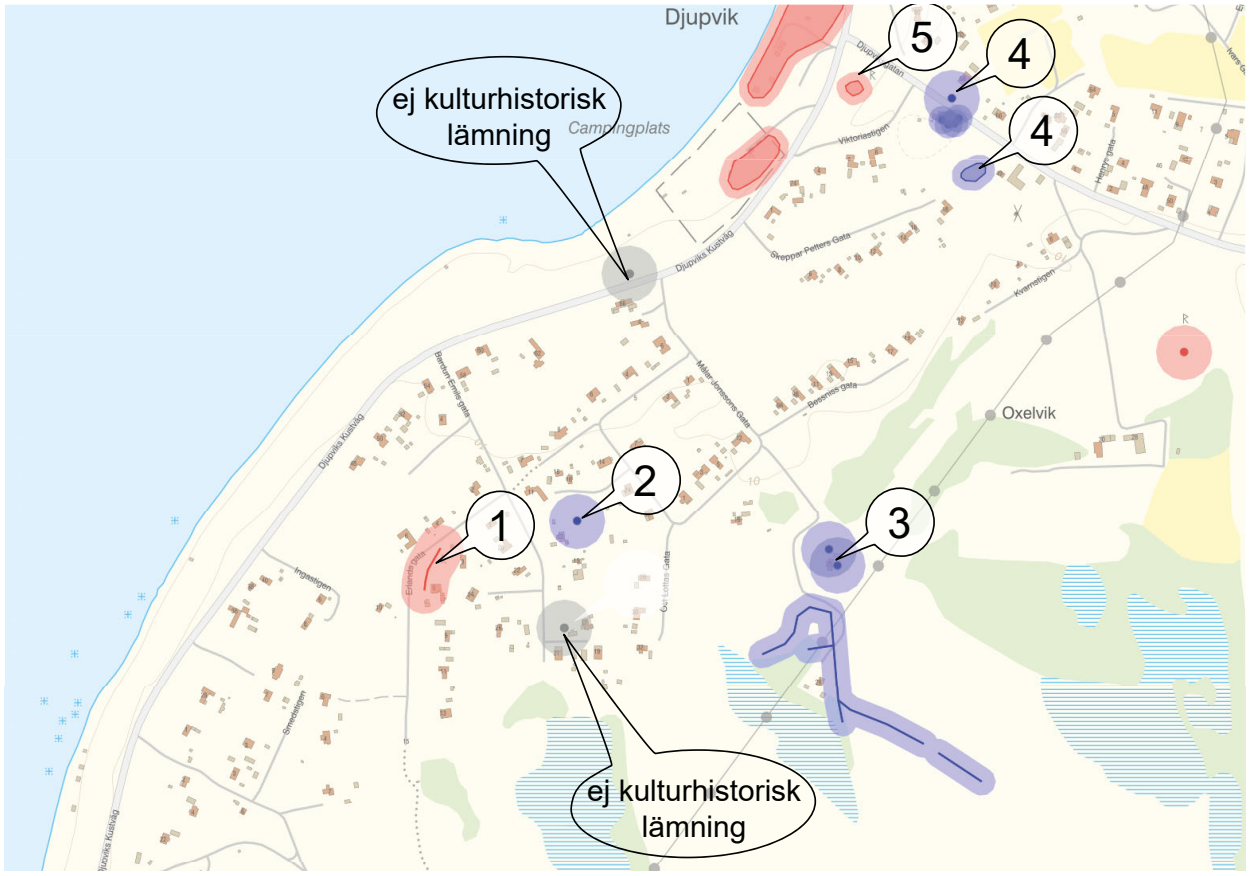


Bild 20. Kända lämningar inom planområdet

Flertalet är flacka, några har dock en markerad vall kring kanten och skurlera syns ställvis i ytan. I direkt anslutning till skurvandringarna och insprängda mellan dessa finns 8 sjöbodar av kalksten, varav några med ålderdomligt utseende.

Fysisk miljö

Planområdet består till största del av tomtmark med viss naturmark mellan fastigheterna och i områdets utkanter. Naturmarken utgör omkring 40% av planområdet och består främst av alvarmark, åkermark, täta buskmarker och skogsdungar. Enligt nationella marktäckedata utgörs nästan hela Djupvik-Lofta av ’Övrig öppen mark med vegetation’ med inslag av ädellövskog och triviallövskog.

Bebyggelsen består uteslutande av bostadsbebyggelse för fritids- och permanentboende förutom längst i norr, där det ligger en restaurangbyggnad intill Djupviksgatan. Bebyggelsen karaktäriseras av stora tomter med småskalig bebyggelse, ofta med gröna ytor mellan fastigheterna. Bebyggelsekaraktären skiftar med områdets ålder men generellt är den småskalig och består i huvudsak av friliggande fritidshus med låg byggnadshöjd och flack taklutning. På ett fåtal fastigheter återfinns mer resliga byggnader. Byggnadsepokerna i Djupvik och Lofta har resulterat i olika utbyggnadssätt men de gemensamma dragen är tydliga. Bebyggelsen ligger generellt indragen från vägen vilket innebär att staket, murar och häckar definierar gaturummet.

Bebyggelsestrukturen upplevs som småskalig och sammansatt. Djupvik och Lofta har en lång historia vilket finns att utläsa i exempelvis gatustrukturen. Bebyggelsen i området ligger spridd längs ett småskaligt vägnät. Över tid har gällande planbestämmelser, beviljade avvikelser och attefallsåtgärder gjort att en skalförskjutning i området har påbörjats.

För vissa fastigheter erbjuder läget en synnerligen vacker utsikt över Kalmarsund. Otvetydigt



Bild 21. Exempel på bebyggelse inom området från småställen via äldre fritidshusbebyggelse mot modernare mer storskalig bebyggelse

kan bebyggelsen utmed Djupviks kustväg räknas till dessa. Men även fastigheter som inte har direktkontakt med Djupviks kustväg har ett läge som erbjuder en mycket vacker utsikt. Kommunen har gjort en analys av vilka av dessa utblickar som kan anses vara särskilt vackra och som kan komma att påverkas av aktuellt planförslag.



Bild 22. Siktvinklar från befintlig bebyggelse som kan anses ha synnerligen vacker utsikt och som kan komma att påverkas av planförslaget.

Sociala frågor

Fritidsboende är den främsta boendeformen i området och även om det finns ett antal permanentboende i Djupvik så är den demografiska skillnaden mellan årstiderna mycket stor. En konsekvens av detta är att underlaget för exempelvis service och kollektivtrafik varierar stort och turtätheten minskar och service finns inte längre tillgänglig när sommaren är över. Bilanvändningen i Djupvik är mycket hög och orten har ett mindre gynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt.

Inom planområdet finns höga rekreationsvärden och området är attraktivt som turistmål. Möjligheterna till rekreation och friluftsliv är rik. Det finns många stigar i området och framkomligheten för vandring är god. Besökare är till största delen bilburna sommarturister samt naturintresserade som även besöker området under vår och höst. De värdefulla natur- och kulturhistoriska områdena har potential att ytterligare berika friluftslivet och turismen inom området. Kustvägen som löper längs med Kalmarsund är en attraktiv led för cykling och vandring vilket bidrar till att många människor rör sig genom planområdet, främst sommarhalvåret. Öster om planområdet finns en del våtmarker med höga naturvärden samt väl trampade stigsystem.

Efterfrågan på tomter är mycket stor vilket driver upp priserna på fastigheterna men många stannar till i Djupvik eftersom det finns restaurang i anslutning till stranden. Campingen i

Djupvik har funnits sedan 1950-talet och är en naturcamping. Campingplatsen erbjuder endast ett fåtal platser och standarden på serviceanläggningen är låg då det varken finns vatten eller avlopp. Badstranden som ligger i anslutning till campingen är populär bland boende och besökande. Här finns en badbrygga där simskola erbjuds sommartid.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse i Djupvik ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten för tillkommande fastigheter enligt planförslaget bedöms vara god. Befintliga ledningar finns i angränsande gator. Idag finns inget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, dagvatten omhändertas lokalt och i ett nät av befintliga diken och dagvattenledningar. Inom planområdet finns tre brandbrunnar placerade längs Kustvägen. Brandposter ska placeras enligt de rekommendationer som ges i VAV P83 och P76. Med hänsyn till vattenkvalité samt drift och underhållsmöjligheter kan avståndet mellan brandposter utredas och om lämpligt till viss del glesas ut. Maximalt 150 meter mellan brandposter är normen och kräver ingen vidare utredning. 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 avstånd till vattenverk.

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 lämnas i dagsläget på återvinningsstationerna, men från hösten år 2025 kommer dessa främst att samlas in fastighetsnära. Grovavfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningsstation finns i Föra ca 5 km från planområdet, medan närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 19 km från planområdet.

Skanova har markförlagda teleanläggningar i angränsning till planområdet och fiber tillhandahålls av Global Connect.

EON är ansvarig för elnätet i området och har dels markförlagda lågspänningskablar dels en 50 kV regionnätsluftledning (KÖPING-LÖTTORP) som löper öster om planområdet. En markförlagd lågspänningskabel ligger över planområdets norra del. Byggnad eller annan anläggning får inte, utan ledningsägarens medgivande, uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får, utan ledningsägarens medgivande, upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras. Regionnätsluftledningen omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter också arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas vid arbete intill ledningen. Dessa föreskrifter reglerar bland annat ledningarnas höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad eller brännbart upplag och placering av parkeringsplatser. I en zon på 20 meter i diameter runt 50 kV kraftledningsstolparna får inget elektriskt ledande material, så som elkablar eller rör förekomma. När nya ledningar så som el, vatten, avlopp eller teleledningar med mera ska förläggas i närheten av kraftledningar ska EONs föreskrifter följas.

Uppvärmning sker med individuella lösningar.

Service

Närmaste dagligvarubutik finns i Sandvik 8 kilometer norr om Djupvik. Inom planområdet finns en restaurang som är öppen på sommaren. Övrig samhällsservice och kommersiell service finns i Köpingsvik och Borgholm cirka 2 mil söder om Djupvik samt i Löttorp cirka 2 mil norr om Djupvik.

Busshållplatser utmed väg 136 ligger i anslutning till bland annat korsningarna med Djupviksgatan i söder och Loftagatan i norr. Hållplatserna är utformade som fickhållplatser och saknar väderskydd, belysning och anslutande gång- och cykelväg. Antalet resenärer är lågt, även sommartid då resandet är som störst.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet används framförallt befintliga gator för rekreation men här finns också ett antal upptrampade stigar där boende och besökare söker sig ner till kusten eller ut på alvaret.

Väster om planområdet ligger Ölands stenkust. Stenkusten är ett mycket populärt rekreationsområde med badplats, en liten hamn och camping. Utmed stenkusten går kustvägen från Äleklinta i söder till Byrum i norr. Den cirka 36 kilometer långa vägen har en mycket lång tradition och räknades redan på 1600-talet som allmän landsväg. Kustvägen ligger i natursköna omgivningar och utgör en av Ölands mest attraktiva cykel- och vandringsleder. Kustvägen omnämns ibland som en av Sveriges vackraste vägar och ett stort antal turister färdas på vägen främst under sommarmånaderna.

Öster om planområdet ligger betes- och alvarsmark som har ett rikt nät av stigar som tillsammans med omgivande gator används för rekreation.



Bild 23. Vägar och stigar i området som kan användas för rekreation. De viktigaste möjliga rekreationsstråken är markerade med röda pilar.

Trafik och parkering

Gatustrukturen i området utgörs av enskilda och relativt smala gator. Djupviksgatan har en varierande bredd mellan cirka 3,5 och 6,5 meter medan Kustvägen söder om Djupviksgatan har en smalare vägbredd kring 3,5 meter. Bashastigheten 70 km/h gäller för merparten av gatorna, med lokala sänkningar till 50 km/h. Kustvägen och Djupviksgatan är asfalterade medan resterande gator inom området utgörs av grus. Gatorna bedöms hålla en god standard i förhållande till trafikbelastningen. Under sommaren uppstår dock en del framkomlighetsproblem på grund av den kraftigt ökade trafikmängden. Djupviksgatan och Kustvägen är enskilda gator med statligt driftbidrag, övriga gator inom området är enskilda utan bidrag.



Bild 24. Typisk gata i området med grusbelagd väg och generöst gaturum.

Djupviksgatan är den mest trafikerade vägen då det är den naturliga anslutningen mot väg 136 för en stor del av de boende i området. Vägen används också för att nå flera målpunkter i området, som bland annat Djupviks camping, badplats och restaurang vilket bidrar till ytterligare trafik. Även Kustvägen genererar besökstrafik, inte enbart under sommaren. Det saknas uppgifter om trafikflöden på enskilda vägar inom området. Årsdygnstrafiken på övriga gator antas dock vara lägre än på Djupviksgatan.

Det finns inga separata gång- och cykelvägar inom området idag. Problem med trafik eller trafikrelaterade olyckor är ovanligt förekommande men under sommarmånaderna ökar risken för konflikter mellan olika trafikslag som en följd av högre trafikflöden.

Allmänna parkeringar saknas inom planområdet men finns vid badet och längs Djupviksgatan i anslutning till restaurangen. Enligt trafikutredningen är befintliga parkeringsplatser längs Djupviksgatan mindre lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det är idag brist på parkeringar vilket leder till att besökare parkerar otillåtet på känslig mark.

Planeringsunderlag

Kommunala

Planområdet omfattas idag av följande planer:

- Byggnadsplan nummer 92.
  Förslag till byggnadsplan för Djupviksområdet, fastställd 21 mars 1968
- Byggnadsplan nummer 101.
  Förslag till byggnadsplan över Djupviksområdet, fastställd 15 mars 1971.
- Byggnadsplan nummer 127.
  Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för Djupviksområdet, fast. Djupvik 1:20 och del av 1:1, fastställd 4 april 1974.
- Byggnadsplan nummer 128.
  Förslag till ändring av byggnadsplanen över Djupviksområdet, fast. Djupvik 1:16 och del av 1:1, fastställd 8 maj 1974.
- Byggnadsplan nummer139.
  Förslag till byggnadsplan för Djupvik 1:15, fastställd 25 augusti 1975.
- Detaljplan nummer 232.
  Detaljplan för del av Djupvik 1:67, antagen 28 november 1991.
- Detaljplan nummer 242.
  Detaljplan för del av Djupvik 1:67, antagen 16 september 1992.

Grundkarta

Grundkarta över för del av Djupvik 1:1 m.fl, daterad 3 juni 2025.

Översiktsplan

- Översiktsplan 2040, antagen17 mars 2025.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Södra Djupvik, detaljplan för bostäder, B 2021-001279, daterad 6 juni 2025.

Utredningar

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning detaljplan, Södra Djupvik, 24067 Borgholms kommun, Structor Miljö Öst AB, daterad 17 december 2024

Naturinventering

Naturinvärdesinventering av Djupvik, WSP, daterad 4 december 2023

Trafikutredning

Trafikutredning Djupvik, Utredning för detaljplan Södra Djupvik, Borgholms kommun, Sweco, daterad 17 december 2024

Regionala

Regionplan

Regionplan 2023-2025, antagen 23-24 november 2022, Region Kalmar län.

Konsekvenser

Riksintresse

Naturvård

Riksintresset tangerar planområdet i sydväst där inga förändringar föreslås. Riksintresset bedöms därför inte påverkas av planförslaget.

Friluftsliv

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha negativ inverkan på riksintressets beskrivna värden, framförallt då ingen ny mark tas i anspråk eller verksamheter tillåts inom området närmast kusten. Men inte heller inom övriga planområdet möjliggörs för verksamheter som bedöms vara störande eller andra förfulande ingrepp som skadar riksintressets värden. Som helhet kommer Djupvik i framtiden upplevas mer tätbebyggt då detaljplanen möjliggör för större byggrätter och också tar nya obebyggda områden i anspråk. Dock bedöms inte detta skada riksintressets värden.

Kulturmiljövård

Riksintressets värden är kopplade till de verksamheter som pågått längs kusten sedan medeltiden – stenbrytning, fiske, sjöfart och boskapsskötsel. Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Planförslaget förväntas inte ge några stora förändringar eller påverkan på de värden intresset för kulturmiljön har att beakta vad gäller tillkommande ny bebyggelse. Bestämmelser i planen formuleras för att behålla områdets befintliga småskaliga och sammansatta karaktär där variation och områdets höjdskillnader ger bebyggelsestrukturen. Planförslaget innebär en skalförskjutning i området som begränsas genom bestämmelser som reglerar bebyggelsens storlek, höjd, placering, fasadmaterial och färgsättning.

Mark för centrumverksamhet säkrar ekonomibyggnaderna till ett småställe med rötterna i tidigt 1800-tal. Inom planområdet finns ett antal småställen från decennierna kring sekelskiftet 1900. För denna bebyggelse och för kulturhistoriskt intressanta strukturer föreslås kulturvärdena säkras med utökad lovplikt, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Rörligt friluftsliv

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

Obruten kust

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en mindre mängd betesmark tas i anspråk. På grund av jordarternas låga brukningsvärde, svag arrondering och små, av bebyggelse och infrastruktur avgränsade fält, bedöms jordbruksmarken ha ett lågt brukningsvärde och att det allmänna intresset av att förtäta med bostäder i en redan bebyggd miljö är större än att bevara betesmarken. Område 1, 2 och 4 hyser viss positiv betydelse för biologisk mångfald. För område 1 är det enbart de mest västra delarna som till viss del föreslås tas i anspråk för ny kvartersmark. Område 2 omfattas av kvartersmark enligt gällande byggnadsplan. Område 4 föreslås tas i anspråk för ny kvartersmark. Område 4 hyser påtaglig positiv betydelse för den biologiska

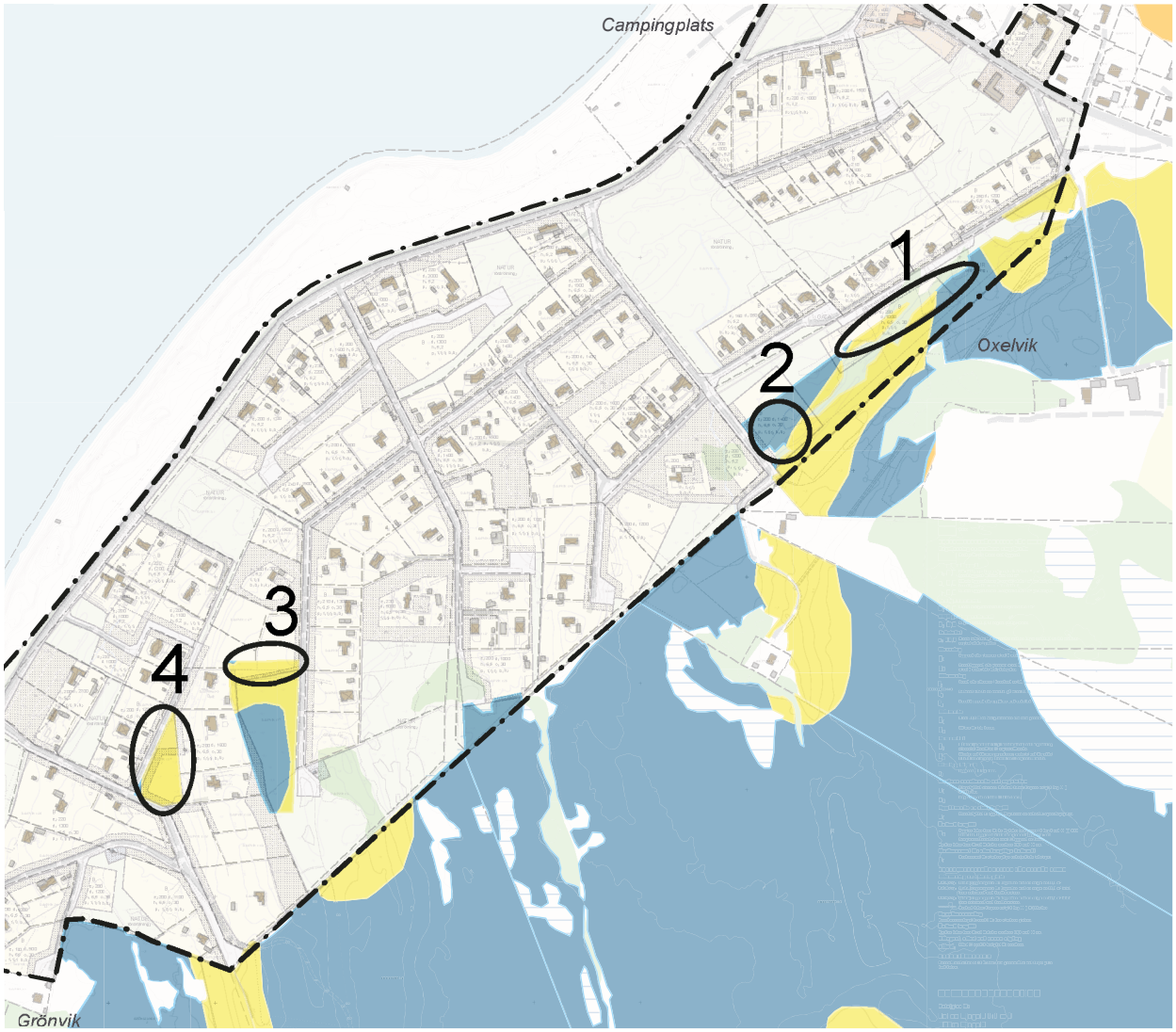


Bild 25. Kartbilden visar den jordbruksmark som påverkas av planförslaget.

mångfalden. Området föreslås tas i anspråk för ny kvartersmark i de mest nordliga delarna. Kommunen bedömer att det allmänna intresset av att tillskapa bostäder väger tyngre än den relativt ringa påverkan på jordbruksmark med betydelse för den biologiska mångfalden. Föreslagen exploatering riskerar inte att fragmentera resterande jordbruksmark.

Planen föreslår nya bostadsfastigheter i de västligaste delarna av Ängs- och betesmarken F94-TGL. Kvartersmarken utmed Målar Johsons gata, område 2, är planlagd för bostadsändamål i gällande byggnadsplan och för området föreslås ingen förändring. Inom område 1 föreslås ny kvartersmark. Kommunen bedömer att det allmänna intresset av att tillskapa bostäder väger tyngre än den relativt ringa påverkan på ängs- och betesmarken och föreslagen exploatering riskerar inte att fragmentera resterande ängs- och betesmark.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Enligt beräkningar finns det en risk att det kan ske en liten ökning av föroreningar ut från området i samband med att området bebyggs med fler bostäder. Även om det finns en mindre teoretisk ökning av mängden föroreningar skulle den enligt dagvattenutredningen troligtvis inte

vara mätbar eller synlig i praktiken utan kan betraktas som oförändrad eftersom hanteringen av dagvatten med trög avledning, infiltration och perkolation planeras fungera på samma sätt som idag och exploateringen inte är så omfattande. Infiltration av dagvatten utan några direkta utlopp i recipienten är ett skonsamt sätt att ta hand om dagvatten och skyddar mot större direktutsläpp av föroreningar. Metoden förutsätter en lägre exploateringsgrad med mycket öppna grönytor vilket är fallet i Djupvik.

Gällande påverkan på grundvatten visar beräkningar att föroreningsgraden är låg. Föroreningsbelastningen innebär enligt dagvattenutredningen inte något hinder för grundvattnet i Djupvik att uppfylla dricksvattenföreskrifterna.

Den planerade exploateringen bedöms inte påverka förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormen för ytvatten för någon parameter och bedöms inte påverka kvalitativ status för grundvattenförekomsten. Gällande kvantitativ status för grundvatten är det positivt att infiltrera så mycket vatten som möjligt jämfört med att leda bort vattnet via ledning.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

En separat miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram. Konsekvenserna av planens genomförande hanteras i planbeskrivning och i undersökning om betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram för att ta reda på om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Aktuell undersökning av planens eventuella miljöpåverkan ser att det kan finnas viss risk gällande områdets kulturmiljö när Djupvik förtätas. Men påverkan bedöms inte bli i någon betydande omfattning. Påverkan på kulturmiljön minskas framför allt i och med föreslagna varsamhetsbestämmelser men också genom bestämmelser som reglerar byggnadsvolymer, färgsättning och material.

Naturvärden inom planen kan påverkas negativt lokalt, men påverkan är marginell eftersom naturvärdena redan är fragmenterade på grund av befintlig bebyggelse och att större områden med liknande miljöer bevaras utanför planområdet.

Risk för människors hälsa och säkerhet kan finnas i och med ett genomförande av samtliga detaljplaner inom området Djupvik-Lofta. Utrymme bedöms finnas inom planområdet för att genomföra föreslagna åtgärder gällande trafiklösningar (kapacitet och åtgärder för oskyddade trafikanter) samt för dagvattenhanteringen. Men ansvaret behöver fördelas och förtydligas innan samtliga detaljplaner i Djupvik- och Loftaområdet genomförs.

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

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Ingen ny kvartersmark föreslås inom område för strandskydd och för befintlig kvartersmark föreslås strandskyddet upphävas. Som särskilt skäl anger kommunen att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För åtgärder inom område för allmän platsmark krävs dispens för större ingrepp så som anläggande av infrastruktur eller omfattande massförflyttning för dagvattenanläggning. Dispens söks hos kommunen.

Dagvatten

Behovet av fördröjning av dagvatten i området är relativt litet i och med en låg grad av hårdgjord yta. Vatten kan därmed fördröjas i naturliga svackor i naturmark genom ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det innebär att dagvatten infiltreras nära källan eller avleds ytligt en kortare sträcka till samlad fördröjning eller infiltration innan det leds vidare till slutrecipienten.

Dagvatten som uppstår på tak inom kvartersmark föreslås ledas till en lämplig gräsyta på tomten där infiltration kan ske, alternativt samlas upp för bevattning. Planbestämmelsen om att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig underlättar ett lokalt omhändertagande. Gatornas grusbeläggning är också av vikt för områdets avrinningsmönster och befintliga och nya gator bör fortsatt ha grusbeläggning så att den hårdgjorda ytan inom planområdet inte ökar i framtiden.

Ytavrinningen kan i stort följa den naturliga topografin med diffus avrinning, ett par mindre dikesanvisningar och en befintlig lågpunkt kan nyttjas för att leda dagvatten till lämpliga områden innan det leds vidare mot recipienten. Detta innebär att behovet av massförflyttning begränsas. Höjdförhållanden inom enskilda fastigheter kan behöva anpassas men bara i mindre omfattning.

Planförslaget har justerats något sedan dagvattenutredningen tagits fram, men justeringarna har inte föranlett en revidering av dagvattenutredningen. Däremot har kommunens bedömning justerats något.

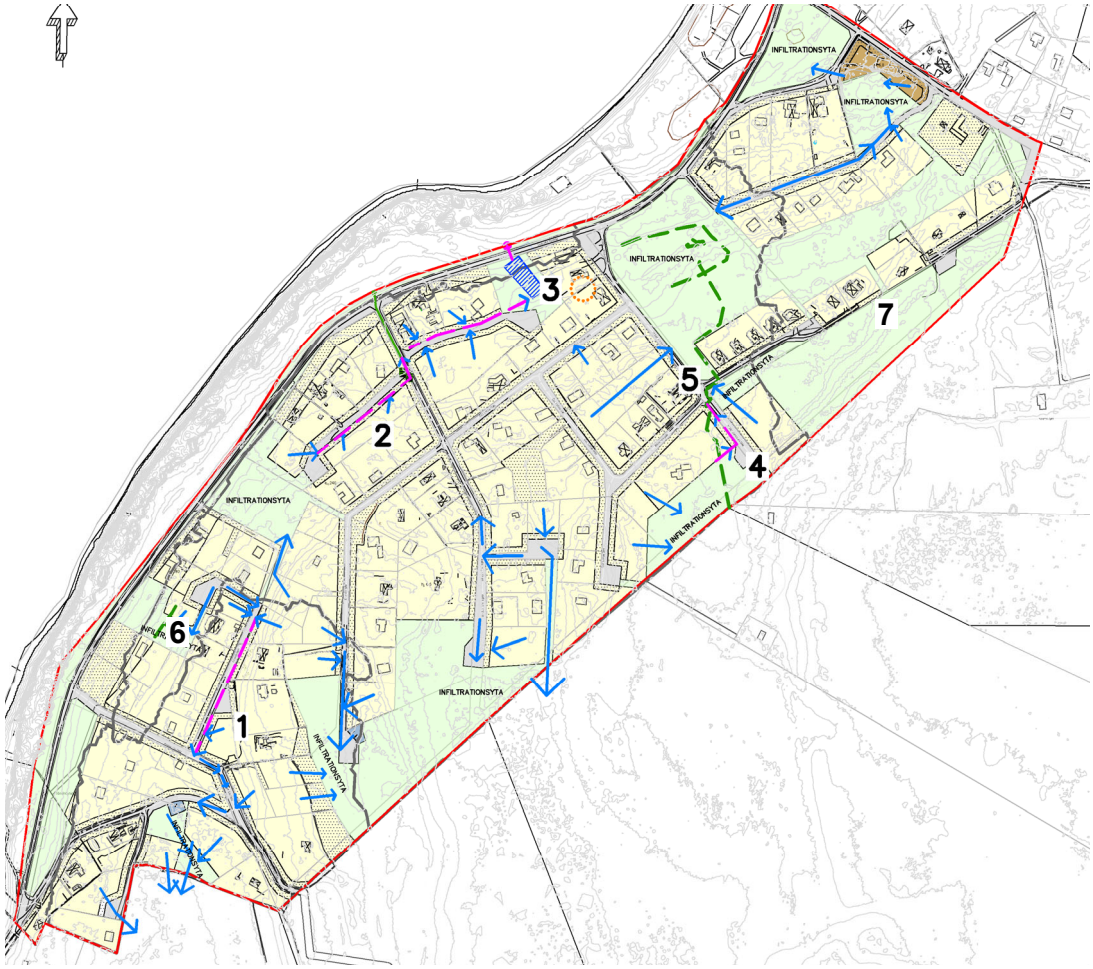


Bild 26. Plan för hantering av dagvatten inom planområdet. De ljusblå pilarna visar avrinningsriktning på kvartersmark för att säkerställa en fungerande ytavrinning. Platser dit vatten föreslås ledas ytligt är markerade med ”infiltrationsyta”. Principen är att ytavrinning sker antingen mot gata eller närmaste grönyta beroende på topografin.

1. Nedläggning av kommunalt vatten- och spillvattennät har förändrat avrinningen i området vilket innebär att avrinning längs med Smedstigen sannolikt inte behöver säkerställas. Ett grunt dike med avledning söderut behöver eventuellt anläggas.
2. Ett grunt dike behöver anläggas utmed ny föreslagen väg som avleder dagvatten mot Bardun Emils gata. Här finns ett befintligt avledningssystem med dagvattenbrunnar, ledning och en perkolationsbrunn norr om Kustvägen.
3. Ett grunt dike behöver anläggas som kan avleda dagvatten mot närmaste lågpunkt i grönyta österut. Vid höga flöden finns det risk att det befintliga lågområdet fylls upp och att vatten rinner mot närliggande fastigheter. För att undvika detta behöver lågområdet förstärkas med en fördjupad fördröjningsyta och med en kulvert under Djupviks kustväg för bräddning. Vid mycket blöta förhållanden med höga flöden finns en liten risk att vattnet kan ta vägen mellan befintliga bebyggda fastigheter ut mot Målar Jonssons gata. Prickmark säkrar stråket som sekundär avrinningsväg vid mycket höga flöden.
4. Ett befintligt dike över befintlig bebyggd fastighet avleder vatten från två vattenområden som ligger uppströms i avrinningsområdet utanför plangränsen. Utrymme finns för att flytta diket utmed Målar Jonssons gata, utanför privatägd fastighet men eftersom diket är ett uppskattat karaktärsdrag på fastigheten säkras diket med planbestämmelse. Avrinning från ny kvartersmark som inte kan infiltreras föreslås mot närmaste grönyta.
5. Befintliga ledningar under vägarna och diken som hänger ihop och avleder vatten från områden uppströms. Det befintliga systemet behöver ses över och förbättras genom rensning och eventuellt uppgradering av ledningarna.
6. För området har kompletterande bedömning av dagvattenhanteringen gjorts av Structor som anger att dagvattenhanteringen går att lösa med föreslagen kvartersmark. Anledning till att ytorna för dagvattenhantering bedöms räcka till är att kvartersmarken (nr 1 i figuren nedan) har tagits bort jämfört med underlaget i dagvattenutredningen. Den nya

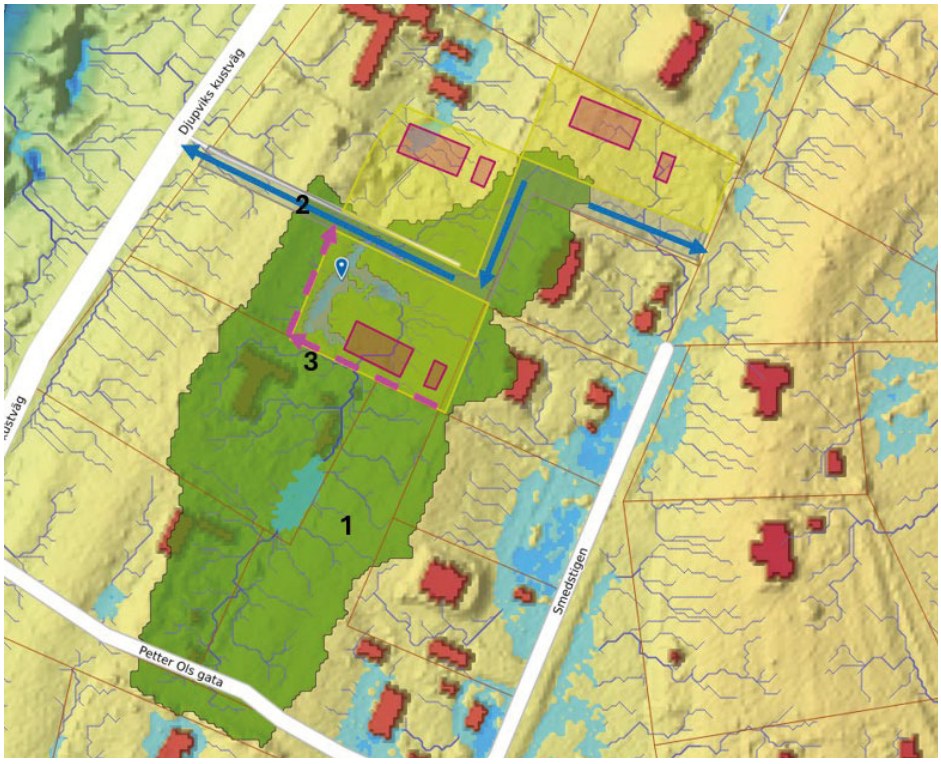


Bild 27. Kartbild från förnyad bedämning av dagvattenhanterin

gatan bör utföras med grusbeläggning. Avrinningsriktningen för den nya gatan bör vara enligt föreslagna pilar i figuren. Den östra delen avrinner då österut mot Smedstigen. Resten av gatan avrinner västerut och ansluter i nivå med Djupviks kustväg. Det innebär att den kommer att skära igenom strandvallen (markering nr 2). Lågpunkten för det gröna avrinningsområdet ligger på den södra tomten (lokaliseringsmarkeringen), det är där allt vatten potentiellt kan samlas om det inte infiltrerar på vägen dit. Som en säkerhetsåtgärd föreslås ett avskärande infiltrationstråk (markering 3) som tar hand om ytavrinningen från södra delen av det gröna avrinningsområdet.

7. Enligt dagvattenutredningen finns ett område strax norr om föreslagen bebyggelse där vatten kan bli stående vid kraftig nederbörd. För att inte riskera att byggnation på föreslagen kvartersmark påverkar flöden av dagvatten på ett sätt som kan skada fastigheterna i väster reglerar exploateringsavtalet att ett dike anläggs utmed den nya lokalgatan och vidare ut mot grönområde i söder.

Föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen är utformade så att skötsel och massförflyttning minimeras. Kommunen ser ingen risk med att överlåta skötsel av föreslagna dagvattenanläggningarna på enskild huvudman på grund av detta och kommunen har tillsynsansvar.

Biotopskydd

Biotopskyddade stenmurar inom planområdet ligger till största del inom naturområde och påverkas inte av planförslaget. De stenmurar som ligger inom kvartersmark säkras med bestämmelse. I nordost föreslås ny kvartersmark öster om den biotopskyddade stenmuren. Ett genomförande av detaljplanen innebär att brott behöver ske i den biotopskyddade muren. Det kan i viss mån påverka den biologiska mångfalden och åtgärden kräver dispens från biotopskyddet för att kunna genomföras. Aktuell stenmur är totalt 440 meter lång, cirka 1 meter bred och 0,5 meter



Bild 28. Streckad linje visar de biotopskyddade murar som helt eller delvis ligger inom kvartersmark. Röda cirklar visar var murbrott behöver ske för att kvartersmarken öster om stenmuren ska gå att nyttja.

hög. Planförslaget innebär att cirka 10 meter av stenmuren behöver plockas bort för att möjliggöra förtätning av bostadsområde. Sten som bortförs från mur kan till viss del laga och förstärka befintlig mur vilket kan kompensera för den biologiska mångfalden.

Naturvärden

Planförslaget medför att mer eller mindre orörd mark på allmän platsmark i gällande planer påverkas av ny bebyggelse. En mindre andel av den mark som bedömts ha påtagliga naturvärden tas i anspråk för ny kvartersmark för bostadsändamål. Viss mark med påtagliga värden ligger inom redan planlagd kvartersmark för bostadsbebyggelse men är obebyggd. Mark med visst naturvärde föreslås tas i anspråk i större utsträckning.

I och med att öppen mark mellan befintlig bebyggelse blir möjlig att bebygga kan planförslaget försvåra spridningen mer lokalt för områdets växter, insekter och andra djur. Arter har fortsatt möjlighet att sprida sig öster och väster om planområdet och den mer öppna marken i söder och i planområdets norra del kan gynna spridningen från kustområdet och österut. De väl tilltagna gatuområdena kan till viss del säkra spridning av arter liksom tomtmark, beroende på hur marken utformas. Blommande buskar och träd gynnar pollinatörer och kan underlätta spridning för dessa arter. Spridningsbenägenheten beror även på hur de tillgängliga gröna ytorna sköts.

Fyndplatser för arterna trubbstarr, tovsippa, svartfläckig blåvinge, klintbandbi, stortapetserarbi, backtimjan och blyvivel föreslås regleras till allmän platsmark för gata eller natur. I de fall arterna har noterats i område som föreslås som gatuområde säkrar planförslaget befintliga gator. Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra påverkan på dessa arter. Arterna axveronika och ängsnätfjäril har styrt planförslaget så att alla utom en fyndplats ligger inom allmän platsmark. Den fyndplats där kvartersmark föreslås, ligger på mark som i gällande byggnadsplan



Bild 29. Naturvärdesinventeringens naturvärdesobjekt och artfynd tillsammans med planförslagets markanvändning. Ny föreslagen kvartersmark är inringad.

omfattas av kvartersmark. I planförslaget regleras området med prickmark, mark som inte får förses med byggnad, andra åtgärder är dock möjliga. Fyndplatsen för själkröksvampen föreslås omvandlas från gatuområde, där gällande byggnadsplan är inte genomförd och gatan är inte fullt utbyggd, till kvartersmark som inte får bebyggas, andra åtgärder är dock möjliga. Fynd av den fridlysta arten gullvivan finns inom ny föreslagen och byggbar kvartersmark.

Trubbstarr minskar tydligt på Öland och alla förekomster är viktiga att skydda. Växtplatserna får inte förstöras genom schaktning, grävning eller av upplag. Samtliga skyddade arter är viktiga att värna, om någon art riskerar att påverkas negativt krävs dispens från länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Trafikalstringen för hela planområdet beräknas till maximalt 640 fordon per dygn när södra Djupvik är fullt utbyggt enligt vad som medges i detaljplanen. Enligt trafikutredningen bedöms inga särskilda åtgärder behöva vidtas för att hantera den tillkommande trafiken på områdets mindre gator. God sikt bör säkerställas i samtliga korsningspunkter och därmed minska risken för olyckor. Ökade trafikmängder på Djupviks kustväg till följd av ett genomförande av detaljplanen kan innebära en ökad risk för olyckor. Utrymme finns inom område för lokalgata för att anordna mötesplatser utmed Djupviks kustväg. Det kan också finnas risk för olyckor på Djupviksgatan när samtliga detaljplaner i Djupvik-Loftaområdet är fullt genomförda. För de delar som omfattas av aktuellt planförslag finns det möjligheter att bredda Djupviksgatan.

Planförslaget innebär att befintlig verksamhet, restaurangen Elise, får möjlighet att anordna parkering på den egna fastigheten. Det bedöms öka trafiksäkerheten utmed Djupviksgatan eftersom besökare då inte tvingas korsa Djupviksgatan. Parkeringen utmed Kustvägen ingår inte i aktuell detaljplan men ligger på kommunal mark och kommunen har därmed möjligheter att utföra de åtgärder som föreslås i trafikutredningen.

Risk för översvämning

En förtätning i området leder till en ökad andel hårdgjord yta. En ökad andel hårdgjord yta förändrar avrinningen av ytvatten från området och tillsammans med ökad intensitet i regnet ökar därmed risken för att vatten blir stående i lågpunkter och att byggnader och infrastruktur kan skadas av översvämmande vatten. Planförslaget reglerar allmän platsmark och säkrar fördröjningsytor och möjliggör på så sätt att det finns möjlighet att anlägga ett robust dagvattensystem som kan fungera vid ett förändrat klimat.

För att undvika att skador på byggnader som orsakas av översvämning vid skyfall krävs det att dämningsnivåer för diken är lägre än byggnaders golv- och entrénivåer samt att vatten kan ledas mellan anläggningarna via ytliga flödesvägar.

Förorenad mark

Föroreningsnivåer för kvartersmark, där bostadsändamål medges, får inte överskrida naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning alternativt kan platsspecifika värden beräknas. Trots att det inte finns kända föroreningar inom planområdet kan det inte uteslutas att marken är förorenad. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning inom planområdet måste tillsynsmyndigheten omedelbart underrättas. Kommunen är tillsynsmyndighet.

Kulturmiljö

En konsekvens av planförslaget är att området förtätas och att bebyggelsen tillåts genomgå en skalförskjutning. Enligt kulturmiljöutredningen kan detta påverka kulturmiljöerna negativt. Med de bestämmelser som äldre gällande planerna reglerar är det redan idag möjligt att förtäta området och en skalförskjutning har redan påbörjats. I och med ny rättspraxis och nya tolkningar av äldre bestämmelser kan det vara svårt att förutse vad en skalförskjutning i området med gällande planer kan innebära. För att minimera den negativa påverkan föreslås bestämmelser som reglerar bebyggelsens storlek, höjd, placering, fasadmaterial och färgsättning.

Planförslaget innebär också att mark, som i kulturmiljöutredningen har pekats ut som mindre lämplig och tveksamt lämplig att bebygga, föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse. Inom dessa områden formulerar planförslaget, förutom ovanstående mer långtgående planbestämmelser för att säkra kulturvärden.

1. Inom området säkrar planförslaget den befintliga bebyggelsen och de beskrivna kulturhistoriska värdena bedöms inte påverkas. Byggrätten formuleras för att tillåta den befintliga byggnationen och nockhöjden föreslås till max 5,2 meter. För kvartersmarken föreslås varsamhetsbestämmelser som reglerar att gårdsmiljön med befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras, alternativt återställas i orginalutförande. För att bevara luftigheten kring byggnaderna och byggnadernas placering och orientering i förhållande till varandra föreslås mark där byggnad inte får uppföras, prickmark. Inom prickmarken föreslås en utökad lovplikt, i praktiken innebär det att prickmarken inte är möjlig att bebygga, inte ens med fristående bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus. Bestämmelserna är formulerade för att säkra att kompletterande bebyggelse placeras inom den befintliga gårdsmiljön.

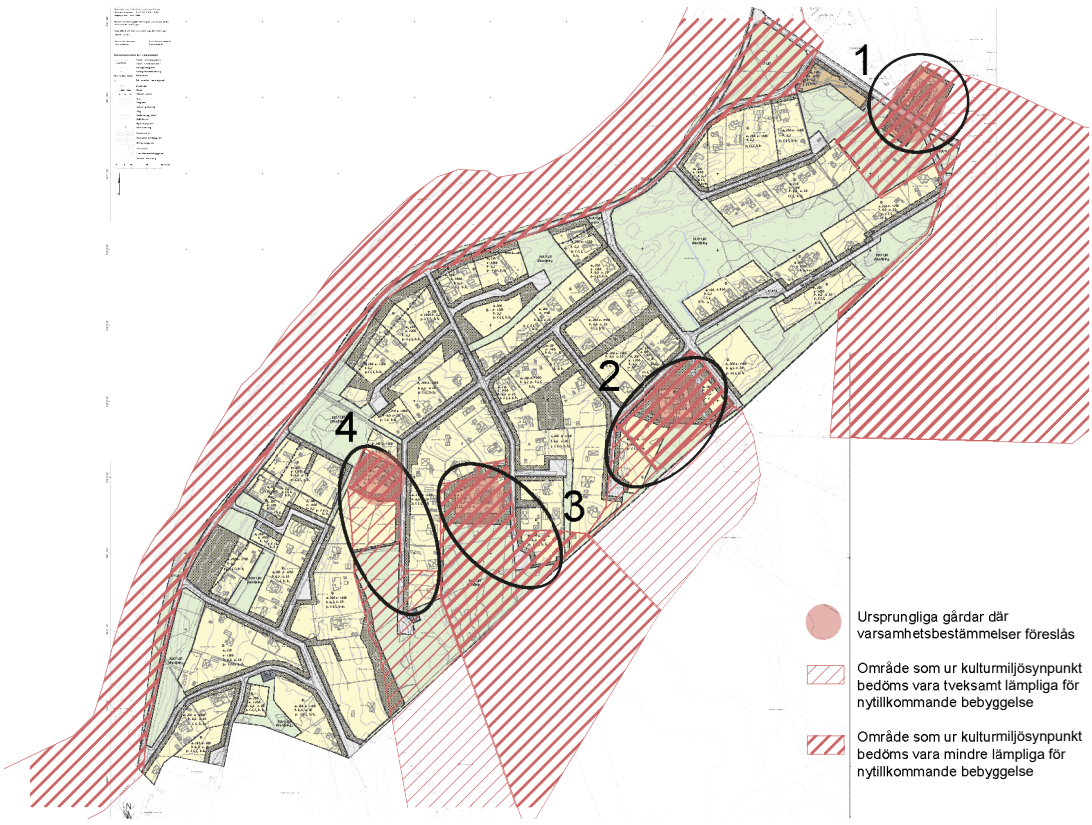


Bild 30. Kulturvärden tillsammans med föreslagen markanvändning.

2. Inom område 2 innebär planförslaget en förtätning med ny kvartersmark utmed befintliga vägar. Det ursprungliga småställets läge utanför den huvudsakliga bebyggelsestrukturen och med stort obebyggt omland kommer att påverkas. Storleken på detta obebyggda omland minskar i och med aktuellt planförslag. För att bevara luftigheten kring byggnaderna och byggnadernas placering och orientering i förhållande till varandra föreslås mark där byggnad inte får uppföras, prickmark. Inom prickmarken föreslås en utökad lovplikt, i praktiken innebär det att prickmarken inte är möjlig att bebygga, inte ens med bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus. Byggrätten formuleras för att tillåta en viss komplettering av den befintliga byggnationen och nockhöjden föreslås till 5,2 meter. För den ursprungliga gårdsmiljön föreslås varsamhetsbestämmelser som reglerar att gårdsmiljön med befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras, alternativt återställas i orginalutförande. Bestämmelserna är formulerade för att säkra att kompletterande bebyggelse placeras inom den befintliga gårdsmiljön.

   På fastigheten ligger också ett mycket speciellt utedass som blivit ombyggt till förråd. Byggnaden bär vittnesmål om hur vi förhållit oss till våra byggnader över tid och får enligt förslag på planbestämmelse inte rivas.

3. Inom område 3 innebär planförslaget en förtätning med ny kvartersmark utmed förlängning av befintlig väg. Förlängningen av vägen och den nya kvartersmarken avgränsas av stenmur och småställets kontakt med alvaret förblir i princip intakt. För att bevara luftigheten kring byggnaderna och byggnadernas placering och orientering i förhållande till varandra föreslås mark där byggnad inte får uppföras, prickmark. Inom prickmarken föreslås en utökad lovplikt, i praktiken innebär det att prickmarken inte är möjlig att bebygga, inte ens med bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus. Byggrätten formuleras för att tillåta en viss komplettering av den befintliga byggnationen och nockhöjden föreslås till 5,2 meter. För den ursprungliga gårdsmiljön föreslås varsamhetsbestämmelser som reglerar att gårdsmiljön med befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras, alternativt återställas i orginalutförande. Bestämmelserna är formulerade för att säkra att kompletterande bebyggelse placeras inom den befintliga gårdsmiljön.

4. Inom området föreslås ny kvartersmark i mycket liten omfattning. Gällande byggnadsplan reglerar kvartersmark, som fortfarande är obebyggd och gårdens kontakt med alvaret kommer brytas i och med att befintlig kvartersmark bebyggs. Gårdens kontakt mot Kalmarsund finns fortfarande möjlighet att bevara. Den föreslagna exploateringen tillåter en relativt omfattande utökning av byggrätten för den bebyggda fastigheten. Kommunens bedömning är att det är möjligt att nyttja föreslagen byggrätt utan att kulturvärdena påverkas negativt, förutsatt att hänsyn tas till den nätta skalan och att huvudbyggnaden fortsatt får dominera gårdsmiljön. För kvartersmarken föreslås varsamhetsbestämmelser som reglerar att gårdsmiljön med befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras, alternativt återställas i orginalutförande. Ytterligare varsamhetsbestämmelse reglerar att fönster och dörrars proportioner, material och färgsättning ska bibehållas alternativt återställas till orginalutförande. För att bevara luftigheten kring byggnaderna och byggnadernas placering och orientering i förhållande till varandra föreslås mark där byggnad inte får uppföras, prickmark. Inom prickmarken föreslås en utökad lovplikt, i praktiken innebär det att prickmarken inte är möjlig att bebygga, inte ens med bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus. Bestämmelserna är formulerade för att säkra att kompletterande bebyggelse placeras inom den

befintliga gårdsmiljön för att gårdsmiljön ska vara tydligt utläsbar även om bebyggelsen kompletteras eller genomgår en viss skalförskjutning.

Befintliga byggnader på fastigheten bedöms vara så pass väl bevarade att planbestämmelse formuleras så att dessa inte får rivas.

För den obebyggda kvartersmarken norr om den ursprungliga gården föreslås bestämmelser som medger bebyggelse i liknande skala, söder om tillåts en något större skala. Kommunen bedömer att den norra kvartersmarken tydligare kommer läsas samman med den befintliga gården och därför bör tillkommande byggnadsvolymer anpassas till ursprungsgården.

För att bevara siktstråket från Bardun Emils gata föreslås mark där byggnad inte får uppföras, prickmark och bestämmelse om utökad lovplikt för fristående bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus. Marken bör hållas öppen från högväxande vegetation för att inte siktstråket ska gå förlorat.

Vägstugornas värde har inte motiverat varsamhetsbestämmelser men dock utökad lovplikt för fristående bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus. Detta för att grupphusmiljön ska kunna bevaras intakt. Övrig kulturhistoriskt intressant bebyggelse i området har inte försetts med varsamhetsbestämmelser, rivningsförbud eller utökad lovplikt men bör hanteras varsamt vid eventuell ny- eller ombyggnation.

Landskapsbild

Kustvägen med omgivande landskap omfattas av höga visuella värden avseende landskapsbilden. Därför är detaljplanen restrektiv avseende ny exploatering längs kustvägen. Ingen ny mark föreslås här för exploatering och befintliga bostadsfastigheter omfattas av restrektivare planbestämmelser för att bebyggelsen ska hållas lågmäld, däremot ökar byggrätten inom befintlig kvartersmark vilket på sikt kan komma att medföra något större hus. Bedömningen är att landskapsbilden längs kusten därför inte kommer påverkas i så stor omfattning.

I och med att ny bebyggelse föreslås i anslutning till befintlig är bedömningen att landskapsbilden inte kommer påverkas markant. Området kommer i sin helhet upplevas som mer tätbebyggt på grund av de ökade byggrätterna och genom den förtätning som föreslås.

Fysisk miljö

Planförslaget innebär att vissa mycket enkla byggnader blir planstridiga. Konsekvensen av detta innebär att byggnader kan behöva rivas eller flyttas för att ytterligare bygglov på fastigheten kan beviljas. Om bygglovbefriade byggnader, så som friggebodar eller attefallsbyggnader, står på prickmark innebär det inte att dessa är planstridiga.

En förtätning av bebyggelsen enligt planförslaget innebär en minskad andel grönområden inom planområdet. Totalt motsvarar det cirka 5 hektar naturmark. Konsekvensen av detta är bland annat att andelen hårdgjord yta ökar vilket ökar kraven på dagvattenhanteringen. Det innebär också att livsmiljöerna för insekter och fåglar minskar inom planområdet.

För vissa fastigheter påverkas utsikten över Kalmarsund. Planförslaget har utformats för att utsiktsbortfallet inte ska bli allt för omfattande.

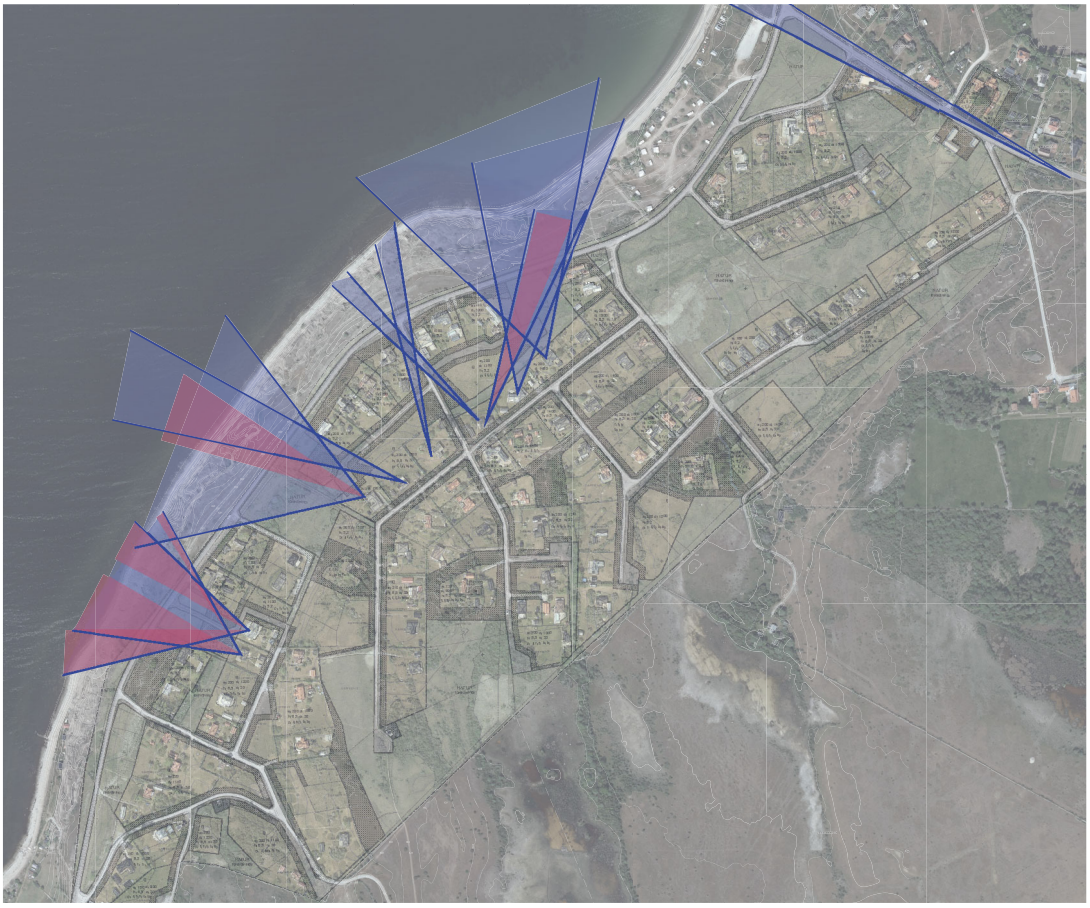


Bild 31. De röda fälten visar var föreslagen ny bebyggelse påverkar utsikten för befintlig bebyggelse.

Sociala frågor

Planen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på sociala värden då det fortsättningsvis kommer finnas grönstrukturer, friytor för lek och aktiviteter utanför planområdet samt mellan bebyggelsegrupper inom planområdet. Planförslaget säkrar de viktigaste rörelsestråken ut mot kusten och ut på alvaret. De viktigaste mötesplatserna ligger utanför planområdet och dessa påverkas enbart indirekt eftersom fler personer nyttjar dem. Befintlig restaurang ges möjlighet att utöka sin verksamhet dels genom utökad kvartersmark, dels genom en bredare reglering av ändamål.

Teknisk försörjning

Planförslaget föranleder utbyggnad av infrastruktur. VA-nätet och ledningar för el- och telekommunikation i området behöver kompletteras. Föreslagen bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet och kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Tillkommande vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark. Räddningstjänsten och kommunen samordnar i största möjliga mån brandvattenförsörjningen med anläggningen av VA-nätet. Nya brandposter föreslås för att säkerställa att avståndet mellan byggnad och brandpost inte är längre än 75 meter.

Planförslaget säkerställer att tillräcklig mängd dagvatten kan omhändertas på allmän platsmark. Där behov finns är vägområden tillräckligt breda för att öppna diken ska kunna anläggas i

anslutning till gatan. Dagvattenhantering utgår ifrån de naturliga flödesriktningarna och låg-punkterna som finns inom planområdet. Dagvattenlösningen är till största del öppen och består av diken och fördröjningsmagasin.

Planförslaget är utformat så att kommunens avfallsföreskrifter och beslutade riktlinjer kan följas. Tele- och bredbandskablar kan komma att behöva flyttas när aktuellt planförslag genomförs eftersom flera lågspänningsledningar ligger över befintlig och ny föreslagen kvartersmark som är möjlig att bebygga. Befintliga transformatorstationer säkras.

Service

Planförslaget innebär att serviceutbudet i Djupvik kan utökas i och med de två områden för centrumverksamhet som föreslås utmed Djupviksgatan.

Indirekt kan planförslaget ha en påverkan även på befintlig service i närområdet och på kollektivtrafiken, i och med ett ökat invånarantal kan underlaget för befintlig service öka.

Rekreation och friluftsliv

Vissa av områdets stigar ligger inom föreslagen kvartersmark. De flesta av dessa leder över mark som i gällande planer redan omfattas av kvartersmark men där fastigheterna ännu är obebyggda. För de stigar där ny kvartersmark föreslås har kommunen gjort det möjligt att använda föreslagna gator för att inte förhindra rekreationen i området. De viktigaste stråken i området leder ut mot kusten eller ut på alvaret. Dessa stråk säkras i planförslaget.



Bild 32. Rekreationsstråk i området med föreslagen markanvändning. De viktigaste stråken är markerade med röda pilar. Befintliga stigar som påverkas av föreslagen kvartersmark redovisas med gula streckade linjer. Nya rekreationsstråk illustreras med röda streckade linjer.

Trafik och parkering

Planförslaget innebär framförallt en förtätning utmed befintliga gator, men gator behöver också förlängas så som Smedstigen och Bardun Emils gata. Bessniss gata och Kvarnstigen föreslås att bindas samman. Tre nya gator föreslås i form av stickgator från Bardun Emils gata. Planförslaget innebär också att Öst Lottas Gata och Erlands gata kan sammanbindas och att Erlands gata, Skeppar Petters Gata och Skräddarens Gata kan avslutas med vändplan. Dessa möjliga förändringar föreslås för att säkra att framförallt sophantering, men också räddningstjänstens åtkomst och att snöröjningen kan fungera i området. Eftersom kommunen inte är huvudman, är det upp till medlemmarna i vägsamfälligheten att avgöra i vilken utsträckning vägar behöver byggas ut för att alla samhällstjänster ska fungera.

Enligt aktuellt planförslag är det möjligt att anordna parkering för befintlig restaurang inom den egna kvartersmarken och på så sätt kan de problematiska parkeringsplatserna utmed Djupviksgatan tas bort.

Enligt trafikutredningen beräknas planförslaget medföra att den totala trafiken i området kan öka till maximalt 640 fordonsrörelser per dygn. Ur ett kapacitets- och tillgänglighetsperspektiv bedöms inga särskilda åtgärder behöva vidtas för att hantera den tillkommande trafiken. God sikt bör dock säkerställas i samtliga korsningspunkter. Trafiken i planområdet kommer i huvudsak anslutas mot Kustvägen och vidare på Djupviksgatan och det är framförallt dessa gator som påverkas av den ökade trafiken.



Bild 33. Redovisning av vilka gator som är möjliga eller nödvändiga att anlägga för att föreslagen kvartersmark ska gå att bebygga.

Kustvägen är hårt trafikerad sommartid, och den ökade trafiken i området kommer att innebära ett ökat slitage och kan påverka den känsliga naturen som omger vägen. Kustvägen är cirka 3,5 meter bred. Minsta rekommenderade bredd är 4 meter, men på grund av den känsliga miljön utmed kusten är möjligheten att bredda vägen begränsad och mötesplatser bör istället anordnas. I planförslaget är vägområdet tillräckligt brett för att göra det möjligt att anordna mötesplatser med minst 200 meters mellanrum så att risken för att fordon kör utanför vägbanan kan minskas.

För Djupviksgatan föranleder inte aktuellt planförslag att ett behov för åtgärder på gatan uppstår. Däremot beräknas ett genomförande av samtliga fyra detaljplaner inom Djupvik-Loftaområdet kunna innebära en total trafikmängd på Djupviksgatan på cirka 1 300 fordon per dygn vid full exploatering. Trafikutredningen rekommenderar vid dessa trafikflöden en minsta vägbredd på 6 meter plus stödremsa på minst 0,25 meter. När hela Djupvik-Loftaområdet är fullt utbyggt kan det komma att krävas kapacitetshöjande åtgärder för att säkerställa god kapacitet och tillgänglighet under den trafikintensiva sommarperioden, framförallt för oskyddade trafikanter. Innan full exploatering av Djupvik-Loftaområdet sker, bör kommunen och samfällighetsföreningen komma överens om hur förbättrande åtgärder genomförs på Djupviksgatan och Kustvägen.

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.

Mark- och utrymmesförvärv

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.

Rätt till inlösen, huvudman

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att nya fastigheter blir möjliga att stycka av. Antalet fastigheter som kan bildas styrs genom planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek. För de fastigheter som ingår i

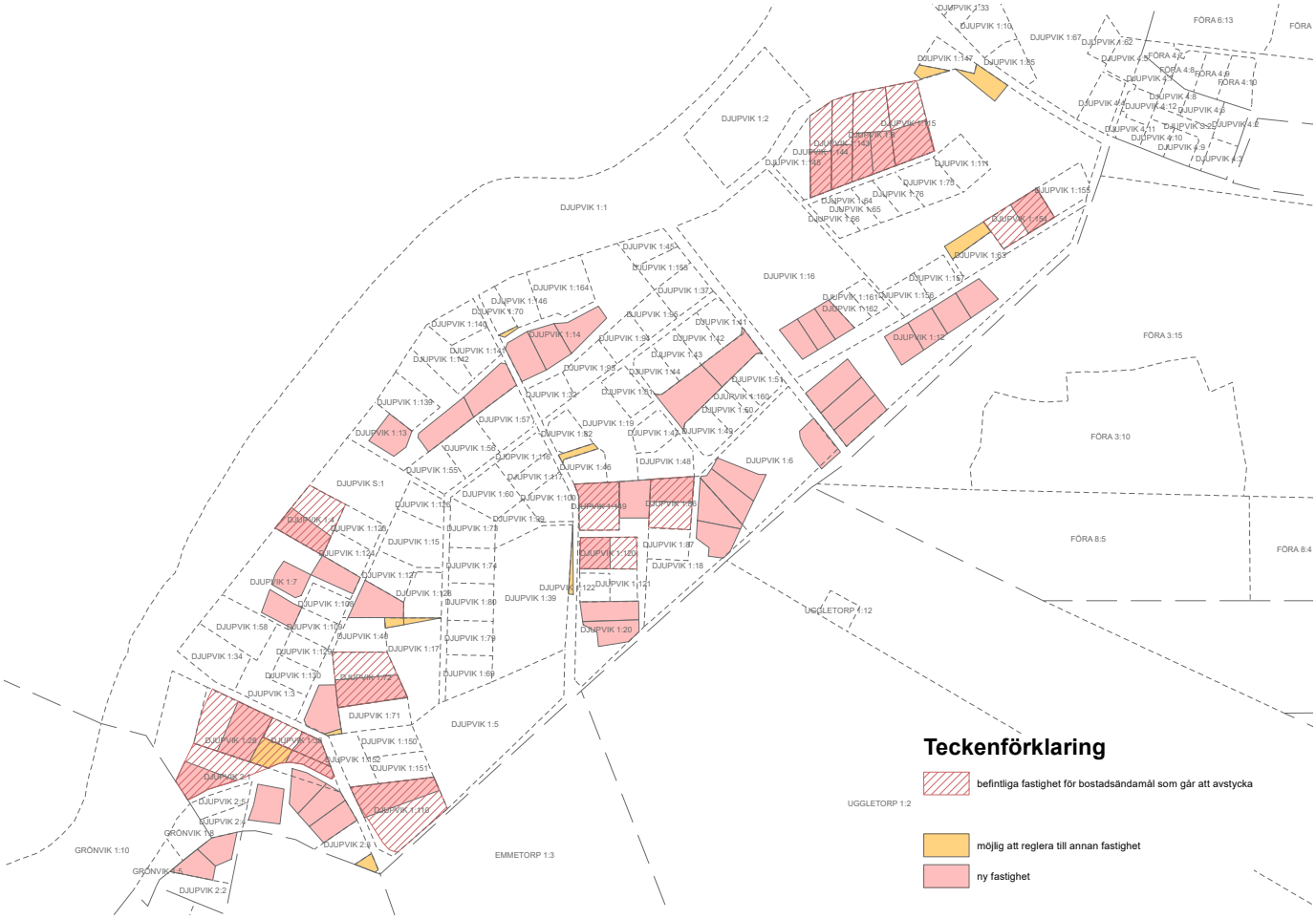


Bild 34. Fastighetsrättsliga konsekvenser – fastighetsreglering och avstyckning

planområdet och som inte nämns särskilt innebär inte planförslaget någon förändring vad gäller fastighetsindelning.

Befintliga fastigheter som i gällande byggnadsplan omfattas av kvartersmark för bostadsändamål är i flera fall redan möjliga att stycka av till mindre fastigheter. Fastigheterna Djupvik 1:4, 1:28, 1:72, 1:86, 1:110, 1:120, 1:149, 1:154 och 2:1 är avstyckningsbara även med föreslagna planbestämmelser. För fastigheterna Djupvik 1:8, 1:115, 1:143, 1:144 föreslås prickmarken justeras så dessa blir avstyckningsbara.

Planförslaget innebär en justering av kvartersmark. Dels för att säkra befintliga förutsättningar i området som en följd av att fastighetsindelning och plangenomförande av gällande byggnadsplaner och detaljplaner inte riktigt gått hand i hand. Dels för att möjliggöra för nya fastigheter för bostadsändamål och en fungerande infrastruktur till dessa. Kvartersmark för bostadsändamål har också föreslagits i anslutning till de befintliga fastigheterna 1:63, 1:70, 1:71 1:82, 1:128, 1:147 och 2:3 som därmed får möjlighet att utöka sina fastigheter. Fastigheten Djupvik 1:39 är möjlig att utöka för att säkra befintliga förhållande. Ny kvartersmark som föranleder fastighetsrättsliga åtgärder föreslås på fastigheterna Djupvik 1:1, 1:6, 1:7, 1:13, 1:14, 1:17, 1:18, 1:19, 1:20, 1:28, 2:1 och S:1. Maximalt kan 52 nya fastigheter bildas varav 30 är på ny föreslagen kvartersmark.

För att ha möjlighet att skapa avstyckningsbara fastigheter behöver avstyckning i vissa fall ske från mer än en fastighet. Detta gäller för fastigheterna Djupvik 1:28, 1:38 och 2:1. Varje fastighetsägare ansvarar och bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs för att bilda nya fastigheter eller reglera mark mellan befintliga fastigheter.

Exploateringsavtal innehåller överenskommelse om fastighetsreglering.

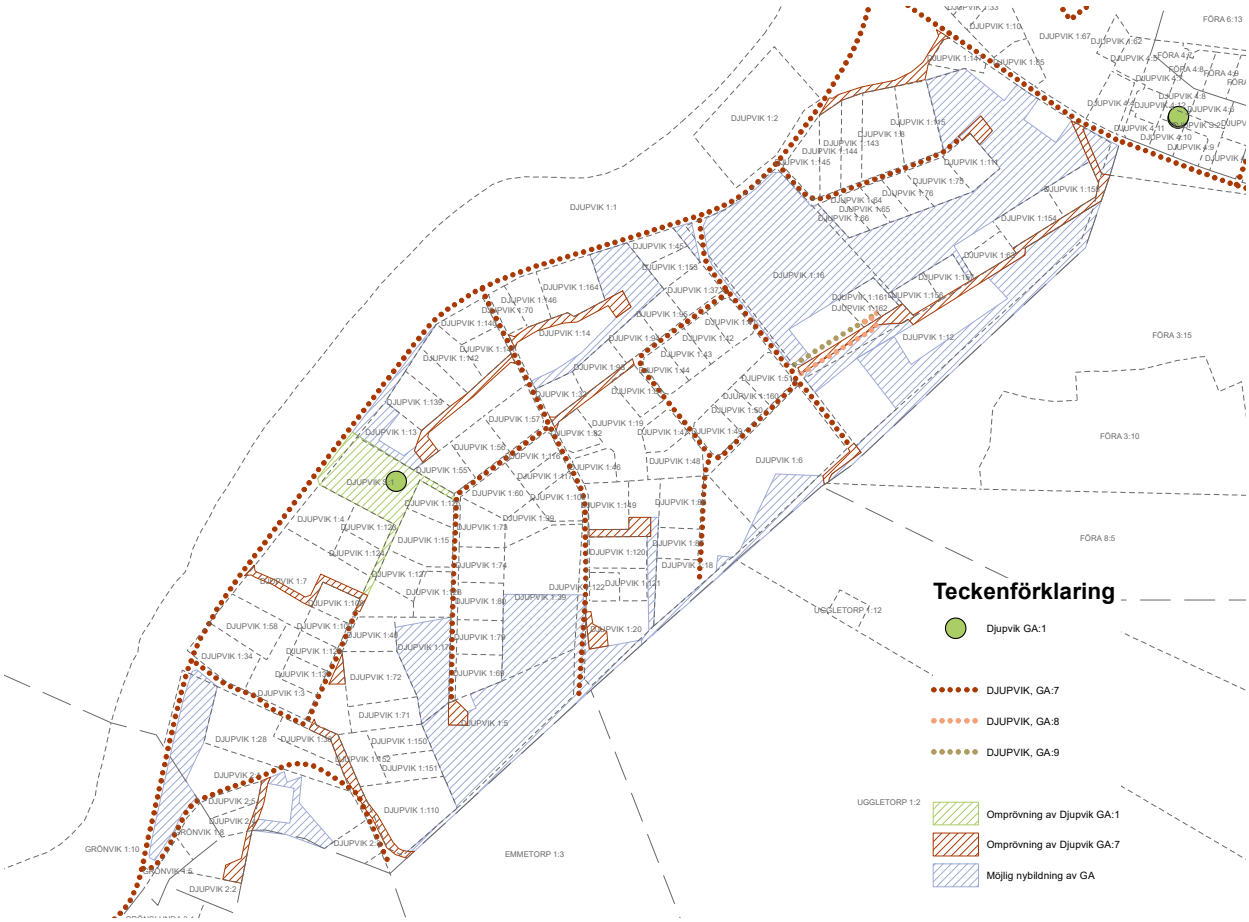


Bild 35. Fastighetsrättsliga konsekvenser för gemensamhetsanläggningar

Rättigheter

Inom planområdet finns fyra gemensamhetsanläggningar. Djupvik GA:8 med ändamål vatten och GA:9 med ändamål avlopp ägs gemensamt av fastigheterna Djupvik 1:16, 1:161 och 1:162. Gemensamhetsanläggningen är en följd av att fastigheter har avstyckats från ursprungsfastigheten Djupvik 1:16 med privatägda ledningar för vatten- och spillvatten. Djupvik GA:1 med ändamål anordning för omhändertagande av spillvatten, utgörande spillvattenledningar, slamavskiljare, resorptionsanläggning och grönområde. Gemensamhetsanläggningen ägs gemensamt av Djupvik 1:15, 1:126, 1:127 och 1:128. Anläggningar för omhändertagande av spillvatten är onyttig eftersom fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Ändamål för grönområde är fortfarande relevant. Gemensamhetsanläggning för väg Djupvik GA:7 förvaltas av Djupviks samfällighetsförening som har cirka 270 delägande fastigheter. Planförslaget föranleder en omprövning av gemensamhetsanläggningen eftersom nya vägar krävs för att säkra tillgängligheten till ny föreslagen kvartersmark. För att ansluta de nya områdena behöver en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske genom en anläggningsförrättning hos lantmäteriet.

Det är lämpligt att dagvattenhantering och områden för allmän platsmark natur omfattas av gemensamhetsanläggning för att säkra allmänhetens tillgänglighet till områdena. I de fall dagvattenanläggningar ligger på fastigheter där kommunen avser teckna exploateringsavtal kan detta regleras i avtal. I annat fall saknar kommunen möjlighet att göra gemensamhetsanläggningar tvingande. Befintlig gemensamhetsanläggning Djupvik GA:7 kan omprövas så att gemensamhetsanläggningen också omfattar naturmark och dagvattenanläggningar inom planområdet. För att ansluta de nya områdena behöver en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske genom en anläggningsförrättning hos lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva de nya vägarna, och i förekommande fall övriga anläggningar, i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Kommunen avser inte att i avtal reglera att gemensamhetsanlägg-

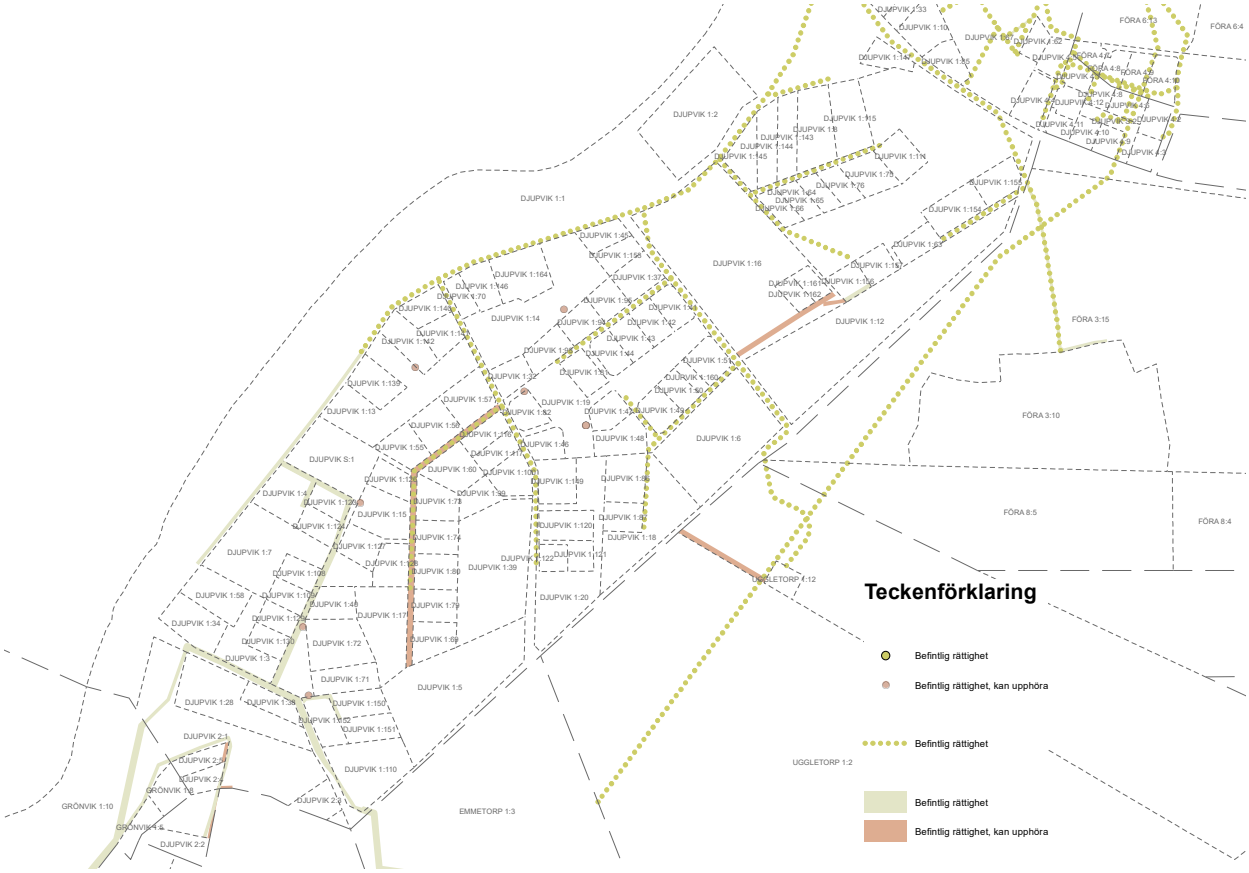


Bild 36. Fastighetsrättsliga konsekvenser övriga rättigheter. Ledningsrätt för kommunalt dricksvatten redovisas inte eftersom dessa omfattas av sekretess.



Bild 37. Lågspänningsledningar som kan komma att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Oreanga linjer representerar markförlagda ledningar. Blå linjer representerar luftledningar.

ning bildas eller omprövas för att omfatta allmän platsmark natur, men upplyser om att det är möjligt.

Inom planområdet finns en stor mängd servitut. Främst med ändamål knutna till vatten- och spillvattenanläggningar från innan kommunalt vatten- och spillvattennät fanns i området och med ändamål väg. Flera av dessa är onödiga, dels på grund av att detaljplanen säkerställer väganslutningar till i princip alla fastigheter med område för gata, dels för att bebyggelsen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ett par servitut för väg behöver finnas kvar då ett antal avstyckningar har gjorts genom åren som inte går att lösa med lokalgata utan att det får så stora konsekvenser för enskild fastighetsägare att det inte kan anses rimligt. De servitut som behöver vara kvar är officialservituten 0885-1913.1, 0885-586.1, 0885-586.2 och 08-FÖR-564.1.

Befintliga elledningar i området säkras dels med servitut, dels med ledningsrätt. Om ledningarna behöver flyttas med anledning av planens genomförande bekostas det av exploatören eller den fastighetsägare som har nytta av åtgärden.

Avtalsservitut 0885IM-12/16794.1 med ändamålet utsikt belastar fastigheten Djupvik 1:45 till förmån för fastigheten Djupvik 1:153. Planförslaget reglerar prickmark på fastigheten Djupvik 1:45 där servitutet gäller, men eftersom servitutet till skillnad från prickmark kan reglera en större mängd åtgärder som inte får vidtas inom området än vad som kan regleras i en detaljplan, behöver servitutet vara kvar.

Fastigheten Uggletorp 1:12 har servitut för väg över fastigheten Uggletorp 1:10. Den egentliga tillfartsvägen till fastigheten går dock över fastigheterna Föra 3:15, Föra 8:5 och Uggletorp 1:10. Planförslaget anpassas så att den fysiska vägen går att använda, men servitutet tar slut i plangränsen och saknar kontakt med vägområde. Servitutet bör omprövas. Till fastigheten Uggletorp 1:12 går en ledningsrätt i den befintliga vägens sträckning.

Exploateringsavtal innehåller en överenskommelse om rättigheter och gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att marken ska vara lämplig att bebygga behövs gator för angöring av fastigheter tillsammans med dagvattenanläggningar.

Inom planområdet finns markförlagda lågspänningsledningar och luftledningar som kan behöva flyttas för att kunna utnyttja samtliga byggrätter. Om ledningar behöver flyttas ska samråd ske med ledningsägaren och åtgärden bekostas av de fastighetsägare som har nytta av åtgärden. Detsamma gäller för fiberkablar och telekommunikationsledningar.

Utbyggnad allmän plats

Planförslaget föranleder inte några större tekniska förändringar. Ett antal befintliga gator kan behöva förlängas eller förses med vändplats i det fall gemensam sophantering inte går att ordna. För utbyggnad av dessa ansvarar vägsamfällighetsföreningen och de fördelar också kostnaderna för utbyggnaden på de fastigheter som har nytta av åtgärden. Ansvar och kostnader för utbyggnad av föreslagna nya gator regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare som har nytta av åtgärden. Exploateringsavtalet reglerar att väganläggning finns tillgängliga fram till fastighetsgräns innan bygglov kan beviljas för nya fastigheter. De åtgärder för dagvatten som krävs enligt dagvattenutredningen går att knyta till ett exploateringsavtal och kommunen reglerar i avtal att dessa åtgärder genomförs. I övrigt anger dagvattenutredningen att dagvatten sker med diffus avrinning mot fördröjningsytor för dagvatten som nyttjar den befintliga topografin för att nå lämpliga grönområden. Iordningställande av allmän platsmark ska i samtliga fall ske på ett sätt så att inte allmänhetens tillträde försvåras.

Det är viktigt att åtgärder utförs på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, ska genomföras utanför fågelarters häckningsperiod som pågår mellan cirka 1 april och 15 juli.

För de enskilda fastighetsägarna inom planområdet som enbart får utökad byggrätt eller som kan avstycka nya fastigheter utmed befintliga vägar åläggs inget ansvar för utbyggnad av allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnad av kommunalt ledningsnät sker med fördel i samband med vägutbyggnad för att minimera ingrepp i området. Enskilda fastighetsägare ansvarar och bekostar att vatten- och spillvattenledningar finns tillgängliga fram till fastighetsgräns innan bygglov kan beviljas för nya fastigheter.

I samband med utbyggnad av kommunalt ledningsnät anläggs också brandposter i enlighet med räddningstjänstens riktlinjer. Kommunen kan inte garantera att flöde och tryck enligt gällande

VA norm kan följas på grund av avståndet till närmaste vattenverk och dimensionen på vattenledningarna.

Det är viktigt att åtgärder utförs på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, ska genomföras utanför fågelarters häckningsperiod som pågår mellan cirka 1 april och 15 juli.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen.

Kommunen har inte gjort någon kostnadsberäkning av ett genomförande av detaljplanen eftersom flera relativt små åtgärder bekostas av flertalet enskilda fastighetsägare. Kommunen ser en ekonomisk fördel med att nyttja redan ianspråktagen mark effektivt och möjliggöra för fler att bosätta sig permanent i området.

De fastighetsägare som får möjlighet att stycka av fastigheter ska bekosta samtliga lantmäteriförrättningar som krävs för avstyckningen så som förrättningskostnader för fastighetsbildning och eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning. För de fastighetsägare med vilka kommunen tecknar exploateringsavtal ska utöver lantmäteriförättningar också bekosta byggnation och projektering inom allmän plats.

Planavgift

Kommunen äger ingen exploaterbar mark i området och finansierar därför planarbetet med så kallad planavgift i bygglovskedet.

Ersättningsanspråk

Planförslaget formulerar varsamhetsbestämmelser och bestämmelse om rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelser förelsås för fastigheterna Djupvik 1:6, 1:15, 1:39 och 1:67. Bestämmelsen ger inte fastighetsägare rätt till ersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen. Bestämmelse om rivningsförbud förelsås för enskild byggnad på fastigheten Djupvik 1:6 och för samtliga befintliga byggnader på fastigheten Djupvik 1:15. Rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning och är beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid beslutet. Aktuella byggnader är i gott skick och kommunen bedömer därför att rivningsförbud för dessa byggnader inte medför någon ersättning.Inlösen

Planförslaget innebär att allmän platsmark regleras på privatägda fastigheter och vid ett genomförande av detaljplanen finns en fördel att inte bara vägar utan också naturområden och framförallt dagvattenanläggningar omfattas av gemensamhetsanläggningar. Den samfällighetsförening som ansvarar för gemensamhetsanläggningen blir därmed skyldig att lösa in den mark som omfattas av gemensamhetsanläggningen om fastighetsägaren så kräver det.

Gemensamhetsanläggningar

Vid en omprövning av en gemensamhetsanläggning behöver gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen betala ut ersättning för den mark som tas i anspråk. Ersättningen går att avtala bort. För att ansluta nya fastigheter till en gemensamhetsanläggning utgår ersättning från fastigheten som ansluts till gemensamhetsanläggningen. I det fall en gemensamhetsanläggning

tas bort så ska den fastighet som blir av med belastningen betala ersättning till de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Denna ersättning är inte möjlig att avtala bort. Aktuell gemensamhetsanläggning ska inte bära kostnader för åtgärder som enskild fastighetsägare har nytta av. Exploateringsavtal säkrar att ansökan och kostnader för lantmäteriförrättningar åläggs de exploatörer som har nytta av åtgärderna. Enskilda medlemmar påverkas inte av kostnader på grund av dessa åtgärder.

Servitut och övriga rättigheter

Planförslaget innebär att ett antal servitut blir onödiga och att ledningsrätter kan behöva justeras. De fastighetsägare som har nytta av åtgärden ansvarar för och bekostar nödvändiga förrättningar. Exploateringsavtal säkrar att ansökan och kostnader för lantmäteriförrättningar åläggs de exploatörer som har nytta av åtgärderna. Enskilda fastighetsägare påverkas inte, förutsatt att de inte initierar förrättning på grund av att de har nytta av åtgärden.

Drift allmän plats

Planförslaget innebär att mängden allmän platsmark för natur i området minskar i förhållande till nu gällande planer, det innebär att kostnader för drift av allmän platsmark minskar. Däremot föreslås anläggningar för dagvattenhantering som kan komma att öka kostnaderna för drift av allmän platsmark. Föreslagna dagvattenanläggninga har dock utformats så att kostnader för skötsel kan minimeras. Kostnaderna faller på huvudmannen för skötsel av den allmänna platsmarken.

Allmän platsmark för gata ökar något. Kostnaden för skötsel av gatuområden ökar därmed men innebär också att fler är med och delar på kostnaderna eftersom nya fastigheter ansluts till gemensamhetsanläggningen. Kostnader för underhåll av gator i området faller på vägförening.

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.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

För fem fastigheter och en samfällighet inom planområdet, Djupvik 1:7, 1:12, 1:13, 1:14, 1:20 och S:1 kräver planförslaget utbyggnad av infrastruktur. Borgholms kommun upprättar exploateringsavtal med dessa exploatörer och Djupviks samfällighetsförening gällande utbyggnad av väg, naturmark och dagvattenlösning. Exploateringsavtalet reglerar att utbyggnad av allmän platsmark såsom väg, dagvattenanläggning, att de för planens genomförande väsentliga lantmäteriförrättningar och andra åtgärder bekostas av exploatörerna i proportion till den byggrätt som detaljplanen möjliggör på respektive fastighet. Exploatören färdigställer anläggningarna och överlåter sedan anläggningarna till respektive gemensamhetsanläggning utan ersättning.

Eftersom kommunen upprättar exploateringsavtal med exploatörerna kommer inte enskilda eller gemensamhetsanläggningen belastas ekonomiskt för utbyggnad av allmän platsmark eller för de lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Tidplan

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Inom planområdet kommer ett flertal privata fastighetsägare att få möjlighet att stycka av fastigheter. Kommunen bedömer inte att antalet möjliga nya fastigheter är så pass stort att utbyggnadstakt eller utbyggnadsordning behöver regleras.

Kulturvärden

Kommunen har tagit ställning till platsens kulturvärden och planförslaget formulerar varsamhetsbestämmelser och bestämmelse om rivningsförbud. Varsamhetsbestämmelser föreslås för fastigheterna Djupvik 1:6, 1:15, 1:39 och 1:67. Bestämmelsen ger inte fastighetsägare rätt till ersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen. Bestämmelse om rivningsförbud förelsås för enskild byggnad på fastigheten Djupvik 1:6 och för samtliga befintliga byggnader på fastigheten Djupvik 1:15. Rivningsförbud kan utlösa rätt till ersättning och är beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid beslutet. Aktuella byggnader är i gott skick och kommunen bedömer därför att rivningsförbud för dessa byggnade inte medför någon ersättning.

För fastigheterna Djupvik 1:6, 1:15, 1:19, 1:39, 1:46 och 1:67 föreslås prickmark tillsammans med bestämmelse om utökad lovplikt för fristående bygglovsbefriade byggnader för att bevara viktiga siktstråk och värdefulla bebyggelsestrukturer. Inskränkningarna i möjligheten att bebygga dessa fastigheter motiveras av det allmänna intresset att bevara kulturvärden och kommunens bedömning är att inskränkningen inte är så pass stor att den försvårar fastighetsägarens möjlighet att bebygga sin fastighet i den utsträckning detaljplanen och gällande lagstiftning medger.

Rivningsförbud

Bestämmelse om rivningsförbud förelsås för enskild byggnad på fastigheten Djupvik 1:6 och för samtliga befintliga byggnader på fastigheten Djupvik 1:15. Byggnaderna ligger på privatägda fastigheter för bostadsändamål och bedöms inte påverka ett genomförande av detaljplanen.

Bevarandekrav

Planförslaget formulerar inga bestämmelser om bevarandekrav.

Prövning enligt annan lagstiftning

För att anlägga åtgärder för dagvattenhantering kan en prövning av vattenverksamhet enligt miljöbalken krävas.

Om miljöer med höga naturvärden eller skyddade arter kan samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken eller dispens från miljöbalken krävas.

Om fornlämning påträffas krävs anmälan enligt kulturmiljölagen.

Ett genomförande av fastighetsrättsliga åtgärder prövas enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen.

Kulturmiljöutredning för området Djupvik-Lofta

Kulturmiljöutredning 2011

Djupvik-Lofta, Föra socken, Borgholms kommun, Öland



Lotta Lamke
Magnus Reuterdahl
Ulrika Söderström

Författare Lotta Lamke, Magnus Reuterdahl och Ulrika Söderström
Copyright Kalmar läns museum
Redaktion Liselotte Jumme, Per Lekberg, Seija Nyberg
Kartor publicerade i enlighet med tillstånd 507-98-2848 från Lantmäteriverket
Förlag Kalmar läns museum
ISSN 1400-352X

Abstract

Keywords: cultural historic analysis, historical maps, Föra parish, prehistory, newer time, history, agriculture, quarries, ancient remains, ancient monuments, Öland.

In May 2011, Kalmar County Museum performed a cultural historic analysis of the area around Djupvik-Lofta. The analysis was based upon a field survey made by the building conservator and antiquarian Lotta Lamke and on studies made in databases, historical maps, antiquarian reports and articles, and local historical literature.

The area in question has a history of high historical value that stretches from prehistoric time up until today. Regarding most parts of the area archaeological investigations stage I or II are recommended before any exploitation is planned. Areas holding ancient monuments and remains, wetlands and areas with quarries are pointed out as of special interest. Non protected cultural historic remains should be examined to ensure their status.

The following areas are pointed out as of particularly importance for the Djupvik-Lofta cultural historic environment: Stenkusten, Lofta stenbearbetningsområde, Norra Djupvik, Lundebytorps gårdar and Södra alvarmarkerna.

Sammanfattning

Utredningsområdet har studerats genom historiska kartanalyser (Lantmäteriets historiska kartor, GEORG), arkivstudier (Fornsök, Kringla, SHM,SOFI, Kalmar läns museums topografiska arkiv), antikvariska rapporter och artiklar samt hembygdslitteratur.

Området har höga kulturhistoriska värden, från såväl nyare tid som historisk och förhistorisk tid. Följande företeelser anses vara av särskild betydelse för områdets kulturmiljö:

- Fornlämningsområden
- Våtmarker (arkeologi)
- Stenbrott, lämningar av stenhantering
- Äldre smågårdar och lägenhetsbebyggelse (boningshus, ekonomibyggnader, uthus)
- Sjöbodar med tillhörande anläggningar samt övriga spår av fiske
- Sommarstugor äldre än ca 1950 med bevarad karaktär
- Murar av gråsten och kalksten, även modernare sådana

I området finns även lämningar från den s.k. Föralinjen**,** som byggdes under beredskapsåren som ett stridsvagnshinder i form av en kanal tvärs över Öland.

I de flesta delar rekommenderas särskild arkeologisk utredning etapp I eller II inför vidare detaljplaneläggning eller markingrepp. Områden med övriga kulturhistoriska lämningar bör utredas för att säkerställa dess status.

I rapporten har utredningsområdet indelats i sju stycken karaktärsområden. För varje sådant område ges särskilda rekommendationer avseende vidare utbyggnad och förtätning av bebyggelsen, utifrån respektive områdes kulturvärden och karaktär.

Inledning

Inför framtagandet av en fördjupad översiktsplan för området Djupvik-Lofta, Föra socken, har Borgholms kommun bedömt att en kulturmiljöutredning skall genomföras för området. Syftet med utredningen är att ge kommunen en övergripande bild av hur en hållbar utveckling kan ske utan att områdets karaktär och viktiga kulturmiljö går förlorad.

Enligt förfrågan från Borgholms kommun skall kulturmiljöutredningen innefatta:

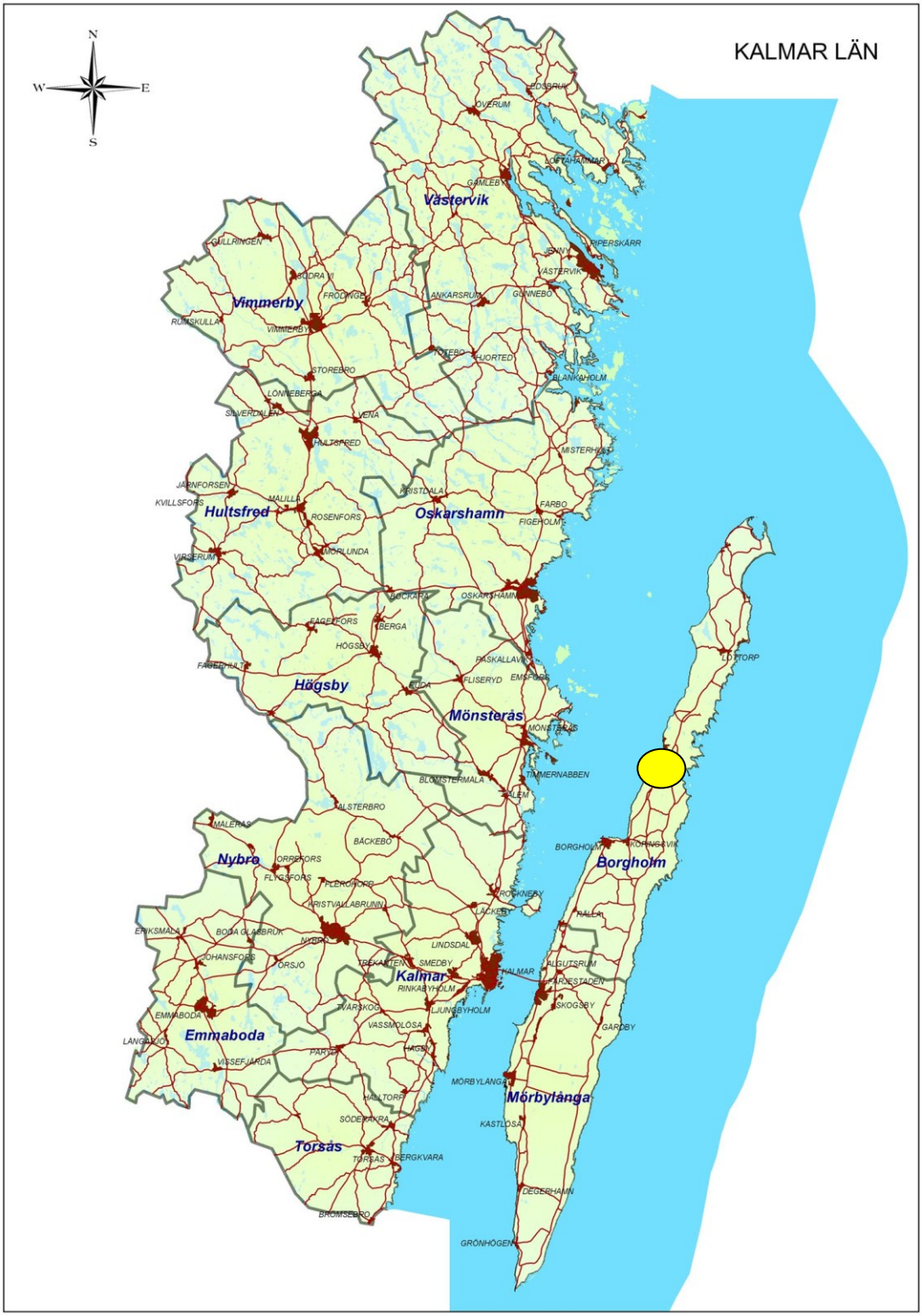
- Fornlämningar
- Kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer fram till idag
- Kulturmiljöhistoria fram till nutid. Bakgrundshistorien till byarna och hur markerna brukats fram till idag
- Landskapsbild ur ett kulturmiljöhistoriskt perspektiv. En områdeskarta med tillhörande beskrivning av de olika karaktärer som finns i form av olika element/objekt t ex platser, byggnadsområden, speciella byggnader, vägar osv.

Planområdet mäter 350 ha. Området upptas idag till största delen av jordbruksmark men inom området finns även våtmarksområden där Lofta mosse är bland de större. Bebyggelsen är till stor del koncentrerad kring Djupvik som är den större orten i området.

Området berörs av två riksintresseområden för kulturmiljövården, längst i söder K29 Äleklinta–Grönslunda och längst i norr K31 Sandvik - Horn.

Kulturlandskapets historiska dimension

Kulturlandskapet kan sägas vara uppbyggt av en mängd olika skikt, där spår efter äldre tiders seder och bruk tillsammans med naturliga förutsättningar och dagens bebyggelse och användande av landskapet bygger upp en helhet (fig.1). Den historiska dimensionen av kulturlandskapet kan utgöras av synliga och osynliga fysiska spår efter äldre tiders seder och bruk, men också av äldre historier och traditioner kring platser och företeelser i landskapet. Ortnamn, smånamn och traditioner är andra markörer som berättar om nyttjandet av landskapet och hur det utvecklats över tid. Delar av kulturlandskapet är dolt för oss, såsom fysiska lämningar efter äldre tiders verksamheter under mark. Om kunskap om sådana lämningar kan tas fram, exempelvis genom arkeologiska undersökningar, kan kulturlandskapet tillföras nya dimensioner och således berikas.


KALMAR LÄN
N
W
E
S
Västervik
Vimmerby
Hultsfred
Oskarshamn
Högsby
Mönsterås
Nybro
Kalmar
Emmaboda
Torsås
Mörbylånga
Borgholm

Föra socken - natur och näringsförutsättningar

Föra socken sträcker sig från kust till kust tvärs över Öland, i ett avsnitt där ön bara är cirka en halvmil bred. Marken ligger några få meter över Östersjöns yta, med de högsta partierna på cirka 10 meter över havet vid landborgen i väster. Närmast Kalmarsundskustens branta kalkstensstrand, där utredningsområdet är beläget, ligger ett smalt bälte av högre belägna karga alvarmarker. Den östra kusten är flikad av låga moränryggar som löper i nordväst- sydostlig riktning. I socknen finns flera våtmarker, vilka historiskt sett utgjort en viktig resurs i det animaliebaserade jordbruket.

De geologiska förutsättningarna har gett upphov till en förhållandevis rik odlingsbygd kring Föra sockencentrum och området har varit ganska tätbefolkat. Som helhet ligger den odlingsvärda jorden dock splittrad, vilket sannolikt medverkat till att byarna varit många och relativt små.



Fig. 1. Utsnitt ur generalstabskartan från år 1874. Byarna Lofta, Hjälmstad och Gel hörde vid tiden till Pernäs socken, men överfördes år 1891 till Föra socken.

Fisket har, liksom i de flesta kustområden, historiskt sett utgjort en viktig del av hushållens ekonomi. Husbehovsfisket har varit allmänt utbrett, medan omfånget av salufisket har varierat beroende på tillgång, efterfrågan, skördeutfall m.m. Småskalig brytning, bearbetning, utskeppning och försäljning av kalksten har varit en annan viktig inkomstkälla, åtminstone från 1600-talet och fram till mitten av 1900-talet. I Lofta stenbrott, som gränsar till den norra delen av utredningsområdet, bedrivs ännu småskalig brytning och bearbetning till trädgårdssten av en person och där pågår även krossning av skrotsten.

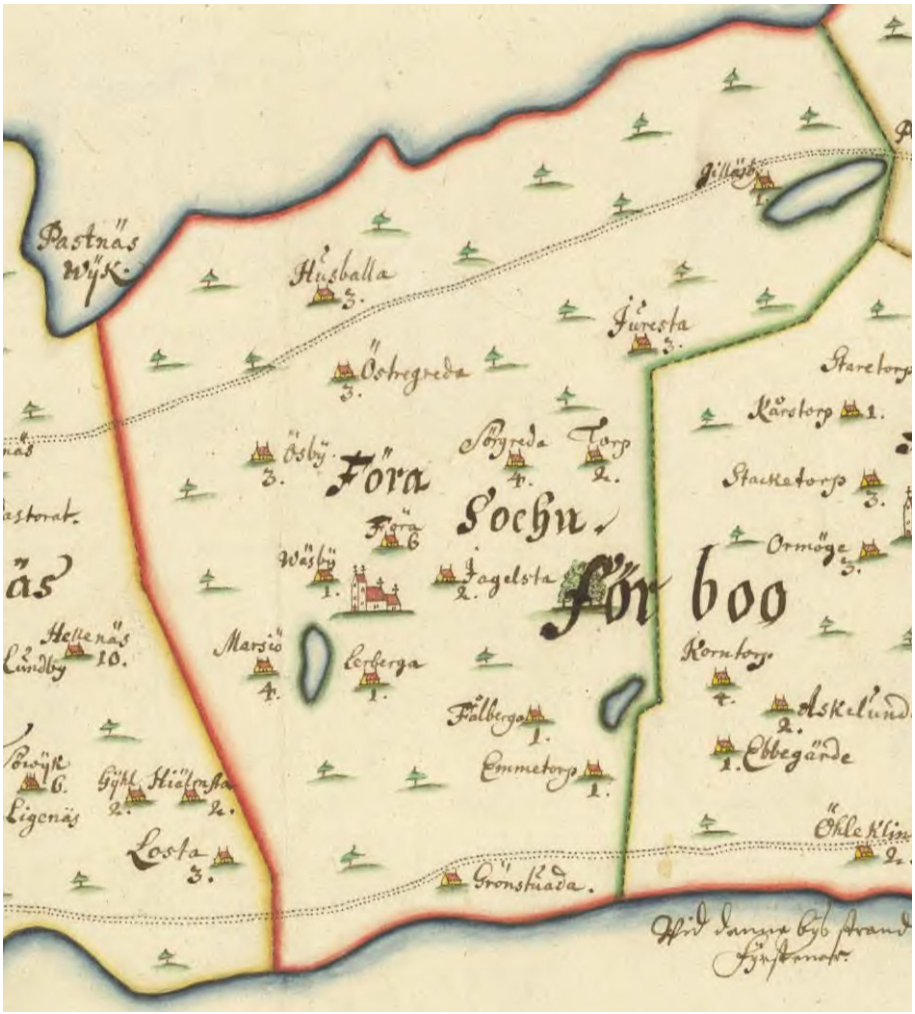


Fig. 2. Utsnitt av en odaterad karta över Öland. Kartan förefaller vara en s.k. renovation, d.v.s. renritning, av en i stort sett identisk karta daterad 1677. På kartan som är orienterad med norr åt vänster, syns Föra socken i Förbo härad med de aktuella byarna, samt Lofta by norr om socken och häradsgränsen. Byarnas hemmantal vid tiden syns som en siffra intill bysymbolerna. Den som utfört renritningen har sannolikt missat att ta med Uggletorps by. Både på "originalkartan" och på en karta från 1647 finns Uggletorp utsatt. Byn anges där ha två hemman, på grund av att byn vid tiden ägde en utjord, d.v.s. en äga utanför byns område, vilken brukades som en egen gård. Konfunderande nog ligger Grönslunda by nere vid stranden i Djupvik på alla dessa tre kartor. Även Grönslunda hade utjordar och möjligen kan detta ligga bakom placeringen. Placeringen av gården förefaller dock logisk mot bakgrund av att Per Mattsson i Uggletorp år 1665 hade tillsatts som gästgivare i Föra socken. Gästgiverierna skulle naturligtvis med fördel ligga intill de allmänna landsvägarna. Kartan visar de två vägar som räknades som sådana, dels en östra landsväg som gick förbi ett Gillesby (osäker tolkning av ortnamn p.g.a. svårtydd text) vid Djurstad träsk och Husvalla, dels den ännu befintliga västra kustvägen. Med på kartan är även Lerberga by som anges som öde redan i skriftliga källor från början av 1500-talet och som aldrig återuppstod. Byn låg intill Lofta mosse.

Historik

Sammanfattande historik

Djupviksområdet har utgjorts av utmarker till flera byar, vilka samtidigt ingått den öländska kungliga djurgårdsinrättningen. Utmarkerna har framförallt utnyttjats som betesmark. De har dock till delar även nyttjats som åker och som kalkstensbrott. Stenbrotten är särskilt omfattande utmed kusten, där stenhantering ännu pågår. Vid kusten har byarnas även haft sina stenskurningsplaner, sjöbodar, båtar och fasta fisken. Vid Djupviksbuktens sänka har en hamn funnits åtminstone sedan 1600-talet, vilken vid utmarksdelningen omkring år 1820 avsattes som allmän hamnplan och kronoallmänning.

Djupviks hamnplan fick en stor betydelse för omlandet fram till början av 1900-talet. Där bedrevs skeppning, fiske, stenskurning och grustäkt. Där uppfördes under 1800-talet och början av 1900-talet små *”malmstugor”* till vilka även hörde små åkrar. Från 1920-talet övergick Djupvik till att bli en sommarort och enstaka sommarstugor uppfördes. Stugbyggandet intensifierades från mitten av 1950-talet och fram tills idag har omfattande områden i Djupviksområdet tagits i anspråk för fritidshus, på senare tid även för permanentbebyggelse.

Utredningsområdet innan cirka 1820

Historiskt sett är utredningsområdet ett utmarksområde som nyttjats av byarna Lofta, Västra Vässby, Föra, Uggletorp, Emmetorp och Grönslunda, mer osäkert även av Ingelstad. Utifrån bl.a. ortnamnstolkning har Lofta, Vässby, Föra och Grönslunda tolkats som förhistoriska bebyggelselägen, möjligen tillkomna redan på 700-talet e. Kr., medan Emmetorp och Uggletorp har tolkats som sekundärt tillkomna enheter. På 1500- och 1600-talet då byarna börjar framträda tydligare genom skattelängder och historiska kartor bestod Lofta av tre hemman, Föra av sex och de fyra övriga av ett hemman vardera, s.k. *”enstaka hemman”*. Samtliga bytomter låg utanför det nu aktuella området (fig.2).

Som byarnas ägor räknades under 1600- och 1700-talen deras inägomark, d.v.s. åkrar och ängar. Inägorna låg främst samlade till respektive bys enda stora gärde. Gärdena anslöt till bybebyggelsen och de låg därför i huvudsak utanför det nu aktuella området. Undantaget utgörs av den nordligaste delen av Grönslunda äng som gick in i utredningsområdets sydspets. I flera fall gränsade inägorna till grannbyarnas inägor och man samverkade då om hägnaderna. I gärdena låg ängsmarker, vilka delvis var bevuxna med hassel, ek och björk (fig.3). I ängen låg några små, oregelbundna åkrar. De flesta av byarna hade dessutom en mängd spridda horvor, smååkrar, på utmarkerna, men inte heller dessa berörde i nämnvärd omfattning det nu aktuella området. Endast längst i norr av utredningsområdet fanns ett område med horvor tillhöriga Lofta by.

Bönderna praktiserade ett åker- och ängsbruk, som byggde på en relativt omfattande djurhållning. Uppgifter från 1620-talet visar att hushållen i Föra socken både hade fler hästar, oxar, kor och får än många andra socknar i Kalmar län. För djuren behövdes dels bete, dels vinterfoder. Det senare togs från den omfattande ängsmarken i gärdena, men även från våtmarker på utmarken. Djurens gödsel var en förutsättning för att åkermarkerna inte skulle utarmas, vilket var särskilt betydelsefullt i områden där jorden inte trädades, men omkring år 1700 trädade byarna i utredningsområdet sannolikt sina åkrar antingen vartannat eller vart tredje år, s.k. tvåsäde eller tresäde. Vanligen hade man då två respektive tre åkergärden, men på Öland var det vanligt att man endast hade ett[1].

Byarnas utmarker räknades vid denna tid i grunden som kronans egendom, genom den s.k. djurgårdsinrättningen. Den öländska djurgårdsinrättningens medeltida omfattning och innehåll är oklar, men då Johan III år 1569 utfärdade ett förbud mot all högviltsjakt på Öland, med syfte att skapa en kunglig jaktpark av hela ön, åberopade han att ön av ålder hade varit en för kungens räkning fredkallad trakt. Genom en serie kungliga förordningar under 1500- och 1600-talet inskränktes allmogens rättigheter till utmarkerna alltmer, så att all jakt och alla aktiviteter som kunde skada skogen förbjöds.

[1] Höglin, s. 24 f. Höglin, s. 32.

Uttag av ved, timmer, lövfoder m.m. på utmarken, som normalt tillhörde byarnas rättigheter och reglerades av byalaget, förbjöds helt på Öland. Det var dock tillåtet att nyttja utmarkerna som betesmark.

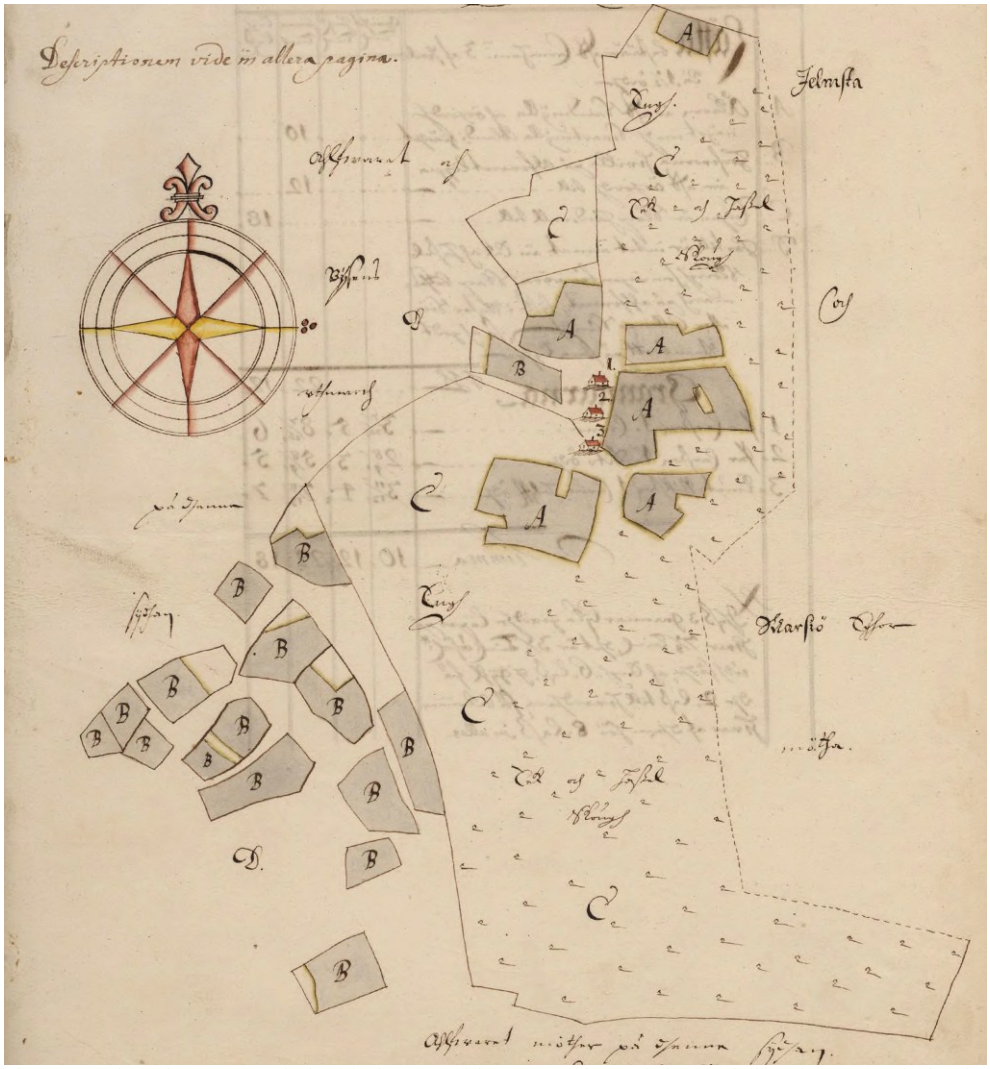


Fig. 3. Utsnitt av karta över Lofta by från år 1683. På kartan syns de tre gårdarna och deras inägor. Gärdet består i huvudsak av äng (C), i vilken växer ek och hasselskog. Åkrarna (A) och horvorna (B) är färglagda i grått. I öster ligger Hjälmstads och Marsjö ägor, i väster alvaret och byns utmark (D). I kartbeskrivningen ges följande upplysningar om utmarken: ”Härtill är inget annat än ek och hasselskog som ingen får röra. Skarp (ung. torr, mager. Min anm.) betesmark på alvaret; fiske i Västersjön eller Kalmarsund; så och gott stenbrott på sina ägor.”

Alla de aktuella byarnas åker- och ängsmarker karterades dels år 1683, dels i slutet av 1730-talet. På dessa kartor anges markerna utanför byarnas gärden normalt endast som *”Alvaret”* eller *”samfälld utmark”*, d.v.s. utmarken kan inte knytas till någon särskild by med hjälp av dessa kartor. Bygränserna på utmarken var många gånger oklara[2]. Av kartbeskrivningarna framgår att alvarmarkerna nyttjades som betesmark av byarna, vilket även torde gälla marken inom utredningsområdet. För Emmetorp och Grönslunda framgår klart att deras djur betade ända ned till Kalmarsund. Någon betesskog hade byarna inte att tillgå, vilket förklaras av djurgårdsinrättningen, men oavsett det var nejden troligen också skogfattig. *”Måste föra och köpa både byggningsvärke och ved ifrån Smålandssidan”* heter det i 1738 års karta över Västra Vässby.

De två ostligast belägna byarna Västra Vässby och Föra fiskade torsk, sill och ål i Östersjön, medan de övriga byarna hade sitt fiske i Kalmarsund. Ingelstad hade dock

[2] Göransson, s 97.

inget fiske alls i saltsjön, utan fiskade endast i Ingelstad träsk när höga vattenstånd fick fisken att gå upp i sjön från Östersjön. För Lofta omnämns byns stenbrott redan i 1683 års karta. I akterna från 1730-talet uppges att byborna i Lofta, Föra och Ingelstad ägnar sig åt stenskurning.

Kalkstenen var antagligen en huvudprodukt redan i den utbredda medeltida bondeseglationen från Öland till de tyska östersjöstäderna, men bristen på källor gör det svårt att säga hur omfattande stenbrytningen var och hur den var organiserad. Källor från 1500- och 1600-talen beskriver ett i Kronans regi drivet stenhuggarcentrum vid Horns udde, då kallad Dälje udd. År 1654 skall där ha funnits 11 mästare från olika länder på kontinenten i arbete och man får förmoda att det jämte dem fanns diverse inhemskt arbetsfolk.

Parallellt med den kungliga verksamheten bedrevs kalkstensbearbetning även av allmogen, med slipad golvsten som främsta produkt. Stenhanteringen var en komplementnäring som bedrevs jämte jordbruk, fiske och annat hantverk. Abraham Ahlqvist återger på 1820-talet en till konungen angiven anhållan från år 1616 där undersåtarna i bl.a. Föra socken anhöll om exporttillstånd för utförsel av sten och trävaror(!) då man inte ansåg klara sig på jordbruket. I början på 1700-talet försvann stenhuggarbyn vid Dälje, men allmogen fortsatte under 1700- och 1800-talen talen att bryta, skura (= slipa), hugga och skeppa kalksten.



Fig. 4. Skurkvarn på Öland på 1810-talet. På bilden syns en ”dubbel” skurkvarn med två bommar, dragen av hästar. Det tycks som en liten familj arbetar tillsammans. Flickan manar på hästarna, mor öser stenringen och far hugger till golvplattorna. Teckning av Nils Isac Löfgren. (ATA/ Vitterhetsakademien.)

Golvplattorna slipades släta i s.k. skurkvarnar, d.v.s. ox- eller hästvandringar vars tvärbommar försetts med löparstenar vilka fördes runt varv efter varv över en ring av stenplattor som lagts på marken, alltunder det att de östes med sand och vatten. Hela familjer kunde arbeta tillsammans med att bryta, transportera och skura stenen, men själva skurningen beskrivs ofta som en kvinnosyssla (fig. 4). Häradsfogden Petter

Åstrand menade på 1760-talet att bönderna av *”förderfwelig wana”* lade tid i stenbrotten och att det vore bättre om de lade sin kraft på åkerbruket.



Fig. 5. Utsnitt av storskifteskartan för Lofta från år 1802. På kartan syns ett antal cirkelsymboler som med största sannolikhet representerar skurverk. Läget intill mossen kan förklaras med att skurningen krävde stora mängder sand och vatten. Vid de steniga stränderna Djupvik och Lofta fanns ingen lättillgänglig sand, varför denna istället togs från Lofta mosse då man skurade. Vatten kunde tas från sjön, från stenbrotten eller från särskilt anlagda brunnar.

Stenbrytning, -huggning och -skurning förekom således i Djupvikstrakten på 1600- och 1700-talen, men omfattningen är svår att avgöra. Av de historiska uppgifterna kan man ana en ökad stenhantering i anslutning till Djupviks hamn från mitten av 1600-talet. Hamnen finns inte upptagen i Rhezelius´ detaljerade lista över Ölands hamnar från år 1634. Den var då ännu sannolikt av ringa allmän betydelse, främst använd för det lokala fisket och sockenbornas fastlandsresor. År 1655 omnämns Djupvik som *”olaga hampn”*. Omkring år 1660 ska Kronans stenhuggarbodar inte bara ha funnits vid Dälje, utan även vid Djupvik. På 1760-talet var Djupvik en aktiv stenutskeppningshamn, men fram till mitten av 1800-talet skall lastplatserna på Östersjösidan ha varit mer betydelsefulla[3] (fig.5).

Kustvägen förbi Djupvik räknades under 1600-talet som allmän landsväg och finns utmärkt som sådan på kartor från mitten av 1600-talet.

[3] Göransson, s. 108.

Utredningsområdet cirka 1820-1920

Under slutet av 1700-talet inleddes i vårt land den process som brukar gå under benämningen *"den agrara revolutionen"*. Genom ivrigt reformarbete infördes nya brukningsmetoder och nya grödor, vilket resulterade i högre avkastning, inte minst p.g.a. en ökad uppodling av ängsmarkerna (fig.6). En del i processen var reformerna om storskifte (1757), enskifte (1803, 1807) och laga skifte (1827) som syftade till att samla böndernas splittrade ägor till större ägofigurer, rationalisera jordbruksarbetet och göra gårdarna mer självständiga från grannarna.



Fig. 6. Utsnitt av en odaterad karta över Öland. Av gärdenas utbredning att döma är kartan upprättad omkring år 1800, möjligen inför utmarksdelningen. Den västra allmänna landsvägen gick från början av 1700-talet i samma sträckning som senare, d.v.s. i ett läge ungefär motsvarande dagens väg 136. Kartan visar hur merparten av utredningsområdet då ännu bestod av ett stort sammanhängande utmarksområde i anslutning till Djupviksbukten. I norr syns Lofta mosse skjuta ut likt en rund ”udde” från Lofta bys ljusgula ägoområde. I söder tangerar Grönslundas rosafärgade ägor det aktuella området. Av färgläggningen att döma förefaller Ingelstad ha ett område med horvor kring landsvägen just öster om utredningsområdet. Enligt mer storskaliga kartor tillhör dock dessa horvor Föra.

Inom det nu aktuella området storskiftades fyra av de sex byarna. För Ölands del hämmades dock jordbruksutvecklingen av djurgårdsinrättningen och det var först sedan denna institution avskaffats år 1801 som utvecklingen tog fart. 1812 tillsattes en kommitté för fördelningen av utmarken och åren 1816-1819 fördelades stora statligt ägda markområden på Öland mellan byarna som därmed fick äganderätten till utmarkerna. Tidsmässigt sammanföll detta med enskiftets genomförande. Frånsett Emmetorp enskiftades in- och utägor till alla utredningsområdets byar åren 1804-1826. De öländska bönder som brukade ett kronohemman uppmuntrades dessutom vid tiden att friköpa sina gårdar, vilket ofta skedde.



Fig.7. Utsnitt av en karta upprättad år 1811, inför utmarksdelningen. Utsnittet visar det nu aktuella området med kronoallmänningen Djupviks hamnplan centralt i bilden och de angränsande byarnas skiften radiellt mot denna. I norr ligger Lofta mosse, ursparad i vitt, samt Lofta bys horvor och stenbrott. I söder ligger Grönvik och den allmänna kalkbränningsplanen. Utmed kusten ses enstaka sjöbodar.

Vid utmarksdelningen behölls vissa områden som kronoallmänningar, bl.a. för allmänna behov som vägar och hamnar (fig.7). År 1816 avsattes ett 131 (ca 65 ha) tunnland stort område kring lastageplatsen i Djupvik som kronoallmänning att användas som fiskeläge, skur- och hamnplan och som grustäkt. De angränsande markerna tillföll områdets byar, förutom ett område sydost om Lofta mosse vilket tillfördes Lundeby i Persnäs socken som fyllnadsanslag. Söder om Djupvik avsattes ett 8 tunnland (4 ha) stort område vid Grönvik som kronoallmäning och kalkbränningsplan.

Från slutet av 1700-talet och vidare under 1800-talet ökade Sveriges befolkning i allt snabbare takt, vilket dels resulterade i omfattande hemmansklyvningar, dels i en ökning av den icke jordägande landsbygdsbefolkningen. I Föra socken var utvecklingen förvisso måttlig, framförallt beträffande antalet torp och jordlägenheter, men socknen utgjorde inte något undantag från den allmänna regeln. Under 1800-talet bildades allt fler smågårdar och torp i området (fig.8).



Fig. 8. Utsnitt av en karta över den norra delen av Djupviks hamnplan från år 1840. Kartan upprättades på grund av en tvist mellan sockenstämman och mjölnaren Elias Grönbäck. Denne man, som kom från Vållö tvärs över Kalmarsund, var en av de första som insåg att hamnplanen i Djupvik kunde erbjuda möjligheter. År 1820 lät han frakta dit en stuga, samtidigt som han ansökte om tillstånd att få bedriva tullkvarnsverksamhet på platsen. Tillståndet beviljades och Grönbäck byggde upp en liten gård med åkrar och ängsmark inhägnade av en vällagd stenmur, ställvis 170 cm hög. Grönbäcks etablering sågs dock med oblida ögon av kommunledningen som sökte få honom avhyst, vilket misslyckades, men sedan han avlidit år 1959 belades gården med en arrendeavgift till socknen. Gårdstomten ligger ännu kvar i samma läge vid infarten till Djupvik, men det är oklart om några byggnader från Grönbäcks dagar bevarats.

Ett exempel på detta är det område som tilldelats Lundebybönderna vid utmarksdelningen. Ägarna lät omgående arrendera ut området till två torpare som vid mitten av 1800-talet friköpte ägorna. Torparna lät i sin tur arrendera eller sälja delar av marken och år 1860 fanns tre mindre gårdar samt två småställen i Lundebytorp, eller Lundtorp som det då även kallades. På de historiska kartorna för det aktuella området kan man även på andra platser notera viss småbebyggelse utanför byarna, vanligen utmed vägarna eller mot stränderna, som kan misstänkas vara boställen för obesuttna, men om detta meddelas inte något närmare.

Utvecklingen resulterade i att obesuttna personer började bygga sig stugor på kronoallmänningen vid Djupvik. De första småstugorna skall ha uppförts redan innan år 1820, men troligen var det framförallt under slutet av 1800-talet som alltfler valde att bosätta sig på Djupviks hamnplan. De boende odlade upp en del av den magra marken intill sina stugor, men försörjde sig även genom annat, inte minst stenhantering och fiske.

Då de utmarker som tilldelats byarna skiftades avsattes ofta gemensamma bergs- och skurlotter, som ibland i sin tur skiftades på gårdarna. Det är sannolikt att denna rätt sedan i många fall utarrenderades till stenbrytare/-huggare, som tog detta som sin huvudsakliga syssla, precis som den formella fiskerätt som man erhållit vid utmarksdelningen antingen behölls till gården eller utarrenderades.

Ålen var en särskilt eftertraktad och inkomstbringande fisk. Den såldes decennierna kring sekelskiftet 1900 främst till tyska uppköpare som besökte orten. Ålen togs med hommor. Ålhomman var en form av ryssja som lades ut från en gråstenbro, i senare tid påbyggd med en hög träställning, som sköt ut ett stycke i vattnet från stranden för att nå erfordeligt djup. Vid kronoallmänningen Djupvik reglerades fiskerätt och tillstånd för ålhommor troligen av sockenstämman och detta kustavsnitt kom att bli ett hommtätt område[4].

Näringsfrihetens införande och den ökande byggenskapen i städerna förbättrade förutsättningarna för ölänningarnas stenhantering, som växte i omfattning från mitten av 1800-talet. Från denna tid blev Djupvik ett centrum för stenhanteringen och en viktig utskeppningshamn för norra Öland. Stenen utskeppades till städer både in- och utrikes, bl. a. gick stora mängder till Stockholm dit stenen vanligen fördes på allmogens egna skutor, men i slutet av 1800-talet började också särskilda uppköpare som handlade i gross med stenen att uppträda. Eftersom Djupvik saknade kaj, fick uppköparnas skutor ankra på redden. Den omständliga och tunga i- och urlastningen kom att bli ytterligare en inkomstmöjlighet för ortsbefolkningen.

I slutet av 1800-talet var ett 25-tal skurvandringar i drift vid Djupviks hamnplan. I Lofta lär ha funnits sju och i Grönslunda ett par. Kring år 1880 började också vinddrivna skurverk, väderverk, att uppföras och kring sekelskiftet 1900 uppfördes flera sådana verk vid Djupvik. Även vid Lofta berg och Grönvik uppfördes väderverk. Stenhandlare August Gerlofssons vindverk och motordrivna stensliperi, på den nuvarande campingen, byggdes på 1800-talets sista år och kom att bli centrum för stenhanteringen i Djupvikstrakten. Även i Grönvik fanns ett motordrivet skurverk.

[4] Palm, s. 246.



Fig. 9. Odaterat fotografi över Djupvik, sannolikt tidigt 1900-tal. På bilden syns ett par av ortens idag försvunna väderverk. Endast ett öländskt väderverk har bevarats fram till idag. Det ligger i Jordhamn cirka en mil norrut från Djupvik. (Kalmar läns museum A1400)

Utmarksdelningen, de påföljande skiftena och friköpningen av gårdarna stimulerade jordbruket, men i Föra socken skedde ingen omvälvande förändring i detta avseende under 1800-talet. Man fortsatte att odla upp delar av ängs- och utmarken så att mer sammanhållna åkrar tillskapades och en del nya åkrar togs upp utanför gärdena, men nyodlingen i socknen var jämförelsevis blygsam[5]. Den ökade stenhanteringen bidrog säkert till att nära den kring mitten av 1800-talet kraftigt ökande befolkningen och till att befolkningsantalet i Föra höll sig konstant under den stora öländska emigrationsvågen under seklets två sista decennier.

Den positiva utvecklingen i Förabygden under 1800-talet stärkte sannolikt både böndernas ekonomi och självkänsla, vilket bl.a. tog sig uttryck i en omfattande förnyelse av byggnadsbeståndet mot seklet slut[6]. Uppgifter ur enskifteshandlingar visar att de flesta ekonomibyggnader i början av 1800-talet var uppförda i skiftesverk. Från mitten av 1800-talet ersattes alltfler skiftesverksbyggnader av murade ekonomibyggnader. Virkesbrist kan ha bidragit - vid sekelskiftet 1900 var Föratrakten så avskogad att man skall ha kunnat se från kust till kust.

Bodar samt byggnader med eldfarlig verksamhet som smedjor och brygghus uppfördes även i äldre tid i kalksten. De äldre sjöbodarna i Djupvik uppges alltid ha varit orienterade i öst-västlig riktning, med en stor dubbeldörr åt väster så att båten kunde tas in vintertid och med en kammare för övernattning innanför huvudrummet. Antalet sjöbodar vid Djupvik ökade troligen under slutet av 1800-talet. Till väderverken fanns alltid en liten stenbod med bräd- eller spåntak och murad spis (fig.9).

Redan i slutet av 1600-talet var Föra en ovanligt väderkvarnstät socken och under 1700- och 1800-talen ökade antalet kvarnar, så att man vid mitten av 1900-talet hade ett 60-tal

[5] Höglin, s. 43.
[6] Palm, s. 8 f.

kvarnar. Trots en minskning stoltserade man ännu år 1987 med att med sina 34 kvarnar vara världens väderkvarnrikaste socken!

Utredningsområdet cirka 1920 ca - idag

Kring sekelskiftet 1900 rådde ännu en livlig aktivitet med stenhantering och skeppning vid Djupvik. På 1870- och 1880-talen hade emellertid två större, mer industriella stenhuggerier etablerats i Sandvik i Persnäs socken, dryga halvmilen norr om Djupvik. Från samma tid hade man även börjat bygga ut hamnen i Sandvik med kajer, vilket ledde till att stenindustricentrum på 1900-talet försköts till denna ort. På 1920-talet fanns där fem stenförädlingsföretag.

Sandviks hamn kom att bli av stor betydelse inte bara för stenindustrin, utan även för utskeppningen av jordbruksprodukter, samt för övrig frakt, postgång och persontransporter till och från norra Öland. Sträckan Borgholm- Böda av Ölands järnväg hade färdigställts 1906, men fick inte någon avgörande betydelse för utvecklingen. Utlastningen från Djupvik upphörde i slutet av 1920-talet och omkring 1930 upphörde stenskurningen. Vid samma tid började Föra sockens fasta befolkning att minska, en trend som förstärktes efter andra världskriget.

Under 1930- och 1940-talen raserades eller revs väderverken i Djupvikstrakten. Det sista verket stod i Lofta och revs år 1952. Även om den småskaliga stenskurningen upphört så var stenhanteringen viktig i bygden även fortsättningsvis, bl.a. genom industrierna i Sandvik. Man fortsatte även att småskaligt bryta och hugga stenen i Djupvikstrakten. Efter 1930-talet dominerade inte längre golvplattorna, istället höggs mycket kantsten och mursten. Ännu på 1950-talet var det gott om folk i berget, men under 1960- och 1970-talen gick antalet *”berggubbar”* ned. 1960 uppsattes en stenkross i Loftabrottet av Skånska Cementgjuteriet, en verksamhet som sedan fortsatts av andra.

Även fisket förändrades. Under 1920-talet började man att använda sig av *”storhommor”* som stod ute hela säsongen och på 1930-talet övergick man till ålbottengarn. Uppköparna, som nu kom från Sverige, anlände med fartyg en bit in på 1960-talet, därefter användes lastbil, men något storskaligt kommersiellt fiske uppstod aldrig inom Föra socken på grund av avsaknaden av större hamnar. Idag bedrivs endast fritidsfiske vid Djupvik.

Även jordbruket i området gick in i en brytningstid omkring år 1930. Fram tills dess hade åkerbruket närmast en medeltida prägel, där jorden brukades i tresäde, d.v.s. med en treårig årsrytm av växelvis korn, råg och träda. Årder brukade allmänt in på 1900-talet och man sådde för hand. Från sekelskiftet 1900 hade hästen förvisso blivit vanligare som dragare, men oxar brukades allmänt in på 1930-talet och först på 1950-talet slog traktorn igenom. Hö togs från naturliga ängsmarker, men under 1920- och 1930-talen dikades många våtmarker ut och plöjdes upp till vallodlingar. Fodergrödor och mer fria växtföljder infördes vid samma tid. Huvuddragen i jordbruksutvecklingen under 1900-talets andra hälft blev densamma som i övriga landet, med koncentration till ett färre antal enheter med större arealer och igenläggning av sämre jordar och smååkrar. Djurhållningen som traditionellt varit viktig i området blev mer specialiserad och kom att inriktas på mjölkkor (fig.10).



Fig. 10. Grönviksbilder från 1950-talet. T.v.: Karl Nilsson tjärar sina bottengarn med sonen Kjell år 1954. Notera tjärgrytan som sitter nedsänkt i hällen. I mitten: Thyra Nilsson rensar ålen. T.h. ett fotografi från 1957, på vilket antecknats: Hökörning med ko som dragare. I äldre tider förekom detta allmänt bland dem som inte hade råd att ha särskilda dragdjur, men så sent som 1957 var detta mycket ovanligt och vittnar i det här fallet om de knappa förhållanden fiskarbefolkningen levde under. (Kalmar läns museum, A13051, A13046, A13308)

Samtidigt som antalet bofasta i området minskade, började Djupvik att uppmärksammas som sommarort och antalet sommargäster att öka. De första sommargästerna hyrde stugor på orten redan omkring år 1920. Under 1920-talet tillkom alltfler sommarboende och turismen blev en ny näring för de bofasta. Äldre hus såldes till sommargästerna och från slutet av 1920-talet uppfördes även särskilda sommarstugor. En del tomter styckades troligen av från böndernas mark, men Djupviks hamnplan var ännu en enda stor kronoallmänning vid ingången av 1930-talet.

Omkring år 1930 beslutade myndigheterna emellertid att hamnplanen skulle styckas upp och tomterna utbjudas till försäljning. Efter att spekulanterna inkommit med sina ansökningar till Länsstyrelsen, mättes allmänningen upp och värderades. Fastigheten Djupvik 1:1 bestod då av 77 ha fast mark, varav cirka 16 ha åker och 1 ha äng, samt 40 ha vatten i Kalmarsund. Det kom att dröja till år 1937, men detta år styckades ett 25-tal tomter av från allmänningen som försåldes till enskild ägo. Endast ett par av dessa tomter var obebyggda, huvudparten var äldre småstugor med tillhörande odlingslotter.

Den uppmätning som hade gjorts år 1931 fungerade i viss mån som en plan. I handlingen föreslogs några nya vägar eftersom (med förrättningsmannens ord): *"Några egentliga utfartsvägar hava förut icke funnits å marken utan hava de, som innehava mark å området, tagit väg var som helst."* De enda egentliga vägar som fanns inom hamnplanens område var den centrala infartsvägen från öster, Lundebytorpsvägen och kustvägen.



Fig. 11. Utsnitt ur 1941 års ekonomiska karta som visar utredningsområdet vid tiden. Kartan visar hur hela kronoallmänningen Djupvik öster om kustvägen styckats upp i mindre fastigheter. Av protokollet till 1931 års förrättning framgår att ingen av de boende på hamnplanen erlagt något arrende, frånsett ägaren till "jordbrukslotten", d.v.s. den gamla Grönbäckska mjölnargården. Den enda fastigheten belägen väster om vägen är den Gerlofssonska stenindustritomten, vilken var den första fastighet som styckades av från hamnplanen. Kartan visar de små åkrar och odlingslotter som tagits upp på hamnplanen, men även hur böndernas åkermark ännu vid denna tid låg spridd på en mängd horvor.



Fig. 12. 1954 års simskoleavslutning i Djupvik. (Kalmar läns museum, A14880)

De avstyckningar som gjordes år 1937 gällde alltså befintliga småställen. Kriget lade sordin på byggnadsverksamheten och fram till 1950-talet uppfördes endast enstaka stugor och villor i Djupvik och Grönvik. Trots att bebyggelseutvecklingen var blygsam, uppmärksammades den av myndigheterna, som möjligen befarade ett okontrollerat byggande på orten. I slutet av 1940-talet fastställde Länsstyrelsen utomplansbestämmelser för hela Djupvik, samt kustavsnittet i Lofta (fig.11). Bestämmelserna reglerade tomtstorlekar, avstånd till stranden, vägar, gränser, fornlämningar m.m. Husen fick endast uppföras i en våning och byggnadshöjden begränsades till 4 meter.

I början av 1950-talet uppfördes ett tiotal sommarstugor på stora tomter vid Loftakusten. En byggnadsplan för området upprättades år 1956 eftersom (med planbeskrivningens ord): *"Efterfrågan på mark för sommarbostadsändamål inom av planförslaget berört område är mycket stor. .... Genom planläggningen beräknas en ogynnsam spridning av fritidsbebyggelse till hittills orörda marker kunna motverkas."* Även för den södra delen av Djupvik gjordes ett par mindre byggnadsplaner åren 1956-1957. Både i Loftaområdet och i Djupvik begränsades byggnadernas höjd till 3,5 meter och byggnadsytan till 80 kvm, genom planerna. Ett knappt tiotal stugor uppfördes i slutet av 1950-talet och under 1960-talet inom respektive område. Även i de centrala delarna av Djupvik uppfördes en del stugor som förtätade husledet mot vattnet på den norra sidan om infarten.

Vid mitten av 1960-talet tog Köpingsviks storkommun, som bildats vid kommunreformen 1952 genom sammanslagning av sex socknar, ett samlat grepp på utbyggnaden av Djupvik (fig.12). Mellan 1964 och 1966 upprättades tre större byggnadsplaner som i stort sett täckte hela det nu aktuella området. Möjligen gjordes planerna inför den stundande kommunreformen då Gärdslösa och Köpingsviks landskommuner slogs samman med Borgholms stad år 1969. Detta kan även ha fördröjt en del av ärendet. Två av Djupviksplanerna fastslogs år 1968, medan planen för centrala Djupvik och Loftakusten reviderades och godkändes först år 1971. Efter denna omfattande planläggning vidtog en stor utbyggnad av sommarstugeområden i de *"inre"*, östra delarna av Djupvik och Lofta under 1970- och 1980-talen.

Under de senaste decennierna har utbyggnadstakten mattats, men nya hus har ändå tillkommit kontinuerligt och efterfrågan på tomter i området är ännu stor. På den gamla stenindustritomten vid stranden i Djupvik har en campingplats uppkommit. Ett par nyare planer har upprättats i Loftaområdet, bl.a. en detaljplan år 2008 som möjliggör 18 nya tomter, varav några nu (2011) är bebyggda (fig.13,14). Högsta takhöjd är fortsatt 3,5 meter, men med möjlighet till 6,5 meters nockhöjd. Den tillåtna byggnadsytan har i det närmast fördubblats jämfört med de äldre bestämmelserna och är nu 150 kvm. Borgholms kommun uppmuntrar ett ökat permanentboende i Djupvik-Loftaområdet och är för närvarande i färd med att bygga ut det kommunala VA-nätet i området.



Fig. 13. Vy över Djupvik år 1954. (Kalmar läns museum A15247)



Fig. 14. Vy över Djupvik år 2011.

Fornlämningar

Kulturlandskapet med avseende på fornlämningsbilden inom det här aktuella området har analyserats utifrån en genomgång av dels arkivmaterial rörande antikvariska ärenden i området, dels genom Lantmäteriets digitala akter samlade i databasen Historiska kartor; Lantmäteristyrelsens arkiv, Lantmäteriets arkiv och Rikets allmänna kartarkiv, dels Riksarkivets databas Sveriges äldsta storskaliga kartor (GEORG); Krigsarkivets kartsamlingar och dels det kända fornlämningsbeståndet inom området, samlade i Riksantikvarieämbetets (RAÄ) fornlämningsregister Fornsök (FMIS). Det som presenteras i det följande ska ses som en första indikation på hur kultur- och fornlämningslandskapet inom det aktuella planområdet ter sig.

För att kartlägga fornlämningarna i området samt tidigare arkeologiska undersökningar och kulturhistoriska åtgärder har material från Lantmäteriet, Kalmar läns museums topografiska arkiv, FMIS och relevant litteratur genomgåtts. I studien har material från Föra socken studerats med särskild betoning på traktnamnen Djupvik, Föra, Lofta, Lundebytorp och Västra Vässby.

Det historiska kartmaterialet

I den översiktliga studien av det historiska kartmaterialet vad gäller fornlämningsbilden för det här aktuella området har försök gjorts att spåra äldre bebyggelse samt eventuella fornlämningar som har förstörts eller borttagits under historisk och modern tid. De första kartorna som berör utredningsområdet är från 1680-talet. De är dock begränsade i sin karaktär och anteckningarna är svårtydda. Kartor från mitten av 1700-talet och framåt har i första hand använts i denna kartstudie. Dessa kartor är i första hand kartor över ägoinmätningar och delningar.

Kartorna visar på en bygd med ett fåtal byar som efterhand förtätats och där inägomarken med tiden blivit större. På inägomarken och på utmarkerna finns flera större och mindre kärr, sjöar och mossar och på många ställen har man bedrivit täktverksamhet. En fornlämning finns utmärkt på flera av de historiska kartorna, RAÄ 35:1, kallat Djuplunda rör. Röset finns med på den äldsta kartan över Djupvik, från 1841. Det är en karta inför skattläggning och mätning. På kartan finns angivet hur marken vid Djupvik brukats, i norr finns betesmarken och i söder åkermarken och gårdsbyggnader samt Djupviks väderkvarn.

I områdets norra del ligger Lofta. Den äldsta kartan över denna del av utredningsområdet är en geometrisk avmätning från 1683, denna visar bebyggelsen, tre gårdar, och markanvändandet som vid sidan av åker och bete också anger stenbrott. Från 1736 finns en karta över inägorna, vilken visar på markanvändandet och bebyggelsestrukturen, det finns fortfarande tre gårdar. Vidare finns enskifteskartor över Lofta från 1817 och 1827. Det finns också att antal kartor som visar på delningar och hemmansklyvningar från åren 1832-42, dessa visar dock endast mindre delar av Lofta fastighet.

Den äldsta kartan över Lundebytorp (tidigare Lundtorp) är en laga skifteskarta från 1858, denna täcker en del av utredningsområdets östra del. Området utgörs i första hand av ängs-, betes- och åkermark.

Den äldsta kartan över Västra Vässby är från 1683, denna samt den geometriska inmätningen från 1736 och storskifteskartan från 1785 täcker utredningsområdets östra delar inklusive Lundebytorp. Det finns också kartor för enskifte och hemmansklyvning från 1821 och 1822. Dessa berör en del av utredningsområdets ÖSÖ del, benämd stenbrottet. I övrigt utgörs området av utmark bestående av backar och kärr samt ett par mindre odlingsytor. I en akt rörande avsöndring 1922 kallas stenbrottet för Stomhemmats stenbrott.

Tidigare antikvarisk verksamhet

I Föra socken har relativt få arkeologiska insatser genomförts de senaste 50 åren. Merparten av dessa har dessutom utförts utanför det nu aktuella området. Socknen inventerades på fornminnen av RAÄ för den ekonomiska kartan första gången år 1941 och revideringsinventering skedde år 1976. I samband med Ölandsprojektet under mitten av 1990-talet gjorde man en närmare besiktning av boplatsen RAÄ 99:1 (Alexandersson m fl 1997). Föra socken har inte inventerats inom ramen för projektet Skog & historia som bedrivits av bland andra Skogsvårdsstyrelsen, Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet.

Kalmar Läns museum har genomfört enstaka arkeologiska utredningar och undersökningar samt schaktövervakningar i Föra socken. Inom det nu aktuella området gjordes 1992 en schaktövervakning ca 12 meter NÖ om stensättningen RAÄ 57:1, inget av antikvariskt intresse hittades. Strax norr om utredningsområdet genomfördes en schaktövervakning inom och vid fornlämningarna RAÄ 69 och 70. Vid undersökningen hittades rester av en eller flera stensättningar som skadats vid äldre markarbeten.

År 2003 anlades en boulebana inom RAÄ 135:1 (Länsstyrelsens dnr 431-3769-03) – inga antikvariska insatser bedömdes vid tillfället nödvändiga.

RAÄ 53:1 utgör platsen för minst en men sannolikt fem stensättningar, varav en förstördes 1960 och minst två några år dessförinnan i samband med vägarbeten. I en av dessa hittades mänskliga benrester. 1957 undersöktes en rektangulär stensättning (RAÄ 58:2) strax utanför utredningsområdet. I stensättningen framkom en stenkammargrav i vilken hittades mänskliga skelettrester, järnföremål, en del av ett ljuster och en krukskärva. Graven daterades till järnålder. Fynden finns på Statens historiska museum i Stockholm (SHM 25752). Efter 1941 har de resta stenar som utgör RAÄ 34:1-3 blivit uppresta, de har tidigare legat strax nedanför eller i kanten av ett grustag (Rasch 2001:174). Enligt äldre uppgift ska en grav ha undersökts i Lofta under 1920-talet, sannolikt utanför utredningsområdet (Hagberg 1970), i samma akt finns också en uppgift om funna stenyxor i Djupvik – dock utan närmare specificering. Utanför utredningsområdet har vidare RAÄ 64 undersökts i olika omgångar 1890 och 1935. Totalt ha två gravar undersökts av F. J. Bæhrendtz och tre av T. J. Arne. På gravfältet finns både skelettgravar och kremeringar. Fynden indikerar järnålder. 1946 besiktigades ett osakligt tillvarataget fynd från en flatmarksgrav. Ytterligare uppgifter rör fynd från ett röse som störts av täktverksamhet under 1800-talet vid Hjälmstads alvar (Ahlqvist 1825 del II:116). Här hade man blottat ett brandlager och enstaka fynd tillvaratogs, fynden finns på Kalmar läns museum (KLM 2782 m fl). 1964 undersöktes ett röse, RAÄ 87:1, i vilket spridda ben hittades. 1964 undersöktes också en stensättning, RAÄ 81:1, vid Östra Vässby (Rasch 2001:179ff.).

Fornminnesregistret (FMIS)

Inom utredningsområdet finns 16 kulturhistoriska lämningar registrerade i Riksantikvarieämbetets (RAÄ) databas Fornsök (FMIS) (fig.15, tabell.1.). Åtta är registrerade som fasta fornlämningar, sju förhistoriska gravar och ett område med skurvandringar, skurkvarn och sjöbodar av kalksten. Sju lämningar är registrerade som övriga kulturhistoriska lämningar, varav fem är möjliga förhistoriska gravar, en fyndplats för flintdolk och en fornlämningsliknande lämning. En lämning är av typen uppgift om, dvs. den finns angiven på en äldre karta men har ej kunnat återfinnas i samband med revideringsinventeringen.

Raä nummer	Lämningstyp	Antikvarisk bedömning	Åtgärdsförslag
Föra 57:1	Stensättning, rund	Fast fornlämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 56:1	Stensättning, oval	Fast fornlämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 55:1	Stensättning, rund	Fast fornlämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 55:2	Stensättning, rund	Fast fornlämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 55:3	Stensättning, rest av	Fast fornlämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 55:4	Stenkist grav, Insjunkning	Fast fornlämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 54:1	Fornlämningsliknande lämning, stensättningsliknande lämning	Övrig kulturhistorisk lämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 35:1	Röse, rund	Fast fornlämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 135:1	Småindustri område, Område med skurvandringar, skurkvarn och sjöbodar av kalksten	Fast fornlämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 34:1	Grav markerad av sten/block , rest sten	Övrig kulturhistorisk lämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 34:2	Grav markerad av sten/block , rest sten	Övrig kulturhistorisk lämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 34:3	Grav markerad av sten/block , rest sten	Övrig kulturhistorisk lämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 34:4	Grav markerad av sten/block , rest sten	Övrig kulturhistorisk lämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 34:5	Grav markerad av sten/block ? , rest sten	Övrig kulturhistorisk lämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 34:6	Grav markerad av sten/block, samling klumpstenar	Övrig kulturhistorisk lämning	Särskild arkeologisk utredning
Föra 121:1	Fyndplats för flintdolk	Övrig kulturhistorisk lämning	Särskild arkeologisk utredning steg II
Föra 148:1	Obestämbar, slipvandring	Uppgift om	Särskild arkeologisk utredning
Föra 119:1	Stensättning, rund	Fast fornlämning	Utanför UO
Föra 33:1	Röse, rund	Fast fornlämning	Utanför UO
Föra 53:1	Stensättning, rund	Övrig kulturhistorisk lämning	Utanför UO
Föra 158:1	Fyndplats, fingerring - medeltid	Övrig kulturhistorisk lämning	Utanför UO
Föra 159:1	Fyndplats, del av betsel - vikingatid	Övrig kulturhistorisk lämning	Utanför UO
Föra 122:1	Hägnad, stensträngssytem ca 350 m	Övrig kulturhistorisk lämning	Utanför UO
Föra 135:1	Småindustri område, Område med skurvandringar, skurkvarn och sjöbodar av kalksten	Fast fornlämning	Utanför UO
Föra 150:1	Kvarn, kvarngrund - ej beskriven	Övrig kulturhistorisk lämning	Utanför UO
Föra 58:1	Stensättning, rund	Fast fornlämning	Utanför UO
Föra 58:2	Stensättning, plats för borttagen stensättning	Övrig kulturhistorisk lämning	Utanför UO
Föra 99:1	Boplats, slagen flinta	Fast fornlämning	Utanför UO

Tabell 1. Registrerade fornlämningar inom utredningsområdet (UO) samt närliggande fornlämningar.



Fig.15. Fornlämningsbild Djupvik-Lofta. Registrerade fornlämningar markerade med röd stjärna på kartan. Jämför tabell 1.

I utredningsområdets närhet finns ytterligare 12 kulturhistoriska lämningar. Fem fasta fornlämningar, tre förhistoriska gravar, en förhistorisk bolats och ett område med skurvandringar, skurkvarn och sjöbodar av kalksten och sex övriga kulturhistoriska lämningar bestående av två förhistoriska gravar, en undersökt (ATA dnr 5310-57) och en förstörd, två fyndplatser där man hittat fynd från medeltid respektive vikingatid, ett hägnadssystem och en kvarngrund.

I Föra socken finns förutom gravar och gravfält också boplatser, husgrundskomplex och stensträngssystem, t ex vid Södra Greda. En av dessa gårdslämningar undersöktes 1933 av Mårten Stenberger. Det finns också ett antal lösfynd inom och i närområdet. De flesta är daterade till järnålder och medeltid, bland annat romerska guldmynt, spiralguld, en silverskatt, ämnesjärn och sländtrissor mm. (Rasch 2001:187f).

För att längre fram i processen klargöra mer exakt vilka delar av exploateringsområdet som berör fasta fornlämningar rekommenderar vi arkeologiska utredningar och/eller förundersökningar, vilka beställs genom ansökan hos Länsstyrelsen i Kalmar län.

Konsekvensbedömning fornlämningar

Fornlämningsbilden i området är som framgått ovan relativt komplex, och omfattar dels ett stort antal järnålders- och medeltida lämningar samt kulturhistoriska lämningar från nyare tid. Det finns också indikationer på att det kan finnas äldre lämningar. Det bör noteras att de kända förhistoriska och historiska miljöerna är av särskild betydelse och bör beaktas inför eventuell exploatering men även områdena kring nu utdikade kärr, sjöar och mossar är av stor betydelse. Offer i våtmark har förekommit allt sedan stenåldern, vilket flera öländska fynd vittnar om. I det aktuella utredningsområdets närhet plöjdes djurben upp i en nu dikad mosse vid Emmertorp på 1960-talet, vilket kan påvisa lämningar efter en offerplats.

Arkivmaterialet innehåller relativt få uppgifter rörande arkeologiska undersökningar i området. Merparten av de arkeologiska notiserna handlar om gravfynd från järnåldern samt enstaka schaktningsövervakningar. Fornlämningsbilden i kombination med de historiska kartorna ger dock en bild av ett intressant landskap med stor kunskapspotential (se tabell.1 ovan). Flera lämningar inom utredningsområdet har en oklar antikvarisk status, i några fall rör det utbredning, i andra lämningstyp och skadestatus. Länsstyrelsen beslutar vilka åtgärder som krävs för att gå vidare i dessa fall och bedömningen av dess antikvariska status i den fortsatta processen.

Området kring RAÄ 34:1-5 är komplicerat, det är delvis återställt och det är osäkert om gravarna är förstörda och borttagna eller inte, det finns också uppgift om att delar av området är igenfyllt (Rasch 2001:174). RAÄ 34:6 utgörs av ett 30-tal klumpstenar, även här finns frågetecken om de ligger på ursprunglig plats eller om de ingått i gravmonument på annan plats. Innan de kan avskrivas bör det föregås av en arkeologisk utredning etapp II[7].

RAÄ 54:1 är en så kallad fornlämningsliknande lämning i form av ett röse, i Fornsök anges det som ett sannolikt röjningsröse. Även här bör man gå vidare innan man kan fastslå dess status.

Utöver detta finns förhistoriska gravar och fyndplatser registrerade som övriga kulturhistoriska lämningar, dessa betraktas ofta som bevakningsobjekt av Länsstyrelsen, vilket betyder att de sannolikt kommer betraktas på samma sätt som de fasta fornlämningarna.

Andra områden som är av intresse är de utdikade våtmarker som finns inom utredningsområdet, dessa är inte fornlämningar men det finns en förhöjd möjlighet att dolda fornlämningar kan komma att hittas i dessa områden.

Det ska poängteras att avgränsningen av fornlämningarna bygger på uppgifter i FMIS, vilka i sin tur baseras på vad som i dagsläget kan ses ovan mark. Detta innebär att fornlämningarna kan vara större än vad som idag är synligt och det kan också finnas dolda fornlämningar under mark som därför inte är kända. För att säkerställa fornlämningsförekomsten inom det utredningsområdet rekommenderar vi i första hand att man planerar undvika ingrepp i fornlämningar och i andra hand att en ansökan om ingrepp i fornlämningsområde ställs till Länsstyrelsen, som då bedömer vilka arkeologiska åtgärder som är nödvändiga. Sådana åtgärder kan vara *Särskild arkeologisk utredning etapp I och II* eller *Arkeologisk förundersökning*, där man med hjälp av provschaktning tar reda på om fast fornlämning berörs eller ej inom ett givet område.

Konsekvensanalys och rekommendationer

Kulturhistoriska karaktärsområden

Mot bakgrund av landskapsbild och kulturhistoriskt innehåll har utredningsområdet delats in i sju stycken kulturhistoriska karaktärsområden (fig.16). Indelningen är grov och grundar sig på en sammanvägd bedömning av topografi, vegetation, fornlämningsbild, historisk markanvändning, bebyggelse och andra anläggningar. Gränserna mellan delområdena är inte absoluta. Beskrivningen fokuseras på de element som uppfattats som mest karaktäristiska för de olika delområdena. De fotografier som medtagits exemplifierar delområdenas karaktär (fig.17).

[7] En särskild arkeologisk utredning delas normalt upp i etapp I och II. Etapp 1 innebär att ett fördjupat kulturhistoriskt planeringsunderlag med betoning på kulturmiljöer och fornlämningsbild tas fram. I detta steg ingår oftast en fältbesiktning/fältinventering av platsen. Syftet med en arkeologisk utredning etapp II är att fastställa förekomst av fast fornlämning och kulturlämning inom ett undersökningsområde. Detta kan ske genom sökschaktning med maskin eller grävning av provgropar.

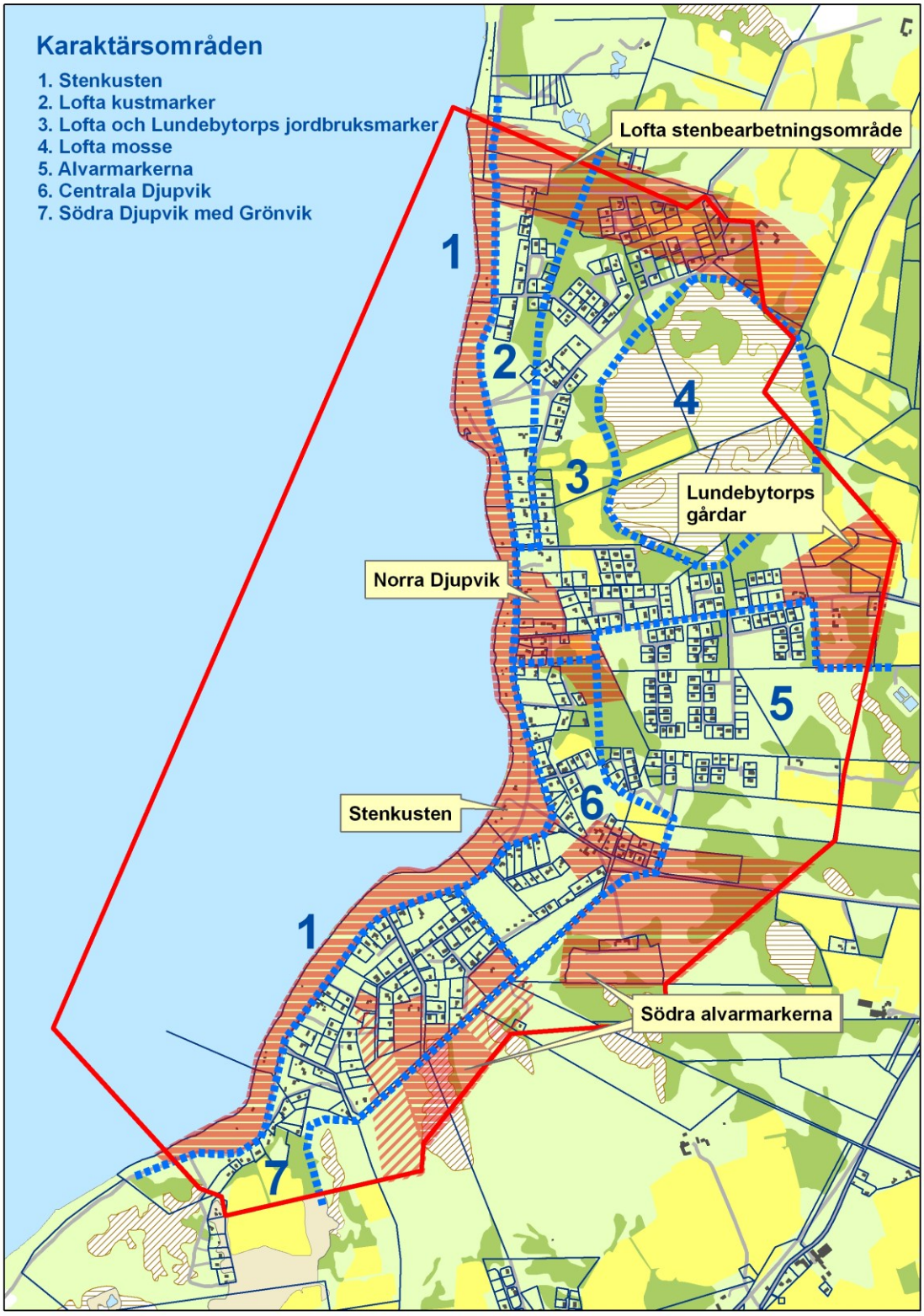


Fig. 16. Karta över utredningsområdets kulturhistoriska karaktärsområden, ungefärligt avgränsade med blå streckade linjer. Röd linje utgör begränsningslinje för utredningsområdet. Områden med fet ljusröd skraffering bedöms ur kulturmiljösynpunkt som mindre lämpliga för nytillkommande bebyggelse, medan områden med tunn ljusröd skraffering bedöms som tveksamt lämpliga. De skrafferade områdena har en ungefärlig avgränsning och har avslutats vid utredningsområdets gräns utan hänsyn till faktiska förhållanden utanför detta.



Fig.17. Kalkstenstraditionen är ett kulturhistoriskt kärnvärde på orten. Här i form av vackert huggna portstolpar, från omkring år 1900, vid en av Lundebytorps gårdar.

Ingressbilderna har ambitionen att beskriva något av den övergripande landskapsbilden i respektive område, medan husexemplen skall ge en bild av områdets bebyggelse. Eftersom äldre byggnader har en större betydelse för områdets kulturmiljö är dessa oftast överrepresenterade bland exemplen. Byggnadsfotografierna är i huvudsak ordnade kronologiskt efter tillkomsttid, så att äldre agrar bebyggelse kommer först, därefter 1900-talets stug- och villabebyggelse i ungefärlig ordning.

Beskrivningarna av de olika karaktärsområdena avslutas med en antikvarisk bedömning och rekommendation för hur de kulturhistoriska värdena kan beaktas i planläggningen. Områden som kan anses särskilt känsliga för nytillkommande bebyggelse markeras på den tillhörande kartan.



Fig. 18. Loftakusten. Hommebroarna används även idag för fiske, men nu av sportfiskare med kastspö.

1. Stenkusten

Beskrivning av karaktärsområdet

Kustområdet mellan Grönvik och Lofta stenbrott utgör en del av den för sina skönhets-, rekreations- och kulturmiljövärden uppmärksammade kuststräckan mellan Äleklinta och Byerum. Både Grönvik och Loftas kustmarker ligger förhållandevis högt med branta stränder, men centralt i området återfinns Djupviksbuktens sänka med en flack strand, där hamnen är belägen. Kuststräckan består av karga, öppna alvarmarker, sparsamt bevuxna med enbuskar och enstaka låga oxlar. Utblickarna är i det närmaste oändliga, himlen och havet ständigt närvarande.

Utmed kusten löper den kustväg som har status av allmän landsväg på kartor från 1600-talet men som inte osannolikt kan ha kontinuitet ned i forntiden. Sträckan mellan Grönvik och Lofta är tydligt kulturpåverkad. På höjden intill vägen ligger förhistoriska gravar. Ned mot vattnet finns nedlagda stenbrott med skrotstenmassor och sjöbodar med inhägnade garnhagar. I vattenlinjen finns ännu en del lämningar av ålfisket, i form av utrasade hommebroar (fig.18). I anslutning till hamnen, öster om kustvägen, återfinns flera lämningar av skurkvarnar.

Områdets enda egentliga bebyggelse består av sjöbodar av varierande ålder och utförande, varav många är murade i kalksten (fig.19, 20). I övrigt har den rika tillgången på sten har alltid utnyttjats till småbyggnationer, för nytta eller nöjes skull. Murar hägnar in garnhagarna, utvisar gårdarnas skiften eller är byggda som vindskydd (fig.21). I skrotstenbranterna hittar man små trappor, murar och torn. Utmed vägen ligger stenar för att markera vägbanan i snötider.


Fig. 19. Vänstra bilden: Djupviksbodarna. Högra bilden: Tillbyggd bod/stuga vid Loftakusten.


Fig. 20. Vänstra bilden: Ett par av Djupviksbodarna. Högra bilden: Vid Djupviksstranden följs raden av äldre sjöbodar av permanent uppställda husvagnar. Kring husvagnarna har man byggt upp skyddande murar och uteplatser.


Fig. 21. Vänstra bilden: Grönviksbodar. Högra bilden: Det före detta åkerstycket i sluttningen ned mot Grönviks läge indelas av murar olika ägolotter.

Antikvarisk bedömning och rekommendation

Hela området har mycket höga kulturvärden. Området bör även fortsättningsvis förbli obebyggt med undantag av enstaka sjöbodar. Landskapet bör hållas öppet och området bör vara tillgängligt för allmänheten. I princip bedöms alla befintliga sjöbodar inom området äga ett högt kulturhistoriskt värde För åtgärder som innebär markingrepp bör en särskild arkeologisk utredning etapp I utföras.


Fig.22. Lofta berg.

2. Lofta kustmarker

Beskrivning av karaktärsområdet

Öppen, högländ och karg alvarmark i anslutning till Loftakusten. Området ligger i anslutning till delområde 1, Stenkusten, med vilket det är nära besläktat avseende topografi, vegetation och kulturmiljöinnehåll. Delområde 2 saknar dock direkt strandanknytning, har en mer utbredd buskvegetation inåt land samt är till stora delar bebyggt med sommarstugor och villor. Längst i norr tangerar området det aktiva stenbrottet i Lofta (fig.22). Vid sidan av stenverksamheten har markerna under historisk tid främst utnyttjats som betesmark.

I området finns registrerade fornlämningar och omfattande lämningar efter stenbearbetning. Närmast kustvägen i anslutning till det aktiva brottet ligger stora vallar av skrotsten, längre inåt land finns äldre brott i igenväxande buskmarker. Bebyggelsen ut mot havet består delvis av något äldre sommarhus (omkring 1950-tal), belägna på stora tomter med husen uppdragna till höjdryggen ett stycke från vägen, delvis av sommarstugor från ca 1970-talet, utbyggda efter 1968 års plan (fig.23, 24). Nya villor har relativt nyligen tillkommit i områdets norra delar (fig.25).


Fig. 23. Sommarstugor från cirka 1950-talet.


Fig. 24. Vänster: Sommarstuga från 1960-talet. Höger: Exklusivare utformat sommarhus från 1970-talet.


Fig. 25. Villor från omkring år 2000 i den norra delen av området. I förgrunden äldre stenbrott.

Antikvarisk bedömning och rekommendation

Områdets kulturmiljövärden är främst knutna till förekomsten av fornlämningar och lämningar av stenhantering. Bland områdets byggnader finns dock även ett antal välbevarade sommarstugor, varav ett par stycken har en något mer påkostad och iögonfallande utformning. Området är ytmässigt begränsat, men ytterligare enstaka

tomter bör kunna tillkomma, även för permanentboende. Markingrepp och byggnation bör föregås av särskild arkeologisk utredning etapp I.



Fig. 26. Utblick över åkerstycket vid Karlsro med hamlade askar intill gården.

3. Lofta och Lundebytorps jordbruksmarker

Beskrivning av karaktärsområdet

Till stor del jordbrukspräglade, något fuktigare marker kring Lofta mosse, med insprängda partier av alvarmark. Delområdet omfattar främst marker tidigare tillhöriga Lofta och Lundebytorps byar, men även den nordligaste delen av f.d. Djupviks hamnplan. Småskaliga, delvis igenväxande åkrar och ängar med omgivande lövskogspartier med högresta träd, främst ek, ask och björk. Åkrar som ännu brukas besådda med gräsvall. Bebyggelsen består dels av flera mindre gårdar, dels av sommarstugeområden, norr om mossen i huvudsak utbyggda på 1970-talet, söder om mossen på 1980-talet och senare.

Antikvarisk bedömning och rekommendation

Delområdets främsta kulturmiljövärden är knutna till den äldre agrara bebyggelsen, där det omgivande småskaliga landskapet med kulturmark, stengärdesgårdar, vägar och lämningar av stenhantering samverkar till komplexa kulturmiljöer. Särskilt gäller detta den norra delen av delområdet med Loftagården och småstället Karlsro, stenbrottsmarker och förmodade lämningar av Loftas skurplaner (ej inventerade) intill mossen (fig.26). Vägen från Loftagården ned mot Djupvik har en ålderdomlig karaktär och återfinns på en karta från 1802. I den sydvästra delen av delområdet ligger fyra äldre agrara bebyggelseenheter, samt fornlämningen Djuplunds rör.

Delområdets äldre bebyggelse har med något undantag antingen höga originalvärden, eller är renoverade med i huvudsak bevarad karaktär (fig.27-32). Nytillkommande bebyggelse intill den äldre bebyggelsen och i den norra delen av området bedöms som olämplig ur kulturmiljösynpunkt. I övrigt bedöms jordbruks- och alvarmark kring mossen kunna tas i anspråk för nybyggnation, även av villor för permanentboende.

Närheten till Lofta mosse gör området till högintressant när det gäller fornlämningar. Området är dessutom inte kartlagt vid inventering. All exploatering som innebär markingrepp bör därför föregås av en särskild arkeologisk utredning etapp I. Länsstyrelsen beslutar i ärendet.


Fig. 27. Vänster: Gård i Lofta Höger: Karlsro


Fig. 28. Vänstra bilden: Gård i Djupvik. Högra bilden: Äldre småställe intill kustvägen på Djupviks mark.


Fig. 29. Vänster: Gård i Lundebytorp. Höger: Sommarstuga vid Slånvägen på Lundebytorps åkermark, stengärdsgård mot utmarken/mossen.



Fig. 30. Vänster: Sommarstuga från 1960-talet i den sydvästra delen av delområdet. Höger: Sommarstuga från ca 1970 i den nordöstra delen av delområdet.



Fig.31. Fritidshus/villor från 1970-talet i den västra delen av delområdet.



Fig. 32. Ett av typhusen på Mossgärdet i den sydvästra delen av delområdet, uppförda omkring år 1990.


Fig.33. Parti av Lofta mosse på Lundebytorps område.

4. Lofta mosse

Beskrivning av delområdet



Obebyggd, utdikad och till stor del igenväxande mossmark. Delområdet är inte aktuellt för utbyggnad och till stora delar svårgenomträngligt p.g.a. den täta vegetationen (fig. 33, 34). Det har därför endast besiktigats flyktigt. Lofta mosse sänktes på 1940-talet som ett av de sista större torrläggningsföretagen på Öland. Endast ett mindre parti av mossen kom att odlas upp. I äldre tid har delområdet utgjort en utmark som nyttjats för bete, slåtter och sandtäkt (bl.a. för stenskurning). Även torv (till ladugårdsströ och som bränsle) kan ha täktats på mossen, men ingen uppgift har påträffats om detta.

Fig.34. Tät vegetation vid Lofta mosse, Lundebytorps område.

Antikvarisk bedömning och rekommendation

Om en utbyggnad på mossen skulle bli aktuellt bör områdets kulturmiljö och fornlämningsbild utredas vidare. Områden kring nu utdikade kärr, sjöar och mossar är av stor betydelse ur fornlämningssynpunkt. Offer i våtmark har förekommit allt sedan

stenåldern, vilket flera öländska fynd vittnar om. Då Lofta mosse aldrig varit föremål för arkeologiska utredningar eller undersökningar måste området ses som högintressant ur ett arkeologiskt perspektiv.


Fig. 35. Kärrmark på Emmetorps före detta ägor.

5. Alvarmarkerna

Beskrivning av karaktärsområdet

Ett stort delområde som delas i en norra och en södra del av infartsvägen till Djupvik. Denna väg återges på en karta från 1818 i samma läge som dagens, men med ett mer slingrande förlopp, men är sannolikt äldre än så. Delområdet består till övervägande del av öppen gräsbevuxen alvarmark med enstaka enar, ställvis finns partier med täta buskage av hagtorn, slån och låga oxlar. Markerna utgör utmark till flera av områdets byar och har främst tjänat som betesmark. Ett parti av det norra området, idag till stora delar bebyggt, omnämns i kartor från 1820-talet som stenbrott. I anslutning till delområdets enda äldre bebyggelse, vid Oxelvik och Rosenvik, finns åkermark och lövskogsbestånd. I delområdets östra delar finns flera mindre kärr, främst i söder (fig. 35). Mellan infarten och Oxelvik ligger en forntida grav i form av ett röse (Föra 33:1).

Oxelvik och Rosenvik, tillkomna på 1800-talet på Föra bys utmarker, utgör delområdets enda agrara bebyggelser. Oxelviks huvudbyggnad nyuppförs för tillfället medan övriga byggnader på gården renoverats på ett genomgripande sätt. Rosenvik har ej besiktigats.

I övrigt består bebyggelsen av en stor samling fritidshus (villor), uppförda från 1980-talet fram till idag, i delområdets norra del (fig. 36-40).



Fig.36. Infarten till Djupvik med väderkvarnen i fonden.



Fig.37. Fritidshus/villor från omkring 1980 i den norra delen av delområdet.





Fig. 38. Fritidshus från 1970-talet på förmodad tidigare åkermark i den centrala delen av området.



Fig. 39. Yngre fritidshus/villor i den norra delen av delområdet.





Fig. 40. Yngre fritidshus/villor i den norra delen (t.v.) respektive centrala delen (t.h.) av delområdet.

Antikvarisk bedömning och rekommendation

Delområdets övergripande kulturmiljövärden bedöms som begränsade, men i områdets centrala och södra delar finns upplevelsevärden att beakta. De öppna, karga alvarmarkerna förtydligar Djupvik och Oxelvik visuellt, men framförallt deras perifera lägen i förhållande till de äldre byarna samt de knappa möjligheter till åkerbruk som trakten gett (fig.41). Därför är det södra områdets öppna landskap även viktigt satt i relation till äldre småställen i södra Djupvik som ligger i anslutning till alvarmarkerna. En utbyggnad, även av permanentbebyggelse, bör kunna ske i områdets norra delar, medan utbyggnad i den södra delen innebär en större påverkan på kulturmiljön och bör föregås av en fördjupad studie.



Fig.41. Vänstra bilden: Sidobyggnad vid Oxelvik. Högra bilden: vy över alvaret från infartsvägen till Djupvik.



Fig. 42. I centrala Djupvik döljer sig stugorna bakom stenmurar och ymniga syrénbuskage.

6. Centrala Djupvik

Beskrivning av karaktärsområdet

Delområdet består av den norra delen av Djupviks hamnplan, belägen i anslutning till huvudinfarten till Djupvik samt till den centrala hamn- och skurplanen (fig. 42). Den senare har dock i detta sammanhang förts till område *1. Stenkusten*. En stor del av marken norr om infartsvägen har hört till den jordbruksfastighet som uppstod ur mjölnare Grönbäcks ofria intagor och har brukats som åker och äng. Även marken närmast söder om infartsvägen har hört till jordbruksfastigheten och där ligger ännu en ladugård, en väderkvarn och en mindre byggnad som hört till den lilla gården. Väderkvarnen, som har kvarnverket bevarat men en sentida renoverad exteriör, skall ha flyttats till sin nuvarande plats från Löt omkring år 1860. I övrigt har delområdet till största del upptagits av allmänna hamn- och grustäktsplanen, till en mindre del av ett

par stugor med tillhörande odlingslyckor (fig.43, 44). Den syligaste delen av delområdet utgörs av den plan som avsattes för väghållningsdistriktet i Föra socken vid delningen år 1937. På denna har några campingstugor uppförts i sen tid.


Fig.43. Vy från den centrala hamnplanen norrut.


Fig.44. Vy från den centrala hamnplanen söderut.

Delområdets bebyggelse är förhållandevis sparsam, främst koncentrerad till *"yttre ledet"*, ut mot Kalmarsund, och har en mycket varierad karaktär. Här finns jordbruksbyggnader och en handfull småstugor äldre än 1950, några av dem kan ha uppförts för sommargäster. De små stugorna har i flera fall byggts ut med nya byggnader eller byggnadskroppar, varvid de ibland även byggts om. En förtätning med fritidshus/villor, några med permanentboende idag, har skett framförallt omkring 1970-talet. Vid infarten ligger en servicebutik och pizzeria med minigolfbana (fig. 45).


Fig. 45. Vänster: Liten gård i den norra delen av delområdet. Höger: Djupviks pizzeria och lanthandel.

Antikvarisk bedömning och rekommendation

Bebyggelsebilden i detta centralt belägna delområde är mycket varierad, snarast splittrad, vilket påverkar dess kulturmiljövärden negativt (fig.46-48). Närheten till den centrala hamnplanen, hamnmiljön och kusten med mycket höga kulturmiljövärden bidrar dock positivt till upplevelsevärdena i delområdet. Hamn- och kustmiljöns kulturvärden har däremot påverkats negativt av de förändringar som skett i centrala Djupvik. En försiktig förtätning i området bedöms som möjlig, men bör, liksom andra förändringar av denna känsliga kulturmiljö (om- och tillbyggnader), föregås av noggrann prövning.

Delområdets mest framträdande kulturmiljö är den lilla gården vid infarten, med mangården på den norra sidan av vägen och ekonomibyggnaderna på den södra. Dessa byggnader bör fortsatt ha ett tydligt samband med varandra och ny bebyggelse som otydliggör detta bör undvikas. I delområdet finns ytterligare några enstaka byggnader med höga originalvärden, vanligen trängda av nytillkomna utbyggnader eller grannar. Även bebyggelsens yttre begränsning mot hamnplanen med stenmurar och vägar, har ett högt kulturhistoriskt värde.

Inom karaktärsområdet finns resta stenar som markerar gravar. Alla åtgärder som innebär markingrepp måste därför föregås av en särskild arkeologisk utredning etapp I.


Fig. 46. Vänster: Jordbruksfastighetens mangårdsbyggnad. Höger: Dito ladugård och väderkvarn.



Fig.47. Vänster: En mycket blygsam sportstuga från ca 1930-talet. Höger: Hus från samma tid, oklart om det uppförts som för fast boende eller sommargäster.



Fig. 48. Byggnader från ca 1930-talet i det "yttre ledet" mot Kalmarsund.


Fig.49. Ett av södra Djupviks många småställen.

7. Södra Djupvik med Grönvik

Beskrivning av karaktärsområdet

Ett delområde med småskalig struktur och sammansatt karaktär (fig.49). Merparten av delområdet består av den södra delen av Djupviks hamnplan, samt Grönviks kalkbränningsplan, d.v.s. allmänningsmark som bebyggdes med småstugor på ofri grund decennierna omkring sekelskiftet 1900. Innan sommarstugebyggandet tog fart på 1950-talet var detta den tätast bebyggda delen av Djupvik, vilket berodde på att en stor del av den norra delen av hamnplanen upptogs av den *"Grönbäckska"* jordbrukslägenheten. Historiskt sett utgörs området av mager åker- och ängsmark, som idag framstår som svagt kuperade gräsmarker av gräsmatte- eller ängskaraktär. Lågväxt träd- och buskvegetation med oxlar, aplar och syrener, frånsett lunden i Grönslunda med mer högresta lövträd.

Den i huvudsak småskaliga bebyggelsen består främst av en blandning av äldre stugor med sido- och/eller ekonomibyggnader samt sommarstugor från 1950- till 1970-talet. Flera äldre stugor ligger ännu på generöst tilltagna tomter och en hel del av dem har kompletterats med nya byggnadskroppar under 1900-talets andra hälft. Några av dem har mycket höga originalvärden. Det byggs även nya sommarstugor och villor i delområdet. De flesta byggnader har äkta tegeltak, även nyare hus. Tomter och vägar kantas av stenmurar, av vilka en del säkert tidigare inhägnat småstugornas ägor. I Grönvik finns ett par välbevarade villor från 1940-talet (fig.50, 51).


Fig.50. Grönvik.


Fig.51. 1940-talsvilla i Grönvik.

Antikvarisk bedömning och rekommendation

Delområdet har en mycket blandad men delvis kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I södra Djupvik finns många småställen från decennierna kring sekelskiftet 1900 bevarade (fig.52). Trots att flera av dem byggts ut med nya byggnadskroppar och tomter styckats av och bebyggts på deras små åkerlyckor, har många av dessa byggnader en i huvudsak bevarad karaktär, såväl stugor som sido-, ekonomibyggnader som uthus. I området finns även en del äldre välbevarade sommarstugor (fig.53). Om byggrätten ökas i området utgör det ett direkt hot mot de många småskaliga byggnaderna, som då riskerar att rivas och ersättas med nya hus. Detta kan undvikas genom särskilda q-bestämmelser i detaljplan, men man bör ändå noga överväga om området med sin utpräglade småskalighet kan anses lämpligt för modern villabebyggelse (fig.54). En försiktig förtätning med småskaliga byggnader bedöms som möjlig, men bör, liksom andra förändringar av denna känsliga kulturmiljö (om- och tillbyggnader), föregås av noggrann prövning.





Fig.52. Ovan och nedan, äldre stugor med ett troligt förflutet som ”småställen” för fast befolkning, senare ändrade till sommarstugor.







Fig. 53. Två av delområdets äldre sommarstugor (1940- resp. 1950-tal).



Fig. 54. Nyare villor (1990-2000-tal) i den yttersta raden mot sundet.

Referenser

Göransson, Sölve. 1987. Bygd, by och gård i Föra socken i äldre tid. I: *Föra från kust till kust.* Föra hembygdsförening, 1987.

Höglin, Stefan. 2001. *Landskapets agrara avtryck; agrar landskapsanalys i Kalmarlän.* Länsstyrelsen i Kalmar län och Kalmar läns museum.

Johansson, Henry. 1974. En pionjär. I: *Öländsk bygd; Åkerbo hembygdsförenings årsbok 1974.*

Karlson, Sture. 1987. Jordbruket i Föra socken. I: *Föra från kust till kust.* Föra hembygdsförening, 1987.

Lamke, Lotta. 2001. *Ölands Sandviks Bruks AB*. Rapport, Kalmar läns museum.

Natur och kultur på Öland. Länssyrelsen i Kalmar län, 2001.

Oscarsson, Berndt. 1987. Bergsbrott och stenhantering i Föra. I: *Föra från kust till kust.* Föra hembygdsförening, 1987.

Oscarsson, Berndt. 1987. Fiske vid Kalmarsund. I: *Föra från kust till kust.* Föra hembygdsförening, 1987.

Palm, Bertil. 1987. Föra socken - en snabbskiss. I: *Föra från kust till kust.* Föra hembygdsförening, 1987.

Palm, Bertil. 1987. Byar och gårdar de senaste 250 åren. I: *Föra från kust till kust.* Föra hembygdsförening, 1987.

Rasch, Monika (red.) 2001. Ölands järnåldersgravfält Volym IV.

Roske, Siv. 1987. Djupvik från förr till nu. I: *Föra från kust till kust.* Föra hembygdsförening.

Ej tryckta källor

Gustawsson, K.A. 1925. Grustags inventering på Öland 1925.
Hagberg, dr. 1970. Föras fornfynd o fornhistoria. Länstyrelsens dnr 790-9 sep 1970.

Aktbeteckningar Lantmäteriet:

Djupvik

Aktbeteckning: 08-för-170, Kalmar län, 1817-09-18, Åtgärd: Enskifte
Aktbeteckning: 08-för-173, Kalmar län, 1827-03-16, Åtgärd: Enskifte
Aktbeteckning: 08-för-84, Kalmar län, 1841, Åtgärd: Skattläggning och mätning

Lofta

Aktbeteckning: G2:57, Kalmar län, Föra socken, Lofta nr 1-3, Åtgärd: Geometrisk avmätning 1683
Aktbeteckning: G20-16:1, Kalmar län, Föra socken, Lofta nr 1-3, Åtgärd: Avmätning på inägor 1736.
AktbeteckningG20-16:3, Kalmar län, Föra socken, Lofta nr 1-3, Åtgärd: Enskifte 1814
Aktbeteckning: 08-för-170, Kalmar län, 1817-09-18, Åtgärd: Enskifte

Aktbeteckning: 08-för-173, Kalmar län, 1827-03-16, Åtgärd: Enskifte
Aktbeteckning: 08-för-84, Kalmar län, 1841, Åtgärd: Skattläggning och mätning,

Lundebytorp
Aktbeteckning: G20-17:1, Kalmar län, Föra socken, Lundebytorp nr 1-2, Åtgärd: Laga skifte, 1858

Västra Vässby (och Lundebytorp/Lundtorp)
Aktbeteckning: G2:60, Kalmar län, Vässby västra nr 1, Åtgärd: Geometrisk avmätning, 1683
Aktbeteckning: G20-21:1, Kalmar län, Vässby västra nr 1, Åtgärd: Avmätning på inägor, 1738
Aktbeteckning: G20-21:2, Kalmar län, Vässby västra nr 1, Åtgärd: Storskiftesdelningar, 1785
Aktbeteckning: G20-21:3, Kalmar län, Vässby västra nr 1, Åtgärd: Enskifte, 1821
Aktbeteckning: 08-för-45, Kalmar län, 1822-02-08, Åtgärd: Enskifte, hemmansklyvning
Aktbeteckning: 08-för-avs79, Kalmar län, 1922-12-30, Åtgärd: Avsöndring

Tekniska och administrativa uppgifter

Kalmar läns museums dnr:	33-171-11
Projektnummer KLM:	11/14
Uppdragsgivare:	Borgholms kommun, Miljö- och byggnads-förvaltningen, Box 52, 387 21 Borgholm
Landskap:	Öland
Kommun:	Borgholm
Socken:	Föra
Fastighet:	Djupvik, Föra, Lofta, Lundbytorp, Västra Vässby
RAÄ nr:	RAÄ 34:1-6, RAÄ 35:1, RAÄ 54:1, 55:1-4, 56:1, 57:1, RAÄ 121:1, RAÄ 135:1, RAÄ 135:1
Ekonomisk karta:	5H4c SV, 5H4c NV (RT90)
Fältarbetstid:	8 tim
Personal:	Lotta Lamke, Magnus Reuterdahl, Ulrika Söderström
Foto:	Kalmar läns museum
Dokumentation:	All dokumentation förvaras på KLM.

Granskningsutlåtande för detaljplan för del av Djupvik 1:1 m fl, Södra Djupvik

Upprättad 2025-12-08

Datum

- Beslut om planuppdrag: 14 mars 2023 § 67 Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Beslut om samråd: 22 januari 2025 § 13 Miljö- och byggnadsnämnden
- Samrådstid: 27 januari till och med 24 februari 2025
- Digitalt samrådsmöte: 6 februari 2025
- Beslut om granskning: 11 juni 2025 § 127 Miljö- och byggnadsnämnden
- Granskningstid: 25 juni till och med 25 augusti 2025
- Beslut att planförslaget justeras för fastigheten Djupvik 1:7 innan antagande och att information om ändringen skickas till de som är berörda av ändringen: Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 5 november 2025 § 142.
- Information om kommunens avsikt att ändra planförslaget innan antagandet skickade till de som är berörda av ändringen den 12 november 2025.

Redogörelse för processen

Planförslaget var under granskningstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset och på biblioteket i Borgholm. Underrättelse sändes till sakägare och berörda enligt upprättad fastighetsförteckning. Information om tillgänglig samrådsredogörelse sändes till alla som yttrat sig i samrådet. Planförslaget remitterades till myndigheter och övriga remissinstanser enligt sändlista.

Inkomna yttranden under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar. Yttrandena kan ha sammanfattats och redigerats för att utesluta personuppgifter. Kommunens kommentarer har utgått från yttrandet i original. Yttrandet i sin helhet finns att tillgå på kommunen.

Totalt inkom 37 yttranden under granskningstiden varav 31 kom från privata fastighetsägare, 1 från föreningar och 5 yttranden kom från myndigheter och remissinstanser.

Ny information om dagvattenhanteringen inkom efter granskningstiden och kommunen har därför justerat plankartan och föreslår återigen kvartersmark på fastigheten Djupvik 1:7 i likhet med det förslag som presenterades i samrådet. Information om ändringen skickades den 12 november till de som är berörda av ändringen och de som i samråd och granskning haft synpunkter på planförslaget gällande aktuell fastighet. 2 yttranden har inkommit till följd av informationsutskicket. Dessa redovisas i granskningsutlåtandet.

Eftersom planförslaget har ändrats efter granskningen faller aktivitetskravet.

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer att antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas av länsstyrelsen och att de rådgivande synpunkterna i huvudsak är tillgodosedda.

Lantmäteriet noterar att Djupvik 1:81 har en mindre areal än den minsta fastighetsstorlek som föreslås och att användningsbestämmelser ska stå inom de områden de gäller. Vidare saknar lantmäteriet information i grundkartan om var Djupviksgatan är belägen och anser att planförslaget bör förtydligas gällande u-områden, ledningsrätt och ersättning vid omprövning av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet anser att en fastighetsvis konsekvensbeskrivning saknas.

Remissinstanserna har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Enskilda fastighetsägare har framförallt framfört synpunkter på att det aktuella planförslaget innebär en förtätning som står i strid mot karaktären i Djupvik och riskerar att medföra betydande olägenhet för befintliga fastigheter. Vidare uttrycks oro för trafiksituationen, dricksvattenförsörjningen och områdets naturvärden.

Justering av handlingar

Plankartan

- Användningsgränser för kvartersmark och allmän platsmark justeras för fastigheten Djupvik 1:7 och ytterligare kvartersmark medges.
- Användningsgränser har justerats efter fastställda fastighetsgränser. I de fall relevanta fastighetsgränser fortsatt är osäkra har befintlig användning av marken säkrats.
- Område för GATA justeras för Bessniss gata för att medge befintlig vägsträckning.
- Område för GATA justeras vid korsningen Målar Jonssons gata och Djupviks kustväg så att marken omfattas av allmän platsmark NATUR med egenskapsbestämmelsen utfart.
- Prickmark justeras och komplementbyggnad på fastigheterna Djupvik 1:3, 1:34, 1:38 och 1:108 undantas.
- Prickmark på ny föreslagen kvartersmark, med syfte att säkra de siktlinjer som kan anses vara särskilt vackra, justeras.
- Prickmark mellan fastigheterna 1:140 och 1:141 utgår.
- U-område utvidgas vid Ingastigen så att ett avstånd på 3 meter från befintlig ledning säkras.
- U-område tillkommer inom område som omfattas av prickmark på fastigheten 1:110 för att säkra befintliga ledningar.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för Djupvik 1:81 justeras.
- Den 1 december ändrades plan och bygglagen och bestämmelse om utökad lovplikt a_2 ändras därför redaktionellt från ”Bygglov krävs även för fristående attefallsbyggnad.” till ”Bygglov krävs även för de åtgärder som avses i 9 kap 4 och 11 §§ PBL 2010:900. Bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus samt tillbyggnad av dessa.”
- Etiketteringen av gatorna justeras så att gatunamnet Djupviksgatan visas i grundkartan.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen rättas och förtydligas redaktionellt i text och bild.
- Planförslaget innebär att maximalt cirka 50 nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.
- Illustrationsplanen justeras.

- Beskrivningen av att en lägre nockhöjd föreslås på äldre ursprungsgårdar förtydligas.
- U-områden i plankartan säkrar befintliga vatten- och spillvattenledningar. Detta beskrivs under rubriken motiv till planbestämmelser eftersom det inte påverkar genomförandet.
    - Informationen om utökad lovplikt justeras på grund av redaktionell ändring av bestämmelsen. Beskrivningen av vad det innebär förtydligas.
    - Kartbilden som redovisar kända lämningar, bild 20, korrigeras.
    - Information om siktlinjer förtydligas så att det framgår att hänsyn tas till befintlig bebyggelse och redovisas enbart för den bebyggelse som kan komma att påverkas av planförslaget. Kartbilderna justeras.
- Beskrivningen av rekreationsstråk förtydligas så att det framgår att inte alla rekreationsstråk är framkomliga i dagsläget.
    - Beskrivning av hur dagvattenhanteringen ska lösas vid ett genomförande av detaljplanen justeras till följd av att ny information inkommit.
    - Beskrivningen av konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen på områdets kulturvärden har justerats till följd av att bestämmelsen a_2 justeras redaktionellt. Beskrivningen har också förtydligats så att det framgår att byggnader omfattas av förbud mot rivning och inte rivningslov. Avsnittet har också förtydligats med att det enbart är befintlig bebyggelse vid antagandet av detaljplanen som omfattas av förbud mot rivning.
    - Beskrivningen av möjliga åtgärder på Skeppar Petters gata justeras så att informationen stämmer. Gatan blir inte möjlig att förlänga dock blir det möjligt att anordna vändplan.
    - Uppräkningen av de befintliga fastigheter som är möjliga att avstycka korrigeras. Likaså uppräkningen av fastigheter som får möjlighet att utöka sina fastigheter, uppräkningen av de fastigheter där ny kvartersmark föranleder fastighetsrättsliga åtgärder och uppräkningen av de fastigheter mellan vilka det krävs fastighetsregleringar för att nya fastigheter ska kunna bildas.
- Kartbilden som redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser, bild 34 med fastigheter som är möjliga att stycka av justeras.
    - Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att kommunen inte avser att i avtal reglera att gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas för att omfatta allmän platsmark NATUR, men upplyser om att det är möjligt.
- Ledningsrätt för vatten- och spillvatten redovisas inte i bild 36 eftersom dricksvattenledningar omfattas av sekretess. Bildtexten förtydligas.
    - Information om att exploateringsavtalet reglerar att åtgärder på allmän platsmark ska anläggas innan bygglov kan beviljas för nya fastigheter och inte som tidigare angavs vid försäljning av nya fastigheter.
    - Informationen om att de fastighetsägare med vilka kommunen tecknar planavtal ska erbjuda Djupviks vägsamfällighetsförening att överta ägandet av mark som omfattas av gemensamhetsanläggningen utgår eftersom föreningen inte har för avsikt att bli fastighetsägare.
- Informationen om ersättning vid bildande och upplösning av gemensamhetsanläggning korrigeras.
    - Att Djupviks samfällighetsförening är en avtalspart i exploateringsavtalen förtydligas.
    - Avsnittet om kulturvärden i genomförandebeskrivningen kompletteras med information om vilka fastigheter som omfattas av prickmark med bestämmelsen a_2 Bygglov krävs även för de åtgärder som avses i 9 kap 4 och 11 §§ PBL 2010:900. Bygglovbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus samt tillbyggnad av dessa.

Inkomna synpunkter

Myndigheter **5**

1. Länsstyrelsen i Kalmar län, 2025-08-22 5
2. Lantmäteriet, 2025-08-21 5

Remissinstanser **7**

3. Trafikverket, 2025-06-26 7
4. E ON, 2025-07-02 7
5. Borgholm Energi AB, 2025-08-22 7

Sakägare **8**

6. Inkom 2025-07-03 8
7. Inkom 2025-07-05 8
8. Inkom 2025-07-09 9
9. Inkom 2025-07-15 och 2025-07-22 9
10. Inkom 2025-07-15 10
11. Inkom 2025-07-21 och 2025-08-11 11
12. Inkom 2025-07-25 12
13. Inkom 2025-08-04 12
14. Inkom 2025-08-06 13
15. Inkom 2025-08-15 14
16. Inkom 2025-08-17 och 2025-08-22 16
17. Inkom 2025-08-18 20
18. Inkom 2025-08-19 21
19. Inkom 2025-08-19 22
20. Inkom 2025-08-19 och 2025-11-28 24
21. Inkom 2025-08-21 32
22. Inkom 2025-08-22 33
23. Inkom 2025-08-23 33
24. Inkom 2025-08-23 35
25. Inkom 2025-08-24 36
26. Inkom 2025-08-24 38
27. Inkom 2025-08-24 39
28. Inkom 2025-08-24 40
29. Inkom 2025-08-25 41
30. Inkom 2025-08-25 41
31. Inkom 2025-08-25 44
32. Inkom 2025-08-25 46
33. Inkom 2025-08-25 46
34. Inkom 2025-08-25 48
35. Inkom 2025-08-25 49
36. Inkom 2025-08-25 62
37. Inkom 2025-12-02 62

Föreningar **64**

38. Djupviks samfällighetsförening, 2025-08-25 64

Övriga **67**

39. Inkom 2025-08-25 67

Myndigheter

Kommunens kommentarer

1. Länsstyrelsen i Kalmar län, 2025-08-22

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen framförde även vissa rådgivande synpunkter med anledning av dess påverkan på genomförandet av planen. De kommentarer och kompletteringar som kommunen gjort av planhandlingarna innebär att dessa i huvudsak är tillgodosedda.

2. Lantmäteriet, 2025-08-21

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Befintliga fastigheter har mindre areal än minsta fastighetsstorlek

Lantmäteriet noterar att kommunen sedan samrådet justerat förslaget till bestämmelse om minsta fastighetsstorlek som berör Djupvik 1:70 så att denna får ett planmässigt utgångsläge. För fastigheten Djupvik 1:81 gäller dock fortfarande samma förslag till bestämmelse som i samrådet, innebärande att fastighetens areal är mindre än den minsta fastighetsstorlek som föreslås i planarbetet. Kontrollera detta.

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek för Djupvik 1:81 justeras.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

Användningen GATA står inom område utlagt för NATUR. Bör flyttas in inom gatumarken.

Användningsgränsen justeras så att bestämmelsen GATA ligger inom gatumarken. Justeringen sker för att medge befintlig vägsträckning.

Grundkarta

I planbeskrivningen hänvisas på många ställen till Djupviksgatan, men det framgår inte av grundkartan var denna är belägen. För att underlätta förståelsen bör det framgå.

Etiketteringen av gatorna justeras så att gatunamnet Djupviksgatan redovisas i grundkartan.

	Kommunens kommentarer
Vilken typ av ledningar inom markreservat för allmännyttiga ledningar I planförslaget finns tre u-områden utlagda. Ett av dessa följer befintlig ledningsrätt vid Ingastigen. För övriga två framgår det inte tydligt av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservaten eller om ledningarna är befintliga. Det framgår heller inte huruvida ny ledningsrätt ska bildas eller befintlig omprövas och redovisas inte i figur 34 i planbeskrivningen.	U-områden i plankartan säkrar befintliga vatten- och spillvattenledningar. Beskrivningen uppdateras under rubriken Motiv till planbestämmelser eftersom det inte påverkar genomförandet.
I planbeskrivningen anges dels att exploatören medger upplåtelse av ledningsrätt utan ersättning, dels att exploatören eller den fastighetsägare som har nytta av åtgärden ska bekosta flytten. Lantmäteriet noterar dock att dessa områden berör privata markägare som inte bedöms beröras av eventuella tänkta exploateringsavtal eller får någon nytta av flytten. För att berörda fastighetsägare ska förstå hur de påverkas av planläggningen behöver det framgå av planbeskrivningen vilket regelverk som gäller vad avser markåtkomst och ersättning när en rättighet ska upplåtas inom markreservatet. Om planbeskrivningen innehåller en fastighetsvis konsekvensbeskrivning kan varje enskild fastighetsägare tydligt se hur respektive fastighet berörs.	Ledningsrätt för vatten- och spillvatten redovisas inte i bild 36 eftersom dricksvattenledningar omfattas av sekretess. Bildtexten förtydligas. Befintliga lågspänningsledningar redovisas i bild 37. En flytt av lågspänningsledningar på kvartersmark där kommunen inte har för avsikt att teckna exploateringsavtal är enbart aktuell om fastighetsägaren vill bygga på mark där ledningen ligger. Säkerhetsföreskrifter gäller oavsett vad detaljplanen reglerar och samtliga fastighetsägare bör alltid undersöka var befintliga ledningar finns innan åtgärder på fastigheten vidtas.
Gemensamhetsanläggning Planen har enskilt huvudmannaskap och det är överlag bra beskrivet i planbeskrivningen hur allmän platsmark hanteras genom gemensamhetsanläggningar och att minst en befintlig gemensamhetsanläggning behöver omprövas för genomförandet av detaljplanen.	
Lantmäteriet noterar dock att det på sida 61 i planbeskrivningen står att ersättning för upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen inte går att avtala bort. Detta stämmer inte, utan det är möjligt att avstå från denna ersättning (om eventuella fordringshavare också godkänner det eller inte påverkas). Det går dock att notera att i det fall en gemensamhetsanläggning tas bort så ska den fastighet som blir av med belastningen betala ersättning till de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Denna ersättning är inte möjlig att avtala bort.	Handlingarna justeras så att det framgår att ersättning i det första fallet går att avtala bort och att ersättning i det andra fallet inte går att avtala bort.

Remissinstanser

Kommunens kommentarer

3. Trafikverket, 2025-06-26

Trafikverket har ingen erinran mot föreslagen detaljplan

4. E ON, 2025-07-02

E.ON Energidistribution AB har inga ytterligare synpunkter.

5. Borgholm Energi AB, 2025-08-22

Borgholm Energi, avdelning Återvinning och avfall, har inga synpunkter på ovanstående detaljplan.

Vi tycker att det är väldigt positivt att avfallshanteringen har tagits med som en så naturlig del generellt i texten, såsom

- gatuområden med åtkomst till all kvartersmark för bostadsändamål för att bland annat avfallshanteringen ska fungera,
- vändplaner för att få en fungerande sophämtning,
- omnämnande av avfallsföreskrifter och riktlinjer och att planen är utformad så att dessa kan följas, samt
- att framkomlighet för avfallshantering också innebär fördelar för räddningstjänst och snöröjning.

Sakägare

Kommunens kommentarer

6. Inkom 2025-07-03



Plankartan justeras så att större delen av siktstråket förses med prickmark på ny föreslagen kvartersmark.

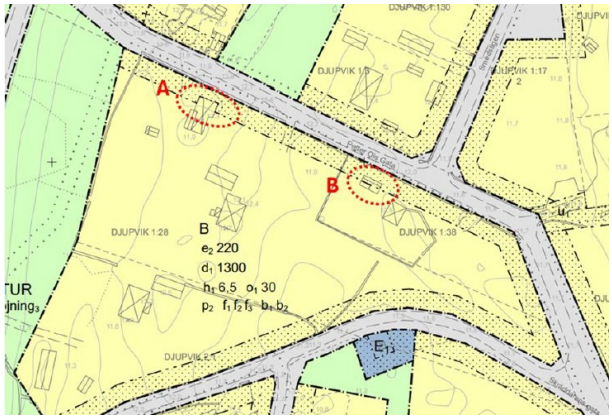
Att inte hela siktstråket kan prickas beror dels på att tillkommande fastighet behöver vara möjlig att bebygga på det sätt som detaljplanen medger och på grund av att kommunen inte bedömer att det är förenlig med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § att inskränka möjligheten att bebygga mark på befintlig fastighet för bostadsändamål på grund av ett enskilt intresse. 4 kap. 36 § PBL anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.

Handlingarna justeras.

7. Inkom 2025-07-05

För våra fastigheter framgår av planbeskrivning Detaljplan Djupvik 1:1, granskningshandling att två byggnader ligger på prickad mark (se inringade detaljer markerade ”A” och ”B” i karta nedan). I granskningsförslaget till detaljplan framgår (sid 51, Fysisk Miljö) följande:

”Planförslaget innebär att vissa mycket enkla byggnader blir planstridiga. Konsekvensen av detta innebär att byggnader kan behöva rivas eller flyttas för att ytterligare bygglov på fastigheten kan beviljas.”



Vid en eventuell framtida fastighetsuppdelning kommer sannolikt bygglov om uppförande av

Byggnad A berörs inte av prickmark.

Plankartan justeras så att byggnad B inte berörs av prickmark.

	Kommunens kommentarer
kompletterande byggnader på nybildade fastigheterna sökas. Det vore då olyckligt om byggnader som funnits på fastigheterna sedan 1960-talet eller tidigare behöver rivas för att ett nytt bygglov skall kunna beviljas. Vi, fastighetsägare önskar att begära justering av prickad mark kring byggnader A och B ovan så att dessa inte blir planstridiga. Möjligheten att justera planförslaget enligt detta önskemål har också lyfts av planarkitekt Ylva Hammarstedt i mail-dialog 2025-06-30.	
8. Inkom 2025-07-09 Noterat på kartan att delar av vår tomt prickats mot väster vilket den inte varit tidigare. Vi har för avsikt att anlägga parkering i denna del ut mot gata och uppskattar självklart inte denna förändringar. Svårt att förstå att just denna del nu är prickad?	I planbeskrivningen redovisas vikten av att bevara siktstråket från Bardun Emils gata mot kvarnen. För att bevara siktstråket föreslås mark där byggnad inte får uppföras, prickmark och bestämmelse om utökad lovplikt för fristående bygglovsbefriade byggnader. Marken bör hållas öppen från högväxande vegetation för att inte siktstråket ska gå förlorat. Prickmarken är i sig inget hinder för att anlägga en parkering i detta läge, men precis som att marken bör hållas öppen från högväxande vegetation för att inte siktstråket ska gå förlorat är det gynnsamt för siktstråket att fundera på en annan placering av parkeringsplatsen. Planhandlingarna förtydligas avseende vilka fastigheter som omfattas av prickmark och utökad lovplikt under rubriken Kulturvärden i genomförandebeskrivningen.
9. Inkom 2025-07-15 och 2025-07-22 Några synpunkter på Djupviks planen • brist på grundvatten i området	Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten och dricksvattenförsörjningen i området är därmed säkrad. Dagvattenhanteringen är utformad för att inte påverka grundvattenregimen negativt med lokalt omhändertagande av dagvatten och öppna dagvattenlösningar som tillåter att vatten infiltreras ner i marken istället för att ledas bort.
• -E,on har ledningsnätet över området som går till Sandvik och norr över	Planförslaget har utformats för att minimera påverkan på befintligt ledningsnät. Lågspänningskablar är relativt enkla att flytta och fastighetsägaren ombesörjer flytten om de vill

	Kommunens kommentarer bebygga marken på ett sätt som kommer i konflikt med befintliga ledningar. Den luftburna högspänningsledningen ligger utanför planområdet. Säkerhetsföreskrifter gäller oavsett vad detaljplanen reglerar.
• Fria ledningsgator • Det finns några tomter som är uttagna sedan gammal tid övrig mark grönområde.	Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika preferenser för sitt val av boende är det kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd mark med olika förutsättningar.
• En rät linje som delar fastigheten till hälften	Planförslaget är utformat så att fastigheten går att dela i två lika stora delar mellan fastighetsägarna. För att kunna nyttja marken effektivt är det inte lämpligt att dela fastigheten med en rät linje.
• Markerad gräns	Fastighetsägarna har rätt att markera den nya gränsen mellan delarna av fastigheten eller om den delas mellan fastighetsägarna i en avstyckning. Det är dock inte möjligt att flytta befintlig stenmur utan dispens från biotopskyddet.
• Att arealen är riktig	Planförslaget är utformat så att fastigheten går att dela i två lika stora delar mellan delägande fastighetsägare.
• Samt husknuten mot mur säkerhetsavstånd 4 meter. Rät linje även mot hus	Kvartersmarken är placerad så att byggnad inte kan placeras närmare mur än 4 meter förutom utmed Målar Jonssons gata där avstånd med mur säkras med 6 meter prickmark.
10. Inkom 2025-07-15 Vi har samma ståndpunkt angående detaljplan för Djupvik Södra, som vi skickade in den 2025-02-15. Alltså motsätter vi oss all exploatering av parkmark till byggbar mark.	Kommunen vidhåller de ställningstagande som redogjordes för i samrådsredogörelsen med följande tillägg: I planbeskrivningen anges att det är viktigt att åtgärder utförs på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, ska genomföras utanför fågelarters häckningsperiod som pågår mellan cirka 1 april och 15 juli.

	Kommunens kommentarer
11. Inkom 2025-07-21 och 2025-08-11	
1. Restaurang Elise har enbart parkeringsproblem i direkt anslutning till sin verksamhet, dvs omedelbart utanför restaurangen, inte i övrigt. Elise har öppet 16.30-23.30 (ej söndagar). Efter kl 16.30 har p-platsen vid sjöbodarna aldrig (läs: aldrig) varit fullt belagd. Inte hittills i år, inte på hela föregående sommar.	
Under några få strålande semesterdagar frekventeras p-platsen intensivt mellan kl 12 och 16. Det handlar om fyra timmar per dag under totalt ca femton dagar per år. Det handlar om få dagar under få timmar under få (fem) sommarveckor. Vi vet för vi bor där – hela sommaren.	
Är det meningsfullt att irreversibelt förstöra naturvärden för detta mycket tveksamma motiv? Samma invändning gäller restaurangens önskemål om att få bebygga den trekantiga ängen framför restaurangen. Den öppna ängen, mitt i byn, lutad mot himlen och havets fria horisont, är - om man vill uttrycka det poetiskt - Djupviks själ och hjärta. Dessutom rymmer den en fornlämning.	Planförslaget medger en försiktig utvidgning av fastigheten utmed Djupviksgatan och Victoria stigen. Den öppna ängen väster om Elise blir inte möjlig att bebygga med aktuellt planförslag.
2. I kommunens (mer än sextiosidiga) sammanställning över inkomna yttranden återkommer genomgående och gång på gång synpunkten från sakägarna att man vill värna om Djupvik för lugn och ro, för stillhet och avskildhet, för rekreation och återhämtning. Ska man då öka turistmängden genom att tillföra nya parkeringsplatser? Det ter sig lika ologiskt som absurt.	
Utökade parkeringsytor medför med automatik utökad besöksfrekvens med överträdelser och "kreativa" parkeringslösningar. Ett självklart faktum är att under några få timmar varje sommar kommer p-platserna aldrig att räcka till. Fler platser föder önskemål om ännu fler platser. Det är tyvärr ett axiom. Varför då bidra till förstörelse av naturvärden?	Kommunen delar uppfattningen att det inte är rimligt att dimensionera parkeringsplatser efter en sällan återkommande och kortvarig maxvolym. Det är dock lämpligt att en enskild verksamhetsutövare löser sitt parkeringsbehov på den egna fastigheten.
3. I klimatförändringens allvarliga tid handlar miljödebatten om att kraftigt minska utsläppen från transportsektorn och att reducera privatbilismen. Att då plädera för utökad bilism måste beskrivas som aningslöst.	
Sammanfattningsvis: Offra inte värdefulla grönytor för mycket tillfälliga och dåligt underbyggda parkeringsmotiv!	

	Kommunens kommentarer
12. Inkom 2025-07-25	
Det nya tomtområdet som är beläget sydväst om fastigheten Djupvik 1:6 delas med en annan fastighet, Djupvik 1:18. Borgholms Kommun bör tydliggöra att det är två tomter med separata ägare.	Detaljplanen reglerar kvartersmark och allmän platsmark efter markens lämplighet. Ägarförhållandet är av vikt vid en lantmäteriförrättning. Två av de illustrerade fastigheterna utmed Bessninss gata och Öst Lottas gata går att avstycka från fastigheten Djupvik 1:6 och två går att avstycka från fastigheten Djupvik 1:18. Totalt är det möjligt att avstycka tre fastigheter från Djupvik 1:6 och tre fastigheter från Djupvik 1:18.
Den redan befintliga delen av Djupvik 1:6 upptas i princip fullständigt av prickad mark. Vi önskar möjlighet att i framtiden kunna uppföra t.ex ett garage eller attefallshus. Andelen prickad mark bör reduceras.	Enligt kulturmiljöutredningen är gårdsmiljön viktig och för fastigheten är gårdsmiljön fortfarande tydligt utläsbar i landskapet. Genom att förhindra ny bebyggelse utanför gårdsstrukturen har kommunen möjlighet att säkerställa att kulturvärdena kan bevaras vid kompletterande byggnation på fastigheten. Med nuvarande förslag på begränsningar i hur fastigheten kan bebyggas bedömer kommunen att det är möjligt att uppföra garage eller annan komplementbyggnad. Det är också möjligt att utnyttja plan- och bygglagens utrymme att uppföra bygglovbefriade komplementbyggnader, men planens syfte att förtäta med hänsyn till områdets kulturvärden innebär att dessa tillägg behöver placeras in i den befintliga gårdsstrukturen. Viktigt är dock att utformningen av dessa komplement anpassas till den befintliga bebyggelsen och att komplementbyggnader tydligt underordnar sig huvudbyggnaden. Skala är en viktig parameter, men långt ifrån den enda. Med lägre detaljeringsgrad och annorlunda färgsättning eller material kan en komplementbyggnad som är större än huvudbyggnaden godkännas. Som jämförelse kan äldre lador nämnas.
13. Inkom 2025-08-04	
Vi vidhåller vad vi tidigare anfört vid yttrande till kommunen i februari 2025.	Kommunen vidhåller de ställningstagande som redogjordes för i samrådsredogörelsen med följande tillägg: I planbeskrivningen anges att det är viktigt att åtgärder utförs på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, ska genomföras utanför

	Kommunens kommentarer fågelarters häckningsperiod som pågår mellan cirka 1 april och 15 juli.
Vi vill dessutom lägga till följande. Det är en del av oss som har förvärvat sina fastigheter relativt nyligen. Innan dessa förvärv, så har de blivande fastighetsägarna haft kontakt med kommunen om vilka planer, som finns för det område av Djupvik 1:19 som är av speciellt intresse för oss. De har då fått besked om att det **inte** är aktuellt att detta område skall bebyggas. I denna förvissning, har de då förvärvat sina respektive fastigheter.	Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om detaljplanens avgränsning i mars 2023. Innan aktuellt planförslag vinner laga kraft är det inte aktuellt eller möjligt att bebygga denna del av fastigheten Djupvik 1:19 eftersom området i den gällande byggnadsplanen omfattas av allmän platsmark park och plantering. Men kommunens ambition att förtäta Djupvik/Loftaområdet har varit kända sedan arbetet med den fördjupade översiktsplanen inleddes. Den fördjupade översiktsplanen för Djupvik/Lofta antogs 2018. Planprocessen är tydligt lagreglerad med syfte att förankra planförslaget, göra det möjligt för berörda att lämna synpunkter och information och säkra delaktighet för berörda, för att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.
Kommunen är angelägen om att de befintliga dagvattenområdena bevaras. Den nordligare delen av Djupvik 1:19 är sank och vattenbemängd under våren och då det varit ett ordentligt regnväder.	I dagvattenutredningen anges att det i korsningen mellan Bessniss gata och Målar Jonssons Gata finns befintliga mindre ledningar under vägarna och diken som hänger ihop och avvattnar vatten från områden uppströms. Det här befintliga systemet behöver ses över och förbättras genom rensning och eventuellt uppgradering av ledningarna. Kommunens bedömning med stöd av dagvattenutredningen är att den nordligaste delen av Djupvik 1:19 är sankt på grund av att det befintliga systemet behöver ses över och rensas.
14. Inkom 2025-08-06 De förändringar som gjorts vad gällande ytan mellan Djupvik 1:13 och Djupvik 1:56 har förbättrat våra möjligheter till någon sikt men inte i tillräcklig grad. Även om det i det förändrade förslaget finns prickad mark så begränsas utsikten/sikt-sektorer av förslag på bebyggd mark längre ut mot havet. Vi yrkar på att hela kvarstående ytan nord väst om Djupvik 1:56 prickas och lägges till. Se blå linje i bifogad skiss.	Redovisade siktsektorer ligger över mark som i befintlig byggnadsplan omfattas av kvartersmark för bostäder. Att inskränka möjligheten att bebygga denna mark på grund av ett enskilt intresse bedömer inte kommunen som förenlig med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § som anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.



Alla siktsektorer

	Kommunens kommentarer
Grönmarkerad yta är den minsta acceptabla prickade ytan som kan läggas till och som tillåter att vi behåller utsikt. I bifogad karta har vi markerat den enda siktsektor som vi har havsutsikt i. (Ca 4-5 grader mellan taken på Djupvik 1:140 och Djupvik 1:141)	Kommunen har förtydligat illustrationen av de siktlinjer som kan anses vara särskilt vackra och som kan komma att påverkas av planförslaget. Planbeskrivningen och plankartan justeras vad gäller prickmark på föreslagen tillkommande kvartersmark.
Motivet för vårt ställningstagande är att tomterna som skulle kunna skapas mellan 1:13 och 1:56 respektive 1:57 kommer att bli mycket smala på grund av att både vägen och servisytorna på båda sidor av vägen kommer att ta mycket plats i anspråk. Den smala tomten gör att eventuella byggnader blir långsträckta och troligtvis kommer att placeras mycket nära tomtgränsen till 1:56 och 1:57. Vi accepterar inte den förtätning som detta medför.	Kommunen bedömer att tillkommande fastigheter kan bebyggas på ett sätt som föreslagna planbestämmelser medger och på ett sätt som är förenligt med plan- och bygglagens 2 kap. 6 § om en god helhetsverkan. Planbestämmelser reglerar att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
Även med större yta prickad mark yrkar vi på att byggnadshöjden begränsas ytterligare. Detaljplanen anger efter ändring (från 6,5) till 5,2 för fastigheterna längs kustvägen. Detta borde också gälla ytan mellan Djupvik 1:13 och Djupvik 1:55, 1:56 och 1:57. Även ytan nordost om Bardun Emils gata Djupvik 1:14 är i den nya planen begränsad till 5,2 m i takhöjd.	Kommunen bedömer att föreslagna bestämmelser är förenlig med plan- och bygglagens 2 kap. 6 § om en god helhetsverkan. Bebyggelsen kommer ingå i samma bebyggelsegrupp som de befintliga fastigheterna Djupvik 1:55, 1:56 och 1:57 och läsas samman med bebyggelsen på dessa fastigheter. Det är därför lämpligt att all bebyggelse inom denna grupp omfattas av samma planbestämmelser. För ny föreslagen bebyggelse på fastigheten Djupvik 1:14 kommer den tillkommande bebyggelsen snarare läsas samman med bebyggelsegruppen utmed Djupviks kustväg och bör därför ha samma planbestämmelser som dessa fastigheter.
Sammanfattningsvis yrkar vi på att hela ytan väster om Djupvik 1:56 och Djupvik 1:57 prickas.	Kommunen har bedömt att marken är lämplig för bostadsbyggnation. Att pricka all mark innebär i praktiken att fastigheterna inte blir möjliga att bebygga och därmed blir fastighetsbildning inte möjlig.
15. Inkom 2025-08-15 Den sammanhängande jordbruksmarken på Djupvik 1:12 utgörs av alvarmark och har i	Planhandlingarna reviderades mellan samråd och granskning till följd av inkomna yttrande.

naturinventeringen klassats som mark med naturvärden. I FÖP 2018 ingår denna del av Djupvik i mark som skall bevaras. I samrådshandling till detaljplan för södra Djupvik redovisas marken som Natur, där ingen byggnation eller vägdragning får ske.

Kommunens kommentarer
Kommunen har bedömt att den mark som nu föreslås som kvartersmark är lämplig att bebygga med bostäder eftersom naturvärden här är något lägre. Föreslagen kvartersmark kommer inte i konflikt med rödlistade arter eller arter som omfattas av artskyddsförordningen. Kommunens bedömning är därmed att intresset av att erbjuda mark för bostadsändamål är högre än intresset att bevara natur med relativt låga värden.

Kommunens bedömning grundar sig också på att jordbruksmarken har lågt brukningsvärde med relativt lågt värde för den biologiska mångfalden och en exploatering inte riskerar att fragmentera resterande jordbruksmark.

Djupvik är ett av fokusområdena i den nyligen antagna ÖP 2040. Markanvändningen redovisas där som natur/friluftsliv (N/F) eller som utvecklingsområde för bebyggelse (SB 23). Den föreslagna kvartersmarken inom jordbruksfastigheten Djupvik 1:12 ligger inte i utvecklingsområde för bebyggelseutveckling (SB 23). Enligt ÖP 2040 ska jordbruksmark värnas och exploatering ska undvikas. Särskilt betonas vikten av en gles bebyggelsestruktur och bevarandet av viktiga spridningsstråk inom busk- och betesmark i östra Djupvik. Marken inom Djupvik 1:12 redovisas i ÖP 2040 som ett område med naturvärden.

I översiktsplanen redovisas gränser på en övergripande nivå och översiktsplanen fungerar rådgivande. Kommunen värnar jordbruksmarken genom att förtäta i befintlig bebyggd miljö för att på så sätt ha möjlighet att spara större sammanhängande jordbruksmark i enlighet med översiktsplanen.

Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Vi menar att granskningshandlingen felaktigt redovisar att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Exploateringen av den sammanhängande jordbruksmarken inom Djupvik 1:12 med naturvärden för biologisk mångfald saknar stöd i ÖP 2040.

Den tillkommande kvartersmarken inom Djupvik 1:12 är lokaliserad till den högst liggande strandvallen i Djupvik. Området utgörs av ett delvis igenvuxet grusalvar med en rik flora och en viktig livsmiljö för insekter, fåglar och fladdermöss. Strandvallen med vattengenomsläppligt grusmaterial är viktig för infiltration och fördröjning till den lägre liggande marken i väster. Vid snösmältning och skyfall står redan idag klarvatten på servitutsvägen mellan Djupvik 1:156 och Djupvik 1:157 och på fastigheten Djupvik 1:156. Byggnation inom den planerade kvartersmarken riskerar att förvärra situationen och skada de lägre liggande byggnaderna inom Djupvik 1:156.

Enligt dagvattenutredningen finns ett område strax norr om föreslagen bebyggelse där vatten kan bli stående vid kraftig nederbörd. För att inte riskera att byggnation på föreslagen kvartersmark påverkar flöden av dagvatten på ett sätt som kan skada fastigheterna i väster reglerar exploateringsavtalet att ett dike anläggs utmed den nya lokalgatan och vidare ut mot grönområde i söder.

Planbeskrivningen justeras så att informationen framgår.

De föreslagna stora byggrätterna/byggnadshöjderna på Djupvik 1:12, belägna på de högsta punkterna i landskapet,

Planförslaget syftar till att möjliggöra en förtätning i området och till att möjliggöra för permanentboende. Skalförskjutning i området har

kommer att dominera och förändra Djupviks glesa och småskaliga landskapsbild. Skalförändringen innebär att de karaktäristiska upplevelsevärdena i Djupvik försvinner.

Kommunens kommentarer
redan påbörjats och det finns bebyggelsegrupper där i princip alla byggnader är större än 100 m^2 och nockhöjden sträcker sig upp till 6 meter. Med de bestämmelser som reglerar bebyggelsens skala i de äldre, gällande planerna är det svårt att förutse hur ny bebyggelse i området kommer anpassas till Djupviks karaktär. Kommunens ambition är att det med en ny detaljplan ska bli lättare att förutse hur skalförskjutningen kan komma att ske. Kommunen bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras genom de bestämmelser som föreslås i detaljplanen.

För att skapa tillgänglighet till den tillkommande kvartersmarken inom Djupvik 1:12 kommer en ny vägsträckning att anläggas för att binda samman Kvarnstigen och Bessniss gata. Det innebär att en ny genomfartsled skapas, vilket kommer att generera betydande trafikrörelser i området. Den föreslagna vägen förutsätter dessutom ingrepp i den biotopskyddade stenmuren. Vägen och kvartersmarken skapar en ny barriär för stråket som leder ut på alvarmarken i öster.

Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.

Vi delar inte kommunens bedömning att föreslagen ny kvartersmark och väg inom den utvärderade jordbruksmarken på Djupvik 1:12 (område 1) innebär en ringa påverkan. Vi motsätter oss bildande av ny kvartersmark och vägsträckning inom Djupvik 1:12, som strider mot såväl målen i ÖP 2040 som planeringsunderlaget och riktlinjerna i samrådshandlingen till detaljplan för södra Djupvik.

16. Inkom 2025-08-17 och 2025-08-22

1. Sammanfattning

Vi motsätter oss delar av den föreslagna detaljplanen eftersom den riskerar att i praktiken eliminera flera av våra nuvarande siktlinjer mot Kalmarsund och det allmänt kända naturmärket Blå Jungfrun.

Vi yrkar att:

Området med prickad mark i anslutning till Djupvik 1:14 ändras till naturmark (planbestämmelse **N**), **eller**

Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbyggnation.

Det införs bindande bestämmelser om begränsning av växtlighetshöjd (t.ex. max 1,5 meter) för att säkerställa utsiktens bevarande.

Detaljplaneinstrumentet är framförallt till för att reglera bebyggelse i ett område. Det är varken lämpligt eller rimligt att genom detaljplan reglera höjd på växtlighet.

2. Bakgrund

	Kommunens kommentarer
Från vår fastighet finns idag tre tydliga utblickar mot Kalmarsund:	
En siktlinje försvinner helt genom föreslagen exploatering.	Vissa av de redovisade siktlinjerna ligger över mark som i befintlig byggnadsplan omfattas av kvartersmark för bostäder. Att inskränka möjligheten att bebygga denna mark på grund av ett enskilt intresse bedömer inte kommunen som förenligt med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § som anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Planförslaget justeras så att redovisade siktlinjer i norr kan förbli obebyggda.
De två återstående är beroende av att marken hålls fri från hög växtlighet – något som inte garanteras i planförslaget.	Avseende höjd på växtlighet innebär inte planförslaget någon förändring. Gällande byggnadsplan reglerar inte höjd på växtlighet och Inte heller inom allmän platsmark NATUR är det lämpligt eller rimligt att genom detaljplan reglera höjd på växtlighet.
Vi ser positivt på att nuvarande förslag är bättre än ursprungsversionen och att en bit av naturområdet mot Djupvik 1:32 och 1:93 på östra delen bevaras, samt att kommunen försökt tillgodose viss utsikt. Dock kvarstår följande problem:	
Prickad mark innebär enbart byggnadsförbud, inte förbud mot häckar, träd eller buskar, vilket i praktiken kan leda till helt blockerad utsikt.	Detaljplaneinstrumentet är framförallt till för att reglera bebyggelse i ett område. Det är varken lämpligt eller rimligt att genom detaljplan reglera höjd på växtlighet.
Tidigare erfarenhet från området visar att hög växtlighet etableras snabbt som vind- och insynsskydd. Med tanke på att vår fastighet riskerar att förlora sin unika landskapsutblick begär vi att kommunen kompletterar utredningen med:	
• Skuggstudier	Småhusbebyggelse kan inte anses utgöra ett sådant tillskott att befintlig fastighet riskerar att drabbas av en betydande olägenhet till följd av skuggbildning.
• Dagsljusanalyser	Småhusbebyggelse kan inte anses utgöra ett sådant tillskott att befintlig fastighet riskerar att drabbas av en betydande olägenhet till följd av uteblivet dagsljus.
• Siktlinjeanalyser med hänsyn till förväntad vegetationstillväxt.	Siktlinjer analyseras utifrån bebyggelse. Det finns ingenting i nuvarande lagstiftning eller gällande byggnadsplan som ger de garantier som efterfrågas.
3. Landskaps- och kulturvärde	

Den mest betydelsefulla utblicken är mot Blå Jungfrun – ett naturreservat och riksintresse för naturvård. Denna vy har **offentligt intresse** och är ett viktigt landskapselement i kustmiljön. Att skydda denna siktlinje ligger således både i allmänhetens och enskildas intresse.

4. Rättslig grund

Vi hänvisar till:

PBL 4 kap. 1 § – detaljplaner ska främja från allmän synpunkt lämplig markanvändning.

Miljöbalken 3 kap. 2 § – mark- och vattenområden ska användas så att god hushållning tryggas.

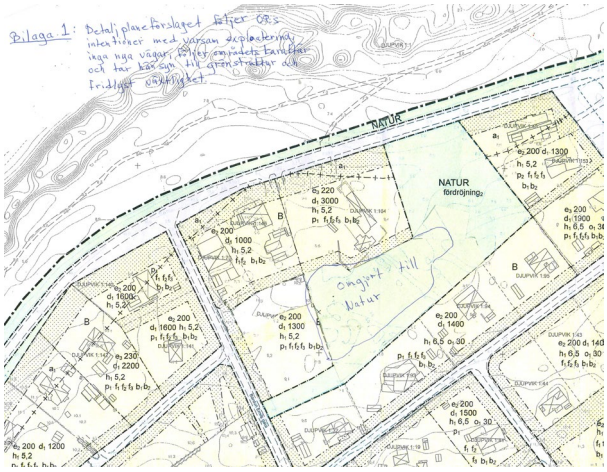
Rättspraxis: MÖD 2013-06-19, mål nr P 3540-12, där domstolen tagit hänsyn till utsikt med offentligt värde.

Vi menar att det är både rimligt och förenligt med lagstiftning att säkerställa bevarandet av siktlinjen mot Kalmarsund och Blå Jungfrun genom tydliga planbestämmelser.

5. Yrkanden

Vi yrkar att:

Antalet nya fastigheter inom Djupvik 1:14 begränsas till två längs Barduns väg. Ny väg och vändplats slopas och övrig mark bevaras som naturmark. Detta förslag **överensstämmer med ÖP:s intentioner** om varsam exploatering och tillgodoser bäst de allmänna intressena. Se bilaga 1. *(Skälen utvecklas i vårt yttrande 2025-02-19.*



Förslag som inkräktar minst på naturen och följer ÖP:s intentioner.

Om tre nya fastigheter bibehålls:

Kommunens kommentarer
Utblickar från en enskild fastighet kan inte vara att betrakta som ett offentligt intresse.

Kommunens bedömning är att marken utifrån en allmän synpunkt är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse.

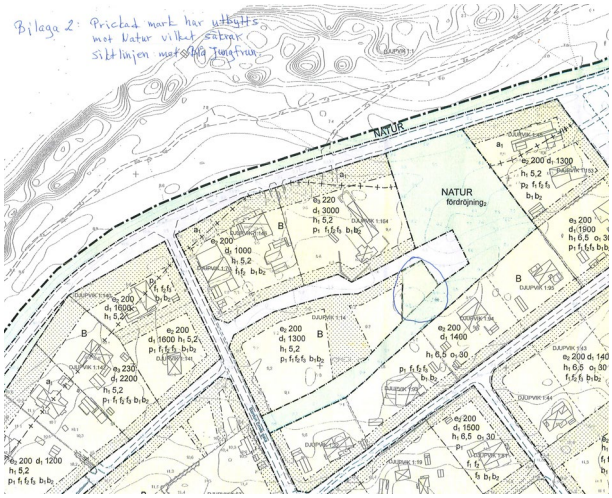
Effektiv markanvändning är att förtäta i befintliga bebyggda strukturer. Kommunen dedömer därmed att hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken är uppfyllda.

Planförslaget är utformat på ett sätt som kommunen bedömer överensstämmer med rådande rättspraxis.

Kommunen har bedömt att marken är lämplig för bostadsbyggnation.

I översiktsplanen redovisas gränser på en övergripande nivå och översiktsplanen fungerar rådgivande. Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med kommunens översiktsplan.

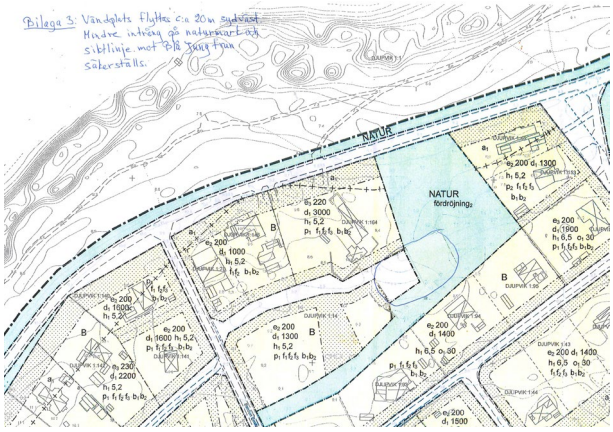
Den prickade marken i anslutning till Djupvik 1:93 ändras till naturmark (N) i den del som utgör siktlinje mot Kalmarsund och Blå Jungfrun. Se bilaga 2.



Förslag där prickad mark utbytes mot naturmark.

• Övrig prickad mark kompletteras med planbestämmelse om förbud mot växtlighet över 1,5 m.

Alternativt flyttas vändplatsen ca 20 meter sydväst, vilket säkrar siktlinjen mot Kalmarsund och Blå Jungfrun samt minskar intrånget i grönstrukturen. Se bilaga 3.



Förslag där vändplats förskjuts c:a 20 meter mot sydväst.

Byggnadshöjden inom planområdet reduceras för att begränsa visuell påverkan och bevara landskapsbilden.

6. Avslutning

Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen för att:

• Skydda viktiga landskapsutblickar med både privat och offentligt värde.

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att föreslagna bestämmelser är förenliga med plan- och bygglagens 2 kap. 6 § om en god helhetsverkan.

	Kommunens kommentarer
• Minska intrånget i naturmiljö och grönstruktur. • Förebygga negativa konsekvenser för kulturmiljön i Djupvik.	
Våra synpunkter i yttrandet 2025-02-19 kvarstår.	Kommunen vidhåller de ställningstagande som redogjordes för i samrådsredogörelsen med följande tillägg: I planbeskrivningen anges att det är viktigt att åtgärder utförs på ett sätt som minimerar påverkan på naturvärden. Områden som har höga naturvärden behöver skyddas så att exempelvis upplag eller körning med tunga fordon inte skadar naturvärden under anläggningsfasen. Åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar, ska genomföras utanför fågelarters häckningsperiod som pågår mellan cirka 1 april och 15 juli.
Miljökonsekvensutredningen är undermålig och bör göras om. När över 200 fridlysta blommor nordväst om vår fastighet ej upptäckts så är förtroendet för utredningen borta.	Naturvärdesinventeringen är framtagen enligt standard och utförd under flera tillfällen. När ny information tillkommer görs kompletterande inventering. Att behov av komplettering uppstår är inte samma sak som att inventeringen är undermålig.
17. Inkom 2025-08-18	
Vi känner en stor oro kring de rättigheter som ges vägföreningen i och med förslaget till detaljplan. Kommunen gör gällande att inte all mark inom allmän platsmark Gata behöver hårdgöras utan att det är upp till vägföreningen att avgöra. Men som kommunen även skriver så gäller ju en detaljplan under en mycket lång tid framöver, nuvarande byggnadsplan är drygt 50 år. Det är med andra ord omöjligt att förutse vilken agenda och vilka beslut som kommer att fattas av Djupviks vägförening i framtiden. Vi känner en oro att framtidens vägförening inte kommer att beakta de synpunkter vi framfört om 1. Dagvatten, 3. Trafiksäkerhet och 4. Naturvärde. Vi finner det till och med tämligen osannolikt att en framtida förening exempelvis kommer att genomföra en "inventering och konsekvensbeskrivas med avseende på naturvärden" innan den beslutar att anlägga en parkering eller miljöstation på mark inom allmän platsmark Gata och i en så stor förening är rösterna från hushållen på en gata lätt nedröstade för att tillgodose majoritetens önskan. Vi ser även en stor risk att marken kommer nyttjas som parkering av någon som vill besöka stranden, likt bilen på bilden från slutet av juli som parkerat på andra sidan vägen trots att det ligger stenar som	Plankartan justeras så att marken omfattas av allmän platsmark NATUR med egenskapsbestämmelsen utfart.

hinder. Med en ändring av detaljplan finns ju ingen rätt att hindra bilar eller husbilar från att parkera på ytan.



Vi önskar att kommunen ser till våra kommentarer och hittar en annan lösning för de befintliga utfarterna till fastigheterna söder om Målar Jonssons gata. Exempelvis inmätning av infarterna och en justering av detaljplan.

Kommunens kommentarer

18. Inkom 2025-08-19

Vi att ny prickad mark är inritad på vår fastighet vilket vi önskar en förklaring till.

Vi har nu prickad mark både mot Emil Barduns Gata (vilket vi hade tidigare) men även mot fastigheten bakom oss. Enligt tidigare mailkonversation med Ylva Hammarstedt, är det oklart varför andelen prickad mark har ökat. Tacksam för er förklaring eller att det ändras tillbaka till nuvarande situation.

Plankartan justeras och prickmarken utgår.

I övrigt håller vi med flera yttranden om att den nya detaljplanen förtätar Djupvik på ett sätt som inte bevarar det unika med Djupvik. Djupvik är som många skriver idag vackert och bebyggelsen är luftig med grönområden. Vi motsätter oss att det ska byggas nya hus som är 6,5 meter höga i nuvarande omgivning. Det kommer inverka negativt på estetiska värden. Risk finns att Djupvik förvandlas till ett område med diverse olika hus både till utseende och höjd. Idag är Djupvik ett område som inte är exploaterat med höga hus utan merparten är låga och diskreta.

Planförslaget syftar till en förtätning i området och till att möjliggöra för permanentboende. Skalförskjutning i området har redan påbörjats och det finns bebyggelsegrupper där i princip alla byggnader är större än 100 m^2 och nockhöjden sträcker sig upp till 6 meter. Med de bestämmelser som reglerar bebyggelsens skala i de äldre, gällande planerna är det svårt att förutse hur ny byggnation i området kommer anpassas till Djupviks karaktär. Kommunens ambition är att det med en ny detaljplan ska bli lättare att förutse hur skalförskjutningen kan komma att ske. Kommunen bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras genom de bestämmelser som föreslås i detaljplanen.

	Kommunens kommentarer
19. Inkom 2025-08-19	
Vi vill att vi ges möjlighet att reglera ägandeskapet av vår infartsväg till 1:71, benämns "U 1" i planförslaget, vid en eventuell försäljning/avstyckning av fastigheten 1:17.	Med föreslagna planbestämmelser är det möjligt att reglera in aktuella delar av Djupvik 1:17 till Djupvik 1:71. Kartbilden som redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser justeras.
I övrigt kvarstår våra tidigare synpunkter:	
1. Att tillåta bostadsbyggande på 1:7 innebär en kraftigt försämrad sjöutsikt från vår fastighet, se vår inritade siktlinje i bifogad bild (siktlinje markerat med 2). Vi har precis byggt ett Attefallshus som vi särskilt placerat för att få sjöutsikt - denna kommer helt att försvinna om hus byggs på 1:7, se inritad siktlinje i bifogad bild (siktlinje markerat med 1).	En allvarlig begränsning av utsikten, i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt, är en omständighet som kan bedömas som en betydande olägenhet. Huruvida området är tättbebyggt eller inte, är av betydelse och om området är av en sådan karaktär att ytterligare bebyggelse varit att räkna med, är det svårare att hävda betydande olägenhet på grund av utsiktsbortfall. Djupvik omfattas av äldre planer som pekat ut markanvändningen, men sedan 2018 har kommunens ambition att förtäta området varit kända. För bedömningen är också placeringen av den drabbade fastigheten av vikt. För fastigheter som ligger en eller fler bebyggelserader från utsikten är ytterligare bebyggelse att räkna med och kan därmed inte anses vara en betydande olägenhet. (P 10223-12 mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt).
Förslaget till detaljplan bryter mot strandskyddslagen och det tidigare påståendet om att inte bygga väster om nuvarande byggnader. Förslaget att bebygga denna tomt förstör Djupviks karaktär. Djupvik behöver gröna parkytor som behåller Djupvik som en sommarby.	Strandskyddet föreslås enbart upphävas inom mark som i gällande plan är reglerad kvartersmark för bostadsändamål och strandskyddet kan upphävas eftersom marken redan är ianspråktagen. Ingen ny kvartersmark för bostadsändamål föreslås inom strandskyddat område.
2. Att tillåta större och högre bostadshus kommer inte att ge fler åretruntboende utan bara större sommarhus som inte passar in i detta småstugeområde.	Planförslaget syftar till en förtätning i området och till att möjliggöra för permanentboende. Skalförskjutning i området har redan påbörjats och det finns bebyggelsegrupper där i princip alla byggnader är större än 100 m^2 och nockhöjden sträcker sig upp till 6 meter. Med de bestämmelser som reglerar bebyggelsens skala i de äldre, gällande planerna är det svårt att förutse hur ny byggnation i området kommer anpassas till Djupviks karaktär. Kommunens ambition är att det med en ny detaljplan ska bli lättare att förutse hur skalförskjutningen kan komma att ske. Kommunen bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras genom de bestämmelser som föreslås i detaljplanen.
3. Att öka antalet byggbara tomter längs Petter Ols gata och Smedstigen kommer att innebära en ökad trafik i området. Många barnfamiljer och	Enligt planförslaget kan maximalt 4 nya fastigheter avstyckas på ny föreslagen kvartersmark. Utöver det kan ytterligare en fastighet tillskapas som inte

ungdomar från Emmetorp går och cyklar till havet via Petter Ols gata. Petter Ols gata är också en del av vandringsleden från alvaret. Fler bilar längs den lilla vägen kommer att försämra trafiksäkerheten.

4. Vi vill också att delar av marken på tomten 1:129 prickas åt norr då bebyggelse på den delen av tomten innebär ytterligare kraftigt försämrad sjöutsikt för oss. Se bifogad bild där vi markerat siktlinjen.

De två inritade siktlinjerna på den bifogade kartbilden är centrumlinjer, sikten breder ut sig på bägge sidor om centrumlinjerna, se bifogat foto. Fotot är taget från vår fastighet.

Vi hoppas att hänsyn tas till våra synpunkter i detaljplanen där flera förslag får en stor negativ påverkan på vårt boende både när det gäller värdet av bostaden och vår trivsel och inte minst trivsel i området. Låt oss bevara denna sommarpärla!



Kommunens kommentarer
redan enligt gällande byggnadsplan är möjlig att avstycka. Med hänvisning till trafikutredningens bedömning, att varje fastighet genererar ca 4,7 fordonsrörelser per dygn innebär det en trafikökning med ca 23 fordonsrörelser per dygn.

Kommunen bedömer inte att den ökade trafiken innebär att trafiksäkerheten på vägen försämras.

Att inskränka möjligheten att bebygga denna mark på grund av ett enskilt intresse bedömer inte kommunen som förenlig med plan- och bygglagens 4 kap. 36 § som anger att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden.



20. Inkom 2025-08-19 och 2025-11-28

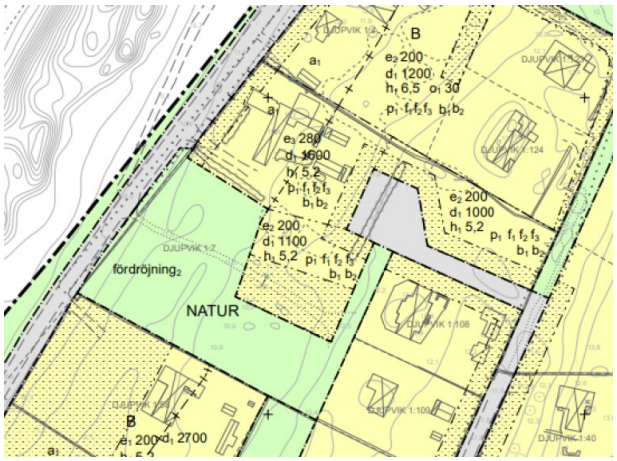
Förslaget strider mot strandskyddsbestämmelserna
För del av planområdet gäller idag en byggnadsplan. Det område som utgör fastigheten Borgholm Djupvik 1:7 är i byggnadsplanen planlagd för dels ”Bebyggelse utan avlopp i ett plan” och dels ”Allmän platspark”, se nedan infogade bilder.





I Detaljplanen har del av den allmänna platsparken planlagts för användningarna ”Bostäder”, se nedan infogad bild.

Kommunens kommentarer



Av 10 a § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken följer att strandskydd inträder när bland annat en fastställd byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Fastigheten Djupvik 1:7 ligger inom strandskyddat område. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, se 4 kap. 17 § PBL.

Av planbeskrivningen (s. 13) följer att, ”Strandskyddet föreslås enbart upphävas inom mark som i gällande plan är reglerad kvartersmark för bostadsändamål och strandskyddet kan upphävas eftersom marken redan är ianspråktagen. Ingen ny kvartersmark för bostadsändamål föreslås inom strandskyddat område”.

Vad som i planbeskrivningen har anförts om förutsättningarna för att upphäva strandskyddet stämmer inte. Den del av Djupvik 1:7 som tidigare var planlagd för användningen allmän platspark och som i Detaljplanen är planlagd för användningen bostäder är inte i anspråkstagen. Själva syftet med användningen allmän platspark är att området inte ska tas i anspråk utan vara tillgängligt för allmänheten. Det område av Djupvik 1:7 som kan bedömas som i anspråkstaget motsvarar vad som i byggnadsplanen är utlagt för användningen bebyggelse, se nedan infogad bild där i anspråkstagen tomtplats är utritad.

Kommunens kommentarer

När gällande byggnadsplan upphävs återinträder strandskyddet med 100 meter. Kommunen kan inte se att det finns något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för ny kvartersmark inom strandskyddat område

Strandskyddet föreslås enbart upphävas inom mark som i gällande plan är reglerad kvartersmark för bostadsändamål och strandskyddet kan upphävas eftersom marken redan är ianspråktagen. Ingen ny kvartersmark för bostadsändamål föreslås inom strandskyddat område.

Den del av fastigheten Djupvik 1:7 som föreslås omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark ligger 100 meter från kusten och omfattas därför inte av strandskyddsbestämmelser. För den del av fastigheten som ligger närmare kusten än 100 meter föreslås ingen förändring av markanvändningen gentemot gällande byggnadsplan.



Några andra särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom det område inom Djupvik 1:7 som idag är planlagt som allmän platspark föreligger inte, jfr 4 kap. 17 § PBL och 7 kap. 18 c och 18 d §§ miljöbalken (MB).

Olämplig markanvändning

Planläggning ska enligt 2 kap. 2 § PBL syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Undertecknade anser att den ändrade användning och ianspråktagandet av naturmark inom Djupvik 1:7 är olämpligt. Borgholms kommun har under samrådet avseende den fördjupade översiktsplanen även givit uttryck för att det är olämpligt att exploatera området väster om befintlig bebyggelse. I samrådsredogörelse 2017-06-13 (DNP P 2010-000102) har kommunen i flera svar framhållit att planförslaget innebär att ny bebyggelse väster om befintliga byggnader inte är aktuell.

Kommunen har i planförslaget inte redovisat för varför den bedömning som gjordes 2017 inte längre skulle vara aktuell. Principen att inte exploatera väster om befintlig bebyggelse är i övrigt konsekvent genomfört i planförslaget. Det är endast avseende Djupvik 1:7 som principen frångås.

De ändrade användningarna och det ianspråktagande av naturmark som föreslagna ändringar innebär avseende Djupvik 1:7 har dessutom en negativ påverkan på riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Kommunens kommentarer

Ny kvartersmark på fastigheten föreslås utanför strandskyddat område eftersom kommunen bedömer att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet saknas.

Kommunen har att förhålla sig till den antagna Översiktsplan 2040 som planeringsunderlag.

Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med gällande översiktsplan.

Åtgärder som kan skada riksintresseområdets värden är enligt Naturvårdsverkets beslut bland annat:

- exploateringar som begränsar allmänhetens tillträde till stränder,
- försvårande av allmänhetens tillträde till området genom till exempel barriärskapande verksamheter

Kommunens kommentarer

- bulleralstrande verksamheter och negativ visuell påverkan som påtagligt stör upplevelsevärdena
- ändrad markanvändning som enskilt eller kumulativt kraftigt försämrar upplevelsen av området.

Kommunen bedömer inte att föreslagen exploatering är en åtgärd i en skala som kan komma att påverka riksintresset negativt.

Betydande olägenhet

Den utökade byggrätt som Detaljplanen innebär inom Djupvik 1:7 kommer leda till att havsutsikten för bland annat bostadsbyggnaderna på bakomliggande fastigheter kan bli helt skymd, vilket utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Havsutsikten för andra fastigheter kommer också påverkas/försvinna. Även övriga närliggande fastigheter kommer att påverkas negativt. Detaljplanen innebär att naturmark inom Djupvik 1:7 tas i anspråk för bebyggelse.

Möjligheten att bebygga föreslagen ny kvartersmark har anpassats för att minimera påverkan på utsikten för befintlig bebyggelse.

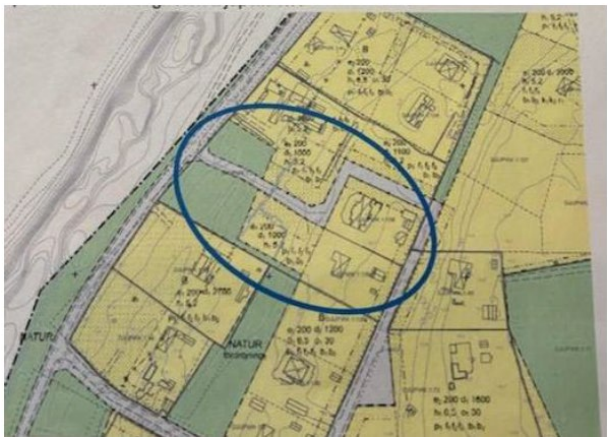
För bedömningen av vad som kan anses vara betydande olägenhet är placeringen av den drabbade fastigheten av vikt. För fastigheter som ligger en eller fler bebyggelserader från utsikten är ytterligare bebyggelse att räkna med och kan därmed inte anses vara en betydande olägenhet. (P 10223-12 mark- och miljööverdomstolen, Svea hovrätt).

Det nya förslaget

Av beslutet följer att förslaget i princip är en återgång till ärendets samrådsförslag och att kommunens bedömning är att det ändrade förslaget inte innebär en väsentlig ändring av det förslag som lades fram av kommunen för granskning.

Notering: Tilläggsyttrande till följd av kommunens informationsutskick om att ändra planförslaget inför antagande

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 25 § ska kommunen, om planförslaget ändras väsentligt efter granskningstiden, låta granska det ändrade förslaget enligt 18 § första och andra styckena samt 19-24 §§. En väsentlig ändring bedöms vara en ändring som påverkar miljön inom planområdet eller en del av detta och som är av intresse för allmänheten eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen. Om ändringarna är av begränsad betydelse anses det dock vara tillräckligt att de som berörs ges tillfälle att under viss tid ta del av ändringarna.



Figur 1 Senaste förslaget



Figur 2 Det förslag som lades fram för samråd

En jämförelse mellan figur 1 och figur 2 ovan visar att de ändringar som kommunen har gjort inte innebär att det i princip är samma förslag. Vägen har fått en ny sträcka. Likt det ursprungliga förslaget kommer vägen utföras inom strandskyddat område utan att några särskilda dispensgrunder föreligger.

Efter undertecknades synpunkter ändrades vägens utformning på så sätt att vägen i granskningsförslaget inte låg inom strandskyddat område, vilket kommunen själva skriver i sin kommentar i samrådsredogörelsen, se figur 3 och 4.

Kommunens kommentarer
Kommunen bedömer att förslaget innebär en väsentlig ändring jämfört med granskningsförslaget men att ändringen är av begränsad betydelse på grund av att förslaget i princip är en återgång till samrådsförslaget och att kommunen därmed har samrått om det aktuella förslaget. Ändringen berör därtill endast en begränsad grupp fastigheter. Kommunen bedömer därför att en ny granskning inte är nödvändig.

Planförslaget är en återgång till samrådsförslaget i den mån att andelen kvartersmark och område för lokalgata är jämförbar med samrådsförslaget.

Vägdragningen har justerats mellan aktuellt förslag och det förslag som var på samråd. Justeringen av vägdragningen beror på att det tidigare gått en väg i denna sträckning. Vägen lades igen av fastighetsägaren 2015.

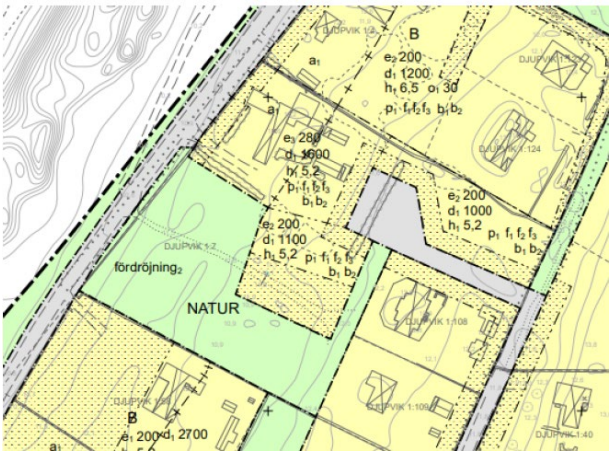
Kommunen bedömer att det är möjligt att ge dispens från strandskyddet för att återställa en befintlig, allmän och smal grusväg eftersom den inte försvårar, utan snarare underlättar allmänhetens tillgänglighet till det strandskyddade området.

Gränsen för föreslagen ny kvartersmark ligger 100 meter från strandlinjen och omfattas därmed inte av strandskyddet när detta återinträder vid upphävande av gällande byggnadsplan.

Planförslaget justeras och väg föreslås inte inom område med strandskydd.

Handlingarna revideras.

Figur 3 Samrådsredogörelsen, sid. 44



Figur 4 Det förslag som lades fram för granskning

Kommunen avser nu att gå vidare med ett förslag som man själva har bedömt strider mot strandskyddsbestämmelserna, vilket är högst anmärkningsvärt.

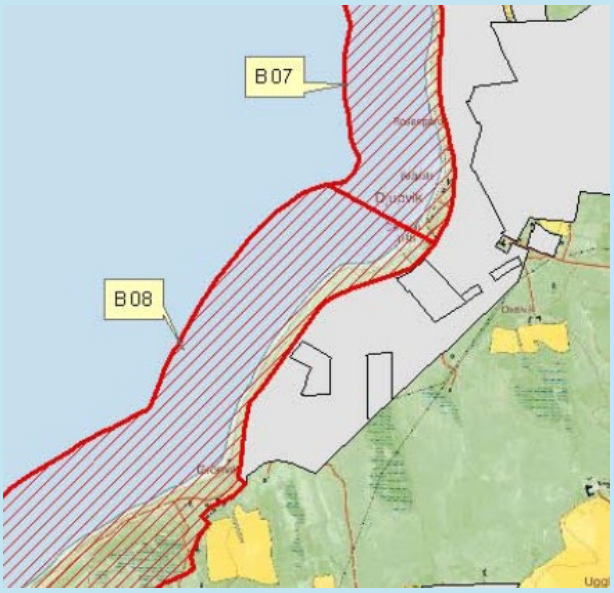
Undertecknade vidhåller att även den nya kvartersmarken strider mot strandskyddsbestämmelserna, detta då 300 m strandskydd gäller och området inte redan är i anspråkstaget, se Bilaga 1 och Bilaga 2.

Kommunens kommentarer

Till granskningen reviderades planförslaget eftersom dagvattenutredningen angav att marken inte var lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. En följd av revideringen var att vägdragningen också justerades. I samrådsredogörelsen konstaterar kommunen att vägdragningen i granskningsförslaget inte kräver dispens från strandskyddet. Det är inte samma sak som att kommunen bedömer att åtgärden strider mot strandskyddsbestämmelserna.

Den 27 januari 2012 beslutade Länsstyrelsen i Kalmar län att utvidga strandskyddsområden i Borgholm kommun. Enligt beslutet framgår utbredningen av de kartor som redovisas i bilagor.

Kommunens kommentarer



Gränserna för strandskyddet är markerat med röd rastrering. Områden som vid tidpunkten för beslutet omfattades av byggnadsplan, stadsplan, detaljplan, områdesbestämmelser eller liknande ingick inte i översynen av strandskyddet och omfattas därmed inte av beslutet om utökat strandskydd. Dessa är gråmarkerade i kartbilden.

Länsstyrelsens beslut från 2012 är långt ifrån det första beslutet om utökat strandskydd på Öland eller specifikt för Djupvik. Redan 1951 fattade Länsstyrelsen i Kalmar län beslut om utökat strandskydd på 300 meter med stöd av 1 § strandlagen för bland annat Djupvikskusten. Strandlagen ersätts i mitten av 1960-talet av naturvårdslagen och 1975 skärps lagstiftningen så att strandskyddet blir generellt och gäller i hela Sverige. Länsstyrelsen i Kalmar län fattade 1975 beslut enligt 15 § naturvårdslagen om utökat strandskydd på 300 meter för land- och vattenområden vid Östersjön. De områden som vid denna tidpunkt omfattades av byggnadsplan eller liknande ingick inte i beslut om generellt strandskydd och i och med detta beslut upphörde tidigare meddelade separata strandskyddsförordningar att gälla. 2014 upphörde beslut fattade 1975 att gälla.

Eftersom Djupvik omfattades av byggnadsplan 1975, när de nya generella bestämmelserna om strandskydd infördes så omfattas inte marken inom planområdet av strandskydd. När byggnadsplanen upphävs återinträder 100 meter strandskydd eftersom besluten från 2012 inte omfattar mark som är planlagd.

I och med att ordningen på kvartersmark och väg har justerats kan ett drygt 26 meter brett stråk

I samrådsredogörelsen framhöll kommunen att det inte gick att utesluta att byggnation på två

fastigheter är att betrakta som en betydande olägenhet, vilket var ett av skälen till att förslaget ändrades från samråds- till granskningsskedet. Även i denna del talar kommunen mot sig själv när det nya förslaget nu åter avser två byggrätter, se figur 5 och 6.

Dagvattenutredningen visar att i de södra delarna av föreslagen kvartersmark är marken inte lämplig att bebygga på grund av dagvatten. Detta tillsammans med att kommunen inte kan utesluta att byggnation på två fastigheter är att betrakta som en betydande olägenhet på grund av en allvarlig begränsning av en särskilt vacker utsikt justeras planförslaget och enbart i de norra delarna föreslås ny kvartersmark.

Handlingarna revideras.

Figur 5 Samrådsredogörelsen, sid. 46

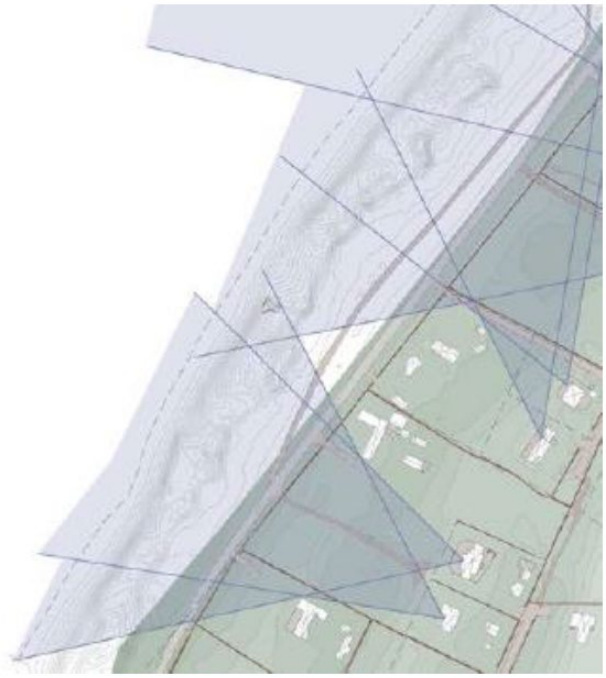


Fig. 6 Samrådsredogörelsen, sid. 102, utredning siktlinjer

Undertecknande noterar även att planbestämmelserna om utnyttjandegraden och fastighetsstorlek har ändrats på så sätt att största byggnadsarea och minsta fastighetsstorlek har ökat. Även detta har en väsentlig påverkan på undertecknade som menar att exploateringen som genom de utökade byggrätterna kommer bli större än den ursprungliga planen kommer innebära olägenheter.

För det fall att det nya förslaget antas kommer undertecknade vidta rättsliga åtgärder.

Kommunens kommentarer
lämnas obebyggt. Kommunen bedömer därmed att frågan om betydande olägenhet är avhjälpt.

I och med att kvartersmark och gatumark har omstrukturerats kan regleringen av minsta fastighetsarea anges till 1000 m². I samrådsförslaget reglerades minsta fastighetsstorlek till 900 m². Exploateringsgraden har inte förändrats, det är fortfarande möjligt att bebygga en femtedel av fastigheten.

	Kommunens kommentarer
Övrigt Undertecknade anser det vara besynnerligt att kommunen nu väljer att gå tillbaka till ett förslag som är lagstridigt, vilket kommunen själva uttryckt. Undertecknade frågar sig därför om fastighetsägaren till fastigheten Djupvik 1:7 har utövat påtryckning som resulterat i det nya förslaget. Undertecknade vill därför erinra nämnden om att dess politiker och tjänstemän omfattas av reglerna om tjänstefel.	Kommunen har ingen egen agenda annat än att följa lagens intentioner.
21. Inkom 2025-08-21 Vi har följande synpunkter på det uppdaterade planförslaget, som främst avser vårt närområde och vår fastighet.	
1. Förtätning Våra synpunkter från tidigare kvarstår, även om det uppdaterade förslaget är bättre. Fortsatt viktigt att hänsyn tas till natur- och kulturvärden och att områdets karaktär bevaras.	Kommunen delar bedömningen att områdets luftiga karaktär är värdefull. Samtidigt syftar detaljplanen till att förtäta området. En viktig aspekt i upplevelsen av luftighet är gaturummen som är väl tilltagna och som i de flesta fall har god kontakt med Kalmarsund. Men för områdets karaktär spelar också variationen i bebyggelsen och områdets höjdskillnader en viktig roll. Karaktären i ett område beror inte bara på skalan på bebyggelsen utan också på färgsättning och materialanvändning, på hur byggnader är placerade på fastigheterna och standard på vägar.
2. Vändplats och anslutningsväg. Enligt planförslaget ska det anläggas en väg ca 130m lång och ca 5m bred, samt en vändplats på ca 400 kvm. Betydande ytor tas i anspråk, som påverkar naturvärden. För att motverka detta föreslår vi att den fastighet som planeras snett framför oss förskjuts i sydlig riktning och att vändplatsen också förskjuts i denna riktning. Med denna förskjutning blir vändplatsen överflödig och anslutningsvägen kan förkortas med ca 50 m. Detta medför att naturområdet på ett mera naturligt sätt hänger samman.	Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbyggnation.
3. Bygghöjd och byggnadsarea. För att nybyggnation snett framför oss ska harmoniera med befintlig byggnation i området bör bygghöjden begränsas till 4 m och byggnadsarean till ca 140 kvm. Detta var de riktmärken som gällde tidigare.	Planförslaget syftar till en förtätning i området och till att möjliggöra för permanentboende. Skalförskjutning i området har redan påbörjats och det finns bebyggelsegrupper där i princip alla byggnader är större än 100 m^2 och nockhöjden sträcker sig upp till 6 meter. Med de bestämmelser som reglerar bebyggelsens skala i de äldre, gällande planerna är det svårt att förutse hur ny byggnation i området kommer anpassas till Djupviks karaktär. Kommunens ambition är att det med en ny detaljplan ska bli lättare att förutse hur skalförskjutningen kan komma att ske. Kommunen

	Kommunens kommentarer bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras genom de bestämmelser som föreslås i detaljplanen.
Sammanfattning av punkt 2 och 3, Beaktas våra synpunkter behövs ingen vändplats och anslutningsvägen förkortas väsentligt. Därmed minimeras inskränkningar på natur och miljö. Begränsas byggnaders höjd och storlek harmonierar byggnationer med befintliga byggnader i området. 4. Naturlig sänka. I det nya planförslaget bevaras den naturliga sänkan framför oss vilket är viktigt för att samla upp regnvatten. Samtidigt bidrar sänkan till växtligheten. 5. Sammantaget: För allas trevnad är det viktigt att Djupvik ska förbli en vacker by där så mycket som möjligt av natur- och kulturvärden bibehålls. En begränsning av förtätningen är viktig för att bevara det öppna Landskapet, som varit ett av Djupviks kännetecken.	
22. Inkom 2025-08-22	
Vi vill framföra önskemål om att minska minsta tillåtna tomtarea för fastigheten Djupvik 1:28 till d1=1000 m².	Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att minska föreslagen minsta fastighetsstorlek för aktuell kvartersmark.
Möjlighet att tillåta mindre fastighetsstorlek ger flexibilitet. Detta är viktigt då eventuell framtida fastighetsindelning kan kräva att fastigheter blir olika stora för att planera ytan på ett bra sätt med hänsyn till områdets faktiska utseende, befintlig bebyggelse, gator och möjligheter till nya tillfartsvägar.	För att möjliggöra en lämplig fastighetsindelning behöver fastigheterna ha en viss bredd och kunna nyttja allmän platsmark för att angöra fastigheten. Kommunen bedömer inte att dessa två parametrar skulle kunna uppnås med en minsta fastighetsstorlek på 1000 m^2
Vi önskar att detta inte påverkar den tillåtna största byggnadsarean, återigen för att skapa flexibilitet.	
23. Inkom 2025-08-23	
Undertecknad har haft del i fastigheten sedan 1964, och stuga på den sedan 1965. (Min far byggde stugan och jag hjälpte till som tonåring.) Sedan dess har mycket förändrats! Få av de hus som finns idag fanns då. Skriver detta för att ge en bakgrund till mina synpunkter.	
1. Förstår att ni vill att sommarstugeägare blir bofasta på Öland och ni får del av fastighetsavgiften. Om det är enda skälet till denna detaljplan, bör ni skippa den! Arbeta istället för att	Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika preferenser för sitt val av boende är det kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd

regeringen ändrar lagen så ni får fastighetsavgiften för alla hus som är i er kommun!	**Kommunens kommentarer** mark med olika förutsättningar. Kommunen har som ambition att öka andelen permanentboende men kan inte styra detta i detaljplan. Däremot kan byggrätten formuleras så att åretruntboende blir möjligt.
2. Gällande utökade rättigheter att bygga större hus. Det är både positivt och negativt. Fördel om man har planer på att utöka, men också en fara att allt blir större, högre och vräkigare. Området förvandlas från ett sommarstugeområde till ett villaområde. En del av charmen med Djupvik riskerar att försvinna. Kanske inte vad de flesta egentligen vill och inte därför man skaffade sommarstuga på Öland!	Planförslaget syftar till en förtätning i området och till att möjliggöra för permanentboende. Skalförskjutning i området har redan påbörjats och det finns bebyggelsegrupper där i princip alla byggnader är större än 100 m^2 och nockhöjden sträcker sig upp till 6 meter. Med de bestämmelser som reglerar bebyggelsens skala i de äldre, gällande planerna är det svårt att förutse hur ny byggnation i området kommer anpassas till Djupviks karaktär. Kommunens ambition är att det med en ny detaljplan ska bli lättare att förutse hur skalförskjutningen kan komma att ske. Kommunen bedömer att områdets karaktär i stort kan bevaras genom de bestämmelser som föreslås i detaljplanen.
3. Men det allvarligaste är förtätningen. På mötet i Föra fick vi uppgiften om 50 nya fastigheter i södra Djupvik. (Sen tillkommer så småningom norra Djupvik.) Rent generellt kan man säga, att om man vill att området ska se ut som en typisk villaförort till Stockholm (Bor i Kungsängen, Upplands-Bro kommun) så finns det inte längre något motiv till att ha sommarstuga i Djupvik! Vi skaffade inte stugan för att det ska se ut precis som hemma! Jag är rätt övertygad om att de flesta som nu har fastigheter i området, skulle instämma i det. Undantaget de som har tomter och vill sälja, och tjäna pengar!	
Hur tänker ni runt trafiken? Vägarna är smala och det går inte att mötas. Med 50 fastigheter till, vad är planen? Ta t.ex. Djupviks kustväg, som blir mer och mer trafikerad. Den går visserligen att mötas på, om man kör ut lite över kanten, men redan nu kan det vara vanskligt att med barn och barnbarn promenera eller cykla till stranden, det känns aldrig riktigt säkert. Det blir inte bättre med denna plan. Tänker ni bredda den och bygga trottoarer, eller vad är planen?	För gator med blandtrafik krävs ett hänsynstagande från alla grupper. Kustvägen är till för alla trafikslag och kommunen gör bedömningen att god säkerhet kan uppnås utan omfattande åtgärder som skulle påverka den kringliggande känsliga naturen negativt. Det är inte heller rimligt att dimensionera vägnätet för trafikflöden som uppstår några veckor om året. Enligt trafikutredningen beräknas planförslaget medföra att den totala trafiken i området kan öka till maximalt 640 fordonsrörelser per dygn. Ur ett kapacitets- och tillgänglighetsperspektiv bedöms inga särskilda åtgärder vidtas för att hantera den tillkommande trafiken. God sikt bör dock säkerställas i samtliga korsningspunkter. För Djupviks Kustväg har vägområdet föreslagits med en tillräcklig bredd för att göra det möjligt att

Nya vägar måste anläggas för tillträde till nya fastigheter. Vem betalar dem? Vägsamfälligheten har inga ekonomiska resurser att anlägga nya vägar. Kanske räcker till underhåll med fler fastighetsägare, men knappast anläggningskostnader eller för inlösen av mark för vägar.

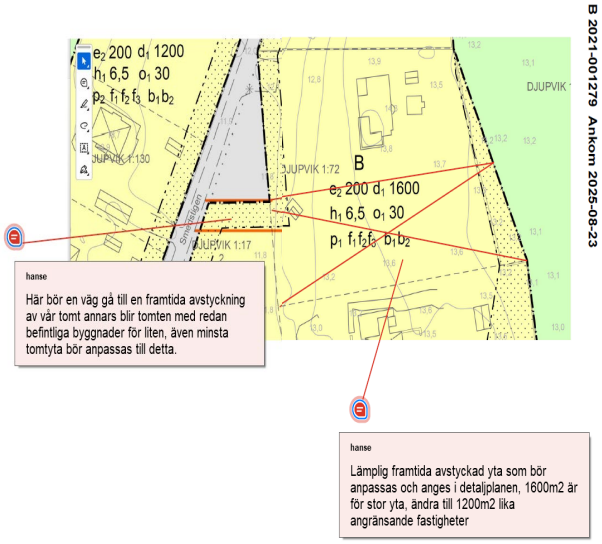
Som ni förstår är jag starkt kritisk till denna plan. Tyvärr fick vi inte diskutera planen på samfällighetens årsmöte, utan bara ställa frågor om det vi behövde mer klarhet i. Men det hade kanske blivit för tufft för kommunens representanter, som för övrigt gjorde ett bra arbete med att förklara. Ingen skugga över dem, men det är svårbegripligt hur de som gjorde denna plan kan tro att det är något positivt för oss redan boende i området med 50 nya fastigheter som ska klämmas in, grönytor försvinna och luften runtikring husen minska!

Mitt förslag är, trots mina synpunkter under punkt 2, behåll förslaget om utökade byggrättigheter, då ökar chansen för fastboende. Men ta bort förtätningen!

24. Inkom 2025-08-23

Fastighetsstorlek

Minsta tomtstorlek är i förslaget angivet till 1600 m², detta bör ändras till 1200 m² i likhet med andra angränsande fastigheter, detta med tanke på hur en framtida avstyckning av tomten bättre kan disponeras bla med tanke på hur befintliga byggnader är placerade på fastigheten, se bifogad pdf.



B 2021-001279 Ankom 2025-08-23

Kommunens kommentarer

anordna mötesplatser så att risken för att fordon kör utanför vägbanan kan minskas.

För varje åtgärd finns en exploatör som genom exploateringsavtal förbinder sig att tillskapa den infrastruktur som krävs för att marken ska vara lämplig att bebygga.

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet.

Bebyggelsens skala och framförallt fastighetens bredd utmed gatan påverkar hur luftigt eller tättbebyggt ett område upplevs. Målsättningen med planens regleringar är att fastigheter ska ha en generös bredd mot gatan. Eftersom djupet på fastigheterna varierar kraftigt varierar även regleringen om minsta fastighetsstorlek.

Dessutom har vi konstaterat att den gatumark ni har avsatt för åtkomst av den möjliga avstyckning av vår fastighet inte räcker till utan behöver utökas något, se bifogad pdf med förklaringar.

Utnyttjandegrad

Eftersom vår tomt är så pass stor borde vi få bygga mer än de 200 m² som förslaget anger, betydligt mindre tomter har e_2 200, vi önskar att ni ändrar detta till åtminstone 250 m².

Placering

Vi önskar att ni ändrar p_1 till p_2, vi förstår inte varför förslaget anger p_1 för vår tomt när angränsande fastigheter har p_2.

Kommunens kommentarer
Kommunen bedömer att det är möjligt att stycka av aktuell fastighet utan att minska föreslagen ny kvartersmark på Fastigheten Djupvik 1:17.

Ett viktigt karaktärsdrag i Djupvik är den varierade tätheten i bebyggelsen. Det är anledningen till att kommunen bedömt att största byggnadsarea ska formuleras efter vilka volymer som kan accepteras i området och inte anpassas efter fastighetsstorlek.

Huvudregeln för planområdet är att byggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen justerades efter samråd då synpunkter inkom att det bättre skulle bevara områdets luftiga karaktär. I flera fall finns befintlig bebyggelse som ligger närmare fastighetsgräns än 4 meter och för dessa fastigheter har bestämmelsen p_2 använts.

25. Inkom 2025-08-24

Vi har tidigare i samband med samrådsförfarandet i vintras lämnat in synpunkter på Detaljplanen Djupvik 1:1 m fl Södra Djupvik och är tacksamma för de svar vi fått från kommunen. Den nya versionen av detaljplanen daterad 2025-06-04 innehåller flera förbättringar, men det kvarstår några områden som vi vill ge synpunkter på.

Som många påpekat är mycket mark avsatt som vägmark. Vi förstår kommunens argument att all vägmark inte behöver användas till just väg utan kan också vara ett sätt att få in mer luft mellan bebyggelsen. Men faktum kvarstår att man genom dessa omfattande planerade vägmarksområden ändå öppnar en risk för att det i framtiden kan skapas breda vägar som rimmar illa med de små, idylliska grusvägar som vi har idag och som fungerar tillfredsställande. Detta skulle kunna påverka den lokala miljön negativt. Är det dessutom rimligt att det är en vägförening som har det fulla ansvaret för hur detta gaturum utformas?

Kommunen bedömer att det är rimligt att medlemmarna i vägföreningen själva ansvarar för att bestämma när de tycker att vägnätet i området är undermåligt och behöver genomgå en standardhöjning.

De stora vändzonernas inverkan på bebyggelsestrukturen behöver belysas bättre. Vi tycker att det är orimligt att så stora vändzoner tas upp för sophantering även på ställen dit sopbilarna aldrig kör och rimligen inte behöver köra i framtiden. Ett exempel är vändplatsen i slutet på Petter Ols gata där sopbilen i stället cirkulerar via Skräddarens gata och soptunnorna är utställda vid korsningen. Vändplatsen utmarkerad i slutet av

Eftersom en detaljplan gäller tills den upphävs, nuvarande byggnadsplan är drygt 50 år och eftersom regler för exempelvis sophämtning, snöröjning och räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området har en tendens att ändras över tid behöver planförslaget ta höjd för framtida samhällsutveckling. Kommunen har inte heller möjlighet att i detaljplanen säkerställa till exempel

	Kommunens kommentarer
Erlands gata tar ett stort område naturmark i anspråk (på tomten Djupvik 1:5) och om den skulle genomföras krävs att man schaktar bort en kulle (del av gamla strandvallar) inne i naturmarken. Detta är inte en rimlig lösning.	gemensam sophämtning men behöver ändå se till att viktiga samhällsfunktioner kan fungera.
Prickningen runt vägarna är omfattande och berör en rad befintliga byggnader på olika ställen i området. Vad händer om ett hus t ex brinner ner - får det inte återuppföras då?	Enklare förrådsbyggnader och icke lovpliktig bebyggelse har inte föranlett justering av prickmark och dessa kan i vissa fall ha planstridigt utgångsläge. I vissa fall kan fastighetsägaren behöva hitta en alternativ placering för dessa om de till exempel skulle brinna ner eller rivas av annan anledning.
Vi förstår att det är tänkt att Samfällighetsföreningen ska stå för skötseln av även nyskapade eller förändrade vägar i området. Om ägarna vill ha marken inlöst måste föreningen sannolikt lösa in den, och för detta finns ingen ekonomi. Det blir dessutom ganska stora arealer med tanke på den väl tilltagna vägmarken. När det gäller kostnader för nya vägsträckningar och vändplatser förstår vi att det är tänkt att den ska fördelas mellan de som har nytta av planen. Hur ska detta avgöras och är fördelningen helt upp till Samfällighetsföreningen?	För att ansluta de nya områdena behöver en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske genom en anläggningsförrättning hos lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva de nya vägarna, och i förekommande fall övriga anläggningar, i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Vid en omprövning av en gemensamhetsanläggning behöver gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen betala ut ersättning för den mark som tas i anspråk. Ersättningen går att avtala bort. För att ansluta nya fastigheter till en gemensamhetsanläggning utgår ersättning från fastigheten som ansluts till gemensamhetsanläggningen. Aktuell gemensamhetsanläggning ska inte bära kostnader för åtgärder som enskild fastighetsägare har nytta av. Exploateringsavtal säkrar att ansökan och kostnader för lantmäteriförrättningar åläggs de exploatörer som har nytta av åtgärderna. Enskilda medlemmar påverkas inte av dessa åtgärder
En viktig generell fråga kring detaljplanen är hur tätt man ska godkänna bebyggelse framöver. Den planerade storleken på tomter verkar avgöras vad man kan klämma in för att nå maximalt antal tomter snarare än vad som passar in i miljön. Detta riskerar att skapa ny, tät bebyggelse där det tidigare varit natur och fågelliv och därmed förändra karaktären negativt på flera ställen i Djupvik.	Bebyggelsens skala och framförallt fastighetens bredd utmed gatan påverkar hur luftigt eller tättbebyggt ett område upplevs. Eftersom djupet på kvartersmarken varierar kraftigt varierar även regleringen om minsta fastighetsstorlek.
I vårt närområde ingår Petter Ols gata och Skräddarens gata i populära promenadstråk särskilt under sommaren. Den naturliga ”lunga” med buskage och fågelliv som finns i nuvarande tomten Djupvik 2:1 1 bidrar mycket till naturupplevelsen. Vi förstår att man trots det vill använda marken till förtätning, men den föreslagna tomtytan på 1100 kvm mot Petter Ols gata och 1200 kvm mot	Ett viktigt karaktärsdrag i Djupvik är den varierade tätheten i bebyggelsen. Det är anledningen till att kommunen bedömt att största byggnadsarea ska formuleras efter vilka volymer som kan accepteras i området och inte anpassas efter fastighetsstorlek.

Skräddarens gata gör att husen kan komma att ligga tätt. Tvärs över gatan i vårt ”kvarter” är tomtbegränsningen 1600 kvm, vilket hade gjort framtida byggnation på tomten 2:1 1 luftigare.

26. Inkom 2025-08-24

I tidigare planförslag föreslogs högsta nockhöjd för huvudbyggnaden till 6,5 m för vår tomt. I det nuvarande planförslaget föreslogs istället en lägre nockhöjd på 5,2 m.

På sidan 12 i Planbeskrivningen står det att:

"En lägre nockhöjd föreslås framförallt för bebyggelsen utmed kustvägen där höjden på byggnaderna är extra viktig på grund av storlek på byggrätt eller fastighetsstorlek och där befintlig bebyggelses höjder bidrar till områdets sammansatta karaktär."

Vår tomt ligger en bit från kusten. När det gäller områdets karaktär - är förslaget på för tomterna i direkt samt nära anslutning till vår tomt att högsta nockhöjd för huvudbyggnader ska vara max 6,5 m. Därför argumenterar vi för att byta tillbaka till den tidigare föreslagna högre nockhöjden på 6,5 meter, eftersom det då inte påverkar ”områdets sammansatta karaktär”.

Vi bifogar även 2 bilder på hur vår tomt såg ut för många år sedan.



Kommunens kommentarer

En lägre nockhöjd har också föreslagits på de äldre ursprungsgårdarna i området där befintlig bebyggelse på fastigheten inte redan överstiger 5,2 meter i nockhöjd.

Handlingarna förtydligas gällande bestämmelsen som reglerar nockhöjden till 5,2 meter.

Utifrån fastighetsägarens ambitioner och utifrån det bildmaterial som bifogats ser inte kommunen att ambitionen att återställa äldre gårdsbebyggelse skulle vara omöjligt med nuvarande planbestämmelser.

Kommunens kommentarer



Vår plan är att i framtiden återskapa ladugården som tidigare stod på tomten, men då som ett boningshus med en balkong, utsikt mot havet samt Blå Jungfrun (utsikten försvann i samband med tillkomna beviljade bygglov som är helt naturligt).

27. Inkom 2025-08-24

Vi vill att all mark, helt enligt Lantmäteriets kartor, hörande till Djupvik 1:39 finns utritad på den nya detaljplanen.

Ni är fortfarande fastighetsägare och detaljplanen föreslår ingen förändring i fastighetens utbredning eller ägande, förutom att det från fastigheten Djupvik 1:1 blir möjligt att reglera in den mark som redan är ianspråktagen utmed Bardun Emils gata. Delar av fastigheten Djupvik 1:39 är sedan 1971 planlagd för allmän platsmark natur, eller som det hette på den tiden: Park och plantering.

Vi har sett att delar av vår mark, som tillhör vår fastighet inte är utritad på kartan för planförslaget? Vi vill **inte** att den är utmärkt som allmän platsmark då vi äger marken och inte vill att andra boende och besökare använder marken som promenadyta alldeles nära våra bostads och uthus.

Planförslaget innebär ingen förändring mot gällande byggnadsplan.

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.

Vi är måna om att marken med dess naturvärden, vår gamla brunn och vår tidigare infiltrationsbädd, hör till och är **märkt** med vår fastighetsbeteckning. Marken har funnits i vår familj i fem generationer och blev sorgligt uppstyckad mot norr och nordväst med början under sent 1950-tal och vi är därför nu måna om att behålla det som finns kvar till fastigheten. Den aktuella delen av fastigheten ger oss också en känsla av avskildhet i det tättbebyggda Djupvik.

Platsens naturvärden är anledningen till att kommunen bedömt att marken inte är lämplig för kvartersmark för bostadsändamål och därmed inte föreslår någon förändring mot gällande byggnadsplan.

Vi vill också påtala att marken har inte varit allmäntillgänglig, alltså **aldrig** använts av boende och besökare, innan Borgholms kommun beslutade

Marken har sedan den planlades 1971 varit allmäntillgänglig. Huvudmannen ansvarar för att hålla marken tillgänglig för allmänheten.

att vi boende skulle ansluta oss till kommunalt vatten- och avloppssystem. Efter att vi tillåtit grävoch andra arbetsmaskiner att använda marken i arbetet med det kommunala vattenarbetet började trafiken av cyklister, gående med hundar, mopeder och till och med försök av bilister att korsa vår mark. En del i det är också att den mur av stora, runda stenar mellan änden av Bardun Emils gata och vår mark flyttades av grävarna för att aldrig mer återvända till sin plats som en avgränsning. Vi misstänker att dessa stora stenar nu ligger vid allmänningen mot parkeringen nere vid sjöbodarna på Kustvägen.

Vi hoppas att ni tar hänsyn till att det är en gammal fastighet med flera byggnader i original kvar på gården samt att vi har respekterat den gamla gårdsutformningen, trots att vi har behövt att bygga om och modernisera under årens lopp. För oss är det viktigt att det som finns kvar av marken hålls intakt **inom** vår fastighet och att övriga boende och besökare respekterar gränser och vår önskan om avskildhet under de perioder vi vistas i Djupvik.

Kommunens kommentarer

28. Inkom 2025-08-24

Ny väg intill biotopskyddad stenmur i nordost som gränsar till Djupvik 1:12 och Djupvik 1:155 mfl.

Som grannar till det planerade nya området i nordöstra Djupvik har vi inget emot att området med ny kvartersmark förtätas enligt granskningsförslaget. Vi motsätter oss dock ny väg längs stenmuren.

Detta för att

- nya hål (där tung trafik ska kunna passera) inte ska tas upp i den biotopskyddade stenmuren som gränsar till Djupvik 1:12. Muren måste skonas från ingrepp.

- ny väg längs stenmuren som på så sätt skulle sammanbinda Kvarnstigen och Bessniss gata skulle sannolikt anses som en genväg för boende i södra Djupvik. Det skulle medföra mycket trafik på en mycket smal väg där tyngre fordon får svårt att ta sig fram och där ingen möjlighet för annan trafik att mötas finns. Vi boende värnar den känsliga naturen/strövområdet intill som många använder som rekreationsområde.

Förslaget till ny väg bör ändras så att stenmuren skyddas, vägarna Kvarnstigen och Bessniss gata sammanbindes ej, utan tillfartsväg till nya nordöstra området blir via Kustvägen/Målar Jonsson gata.

Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.

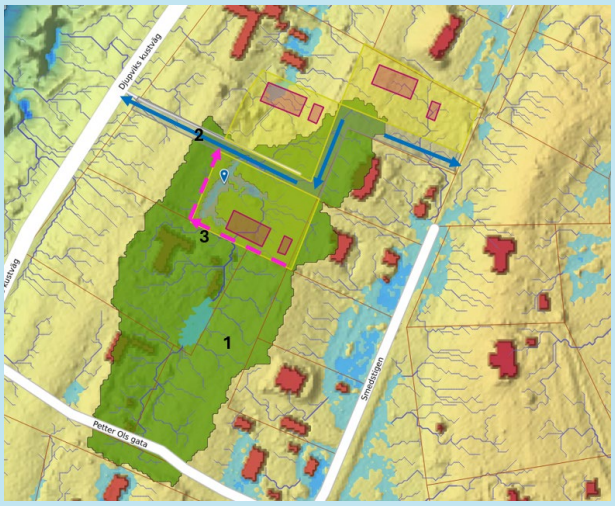
Att anlägga en helt ny gata kan inte anses vara ett effektivt nyttjande av marken.

	Kommunens kommentarer
29. Inkom 2025-08-25 Genomfart till Djupvik 1:12 och södra Djupvik via Kvarnstigen	
En genomfart till planerade tomter på Djupvik 1:12 och vidare till södra Djupviksområdet, kommer att påverka Kvarnstigen som inte har kapacitet att hantera det. Sophanteringen bör kunna lösas på annat sätt. Hellre drar vi fram våra soptunnor till Kvarnstigens början, som vi gjort tidigare, än att få den påverkan som en genomfart skulle innebära. (Enligt förslaget) Även utan genomfart till södra området, skulle det vara ett stort ingrepp på muren för att klara sopbilens väg in till de nya tomterna. Det finns för lite utrymme för en bra passage genom muren. Det skulle behöva kontrolleras på plats innan beslut.	Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig. Dispens från biotopskyddet krävs för att genomföra föreslagen åtgärd.
De nya tomterna har en annan naturlig infart via Målar Jonssons gata som har bättre möjligheter för möten. För sophanteringen kan en vändplats skapas norr om det nya tomtområdet, vilken då skulle ligga på andra sidan muren, i höjd med vår fastighet. Kan man inte ordna sophanteringen på annat sätt, så är denna lösning bättre än att använda Kvarnstigen.	Att anlägga en helt ny gata kan inte anses vara ett effektivt nyttjande av marken.
30. Inkom 2025-08-25	
Mellan samråd och granskning har antalet möjliga avstyckningar minskats från tre till två och en stor vändplan, utan saklig motivering eller transparens. Ändringen upplevs som rättsosäker och försvårar sakägares möjlighet att tillvarata sina intressen. Yrkar att planen ger möjlighet till att stycka av tre tomter från Djupvik 1:7 enligt bifogat förslag.	Det framgår av den samrådsredogörelse som varit tillgänglig under granskningstiden att på grund av dagvattenfrågan och på grund av att kvartersmarken enligt samrådsförslaget bedöms kunna innebära en betydande olägenhet för fastigheterna Djupvik 1:108 och 1:109, justeras planförslaget, kvartersmarken på fastigheten Djupvik 1:7 minskas väsentligt och dragningen av lokalgatan justeras. Kommunen har efterfrågat ett utlåtande från dagvattenkonsulten som i e-brev redogjorde för bedömningen att dagvattenhanteringen går att lösa med bifogat förslag på fastigheten Djupvik 1:7. Anledning till att ytorna för dagvattenhantering bedöms räcka till är att kvartersmarken (nr 1 i figuren nedan) har tagits bort jämfört med underlaget i dagvattenutredningen.

Positivt planbesked gavs 2016 för tre nya fastigheter. Kommunen har därmed tidigare bedömt fastigheten som lämplig för tre bostadsfastigheter. Fyra VA-anslutningar är redan anlagda i samråd med kommunen och Borgholm Energi.

Marken är sedan länge ianspråktagen genom byggnader, anläggningar, vägar och VA. Djupviks Kustväg och vår utveckling av fastigheten möjliggör en ökad tillgänglighet till stranden. Särskilda skäl finns därför att upphäva strandskyddet inom Djupvik 1:7 enligt 7 kap. 18 c § MB.

Kommunens kommentarer



Vidare anges i bedömningen att den nya gatan bör utföras med grusbeläggning. Avrinningsriktningen för den nya gatan bör vara enligt föreslagna pilar i figuren. Den östra delen avrinner då österut mot Smedstigen. Resten av gatan avrinner västerut och ansluter i nivå med Djupviks kustväg. Det innebär att den kommer att skära igenom strandvallen (markering nr 2). Lågpunkten för det gröna avrinningsområdet ligger på den södra tomten (lokaliseringsmarkeringen), dvs. det är där allt vatten potentiellt kan samlas om det inte infiltrerar på vägen dit. Som en säkerhetsåtgärd föreslås ett avskärande infiltrationstråk (markering 3) som tar hand om ytavrinningen från södra delen av det gröna avrinningsområdet.

Handlingarna justeras

I planbesked ställer sig kommunen positiv till att pröva föreslagen bebyggelse genom en planprocess.

VA-avsättningar anläggs i enlighet med fastighetsägarens önskemål och är inte föremål för en lokaliseringsprövning som visar att marken är lämplig att bebygga.

Kommunen bedömer att vad lagstiftaren avser med ianspråktaget inte stämmer överens med det som fastighetsägaren anger som ianspråktaget.

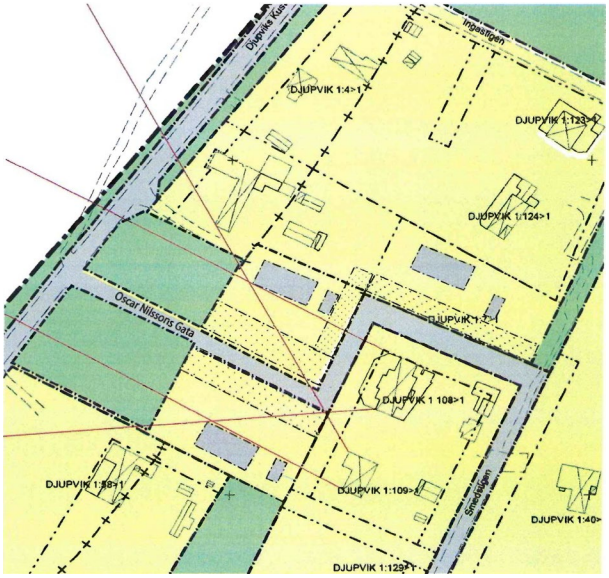
Del av fastigheten är ianspråktaget i och med tidigare byggnadsplans reglering av kvartersmark. För denna kvartersmark föreslås strandskyddet upphävas. Att det ligger VA-ledningar i marken är inget som försvårar allmänhetens tillgänglighet och kan därför inte anges som skäl till att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddet syften.

Förutsättningarna går att jämföra med dom i mark- och miljööverdomstolens mål M 10949-19 där

Planläggningen ska väga allmänna intressen och förtätning mot enskilda intressen av utsikt. Förslag har tagits fram för att minimera påverkan.

Fastigheten har redan anpassade dagvattenanslutningar. Tekniska lösningar för hållbar dagvattenhantering finns och kan tillämpas i enlighet med kommunens riktlinjer.

Förslag: väg mellan Djupviks Kustväg och Smedstigen bör följa befintlig äldre väg för att gynna utsikt och möjliggöra bebyggelse både norr och söder om kvartersmarken. Ny vägdragning kan innebära buller/ljus, men dessa effekter ligger inom vad som är normalt i bostadsområden.



Området är redan planlagt och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Handlar om förtätning, inte exploatering av orörd naturmark.

Önskan om att den nya vägen namnges Oscar Nilsson Gata.

Kommunens kommentarer
domstolen konstaterar att ett område under lång tid haft en klippt gräsmatta och en häck. Det ger en rätt att fortsätta hålla vegetationen i trim men det innebär inte i sig att platsen är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vid planläggning ska kommunen göra en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Om marken är lämplig har kommunen möjlighet att planlägga för en förtätning.

I det här fallet har ny information framkommit vilket gör att marken kan anses vara lämplig för förtätning eftersom dagvattenhanteringen går att lösa på ett tillfredställande sätt.

Den tekniska lösning som presenteras i yttrandet fungerar för att lösa dagvatten på en enskild fastighet men inte för att hållbart lösa dagvattenhanteringen för ett större område och i ett längre perspektiv där kommunen behöver ta höjd för förändrade nederbördsmängder vid ett förändrat klimat.

Plankartan justeras i enlighet med yttrandet.

Handlingarna revideras.

Kommunen tackar för namnförslaget och tar med det i den fortsatta processen.

31. Inkom 2025-08-25

Det är glädjande att se att kommunen i vissa viktiga delar tagit till sig av inkommen information och synpunkter. Flera bra åtgärder har vidtagits, såsom att utöka vissa områden som undantagna från vidare bebyggelse och att tydligt begränsa möjligheten att placera byggnad nära tomtgränser.

Att Planförslaget har justerats för att bebyggelsen på föreslagen ny kvartersmark skall anpassas för att minimera påverkan på naturen och utsikten (Gemensamma punkter 1 samt 4) för befintlig bebyggelse är också av stor betydelse för bevarande av såväl områdets karaktär samt att minimera betydande olägenheter för befintliga fastighetsinnehavare orsakade av den nya planen.

Problemet med att anlägga nya vägar till föreslagna fastigheter kvarstår dock (Gemensamma punkter 6). Kommunen skriver att:

" Gators utformning sker i samråd med vägföreningen och på ett sätt som kan säkra sophantering och räddningstjänstens möjlighet att nå föreslagen bebyggelse. Vändplaner och gator kan i genomförandet vara mindre än område för Gata, men inte större. Eftersom inte kommunen föreslås vara huvudman för gator i området är det vägföreningen och dess medlemmar som bestämmer hur gatorna ska utformas. Vändplaner och gatuområden som genom bestämmelser och bredd tillåter genomfartstrafik behöver inte genomföras."

Dessa formuleringar antyder att det är Vägföreningen som skall vara huvudman och ansvarig för att besluta om och anlägga samt underhålla de vägar som krävs för att tänkta fastigheter som kommunen inritar i planen ska kunna åtnjuta kommunal- och räddningsservice. Vägföreningen och dess medlemmar kan dock inte påverka ifall kommunen ritar in nya fastigheter längs med idag icke existerande vägar. Det rimliga bör här vara att minimera antalet nya fastigheter som inte idag kan nås med befintliga vägar för att därmed hålla nere kostnader och ingrepp på området. Befintliga medlemmar i föreningen är inte betjänta av nya, ökade kostnader för att understödja att somliga fastigheter ska kunna sälja av mark till nya fastigheter, vars framkomlighet bekostas av föreningen. Anläggningen av eventuellt sådana vägar och vändplaner bör istället rimligen bekostas till fullo av avyttrande fastigheter. Vidare vidhåller vi i vår åsikt att

Kommunens kommentarer

Planförslaget föranleder inte några större tekniska förändringar. Ett antal befintliga gator kan behöva förlängas eller förses med vändplats i det fall gemensam sophantering inte går att ordna. För utbyggnad av dessa ansvarar vägsamfällighetsföreningen och de fördelar också kostnaderna för utbyggnaden på de fastigheter som har nytta av åtgärden. Ansvar och kostnader för utbyggnad av föreslagna nya gator regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare som har nytta av åtgärden. Exploateringsavtalet reglerar att väganläggning finns tillgängliga fram till fastighetsgräns innan bygglov kan beviljas på nya fastigheter.

Handlingarna justeras.

	Kommunens kommentarer
kommunen inte bör bevilja någon byggrätt eller avstyckning av 1:13 på de föreslagna tomterna framför 1:56 och 1:57. Om så ändå sker bör:	
1) Endast den tomt som kan ges anslutning till befintlig väg, Bardun Emils gata, bebyggas.	Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbyggnation.
2) Den areal med byggrätt som föreslås framför 1:55 bör istället ges en infart från Djupviks kustväg, såsom intilliggande fastigheter redan har. Detta gör att fastigheten inte behöver flyttas för att det återinträdande strandskyddet ska kunna uppfyllas, samt att ingen väg behöver anläggas till föreslagen fastighet. Dessa åtgärder gör att den föreslagna vägen med vändplan inte behöver anläggas och kommunen såväl som vägföreningen sparar stora summor i underhåll med mera.	Att förlägga ny kvartersmark utmed Djupviks Kustväg innebär att strandskyddet behöver upphävas. Kommunen bedömer att särskilda skäl för att upphäva strandskyddet saknas.
Slutligen några kompletterande uppgifter kring det faktum att det föreligger ett lastande servitut på fastigheten 1:13. Detta servitut ger vår fastighet, Djupvik 1:55, som tidigare påpekats för kommunen, rätt att använda del av marken för att ta oss ner till Kustvägen. Enligt avtalet ger servitutet oss rätt att gå över fastigheten 1:13, intill norra sidan av stenmuren vid fastighetsgränsen, till och från Kustvägen. Denna rättighet för vår fastighet är registrerad och inskriven vid dåvarande myndighet, Möre och Ölands domasaga år 1970. Fram till 1972 var det denna domsaga som skötte dessa registreringar, innan Lantmäteriet övertog denna roll.	Servitutet ligger på mark som enligt planförslaget omfattas av allmän platsmark natur. Planförslaget innebär därmed inget hinder för servitut. Däremot gör det att servitutet är onödigt och det kan upphöra.
När inskrivningsdomaren 1970 skrev in servitutet i fastighetsboken gav det rättigheten sakrättsligt skydd. Det innebär att servitutet blev officiellt och bindande inte bara för de ursprungliga parterna, utan även för alla framtida ägare av de berörda fastigheterna. Om det är som kommunen säger, att denna rättighet inte finns inskriven i Lantmäteriets register idag, beror det troligen på ett fel i dataöverföringen på 70-talet, inte på att servitutet har upphört att gälla. Detta fel var vanligt förekommande pga. den enorma datamängd som skulle föras över från manuella till datoriserade register. Den gamla, korrekta inskrivningen från 1970 har dock juridiskt företräde. Lantmäteriets register är i detta fall felaktigt eftersom det inte speglar den rättighet som en gång beviljades och fick skydd mottredje man. Det innebär att en rättelse måste införas i registret och att ett ärende för detta måste upprättas snarast för att korrekt återspegla gällande rättsligt läge.	
Här har vi nu initierat en dialog med kommunen kring vem som skall driva rättelseärendet vidare mot Lantmäteriet. Dock är det av stor vikt att	Markanvändningen i aktuellt planförslag stämmer överens med servitutet.

kommunen tar med detta i planeringen kring framtida markanvändning och revidering av planen.

Kommunens kommentarer
Att driva rättelseärendet är en fråga för de fastigheter som servitutet omfattar.

32. Inkom 2025-08-25

Jag önskar inte en genomfart från Kvarnstigen, genom stenmuren och vidare till de nya tomter som planeras på fastigheten Djupvik 1:12. Muren är biotopsskyddad och bör överhuvudtaget inte öppnas. Eftersom den planerade öppningen behöver vara tillräckligt bred för att en sopbil enkelt ska kunna köra igenom innebär detta ett stort ingrepp. Kvarnstigen är smal och måste vid ökad trafik breddas. En genomfart mellan Målar Jonssons gata och Kvarnstigen skulle markant öka belastningen på vägen. Jag hyser stor oro för att vägen kommer att bli genväg mellan södra Djupviksområdet och Djupviksgatan.

Fastighetsägarna har under många år rullat fram soptunnorna till plats där sopbilen enkelt kan tömma och är eniga om att detta utan problem kan fortgå.

Förslag: Att de nya fastigheterna enbart har sin infart från Målar Jonssons gata och har en vändplats nordost om fastigheterna. Ingen öppning tas upp i muren vid Kvarnstigen.

Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.

Dispens från biotopskyddet krävs för att genomföra föreslagen åtgärd.

Att anlägga en helt ny gata kan inte anses vara ett effektivt nyttjande av marken.

Förslaget innebära att detaljplanen behöver möjliggöra för vändplaner på Bessniss gata, Kvarnstigen och den nya lokalgatan. För att vändplaner ska gå att anlägga på Bessniss gata och på Kvarnstigen innebär att öppningar behöver tas upp i den biotopskyddade muren.

33. Inkom 2025-08-25

I nytt förslag till detaljplan har bestämmelser avseende max tillåten byggnadshöjd tagits bort. Bestämmelser avseende byggnaders höjd föreslås endast regleras genom krav på max tillåten nockhöjd som ansatts till max 5,2 m alternativt 6,5 m. Det nya förslaget skulle innebära att samma krav avseende byggnaders höjd gäller för såväl en huvudbyggnad som för en komplementbyggnad. Det är minst sagt olämpligt och det är anmärkningsvärt att kommunen visar sådan brist på omdöme. Hur skulle det se ut om komplementbyggnader vid såväl nybyggnad som ombyggnad tillåts ha en nockhöjd på upp till 6,5 m? Det överensstämmer varken med de intentioner avseende bebyggelseutveckling som beskrivs i FÖP, tidigare planförslag från samrådet eller med de bestämmelser som anges för övriga detaljplaner i Djupviks- Loftaområdet.

I en miljö med så varierad bebyggelse som i Djupvik är det svårt att hitta rätt planbestämmelser. Byggnadshöjd är ett begrepp som använts länge och som finns definierat i lag. Rättspraxis har genom åren kommit att göra bestämmelsen svår att tolka vilket gör att det är svårt att förutse skalan på den tillkommande bebyggelsen.

Enligt definition ska en komplementbyggnad inte dominera över bostadshuset. Det betyder inte att volymen inte kan vara lika stor eller större än bostadshuset men att komplementbyggnaden då i sitt uttryck behöver vara underordnad bostadsbyggnaden. Detta resonemang går att följa i äldre öländsk gårdsbebyggelse där ekonomibyggnaderna inte sällan är större än huvudbyggnaderna men med ett enklare uttryck i fasaden.

Både i nya detaljplanen för Lotta 2:2 m fl samt förslag till detaljplan för del av Lofta 1:2 och 1:3 med flera, som ligger strax norr om detaljplan för del av Djupvik 1:1 m fl, särskiljs krav på max nockhöjd för huvudbyggnad (max 6,5 m) respektive komplementbyggnad (max 4,5 m). Motsvarande särskiljning för olika byggnadstyper måste givetvis gälla även inom detaljplan för Djupvik 1:1 m fl, särskilt med tanke på att området utmed Kustvägen har så höga kultur- och naturvärden.	**Kommunens kommentarer** Inom planområdet finns äldre gårdar där just detta förhållande råder. Kommunen har därför bedömt att plan- och bygglagens definition av komplementbyggnad som underordnad huvudbyggnaden gör att bestämmelsen blir överflödig i aktuell detaljplan.
I Planbeskrivning (sid 12) anges att restriktioner av byggnaders höjd är extra viktigt utmed Kustvägen *" ... där befintlig bebyggelses höjder bidrar till områdets sammansatta karaktär. "*	
I Planbeskrivning (sid 10) från samrådet angavs *" ..för att begränsa ska/förskjutningen i området föreslås också bestämmelsen h1 som reglerar byggnadshöjden för huvudbyggnad till max 4,2 meter och för komplementbyggnad till max 3,5 meter. Syftet är att bevara den lågmälda karaktären i området..."*.	
Vi anser att bestämmelser som reglerar byggnaders höjd ska återgå till motsvarande det som presenterades vid samrådet, men att samtliga fastigheter ska omfattas av samma höjdbestämmelser. Det är särskilt viktigt att begränsa höjden på bebyggelsen utmed Kustvägen där den känsliga bebyggelsekaraktären måste bibehållas. Det är möjligt att bestämmelser avseende höjd på bebyggelse kan regleras endast med nockhöjd, men restriktioner för komplementbyggnader måste särskiljas från restriktioner för huvudbyggnader.	
Vi vidhåller att det är orimligt att i den nya detaljplanen anpassa egenskapsbestämmelser specifikt för/utifrån enskilda fastigheter för att i efterhand kunna godkänna en planstridig komplementbyggnad som står i tydlig konflikt med de intentioner avseende bebyggelseutveckling som beskrivs i både FÖP och i Planbeskrivningen. Jmfr bild nedan.	Kommunen bedömer att bestämmelserna är formulerade för att möjliggöra en skalförskjutning som är rimlig och lämplig i området.
Det kan vara nödvändigt att göra vissa justeringar och anpassningar av planbestämmelser för enskilda fastigheter för att inte göra tidigare befintlig och godkänd bebyggelse planstridig. Men det är en helt annan sak att göra motsvarande justeringar och anpassningar för en planstridig byggnad som uppförts under senare år trots att grannar under hela byggnationens gång påtalat att den avviker från gällande regler och bebyggelsekaraktären i området, och övre instanser (bla Mark- och	I juli i år fattade miljö- och byggnadsnämnden beslut att bevilja tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av gäststuga. Kommunen har i och med beviljat bygglov bedömt åtgärden som förenlig med plan- och bygglagens 2 kap 6§ som anger att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och

miljööverdomstolen) återförvisat ärendet till kommunen flera gånger.

I samrådsredogörelsen anges att "om *enskild är missnöjd med kommunens avvägningar i planarbetet kan frågan prövas i domstol"* . I en kommande domstolsprövning kommer det bli mycket intressant att höra kommunens bedömningar och avvägningar i planarbetet, speciellt utifrån historik och tidigare hantering av fastighet Djupvik 1:145, och vem på kommunen som får i uppdrag att redogöra för dessa.



Bild från kustvägen visar den planstridiga komplementbyggnaden på fastighet Djupvik 1:145. Det är tydligt att byggnadens placering på tomten och utformning inte överensstämmer med bebyggelsekaraktären i området, och följer således inte de riktlinjer för bebyggelseutveckling som anges i FÖP och Planbeskrivningen. Det är orimligt att i den nya detaljplanen anpassa egenskapsbestämmelser specifikt utifrån enskilda fastigheter för att i efterhand kunna godkänna planstridiga byggnader som saknar giltiga tillstånd.

34. Inkom 2025-08-25

Att hela fastigheten kan nyttjas för bostadsändamål

Kommunens kommentarer
kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

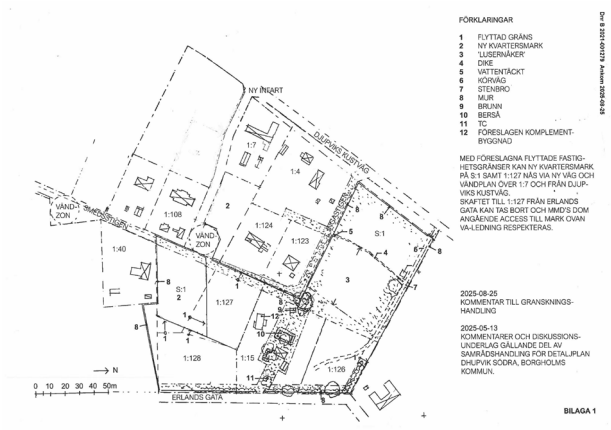
Mark- och miljödomstolen bedömde 2016-05-31 i mål nr P 2325-16 att den aktuella gäststugan på Djupvik 1:145 inte innebär en betydande olägenhet för ägarna av fastigheten Djupvik 1:66.

Enligt plan- och bygglagens 3 kap 3 § ska planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Vilket gör att bostadsbyggande är ett allmänt intresse och kommunen ska eftersträva att främja bostadsbebyggelse men inte utan att ta hänsyn till bland annat naturvärden.

Alternativt att kvartersmark om ca 2 500 m² återinförs enligt det första planförslaget.	**Kommunens kommentarer** I samrådet bedömde länsstyrelsen att en exploatering enligt önskemålet riskerade att påverka framförallt ängsnätfjärilen negativt och bad kommunen tydligare motivera markens lämplighet för bostäder. Marken har påtagliga naturvärden och med ytterligare kvartermark blir fragmenteringen för stor för att kommunen ska kunna säkerställa livsmiljöer för den rödlistade ängsnätsfjärilen.
Sammanfattande argument:	
Den föreslagna kvartersmarken utgör en liten del av Objekt 21 (ca 5–8 %) och påverkar inte naturvärdet i området i någon större utsträckning.	Den föreslagna kvartersmarken behöver vägas samman med den obebyggda marken som i gällande byggnadsplan redan är planlagd för bostadsändamål. Kommunen bedömer att med ytterligare kvartersmark blir fragmenteringen för stor för att livsmiljöer för den rödlistade ängsnätsfjärilen ska kunna säkerställas.
Objekt 21 har klassificerats som Påtagligt Naturvärde enbart på de lägsta kriterierna (Visst Artvärde och Visst Biotopvärde), utan att enskilda inventeringar nådde Påtagligt naturvärde.	Förutom ängsnätfjärilen utgörs området av alvarvät med typiska arter för alvarsmark. Alvarsmark är i sig skyddsvärd oavsett naturvärden.
Artfynd, inklusive ängsnätfjäril, finns främst i den östra delen – inte på vår fastighet eller den aktuella kvartersmarken.	Ängsnätfjärilen hotas av fragmentering och minskning av gynnsamma livsmiljöer. Minskningstakten för arten är hög och förväntas inte avta eftersom artens livsmiljöer fortsätter att minska och fragmenteras. Arten är rödlistad inom kategorin nära hotad (NT) men ligger nära gränsen till att betraktas som sårbar (VU).
Marken består idag av torr gräsmark, döda buskar, grusväg och vändplats, vilket minskar naturvärdena ytterligare.	Väg och vändplats är planstridiga och förblir så med aktuellt förslag till detaljplan. Den som har anlagt väg och vändplan ska återställa marken.
Kommunalt avlopp är redan framdraget till fastigheten.	VA-avsättningar anläggs i enlighet med fastighetsägarens önskemål och är inte föremål för en lokaliseringsprövning som visar att marken är lämplig att bebygga.

35. Inkom 2025-08-25

Planförslaget gör ingen värdering av vad som riskerar att gå till spillo om marken blir allmänt tillgänglig och beskriver inte heller nödvändigheten av beteckningen Allmän plats - Natur. Vi har gett alternativ men inte sett bärande argument varför dessa inte kan genomföras. Det enda skäl vi kan se som det kommunala önskemålet är upprättande av ’gena vägar’. Vi har påtalat hur den gångtrafik, rastande av hund etc är till skada för både mark och fauna men inte fått detta värderat



Vi menar att beteckningen Natur på S:1 ska ersättas av prickmark med restriktioner. Endast del av S:1 är markerat för friluftsliv, Detaljplaneförslaget föreslår en större del som Allmän plats Natur än den för riksintresse. Varför? Andra jämförbara fastigheter omkring S:1 har Natur eller prickmark till en bredd på 20-35 m närmast kustvägen som bättre svarar mot riksintresseområdet. S:1 marken västerut menar vi skall ses som en integrerad del av ursprungsbosättningen och att marken ska prickmarkeras. Till de delar i denna; körväg, stenbro, lusernåker, dike och vattenkälla etc. kan befintlig skötselplan sättas på pränt och bli ett styrande dokument.

Körvägen till 1:15 ifrån kustvägen är boställets ursprungliga. Vägen till arbetet, stenbrottet, fisket, åkerbruket etc. utgjorde skälva livsnerven och vägen är en omistlig del i kulturlandskapet. Den tillsammans med andra av S:1´s delar – lusernåker, stenbro, vattentäkt, gör det möjligt att förstå något av den ursprungliga fastighetens livsbetingelser. Körvägen till bostadsfastigheten 1:15 är ett kulturlager med hävd på150 år och kommer att fortsatt att nyttjas som väg till 1:15. Muren mot kustvägen uppfördes på 1940-talet och järngrinden i muren hålls stängd. Tillfart för fordon in till 1:15 har inte kunnat ske ifrån öster eftersom vårdträd gör platsen innanför grinden alltför trång. Rivning av mur för flyttning av mur och grind till annat läge förändrar kulturmiljön och kommer inte att ske.

Kommunens kommentarer

Marken bedöms inte som lämplig för kvartersmark vare sig den är möjlig att bebygga eller inte. På kvartersmark har fastighetsägaren möjlighet att anlägga pool, parkeringsplatser och flera andra typer av anläggningar. Kommunen anser det inte lämpligt att dessa åtgärder kan vidtagas inom aktuellt område.

Aktuellt planförslag innebär ingen förändring mot gällande byggnadsplan för de västra delarna av Djupvik S:1. Riksintresset är utpekat i ett större sammanhang och detaljplanen pekar i detalj ut lämplig markanvändning.

I det här fallet bedömer kommunen att lämplig markanvändning för aktuella delar av den samfällda fastigheten Djupvik S:1 är allmän platsmark NATUR.

Kommunen bedömer att den äldre väg som löper från Djupviks kustväg och österut lämpar sig utmärkt för rekreation. På så sätt riskerar inte känslig natur att påverkas av trampande fötter även om igenväxning snarare än slitage är ett hot mot Ölands särpräglade natur eftersom bete i flera fall har skapat de värdefulla strukturerna.

Befintlig äldre angöring till gården via kustvägen slutar dock i obebyggd kvartersmark för bostadsändamål vilket kan leda till konflikter om inte alternativ rekreationsmöjlighet skapas.

Redan i gällande byggnadsplan från 1975 avsågs att infarten till fastigheten Djupvik 1:15 skulle ändras så att angöring sker via Erlands gata. Aktuellt planförslag innebär ingen förändring mot gällande byggnadsplan.

Boverket anger att vägar för fordonstrafik generellt inte är tillåtet inom användningen NATUR om det inte har angetts med egenskapsbestämmelse. Undantaget är när det behövs för områdets behov,

	Kommunens kommentarer till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning.
Markavsnittet `lusernåker` håller vi öppen och fri från igenväxning enligt vårt vårdprogram med årlig klippning, växelvis mellan ytor då oklippta delar utgör häckningsplatser för fågel.	
De skyddsvärda arterna, fåglar, insekter, växter och djur är enligt vår uppfattning där för att marken har utgjort en skyddszon och därför inte bör vara allmänt tillgänglig.	Större delen av fastigheten Djupvik S:1 västra delar har enligt naturvärdesinventeringen ett visst naturvärde, men fynd av ängsnätfjäril gör att kommunen bedömer att marken inte är lämplig som kvartersmark.
Naturvärdesinventeringen 2023-12-04 har för S:1-västra del registrerat flera signalarter och har som del av objekt 28, naturvärdesklass 3 -påtagligt naturvärde. Ett stort område med orkidéer har inte noterats. Vad gäller för fridlysta orkidéer? Kan man föreslå rörelsestråk/ gena vägar där man vet att de finns?	Samtliga skyddade arter är viktiga att värna, om någon art riskerar att påverkas negativt krävs dispens från länsstyrelsen. Kommunen bedömer att marken ska vara allmäntillgänglig och omfattas av allmän platsmark. Vilka åtgärder som görs inom den allmänna platsmarken är upp till fastighetsägaren, förutsatt att de är förenliga med detaljplanen.
S:1 lusernåker ligger inom område NF8 ”… har i översiktsplanen pekats ut som särskilt värdefulla miljöer både ur natur och kulturhänsyn.” ”Ingen påverkan… inte påverkar befintliga värden negativt bör tillåtas” ”… bevara de områden som omfattas av höga värden genom skydd eller skötsel i detaljplan.	I översiktsplanen redovisas gränser på en övergripande nivå och översiktsplanen fungerar rådgivande. Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med kommunens översiktsplan.
2024 godkände Borgholms kommun miljöförvaltning odlingsytan S:1-lusernåker som upptagningsområde för spridning av Torr-Closett-kompost (TC) ifrån 1:15. Det är inte lämpligt att S:1-lusernåker blir allmän plats för ”allmänhet/alla”. Denna mark är olämplig att vara ”allmän” och rasta hundar i. Stamfastighetens (1:15) bruksytor - väg, dike, stenbro, vattentäckt, lusernåker och brunn hålls i stånd.	Enligt beslut ska kompost från torrklosetten spridas på fastigheten Djupvik 1:15. Spridning av kompost på annan fastighet är inte tillåtet.
Kommunens kommentar är formulerat utifrån föreställningen att byggnadsplanen för 1:15 m fl 1975, ingick i byggnadsplan för Djupvik 1965, och att allmän plats då skulle gälla de i den planen (1965) angivna fastigheterna. Byggnadsplanen för 1:15 m fl. 1975 gällde enligt Lantmäteriet, allmän plats för de 1975 angivna fastigheterna dvs 1:15, 1:126, 1:127, 1:128, S:1. S:1 har enskild huvudman och gemensamhetsanläggning. Tillgängligheten för allmänheten /alla ska inte utökas ifrån betydelsen i byggnadsplanen 1975. Enligt Lantmäteriet är S:1 ändamål ”grönområde”, och fastighetsägaren ”bestämmer hur S:1 ska användas, hur den ska skötas och när det ska ske”.	Aktuellt planförslag reglerar enskilt huvudmannaskap och den samfällt ägda fastigheten har redan ett gemensamt ägande. Alltså är det de fastigheter som äger del av samfälligheten som beslutar om skötsel för naturmarken.

§ 113 förordningen , skapades som ”kompensation” – markägarna fick möjlighet att sälja tomter mot att man utan ersättning lämnade grönområde ”allmän plats” till förmån för de nyskapade ”byggnadstomterna” inom den ursprungliga fastigheten – Avsikten var inte att lämna mark för ev. behov som angränsande markägares nybildade tomter eventuellt kunde ha. §113-förordningen avskaffades med anledning av att den ansågs otidsenlig och inte längre tillämpades. Lantmäteriets anvisning på hemsidan: ”Upphävande av förordnande enligt plan- och bygglagen, PBL 2015-01-01. Förordnandet innebar att viss i planen angiven mark för allmän plats skall upplåtas till förmån för de i planen redovisade fastigheternas gemensamma behov”.

Det finns inget behov av tillgängliggörande utöver allemansrätten. Det finns ingen uppgift om med vilket lagstöd kommun kan utöka tillträde genom beteckningen ”Användning av allmän plats Natur” sedan den rätten tagits bort 1 januari 2019.

I detta fall gäller ”gemensamma behov” och begreppet ”S” för samfällighet, fastigheterna Djupvik 1:15, 1:126, 1:127, 1:128. med enskilt huvudmannaskap. Användningen är samfällighet grönområde. I byggnadsplanen 139 för 1:15, beslutad 1975, är S:1-park enligt Lantmäteriet ”gemensam för de i planen antecknade fastigheterna”, dvs 1:15 och lotterna A, B, C; 1:126, 1:127, 1:128. Detaljplaneförslag 2025 ger användning av Allmän plats, Natur, en annan innebörd, dvs ”tillgängligt för alla”. Vi hävdar i enlighet med Lantmäteriet att ”huvudmannen över område Natur bestämmer användning och skötsel, på vilket sätt och vid vilken tidpunkt det ska ske”. Vi - huvudman och enskild ägare - kommer att sköta och underhålla S:1 Natur över tid på det sätt vi gjort hitintills, dvs att den förblir avläsbar som del i småjordbruket. Vi kommer inte att tillrättalägga för fysiska ”rekreationsstråk”.

Denna fråga måste besvaras innan antagande av detaljplanen kan ske. – ”Natur/grönområde ska fortsatt gälla för delägarna i samfälligheten S:1. Vi har i lämnade synpunkter i granskningshandling påpekat planens brist på skäl till det föreskrivna upplåtandet av marken. Vidare är svårigheten

Kommunens kommentarer

Enligt 113 § byggnadslagen hade ”fastighetsägaren skyldighet att utan ersättning upplåta obebyggd mark, som för områdets ändamålsenliga användning erfordras till väg eller annan allmän plats, i den mån det med hänsyn till den nytta ägaren kan förväntas få av planens genomförande och övriga omständigheter prövas skäligt.”

Det betyder att mark som avsattes som allmän plats inte bara skulle vara till för de fastigheter som ingick i byggnadsplanen. Den skulle avsättas i en omfattning som var rimlig i förhållande till vilken nytta fastighetsägaren kunde förvänta sig av att planen genomfördes

Allmän platsmark är tillgänglig för alla, oavsett hur stort planområdet är. Att alla förordnanden enligt 113 § byggnadslagen senare upphävts ändrar inte detta.

Kommunen har enligt plan- och bygglagens 4 kap befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta en detaljplan. Enligt plan- och bygglagens 4 kap 8 § får kommunen bestämma hur allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas, och hur allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap ska användas och utformas.

Beslutet från lantmäteriet ger delägande fastigheter rätt att använda och sköta marken men det behöver ske på ett sätt som är förenligt med detaljplanen.

Fastigheten S:1 är enligt gällande byggnadsplan allmän platsmark och aktuell detaljplan föreslår ingen ändring för dessa delar av fastigheten.

	Kommunens kommentarer
”Allmän plats” och riskerna med en sådan tillgänglighet beskriven.	
Strandskyddsgräns ska markeras på S:1.	Eftersom kommunen har bedömt att marken inte är lämplig som kvartersmark behöver inte strandskyddet upphävas på marken och därmed behöver inte gränsen för strandskyddat område anges.
u1 som är redovisat på 1:4, 1:123, 1:124 ska föras vidare över va-ledning på S:1.	Eftersom kommunen har bedömt att marken inte är lämplig som kvartersmark behöver inget u-område införas.
Vi vill ha möjlighet att uppföra redskapsskjul för markskötsel.	Boverket anger att i användningen NATUR ingår alla typer av friväxande grönområden av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk. De kompletterande anläggningarna ingår i användningen oavsett om de regleras med egenskapsbestämmelser eller inte.
Enligt plankartan är S:1-lusernåker Natur ”fördröjning”, och enligt planbeskrivningen 45 bild 25 är S:1 ”infiltrationsyta”. Enligt bild 1 sid 7 är det på S:1-lusernåker ett blått fält (våtmark?) och ett dike? Vad innebär dessa olika uppgifter? Ska dagvatten aktivt ledas in på S:1 marken?	Dagvatten leds naturligt till S:1. Ett dike behöver inte anläggas. Illustrationen justeras. Fördröjning är en planbestämmelse som reglerar att vatten kan fördröjas inom området. Det kan ske genom en infiltrationsyta som dagvattenutredningen anger eller som en damm, som illustrationen visar.
Dike ska inte anläggas på S:1. Ett träd står nära det illustrerade diket. Trädet behöver vattnet –för inte bort vatten i nytt dike. Diket är illustrerat längs med va-ledningen på S:1 och Smedstigen. Ledningsschaktet är sprängt ner i kalkstensklippan till ca 2 m djup. Eventuellt dagvatten sjunker sannolikt ned i schaktet, som för det med sig i ledningens lutning.	Dagvatten leds naturligt till S:1. Ett dike behöver inte anläggas. Illustrationen justeras.
I kartor beskrivs viktiga gångstråk över S:1 mot kustvägen på ett sätt som om de är existerande.	Kommunen justerar planbeskrivningen för att förtydliga att inte alla rekreationsstråk är framkomliga i dagsläget.
Stenmur och häck som planterades innan fastighetsindelning 1975, gör detta område ogenomträngligt och det finns inget rörelsestråk mot kusten. Vi motsätter oss detta och begär att de ”gena vägarna” i beskrivningens illustrationer tas bort.	Kommunen bedömer markens lämplighet i ett längre perspektiv än nuvarande utformning av den fysiska miljön. Markens lämplighet avgörs i en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och bedömningen är att det allmänna intresset av att bevara möjligheten till detta rörelsestråk är

	Kommunens kommentarer större än det enskilda intresset att utöka storleken på fastigheten 1:126.
Vad innebörden av ”*tillgänglig för allmänheten över tid”* mer konkret har för innehåll framgår inte. Ej heller hur detta finansieras. Vi kommer tex inte låta stenmurar tas bort för att göra enskild mark mer lättillgänglig utöver allemansrätten.	Huvudmannen för den allmänna platsmarken avgör vilka åtgärder som är lämpliga och finansierar dessa. Kommunen har i illustrationen visat på vad som kan vara möjligt att göra.
Planen illustrerar även förhållanden som går utöver detaljplaneförslaget, och som det inte ger utrymme för och inte kan styra över.	I illustrationen redovisar kommunen ett av flera möjliga alternativ till utformning. En detaljplan ger möjligheter att genomföra åtgärder och om fastighetsägaren väljer att genomföra dessa kan detaljplanen också ange hur de ska genomföras.
- Gång- och cykelvägar finns inte på S:1, och kommer inte att anläggas. Inte heller lekplatser eller utegym.	Huvudmannen för den allmänna platsmarken avgör vilka åtgärder som är lämpliga och finansierar dessa. Kommunen har i illustrationen visat på vad som kan vara möjligt att göra.
Vi har efterfrågat skälen till det vi uppfattar som detaljplanens särbehandling för S:1avseende ´Allmän platsmark-Natur´ Kommunen har anfört att S:1 inte är särbehandlat och nämnt ´Vägstugorna” som exempel på fler större områden som föreslås få beteckningen ´Allmän plats-Natur´. Vägstugan AB är ett företag som hyr ut stugor för fritidsboende – Det är inte jämförbart med S:1 som sköts för att bevara kultur- och naturvärden.	Kommunen har att bedöma markens lämplighet i ett längre perspektiv än nuvarande ägarstruktur och dessa ägares ambition med fastigheten och skötseln av den. I det perspektivet är inte jämförelsen med ”Vägstugorna” missvisande.
Kommunens kommentar att naturmarken norr om 1:126 är ”ett viktigt rörelsestråk för att bevara tillgängligheten mot kusten”, och att ”Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att omvandla detta till kvartersmark”. Det framförda argumentet är fel - det finns inget rörelsestråk som man kan ´bevara`. Lägg detta område till fastighet 1:126!.	Det är i dagsläget inte fysiskt möjligt att nyttja rörelsestråket. Det minskar inte betydelsen av att hålla marken tillgänglig för allmänheten.
De viktigaste stråken är markerade med röda pilar. Här finns varken gata eller gångstråk i verkligheten och markeringar finns inte heller på plankarta 2025- 06-03. Vad betyder de gula strecken? Gator/gångstråk? både befintliga och obefintliga? Ingastigen är enskild väg och vitmarkerad på bilden. Konsekvent borde körvägen på S:1 som är på enskild mark vara vitmarkerad. Tag bort det gula strecken syd-nord, på bild 22 och 30, som förbinder Smedstigen med Ingastigen - där är inget befintligt ´stråk´. Två st. stenmurar förhindrar passage gång- och cykelväg.	Enligt gällande byggnadsplan är hela S:1 planlagd för allmän platsmark park och plantering. Den äldre vägen upp till gården från Djupviks Kustväg har inte säkrats som tillfartsväg. Även om det i äldre byggnadsplaner inte fanns ett uttryckligt förbud mot biltrafik så visar avgöranden i domstol att vägar skulle anläggas där de fanns illustrerade i plankartan om inget särskilt skäl fanns för att anlägga dem någon annanstans. Kommunen bedömer därför att ingen rättighet har fråntagits fastigheterna och att aktuellt förslag till detaljplan inte innebär någon skillnad mot gällande byggnadsplan.
S:1 har två områden, med ca 5 m bredd. Dessa områden tillkom under tiden för §113, när kommunen begärde att stora områden natur skulle skapas i byggnadsplaner. För att klara kommunens krav utfördes grönområde som två större ytor med smala, områden mellan. Avsikten var att	Naturmarken norr om Djupvik 1:126 är ett viktigt rörelsestråk för att bevara möjlig tillgänglighet mot kusten. Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att omvandla detta till kvartersmark.

samfällighetens delägare skulle kunna sköta all mark utan att behöva passera över annans tomtmark. När detaljplanen nu föreslår att S:1 södra del blir kvartersmark behövs inte dessa länkar. Vi menar därför att dessa ska göras till kvartersmark och att de ska ingå i de fastigheter de gränsar till: 1:126,1:15, 1:127 och ny fastighet S:1-syd. Skötseln säkras då och avlastar samfälligheten.

Naturmarken väster om 1:15 och 1:127 omfattas av ledningsrätt. Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att omvandla detta till kvartersmark". Ledningsrätt hindrade inte att va-ledningar lades i kvartersmark 2019: 1:4, 1:123, 1:124 och samtidigt i S:1. Detta argument håller inte. Ett misstag kan inte utgöra argument. Så länge de smala områdena är kvar ser vi behov av att uppföra skydd av befintlig känslig natur på kvartersmark.

Erland och Lotten Petterssons boställe är uppfört under 1880-talet för en familj på 6 personer. Man sökte livnärda sig med stenhuggeri, fiske och hjälparbeten i bondgårdar i närheten. På 1:15 fanns odlingsytor - potatis, säd, foder till en ko. Det gamla bostället är uppfört i sten enligt Öländsk byggnadstradition. Det blev fritidsbostad på 1930-talet. Det har sommarvatten med tappkran utomhus. Byggnaden har bostadsyta på ca 30m^2, rumshöjden är 180 cm, det finns el, Vi kommer inte att modernisera de gamla byggnaderna genom att dra in teknik som vatten och avlopp. Komplementbyggnad behöver uppföras i närtid för att säkra värdena framtiden.

Fastigheten 1:15 och dess kulturmiljöskydd med bl.a. en omfattande prickmarks begränsning efter fastighetsgränser menar vi är missriktad. Den mark som blir kvar för att kunna utnyttja föreslagen byggrätt kommer att ligga nära det skyddsvärda och skymma de befintliga byggnaderna. Vi har i skiss 2025-05-13 och modell visat var att tillskott tillför värden och bevarar det befintliga bäst. I nuvarande planförslag har vi sett en viss förståelseför detta, men inte fullt ut. Att möjliga byggnader genom prickmarken trängs in nära kulturmiljön gör bevarandefrågan problematisk. Det är i fastighetens ytterkanter som tillskott av byggnader påverkar det skyddsvärda minst. Vi föreslår annan prickmarkering. Se Bilaga 1.

Kommunens kommentarer
Att marken i dagsläget inte är framkomlig är av mindre betydelse eftersom det är fysiska förutsättningar som är möjliga att förändra. Om marken däremot planläggs som kvartersmark kan rörelsestråket aldrig bli framkomligt och det bedömer inte kommunen som lämpligt.

Naturmarken väster om Djupvik 1:15 och 1:127 omfattas av ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att omvandla detta till kvartersmark.

Detaljplanen ger nya förutsättningar som behöver nya lösningar. För att möjliggöra föreslagen ny kvartersmark på fastigheten Djupvik S:1 krävs att en gata kan anläggas.

Kommunens bedömning är att det är möjligt att nyttja föreslagen byggrätt utan att kulturvärdena påverkas negativt, förutsatt att hänsyn tas till den nätta skalan och att huvudbyggnaden fortsatt får dominera gårdsmiljön.

Enligt kulturmiljöutredningen är gårdsmiljön viktig och för fastigheten Djupvik 1:15 är gårdsmiljön fortfarande tydligt utläsbar i landskapet. Genom att förhindra ny bebyggelse utanför gårdsstrukturen har kommunen möjlighet att säkerställa att kulturvärdena kan bevaras vid kompletterande byggnation på fastigheten.

Med nuvarande förslag på begränsningar i hur fastigheten Djupvik 1:15 kan bebyggas bedömer kommunen att det är möjligt att uppföra komplementbyggnad. Det är också möjligt att utnyttja plan- och bygglagens utrymme att uppföra bygglovbefriade komplementbyggnader, men planens syfte att förtäta med hänsyn till områdets

	Kommunens kommentarer kulturvärden innebär att dessa tillägg behöver placeras in i den befintliga gårdsstrukturen.
1:15 och 1:126: dessa två fastigheter efter Erlands gata har fått mindre byggnadsyta på huvudbyggnad än övriga fastigheter på ömse sidor efter gatan. Varför? Vem har samråd skett med? Detta främjar inte permanentboende. Det borde vara e_2 även på dessa.	Kommunen har bedömt att den nätta skalan är viktig att bevara för dessa fastigheter eftersom de är visuellt framträdande över ursprungsgårdens tidigare ägor ner mot kusten. Byggrätten är formulerad med samma totala byggnadsarea som för övriga fastigheter men att huvudbyggnaden behöver ha en något mindre skala. Viktigt är dock att utformningen av dessa komplement anpassas till den befintliga bebyggelsen och att komplementbyggnader tydligt underordnar sig huvudbyggnaden. Skala är en viktig parameter, men långt ifrån den enda. Med lägre detaljeringsgrad och annorlunda färgsättning eller material kan en komplementbyggnad som är större än huvudbyggnaden godkännas. Som jämförelse kan äldre lador nämnas.
h- Beteckningen h1 avsåg i samrådshandlingen byggnadshöjd, i granskningshandlingen avser h1 nockhöjd och byggnadshöjds-begreppet är borttaget. För fastigheten 1:126 och 1:15 är nockhöjden ändrad från samrådshandlingens 6,5 m till granskningshandlingens 5,2 m – vad är motivet till det? (Dessa ligger inte efter kustvägen, vilket framför allt ges som motiv för lägre nockhöjd.) Det rimliga är att nockhöjden för1:126 och 1:15 blir den samma som för fastigheterna 1:127, 1:128, som alla ligger på samma nivåkurva och efter samma gata, samt lika grannfastigheterna i söder och i norr. I kommunens mail (250626) sägs att nockhöjd har ersatt byggnadshöjd då det är svårt att förutse hur byggnadshöjd kommer att räknas vid bygglovsprövning? Byggnadshöj liksom nockhöjd räknas i båda fallen från medelmarknivå.	En lägre nockhöjd har också föreslagits på de äldre ursprungsgårdarna i området där befintlig bebyggelse på fastigheten inte redan överstiger 5,2 meter i nockhöjd. Handlingarna förtydligas gällande bestämmelsen som reglerar nockhöjden till 5,2 meter. Byggnadshöjden ska beräknas efter en beräkningsgrundande fasad till skillnad från nockhöjd som beräknas efter byggnadens högsta punkt. Beroende på hur byggnaden är utformad och markens förutsättningar har domstolen gjort mycket olika tolkningar av begreppet beräkningsgrundande fasad, det har i sin tur lett till att det med bestämmelsen byggnadshöjd, till skillnad från begreppet nockhöjd är svårt att förutse hur hög byggnadens höjd kan bli. Byggnadshöjd användes i samrådsförslaget för att reglera relationen mellan takfall och fasadliv, men eftersom det enbart gäller en fasad bedömde kommunen att bestämmelsen var överflödig.
Vi har prövat en komplementbyggnad på fastigheten 1:15 efter fastighetens södra gräns med ett breddmått om 5m. Med möjlighet att bygga i två plan skulle fotavtrycket bli begränsat (ca 5 x 10m). Med begränsningen om nockhöjd 5.2m kan ett övre plan inte utnyttjas fullt ut även om takvinkel är flack. Resultatet blir byggnad som med motsvarande program i ett eller 1 ½ plan får en större utbredning på marken. Det vill säga att den eftersträvade öppenheten och kontakten mot Kalmar sund blir sämre. Vi menar att konsekvenser	Enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 1 kap. 4 § avses en våning vara ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. Vidare anges att en vind ska anses vara en våning endast om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

	Kommunens kommentarer
av att sänka nockhöjden till 5,2 m behöver analyseras vidare och ävenså nockhöjd 6,5m.	Enligt dessa regler går det att skapa två våningar med en nockhöjd på 6,5 meter. Med en nockhöjd på 5,2 går det att inreda vind.
Med nockhöjd 6,5 m och takvinkel 30 grader kan byggnader i två våningar inte utföras. För 1:15, 1:126, 1:127, 1:128, S:1- ny kvartersmark bör hushöjdsbestämmelse bearbetas analyseras vidare och ändras.	Kommunen har bedömt att skalan på den bebyggelse som tillåts är lämplig på fastigheterna.
Ett litet avtryck på mark kommer att ge mer luft kring byggnaden och öka genomsikten mellan byggnader. Vi menar att åtminstone ändrad nockhöjd för dessa fastigheter inte är genomtänkt. Vi kan inte se att det är ngn skillnad på förhållandena mellan 1:126 och 1:127, 1:128 och ny kvartersmark på S:1. Antal våningsplan bör kunna ställas i relation till utbredning på mark.	Markavtrycket är reglerat i planförslaget och är det samma oavsett nockhöjd. Markavtrycket regleras med bestämmelse om exploateringsgrad. Syftet med skillnader i nockhöjden är att anpassa skalan på tillkommande bebyggelse efter områdets olika förutsättningar.
1:127, 1:128, S:1-ny kvartersmark: takvinkel begränsningen bör analyseras vidare/ändras.	Kommunen har analyserat bestämmelsen om takvinkel i förhållande till höjd och har bedömt att tillkommande volymer är i en skala som kan godtas utan att områdets kulturvärden går förlorade.
För 1:15, 1:126, 1:127, 1:128, ”S:1-ny”, borde p2 gälla enligt vårt förslag.	För att bevara luftigheten i området är det viktigt att samla bebyggelsen på fastigheterna. Ett sätt att göra detta på är att reglera hur nära fastighetsgräns byggnad får placeras. Kommunen har reglerat att byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns för samtliga fastigheter som inte får planstridig bebyggelse med den bestämmelsen.
F2- ska svarthet på träfasad regleras i en detaljplan? Är det inte bättre som rekommendation istället för bestämmelse? Varför endast för visst material? Kulör vid fasadförändring eller nybyggnad är en fråga för byggnadsnämnd och ska kanske inte stå som bestämmelse utan rekommendation.	Rekommendationer kan inte användas i planinstrumentet. Det saknar det krav på tydlighet som anges i lagstiftningen. Kommunen har bedömt att putsade vita hus ingår i Djupviks karaktär och att reglera fasadkulör på kalkstensfasader är onödigt. Byggnader med träfasader däremot har traditionellt inte varit vita eller allt för ljusa i den öländska bebyggelsemiljön och därför regleras en minsta svarthet enbart för träfasader. Det finns inget i planförslaget som förhindrar att putsade fasader utformas med andra kulörer än vitt.
När det gäller fastigheten 1:15 har vi påpekat att befintliga byggnaders kulör härstammar från tiden då man övergått från permanentboende till fritidsboende. Fasaderna fick då en herrgårdsgul kulör, på kalkcementputs. Nuvarande målat i huvudsak med alkyd/plastfärg, Att detta valdes 1960 visade sig vara ett misstag. Vi ersätter med annat material vartefter befintligt färgskikt flagar. Vi har ställt fråga varför man i samrådshandlingen vill låsa befintligt utseende och material och ser att	Krav på ytterligare utredningar kan inte användas i planinstrumentet. Det saknar det krav på tydlighet som anges i lagstiftningen. Takmaterial är mycket viktig för upplevelsen av en byggnads uttryck, men eftersom takutformningen varierar stort inom planområdet har kommunen bedömt att en reglering av takmaterial inte är lämplig.

	Kommunens kommentarer
granskningshandlingen godtar en återgång till ”originalutförande”. Att status quo eller ”tillbakagång” skulle vara enda möjliga vägen att skydda kulturvärden är tveksamt. Kultur är det som sker i utveckling och en framtid måste vara möjlig. Vi har förordat att man kräver medverkan av kulturmiljökompetens vid förändring och bygglovsansökan med avsikten att utveckling blir diskuterbar och möjlig. En förundersökning kan ligga till grund för värdering av förändring. Varför detta är ogörligt har vi inte fått skäl till. Takmaterial ses inte som fasad och inga bevarandeaspekter läggs här?	
Vi förslår att föreskriftens text kompletteras med ny text ”Gårdsmiljö: … till originalutförande” eller förändras i bygglovsgranskning i medverkan av kulturmiljökompetens.	Planbestämmelsen är tyvärr inte möjlig att använda eftersom den saknar det krav på tydlighet som anges i lagstiftningen.
”*Bestämmelsen gäller för all bebyggelse på fastigheten Djupvik 1:15*” Det borde stå typ: …all befintlig bebyggelse när planen fastställs.. osv….	Rivningsförbud gäller enbart för de byggnader som fanns på fastigheten när detaljplanen antogs.
Den något svårgenomträngliga texten gällande fristående attefallshus skulle kunna ändras till: ”fristående attefallshus tillåts inte på prickmark med beteckningen a2”	Eftersom inte attefallsbyggnad är möjliga att uppföra går det inte att bebygga marken. Den1 december försvinner begreppet fristående attefallshus och bestämmelsen behöver omformuleras. Handlingarna justeras.
Kommunen har gjort en analys av viktiga utblickar mot Kalmar sund, bild 21, och hur dessa påverkas vid ett genomförande av planen, bild 29. Vi noterar att från 1:15 saknas `synnerligen vacker utsikt´-?	Beskrivningen justeras så att det framgår att enbart siktlinjer som riskerar att påverkas av planförslaget redovisas.
För S:1-syd, som är föreslagen till ny kvartersmark, har vi i planskiss (bilaga1) visat hur denna och 1:127 kan nås från en ny väg från kustvägen. Vi finner inte att skissen är förstådd eller rätt kommenterad. Planförslagets väg som förlängning av Smedsstigen och argumenten härför är felaktiga. Vi finner inte att skissen är förstådd eller rätt kommenterad. Planförslagets väg som förlängning av Smedsstigen och argumenten härför är felaktiga.	Den alternativa skiss som presenteras löser inte sophantering och möjligheten för andra samhällsfunktioner på ett tillfredställande sätt för befintliga fastigheter utmed Smedsgatan. I samrådet angav kommunen att det innebär ett mindre ingrepp för fastigheten att dra väg förbi än att avsätta mark för vändplats. Det ena eller det andra är en förutsättning för att kunna tillåta kvartersmark på önskad del av S:1. Kommunen kan inte se att det inkommit information som gör att det ställningstagandet kan revideras.
Observera att vårt förslag har lagt vändplan på fastigheten 1:7 vilket även är gjort i kommunens förslag. För nya fastigheter på 1:7 är det en vinst att slippa en vändplan i vyn mot Kalmar sund och en mindre fråga för ny fastighet på S:1 då denna har andra höjdförhållanden och ligger i slänt. En vinst är att 1:127 inte nås från Erlands gata, dvs inte behöver vara en skafttomt. I kommunens	Sophantering kan hanteras på ett annat sätt, men kommunen kan inte i detaljplanen föreskriva att sophanteringen ska ske på ett annat sätt och behöver därför göra marken lämplig att bebygga enligt gällande regler och föreskrifter. Det är upp till huvudmannen att besluta om vilka av de åtgärder som blir möjliga i och med ett

mailkommentar till vårt förslag är ett motargument att det skulle försvåra fastighetsnära sophämtning. Den triangulära gatumarken efter Smedsstigen verkar ha tillräckliga mått för vändplan. i dagsläget ställer boende efter Smedstigen sina soptunnor en bit bort på Smedstigen och tycker detta är en bra lösning. Vidare sägs att det antingen skulle krävas ca 160 kvm vägmark eller ca 500 kvm vändplan på ny fastighet S:1. Detta stämmer inte då vändplan i både vårt och kommunens förslag ligger på 1:7 och erforderlig vändplan med cirkeldiameter a´20m ger en yta om 314 kvm. Ett mål måste vara att ny gatumark minimeras.	**Kommunens kommentarer** antagande av detaljplanen som behöver genomföras för att få en fungerande infrastruktur till de fastigheter som är möjliga att tillskapa och till befintliga fastigheter. Den triangulära gatumarken efter Smedstigen har inte tillräckliga mått för en vändplan och den ligger inte heller i slutet av gatan så att samtliga befintliga fastigheter går att nå.
Det förhindrar inte viktbaserade avfallstaxor som incitament för minskat avfall. Varför är det inte utrett och föreslaget? Är det vägsamhällighetsföreningen som ska ha framtidsperspektiv och bekosta utredning av vad som egentligen är nödvändigt?	Detaljplanen behöver ta höjd för framtida utveckling, men viktbaserade avfallstaxor och bestämmelser om sophantering är ingen planfråga utan utreds av Borgholm Energi.
Mark och Miljödomstolens dom i mål nr F 1595-18, rättelse och komplettering 2019-06-20, upphävs inte genom ny detaljplan.	Domen slår fast att ledningsrätten för allmännyttiga ledningar enbart ger huvudmannen rätt att köra servicefordon på aktuell sträcka endast när det föreligger särskilda skäl för detta, till exempel om ledningarna på denna delsträcka behöver repareras eller andra arbeten behöver utföras där åtkomst med arbetsfordon är nödvändigt, däremot inte i samband med löpande underhåll eller tillsyn. (F 1595-18) Kommunernas planmonopol ger Borgholms kommun rätt att bestämma markanvändning efter vad som är lämpligt. Eftersom kommunen bedömt att det är lämpligt att ta delar av fastigheten S:1 i anspråk för kvartersmark för bostadsändamål krävs också en fungerande infrastruktur för att marken ska vara lämplig att bebygga. Detaljplanen reglerar ny markanvändning och förhåller sig fri från domen om eventuell fordonstrafik för servicefordon. Domen är en del i frågan om ledningsrättsbeslut och gäller för ledningsrätten. Eftersom servicefordon är kopplade till ledningsrätten går det inte att dra slutsatsen att alla kommunala eller andra servicefordon inte kan tillåtas på ledningsdragningen utan enbart de som är kopplade till service av allmännyttiga ledningar. Detaljplanen ger nya förutsättningar och för användningen GATA har alla slags fordon rätt att nyttja vägen.
”Stjärna” enligt beteckningar i kommunens grundkartas betyder ”GA, servitut, ledningsrätt” finns på S:1 och 1:15. Vad är detta?	På den samfällda fastigheten ligger, så som redovisas i planbeskrivningen, Djupvik GA:1 med ändamål anordning för omhändertagande av spillvatten, utgörande spillvattenledningar, slamavskiljare, resorptionsanläggning och

	Kommunens kommentarer grönområde. Gemensamhetsanläggningen ägs gemensamt av Djupvik 1:15, 1:126, 1:127 och 1:128. Anläggningar för omhändertagande av spillvatten är onyttig eftersom fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Ändamål för grönområde är fortfarande relevant.
Inom ledningsrättsområde finns två st råmärken som inte finns angivna på plankartan. Råmärken är skyddade enligt lag. Vid anläggningsarbetet 2019 skyddades marken runt om dessa. I S:1 sydvästra hörn finns en av Lantmäteriets mätdubbar. Den finns inte heller på plankartan.	Samtliga gränsmarkeringar är skyddade enligt lag och får inte tas bort. Det finns däremot inget krav att de olika gränsmarkeringarna redovisas i grundkartan.
På S:1, västra delen finns streckmarkeringar som inte är nivåkurvor. Vad är detta?	Enligt teckenförklaringen är detta ägoslagsgränser som representerar områden med mer buskage.
I samrådshandling föreslagen ny fastighet på 1:17 söder om 1:128 är i denna handling borttagen. Detta nämns inte i samrådsredogörelse, varken att det skett eller varför.	I samrådsredogörelsen anges att plankartan är reviderad så att kvartersmarken på fastigheten Djupvik 1:17 skifte 1 minskas och kvartersmark söder om stenmuren utgår. Vidare anger länsstyrelsen att exploatering av område 21 i naturvärdesinventeringen tydligare behöver motiveras och markens lämplighet för bostäder tydligare behöver beskrivas. Området har påtagliga naturvärden. Enligt genomförd NVI finns flera förekomster av ängsnätfjäril inom planerad kvartersmark. Ängsnätfjärilen hotas exempelvis av fragmentering av gynnsamma livsmiljöer. Till följd av detta yttrande har kommunen undantagit marken från exploatering. Med ytterligare kvartersmark blir fragmenteringen för stor för att kommunen ska kunna säkerställa livsmiljöer för den rödlistade ängsnätsfjärilen.
För att omvandla ett område som i huvudsak är planerat för fritidsboende, till permanentboende behövs även annat än att förtäta med fler fastigheter. Vi saknar ett framåtsyftande perspektiv med plan för annat än det bilburna villasamhället. - Kommunal eller annans mark för tex. förskola, busstation (busshållplats), energifrågor, äldreboende. I närområde finns andra platser med mer service och busshållplats som är lämpligare att förtäta/bygga ut. Ge möjligheter till en samhällsutveckling som inte förutsätter att boende, turism, sommargäster, äldre, har bil.	Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika preferenser för sitt val av boende är det kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd mark med olika förutsättningar. Kommunen har i översiktsplanen bedömt att området är lämpligt för permanentboende. Planförslaget säkrar område för centrum vilket betyder att det finns möjlighet att anordna service i området.
Det behövs bussanlutning i Djupvik –typ lokalbuss. Ge i detaljplanen möjlighet för busshållplats, tvättstuga, bastu, återvinning - centralt i Djupvik.	Avståndet till busshållplats är acceptabelt med KLT nya stråktrafik. Med tanke på dimensionen av vägnätet i området är det inte lämpligt att belasta vägarna med busstrafik. Området för centrumverksamhet finns i aktuellt planförslag centralt i Djupvik. Det är dock upp till

	Kommunens kommentarer fastighetsägaren vilken verksamhet som bedrivs inom kvartersmarken.
Det saknas beskrivning av kända lämningar.	Kartbilden som redovisar kända lämningar har felaktigt angett en av lämningarna som nummer 6 och justeras. Registrerad fornlämning vid Grönviks kustväg ligger utanför planområdet (lila skrafferad yta) och saknas därför i kartbilden. 
Planbeskrivningens anger att 1:128 är avstyckningsbar. I kartbilden är 1:128 inte markerad som möjligt styckbar. Vad avses med de olika uppgifterna?	Planbeskrivningen justeras. Fastigheten är inte möjlig att avstycka.
Det är märkvärdigt att Borgholms kommun 2019 kunde spränga 3 m djupa schakt i kalkstensklippan på enskilt ägd naturmark för va-ledning och i och med det tex förstöra 1:15´s brunn. Nu föreskriver man att tunga fordon inte får skada naturvärden, och specifikt inte under häckningsperiod! – men allmänhetens tillträde får inte försvåras under samma tid! För fåglar som har bon på marken på S:1 (tex lärkor) är det väl egalt om det är ett hjul, en sko eller en hund som förstör häckningen?	Kommunen utgår från att Borgholm energi hade alla behövliga tillstånd för att utföra de åtgärder som var nödvändiga för att anlägga kommunalt vatten och avlopp i området. Kommunen bedömer inte att allmänhetens tillgänglighet riskerar att skada till exempel fågelbon i samma utsträckning som tunga fordon.
De ekonomiska konsekvenserna för planförslaget är inte beskrivna.	Kommunen har i planbeskrivningen gjort en planekonomisk bedömning, redogjort hur framtagandet av detaljplanen ska finansieras, vilka ersättningsanspråk som kan göras, vilken mark som behöver lösas in och vem som bekostar detta, vilka åtgärder som krävs för gemensamhetsanläggningar och vem som bekostar dessa, vilka servitut och övriga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen och vem som bekostar dessa tillsammans med vem som bekostar drift av allmän plats och vatten och avlopp. Kommunen bedömer att detta är en god redogörelse av de ekonomiska konsekvenserna.
Vad kan inlösen av föreslagen platsmark innebära för den förening som ansvarar för gemensamhetsanläggning/Gata?	Det innebär att om fastighetsägaren begär det behöver föreningen överta ägandet av fastigheten. Värdet på allmän platsmark är mycket lågt och

Tex. vore en uppskattning av kostnad för planens förslag av nya vägar göra; kostnad inlösen mark efter ungefärliga rådande markpriser + kostnad längdmeter vägbygge. För fastighet 1:15, m.fl. inklusive S:1, vilka förekommer i ett antal av detaljplanens frågor, har summan av små åtgärder och kostnadsberäkning betydelse. ”För de fastighetsägare…ska utöver lantmäteriförrättning också erbjuda sig att överlåta marken till vägsamfälligheten utan kostnad och att bekosta byggnation och projektering inom allmän plats.” Förstår vi detta rätt så är det fastighetsägare som behöver ny gata som ska stå för alla kostnader till denna? Vägstandard för sopbil och plogbil? Vad betyder denna punkt i klartext? Vilka är det som kommunen tecknar exploateringsavtal med? Vem belastas kostnader för ny gata?

Vad är det konkret för anläggningar /infrastruktur som enligt planen behövs för S:1? Vi anser inte att nya anläggningar behövs.

Befintligt dike i kanten av S-1lusernåker behöver rensas/grävas för att kunna ta emot mer dagvatten om det leds in ifrån andra fastigheter. Hur finansieras detta? Vi räknar med att ingen utbyggnad, förutom rensning av befintligt dike, krävs för ”dagvattenlösning” på S:1.

36. Inkom 2025-08-25

Jag har inget att invända mot föreslagen detaljplan.

37. Inkom 2025-12-02

En ny tomt har tillkommit på den sydligaste delen av 1:7 i det uppdaterade detaljplaneförslaget daterat 2025-11-12. Tomtens placering i sig, men

Kommunens kommentarer
kommunen bedömer inte att skyldigheten medför en stor ekonomisk belastning för föreningen.

Skyldigheten föreligger redan på den allmän platsmarken som omfattas av gemensamhetsanläggningen idag.

Detaljplanen redovisar de ekonomiska konsekvenserna för kommunen, samfällighetsföreningen och privatpersoner.

Eftersom detaljplanen ger möjligheter som saknar tidsbegränsning, förutsatt att detaljplanen inte ändras, är det inte lämpligt att vid detaljplanens antagande redogöra för kostnader på en så detaljerad nivå eftersom kostnader har en tendens att förändras över tid.

Exploateringsavtal tecknas med de parter som får möjlighet att stycka av nya fastigheter och där ny infrastruktur krävs för att marken ska bli lämplig. De parter som har nytta av åtgärderna är också de som får bekosta de åtgärder som krävs.

Exploateringsavtalet behöver vara godkänt av kommunstyrelsen och påskrivet av parterna för att kommunen ska kunna anta detaljplanen. Eftersom detaljplanen ger möjligheter behöver kommunen teckna avtal som är tvingande för att genomföra de åtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig.

I aktuellt planarbete tecknas exploateringsavtal med fastighetsägarna till fastigheterna Djupvik 1:7, 1:12, 1:13, 1:14, 1:20 och S:1.

För S:1 krävs att gata byggs ut för att kvartersmark ska kunna föreslås på samma fastighet.

För att dagvattenhantering ska fungera krävs också ett grunt dike utmed den nya gatan.

Fastighetsägaren bekostar åtgärder på den egna fastigheten om den inte omfattas av en gemensamhetsanläggning eller om marken är samfälld.

Notering: Yttrande till följd av kommunens informationsutskick om att ändra planförslaget inför antagande

	Kommunens kommentarer
också placeringen av byggnaderna på tomten, innebär en mycket signifikant försämring av siktlinjen från vår tomt.	
Tomten införskaffades utifrån rådande förutsättningar – att södra delen av 1:7 är naturmark. Detta möjliggör en fri siktlinje åt nordväst, vilket var avgörande vid köpet, eftersom tomten rakt västerut, var bebyggd då fastigheten införskaffades. Den fria siktlinjen har i sin tur stor betydelse för värdet på tomten. Om delar av 1:7 bebyggs enligt detaljplaneförslaget, kommer således både siktlinjen och värdet på tomten att försämras vilket kommer att göra tomten mindre attraktiv att bebygga.	Att en fastighet minskar i värde på grund av att en grannfastighet bebyggs, utgör i sig inte grund för att upphäva antagandebeslutet enligt PBL. En värdeminskning kan dock uppstå som en följd av de konkreta olägenheter som genomförandet av detaljplanen medför. Det är då olägenheterna som kan utgöra skäl för upphävande av detaljplanen, inte värdeminskningen av fastigheten. (P 2526-24 mark- och miljödomstolen i Vänersborg)
När det gäller huruvida man har rätt till en fri siktlinje, uppfattar vi att det borde vara stor skillnad på om förutsättningarna för siktlinjen förändras utifrån att mark görs om från naturmark till kvartersmark jämfört med om siktlinjen försämras i samband med att mark som hela tiden varit betecknad som kvartersmark bebyggs.	Betydande olägenhet på grund av begränsningar i utsikt kan inte uppstå på obebyggd fastighet.
Då den här tomten dessutom har tillkommit efter remisstiden yrkar vi på att den inte skall antagas i den nya detaljplanen.	Enligt plan- och bygglagen 5 kap 25 § ska kommunen, om planförslaget ändras väsentligt efter granskningstiden, låta granska det ändrade förslaget enligt 18 § första och andra styckena samt 19-24 §§. En väsentlig ändring bedöms vara en ändring som påverkar miljön inom planområdet eller en del av detta och som är av intresse för allmänheten eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen. Om ändringarna är av begränsad betydelse anses det dock vara tillräckligt att de som berörs ges tillfälle att under viss tid ta del av ändringarna. Kommunen bedömer att förslaget innebär en väsentlig ändring jämfört med granskningsförslaget men att ändringen är av begränsad betydelse på grund av att förslaget i princip är en återgång till samrådsförslaget och att kommunen därmed har samrått om det aktuella förslaget. Ändringen berör därtill endast en begränsad grupp fastigheter. Kommunen bedömer därför att en ny granskning inte är nödvändig.
Om naturmark konverteras till kvartersmark på 1:7, i enlighet med miljö- och byggnadsnämndens beslut, ställs större krav på dränering för att inte utsätta 1:3, 1:109, 1:129 och 1:130 för mer vatten än vad dessa tomter kan hantera. Dagvattenutredningen visar att vatten måste avledas från 1:7 västerut för att inte överbelasta ovan nämnda tomter. Dagvattenutredningen visar också att marken mellan fastigheterna 1:109,	Planförslaget säkrar de dagvattenåtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig att bebygga. Nedläggning av kommunalt vatten- och spillvattennät har förändrat avrinningen i området vilket innebär att avrinning längs med Smedstigen sannolikt inte behöver säkerställas. Ett grunt dike med avledning söderut behöver eventuellt anläggas.

1:129, 1:130 och Smedstigen ligger lågt och därför behöver förbättrad dränering anläggas för att leda bort vatten från denna yta. Detta är extra viktigt eftersom detaljplanen inte tillåter att tomter som ännu inte är bebyggda, såsom den låga tomten 1:129, kör på fyllmaterial för att höja grundläggningen med mer än 10 cm över medelmarknivån. Om det visar sig att dräneringen inte blir fullgod och vatten samlas på någon av de berörda tomterna blir det markägarens problem. Vi som markägare är därför helt utlämnade till att fullgod dränering har anlagts. Vi yrkar därför på att det är av yttersta vikt att dräneringen förbättras både på 1:7 samt västra diket utmed Smedstigen. Dräneringarna måste anläggas korrekt med avseende på nivå, lutning och kapacitet för ett 100-års regn.	**Kommunens kommentarer** Planförslaget reglerar att marklov krävs för att höja marken mer än 10 cm. Det innebär att miljö- och byggnadsnämnden kan godkänna förändring av marknivån över 10 cm om de finner att det är lämpligt.

Föreningar

38. Djupviks samfällighetsförening, 2025-08-25

Planförslaget beskriver nuläge men anger inga lösningar på trafikproblemen sommartid.	**Kommunens kommentarer** Kommunen bedömer inte att det är lämpligt att dimensionera områdets gator och parkeringsplatser efter en sällan återkommande och kortvarig maxvolym.
Det anges administrativa skäl för den i förslaget utbyggda korsningen Målar Jonssons gata och Kustvägen. Dsmf kommer inte att ta något initiativ för att genomföra åtgärden.	Plankartan justeras så att marken omfattas av allmän platsmark NATUR med egenskapsbestämmelsen utfart.
Beskrivningen anger att Skeppar Petters gata blir möjlig att förlänga, stämmer inte överens med plankarta.	Planbeskrivningen justeras så att det framgår att Skeppar Petters Gata kan avslutas med vändplan.
Ingen sammanbindning av Kvarnstigen och Bessniss gata (endast ev. GC-väg kan accepteras).	Planförslaget är utformat för att sophantering och snöröjning tillsammans med räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området ska fungera över tid. I exploateringsavtalet mellan fastighetsägaren, Djupviks samfällighetsförening och kommunen regleras hur gatan kan anläggas utan att genomfart för personbilar blir möjlig.
Parkeringen vid Kustvägen bör ges bättre standard för effektivt nyttjande.	Parkeringen i anslutning till badplatsen ingår inte i aktuellt planområde men ligger på kommunal mark. Kommunen har därmed stora möjligheter att effektivisera parkeringsplatsen. Det är dock ingen planfråga utan utreds separat.
Parkeringsplatser på norra sidan av Djupviksgatan vid restaurang Elise bör tas bort av	Kommunen instämmer med att parkeringsplatserna på norra sidan av Djupviksgatan bör tas bort. Den

	Kommunens kommentarer
trafiksäkerhetsskäl. Eventuell ny parkering vid restaurang Elise ska ske på kvartersmark.	som har anlagt åtgärden ansvarar också för att ta bort den.
Tillstyrker förslag om låg hastighet (≤ 30 km/tim) på lokalgator och anser att kommunen bör verka för sänkta hastigheter genom nya trafikföreskrifter. DSM återkommer med initiativ ang. hastighetsöversyn i området.	
Vid nybyggnation av komplementbyggnader ska minsta avstånd till fastighetsgräns vara densamma som för huvudbyggnad, 4 m.	Eftersom flertalet komplementbyggnader inom planområdet har uppförts närmare fastighetsgräns än 4 meter bedömer inte kommunen att det är rimligt att göra samtliga dessa komplementbyggnader planstridiga och har därför två placeringsbestämmelser. I enstaka fall saknas placeringsbestämmelse helt. För föreslagna tillkommande fastigheter och befintliga fastigheter som inte har bebyggelse närmare gränsen än 4 meter gäller dock bestämmelsen.
Vidare noterar vi att föreslagen möjlighet till exploatering öster om Kvarnstigen/Bessniss gata enl. den nyligen antagna översiktsplanen är markerad som naturmark.	Planhandlingarna reviderades mellan samråd och granskning till följd av inkomna yttrande. Kommunen har bedömt att den mark som nu föreslås som kvartersmark är lämplig att bebygga med bostäder eftersom naturvärdena här är något lägre. Föreslagen kvartersmark kommer inte i konflikt med rödlistade arter eller arter som omfattas av artskyddsförordningen. Kommunens bedömning är därmed att intresset av att erbjuda mark för bostadsändamål är högre än intresset att bevara natur med relativt låga värden. I översiktsplanen redovisas gränser på en övergripande nivå och översiktsplanen fungerar rådgivande. Kommunens bedömning är att aktuellt planförslag överensstämmer med kommunens översiktsplan.
Vi ser det som väsentligt att den vidare utvecklingen av planområdet inte påverkar områdets karaktär och att i planen angivna grönområden fortsatt skyddas som förslaget anger.	
Ansvar för allmän platsmark, gator, natur och dagvattenhantering ska normalt ligga på kommunen och det ska till särskilt skäl för att frångå kommunens ansvar vilket vi inte kan se finns tydligt angivet i planförslaget.	Kommunen bedömer att enskilt huvudmannaskap är lämpligt på grund av ambitionen att bevara områdets småskaliga karaktär och att samfälligheter sedan tidigare förvaltar vägar och grönområden. I området saknas kommunalt bedrivna anläggningar och kvarvarande grönområden är framförallt av stor vikt för de boende men inbjuder inte, på grund av placering och utformning, till att locka en större allmänhet att vistas på dessa. Planförslaget innebär också en relativt begränsad utbyggnad och kommunen föreslår enskilt huvudmannaskap i liknande omvandlingsområden.

Utöver vad som ovan angivits hänvisar vi också till vårt tidigare samrådsyttrande daterat 2025-02-22.

Kommunens kommentarer
Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplan kan accepteras även för bostadsområden avsedda för permanentboende, särskilt tydligt framstår den situationen vid ett blandat boende, det vill säga områden som består av både permanentboende och fritidsboende.

Övriga

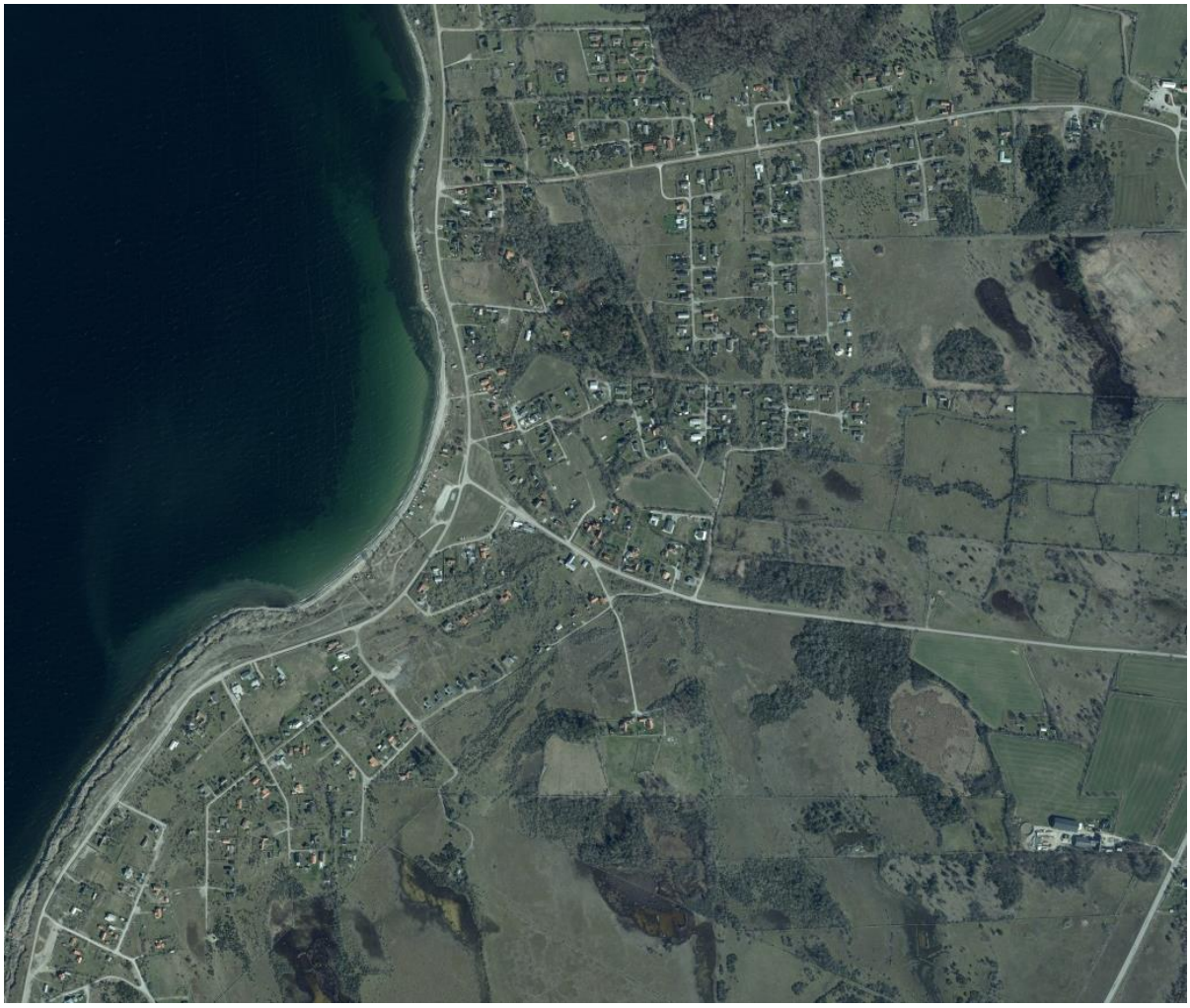
	Kommunens kommentarer
39. Inkom 2025-08-25 Är starkt kritisk till den nya detaljplanen, enligt följande synpunkter.	
Djupvik är ingen naturlig tätort, som Borgholm, Köpingsvik eller Löttorp, i ovanstående finns det affärsverksamhet, kommunikationer och service inom cykelavstånd, i Djupvik får man redan åka bil till allting.	Kommunen har bedömt att marken är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen i landet. Eftersom alla har olika preferenser för sitt val av boende är det kommunens uppgift att kunna erbjuda planlagd mark med olika förutsättningar. Kommunen har i översiktsplanen bedömt området som lämpligt för permanentboende. Planförslaget säkrar område för centrum vilket betyder att det finns möjlighet för att anordna service i området.
”Mantrat idag är ju” skola, vård och omsorg, Djupvik uppfyller inga av ovanstående kriterier! Kan bara titta på alla hemtjänstbilar som det står Borgholms kommun på, till de få äldre som just nu bor i Djupvik, hur skall detta fungera i framtiden, för inflyttningen kommer med all säkerhet till övervägande delen att bestå av äldre människor? Kan punkta argumenten, för att göra det enklare och mera överskådligt!	
1.Överbefolkat.	Planförslaget innebär att cirka 50 nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.
2. Demografin, snedfördelat, mest äldre människor. 3. Miljöaspekter, husbilar/bilar som kör och parkerar ute på allvarsmarken. Kommer inte att vara ngt kvar av, den lilla kustbyn Djupvik!	
4. Ohållbar trafiksituation, med en husbilsexplosion som inte går att hantera längre, har inte kört kustvägen norrut till Sandvik på 3 år, du kommer inte många meter innan du möter en stor husbil som kör mitt i vägen och inte har någon annanstans att ta vägen, så då måste du köra ut i naturen.	För gator med blandtrafik krävs ett hänsynstagande från alla grupper. Kustvägen är till för alla trafikslag och kommunen gör bedömningen att god säkerhet kan uppnås utan omfattande åtgärder som skulle påverka den kringliggande känsliga naturen negativt. Det är inte heller rimligt att dimensionera vägnätet för trafikflöden som uppstår några veckor om året.
5. Vad tycker räddningstjänsten, ambulans och brandkår om den nya detaljplanen? Vi hade sommaren 2023 besök av kompisar, varav en fick	Räddningstjänst sydost är remissinstans i planarbetet och de har inte inkommit med synpunkter om att planförslaget är olämpligt.

akuta hjärtproblem, som tur var det innan säsongen hade kommit igång, eller så hade ambulansen varken kommit in eller ut till vår fastighet, då vilt parkerande bilar blockerar vår infart.	**Kommunens kommentarer**
6. Vattenproblem!	Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten och dricksvattenförsörjningen i området är därmed säkrad. Dagvattenhanteringen är utformad för att inte påverka grundvatten regimen negativt med lokalt omhändertagande av dagvatten och öppna dagvattenlösningar som tillåter att vatten infiltreras ner i marken istället för att ledas bort.
7. Finns i princip inga parkeringsplatser i Djupvik, de som finns för badgäster och de som vill titta på solnedgången eller annat, lägger restaurang Elise beslag på, det är ett stort problem som förmodligen inte kommer att bli mindre. Restaurangens etablering i lilla Djupvik är ett stort problem, den är ” malplacerad” borde legat inne i Borgholm eller Köpingsvik, hoppas verkligen att några skattekronor hamnar i Borgholms kommuns fickor!	Kommunen bedömer inte att det är rimligt att dimensionera parkeringsplatser efter en sällan återkommande och kortvarig maxvolym. Det är dock lämpligt att en enskild verksamhetsutövare löser det egna parkeringsbehovet på sin egen fastighet. Parkeringen i anslutning till badplatsen ingår inte i aktuellt planområde men ligger på kommunal mark. Kommunen har därmed stora möjligheter att effektivisera parkeringsplatsen. Det är dock ingen planfråga utan utreds separat.
Så enligt mitt förmenande så måste detaljplanen kraftigt revideras!	

NATURVÄRDESINVENTERING

NATURVÄRDESINVENTERING AV DJUPVIK, BORGHOLMS KOMMUN, KALMAR LÄN

2023-12-04



NATURVÄRDESINVENTERING

Naturvärdesinventering av Djupvik, Borgholms kommun, Kalmar län

KUND

Borgholms kommun

KONSULT

WSP Ekologi & Ytvatten

WSP Sverige AB
392 32 Kalmar
Besök: Norra Långgatan 23
Tel: +46 10 7225000

wsp.com

KONTAKTPERSONER

Göran Holm
010 – 722 56 02
goran.holm@wsp.com

DOKUMENTINFORMATION

Naturvärdesinventering av Djupvik, Borgholms kommun, Kalmar län.

Följande personer har medverkat:

Göran Holm – Uppdragsledning, kvalitetsgranskning.

Simon Selberg – Förstudie

Julia Odéhn – Inventering, bedömningar och rapportering

Göran Holm – Fågelinventering

Mikael Molander – Insektsinventering

Mathias Öster – Svampinventering

Datum för slutversion: 2023-12-04

Omslagsbild: översiktskarta av Djupvik.

UPPDRAGSNAMN
NVI Förstudie Djupvik

UPPDRAGSNUMMER
10352667

FÖRFATTARE
Julia Odéhn

DATUM
2023-12-04

ÄNDRINGSDATUM

Granskad av
Göran Holm

INNEHÅLL

1 INLEDNING 5

2 METODIK 6

NATURVÄRDESKLASSER 7
Inventerare 8

FÅGELINVENTERING 8
Inventerare 8

FÖRDJUPNING INSEKTER 9
Inventerare 9

SVAMPINVENTERING 9
Inventerare 11

NATURVÅRDSARTER 11
Rödlistan 11
Fridlysning 11
Signalarter och typiska arter 11

GENERELLT BIOTOPSKYDD 12

3 OMRÅDESBESKRIVNING 13

4 FÖRUTSÄTTNINGAR 16

SKYDDADE OMRÅDEN 17
TIDIGARE INVENTERINGAR 17
REGISTRERADE NATURVÄRDEN 18
TIDIGARE FYND AV NATURVÅRDSARTER 18

5 RESULTAT 20

NATURVÄRDESOBJEKT 21
NATURVÅRDSARTER 22
GENERELLT BIOTOPSKYDD 27
FÅGELINVENTERING 28
INSEKTSINVENTERING 31
SVAMPINVENTERING 34

6 BEDÖMNINGAR 37

INSEKTER 37
ÄNGSSVAMP 39
FÅGEL 39
SAMLAD BEDÖMNING 40

7 REFERENSER 41

BILAGOR
BILAGA 1 – BESKRIVNING AV NATURVÄRDESOBJEKT
BILAGA 2 – FYND INSEKTSINVENTERINGEN

1 INLEDNING

WSP Sverige AB har på uppdrag av Borgholms kommun utfört en naturvärdesinventering med fördjupade artinventeringar inom ett utredningsområde för detaljplan vid Djupvik, Borgholms kommun, Kalmar län. Fältinventering för avgränsning av naturvärdesobjekt har genomförts den 25 maj, 8 juni och 16 juni 2023 av Julia Odéhn. Fågelinventeringen genomfördes den 21 maj och 6 juni 2023 av Göran Holm. Inventering fördjupning insekter genomfördes den 25 maj, 20 juni samt 14 juli 2023 av Mikael Molander. Inventering av svamp genomfördes 8–9 september och 5–6 oktober 2023 av Mathias Öster. Rapporten har granskats av Göran Holm.

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. Identifierade områden och sammanställning av befintlig information redovisas i rapporten.

Denna rapport innehåller bedömningar och rekommendationer ur naturmiljöhänseende. Det är viktigt att poängtera att naturvärdesbedömningen inte är ett ställningstagande av inventeringsområdets lämplighet för en exploatering.



Figur 1. Översiktskarta över inventeringsområdet.

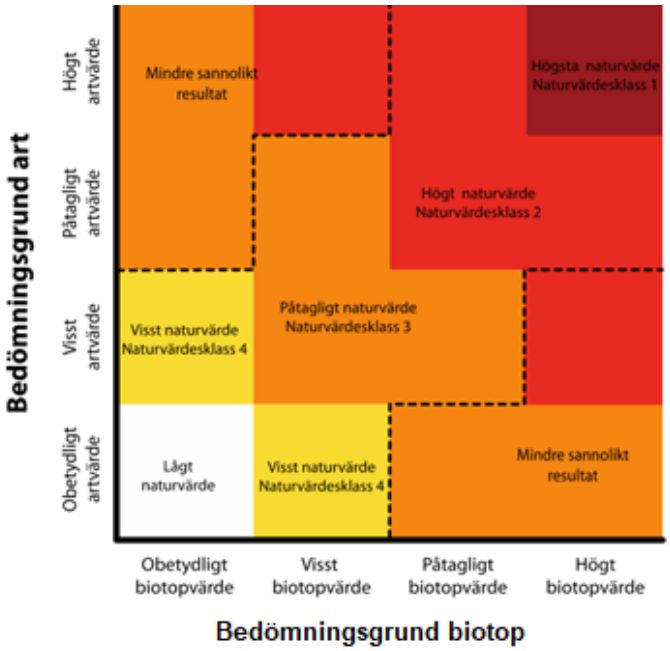
2 METODIK

Inventeringen har utgått från metoden beskriven i SIS standard (SIS 199000:2014) och har utförts med följande tillägg: 4.5.3 Generellt biotopskydd och 4.5.5 Detaljerad redovisning av artförekomst (innebär att noterade naturvårdsarter redovisas på en karta) samt detaljeringsgrad detalj. Inventeringen omfattar en förstudie, flera fältbesök och en systematisk bedömning av naturvärden.

I förstudien ingår inventering av befintliga data som beskriver området, bakgrundsmaterial ifrån berörda myndigheter, och informationssök i öppna databaser. Aktuellt område inventeras i fält med avseende på förekommande naturtyper och markanvändning.

Naturvärdesbedömning innebär att ett geografiskt områdes betydelse för biologisk mångfald bedöms med hjälp av bedömningsgrunderna art och biotop. Bedömningsgrunden biotop bedöms på två aspekter: biotopkvalitet och sällsynthet/hot. Biotopkvalitet inkluderar egenskaper i naturen som strukturer, åldersfördelning, avdöende, topografi, bördighet, kulturpåverkan, m.m. Sällsynta och hotade biotoper är biotoper som är mindre vanliga nationellt, eller inom ett annat visst geografiskt område. Bedömningsgrunden art bedöms på två aspekter: naturvårdsarter och artrikedom. Naturvårdsarter beskrivs i stycket ”Naturvårdsarter”. Artrikedom omfattar artantal eller artdiversitet och används främst där naturvårdsarter saknas. Dessa bedömningsgrunder kombineras sedan till en naturvärdesklass, se Figur 2.

Naturvärdesbedömning avser den biologiska mångfaldens nuvarande tillstånd, framtida förändring i biologisk mångfald beaktas inte. Bedömningsgrunderna är inte kvantitativa utan ska sättas i relation till vad som kan förväntas i den aktuella biotopen och regionen.



Figur 2. Naturvärdesbedömning vid NVI. Utfall för bedömningsgrund art respektive bedömningsgrund biotop leder till en specifik naturvärdesklass. Figuren är från SIS Standard Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning.

NATURVÄRDESKLASSER

Inom området förekommande naturtyper klassas på en gemensam skala utifrån naturvärde. Ett naturvärdesobjekts betydelse för biologisk mångfald, det vill säga graden av naturvärde bedöms enligt en fastställd skala i olika naturvärdesklasser, där klasserna är:

HÖGSTA NATURVÄRDE – (NATURVÄRDESKLASS 1) STÖRST POSITIV BETYDELSE FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD.

Varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå.

HÖGT NATURVÄRDE – (NATURVÄRDESKLASS 2) STOR POSITIV BETYDELSE FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD.

Varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.

Naturvärdesklass 2 motsvarar ungefär Skogsstyrelsens nyckelbiotoper, lövskogsinventeringens klass 1 och 2, ängs- och betesmarksinventeringens klass aktivt objekt, ängs- och hagmarksinventeringens klass 1–3, ädellövskogsinventeringen klass 1 och 2, skyddsvärda träd enligt åtgärdsprogrammet, våtmarksinventeringens klass 1 och 2, rikkärrsinventeringens klass 1–3, limniska nyckelbiotoper, skogsbrukets klass *urvatten*, värdekärnor i naturreservat samt fullgoda Natura 2000-naturtyper. Detta förutsatt att de inte uppfyller högsta naturvärde.

PÅTAGLIGT NATURVÄRDE – (NATURVÄRDESKLASS 3) PÅTAGLIG POSITIV BETYDELSE FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD.

Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Naturvärdesklass 3 motsvarar ungefär ängs- och betesmarksinventeringens klass *restaurerbar ängs- och betesmark*, Skogsstyrelsens *objekt med naturvärde*, lövskogsinventeringens klass 3, ädellövskogsinventeringens klass 3, våtmarksinventeringens klass 3 och 4 samt skogsbrukets klass *naturvatten*.

VISST NATURVÄRDE – (NATURVÄRDESKLASS 4) VISS POSITIV BETYDELSE FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD.

Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Naturvärdesklass 4 motsvarar inte någon klass i de större nationella inventeringar som gjorts. Naturvärdesklass 4 motsvarar ungefär områden som omfattas av generellt biotopskydd men som inte uppfyller kriterier för högre naturvärdesklass.

Naturvärdesklass 4 är användbar för områden som tydligt påverkats av mänsklig aktivitet men där det trots allt finns biotopkvaliteter eller arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald, till exempel äldre produktionsskog med flerskiktat trädbestånd men där andra värdestrukturer och värdeelement saknas.

Inventerare

Julia är examinerad biolog från Linneuniversitet och har sedan september 2019 jobbat på WSP. Julia arbetar med miljökonsekvensbeskrivningar, naturvärdesinventeringar enligt svensk standard, skyddsåtgärder, bedömningar om påverkan på naturmiljön, artskyddsbedömningar, dispensärenden, Natura-2000 frågor och andra miljöbalksrelaterade utredningar.

FÅGELINVENTERING

Syftet med fågelinventeringen är att kartlägga och redovisa de fågelarter som förekommer inom eller i direkt anslutning till inventeringsområdet.

Många fågelarter är mycket vanligt förekommande vilket utgör en svårighet i tillämpningen av bestämmelserna i Artskyddsförordningen. I denna rapport har tonvikt lagts på arter som antingen är rödlistade eller upptagna i Fågeldirektivets Bilaga 1 eftersom dessa arter i ett nationellt eller europeiskt perspektiv har antingen en ogynnsam trend eller bevarandestatus eller har en stor del av sin världspopulation i Sverige eller Europa. Dessa arter ställer i allmänhet större krav på sin livsmiljö och är därmed oftast de som framförallt riskerar att påverkas negativt av en åtgärd.

Inventeringen genomfördes under två morgnar från gryning den 21 maj och 6 juni 2023.

Inventeringen genomfördes enligt metodiken linjetaxering (Ekblom, R. 2007.) som är vedertagen metodik för inventering av standardrutter som följs av Svensk fågeltaxering (SLU) och som rekommenderas i Metodkatalog för fågelinventeringar vid Vattenfalls vindkraftsprojektering i Sverige (Haas, F, Ottvall, R, Green, M. 2015).

Denna metodik rekommenderas som standardmetod när syftet med inventeringen är att inhämta allmänna kunskaper om fågelförekomsten inom och i anslutning till ett område där det t.ex. planeras etablering av vindkraft, eller annan typ av exploatering. Metodiken går ut på att förlägga transekter (linjer) inom det område som ska undersökas.

Transekterna placeras så att de aldrig ligger närmare varandra än 200 meter i skoglig miljö, för att på så sätt garantera att inventeraren även kan se eller höra de fåglar som uppehåller sig mellan transekterna, samt att minska risken för dubbelräkning. Linjerna promeneras i lugnt tempo och samtliga arter noteras. Inventeringen startar i gryningen då fågelaktiviteten är som högst och förutsättningarna bäst för att täcka in så många arter som möjligt.

Inventerare

Samtliga besök vid fågelinventeringen har utförts av Göran Holm. Utbildad miljövetare med inriktning mot naturvård, vid Högskolan i Kalmar. Han har genomfört flera fågelinventeringar åt bland annat kommuner, länsstyrelser och naturvårdsverket. Han har drivit egen firma med inriktning på fågelinventeringar. Tidigare styrelsemedlem för Ölands Ornitologiska Förening som ansvarig för naturskyddsfrågor, exempelvis vid vindkraftsexploatering. Han har varit anställd på WSP sedan 2014 och årligen utfört en mängd olika fågelinventeringar och artskyddsutredningar kopplat till påverkansbedömning på fågellivet utifrån olika exploateringsärenden.

FÖRDJUPNING INSEKTER

Naturvårdsarter tillhörande artgruppen insekter inventerades vid tre fältbesök den 25 maj, den 20 juni, samt den 14 juli (2023). Besöken genomfördes vid väderlek som är gynnsam för en hög insektsaktivitet. Temperaturen var ca 24 till 28 °C, med huvudsakligen svag vind och mestadels direkt solsken. Vardera fältbesök varade ca 7 timmar (ca 09:00 till 16:00). Fokus lades på att eftersöka naturvårdsarter på de öppna markerna och främst sådana arter som kunde identifieras direkt i fält, eller efter en kortare kontroll med hjälp av stereolupp och facklitteratur efter hemkomst. Främst grupperna dagfjärilar, vilda bin och skalbaggar inventerades. Samtliga påträffade naturvårdsarter noterades, men övriga arter som inte utgjorde naturvårdsarter noterades endast i undantagsfall (bilaga 2). Av dagfjärilar noterades dock samtliga observerade arter konsekvent.

Vid fältbesöken genomströvades området i långsam takt. Då inventeringsområdets yta var omfattande och innefattade en stor variation av olika biotoper var det inte möjligt att besöka alla delar av området vid varje besök. Vid det första fältbesöket gjordes en inledande rekognoscering varefter proportionellt mer inventeringstid spenderades på de ytor som bedömdes ha biotopmässiga förutsättningar för att kunna hysa naturvårdsarter av insekter. Mest tid spenderades på områdets öppna miljöer, exempelvis alvarmarker och betesmarker. Lufthåv användes för att fånga flygande insekter, medan slaghåv nyttjades för eftersök av arter i fältskiktet. I mindre omfattning gjordes också eftersök av marklevande arter genom handplockning under stenar, bladrosetter och liknande.

De arter av insekter som betecknas som ’’signalarter’’ i föreliggande rapport har utpekats som lämpliga indikatorarter för att bedöma naturvärden på öppna kulturmarker i södra Sverige, bland annat i samband med naturvårdsutredningar och miljökonsekvensbeskrivningar (Larsson 2017).

Inventerare

Samtliga besök vid insektsinventeringen har utförts av Mikael Molander. Han har sammanlagt femton års erfarenhet av inventeringar och naturvårdsfrågor som berör insekter genom sitt arbete som konsult, respektive inom den vetenskapliga forskningen. Mikael har utfört ett stort antal insektsinventeringar i södra Sverige för privat och offentlig sektor, bland annat fördjupade naturvärdesinventeringar, större artgruppsinventeringar, samt detaljerade inventeringar av specifika naturvårdsarter bland insekter. Han utför även bedömningar av entomologiska naturvärden och miljöskötselfrågor. Mikael har en grundutbildning inom naturvård och bevarandebiolog vid Lunds universitet. Han disputerade 2019 med en avhandling om feromonbaserad miljöövervakning av hotade skogsinsekter vid Sveriges lantbruksuniversitet. Mikael är sakkunnig specialist för insekter inom WSP Sverige och har varit anställd sedan 2022.

SVAMPINVENTERING

Svampinventeringen har fokuserat på arter inom ängssvamparna. Följande släkten ingår normalt i vad man benämner som ”ängssvampar”, hagvaxskivlingar (*Cuphophyllus, Gliophorus, Hygrocybe mm*), lerskivlingar (*Camarophylopsis*), rödskivlingar (*Entoloma*), fingersvampar (*Clavaria, Clavulinopsis, Ramariopsis*), jordtungor (*Geoglossum, Trichoglossum, Microglossum*), sammetsmusseroner (*Dermoloma*) och narrmusseroner (*Porpoloma*).

Inventeringen genomfördes enligt vedertagen metod (Naturvårdsverket 2011, Bergelin & Persson, 2014). Svampinventeringen genomfördes 8–9 september och 5–6 oktober år 2023. Datumen för fältarbetet anpassades till lämplig tid sett till vädret under året, men också för att täcka in både tidiga

och sena arter inom ängsvamparna. Fältinventeringen har genomförts inom de utpekade naturvärdesobjekt som bedömdes ha förutsättningar för ängssvamp, som har varit huvudfokus för inventeringen. Fokus har därför främst varit att inventera naturvärdesobjekt 1, 2, 17 och 21. Även del av naturvärdesobjekt 3, samt 18 och 28 har inventerats relativt grundligt. Övriga ytor som utgjorts av igenvuxen gräsmark har besökts av inventeraren för att bedöma dess potential för svamp.

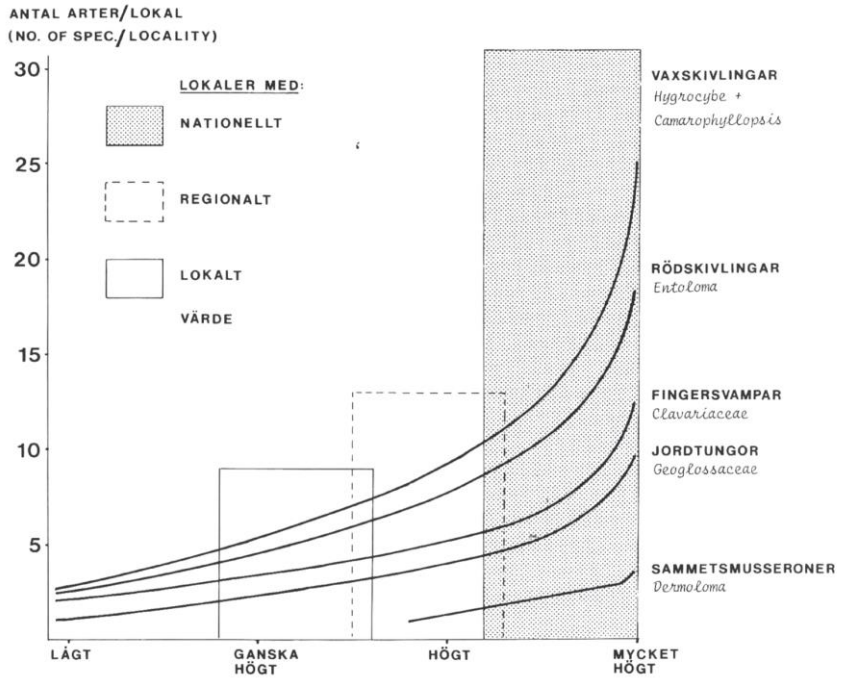
Bedömningsmetodiken för områdets naturvärde sett till ängssvamp utgår från Naturvårdsverkets metodik från Åtgärdsprogrammet för svampar i ängs- och betesmarker 2011-2015, se tabell 1 och figur 3.

Tabell 1. Klassificeringssystem enligt Naturvårdsverket (2011) för värdefulla fodermarker baserat på ängssvampar som indikatorarter, här räknas antalet vaxskivlingsarter, efter Rald (1985) med justering av Boertmann (1995) och Vesterholt m.fl. (1999). I högra kolumnen finns det klassificeringssystem som använts av Sveriges Mykologiska Förening i deras svampväkteri ”Svampvakt” (Bergelin & Persson, 2012).

Naturvärde	Antal vaxskivlings-arter, många besök	Antal vaxskivlingsarter, ett besök	Antal vaxskivlingsarter, ett besök (Bergelin & Persson, 2012)
Internationellt	>21		
Nationellt	17-21	>10	>15[1]
Regionalt	10-16	6-10	10-15[2]
Lokalt	5-9	3-5	<10
Icke prioriterat	1-4	1-2	

[1] Dessutom ofta mer än 5 andra rödlistade arter ängssvamp

[2] Kanske även några rödlistade arter ängssvamp



Figur 3. Klassificeringssystem för värdefulla fodermarker baserat på ängssvampar som indikatorarter, efter Nitare (1988). Från Naturvårdsverkets åtgärdsprogram för svampar i ängs- och betesmarker 2011–2015 (Naturvårdsverket, 2011).

Inventerare

Svampinventeringen har utförts av Mathias Öster, ekolog (Fil. Dr. Växtekologi) som har 10 års erfarenhet som miljökonsult på WSP. Han har tidigare åtta års erfarenhet som forskarstuderande och forskare med huvudsaklig inriktning på frågor om biologisk mångfald i Sveriges odlingslandskap. Mathias disputerade vid Stockholms universitet i december 2006 på avhandlingen "Biological diversity values in semi-natural grasslands: indicators, landscape context and restoration".

Som miljökonsult har Mathias arbetat med att ta fram skötselplaner för naturmark, genomfört naturvärdesinventeringar, analyser kopplat till naturmiljön, tagit fram Natura 2000 MKB och MKB för detaljplan, tillstånd och dispenser för påverkan på naturmiljön, samt arbetat med tillstånd och anmälan av vattenverksamheter.

Mathias gör naturinventeringar, främst av flora och ängssvamp, naturvärdesbedömningar, naturtypsklassningar, natur- och landskapsanalyser i GIS, statistiska analyser, utredningar och sammanställningar.

NATURVÅRDSARTER

Naturvårdsart är ett samlingsbegrepp för skyddade arter, fridlysta arter, rödlistade arter, typiska arter, ansvarsarter och signalarter. Förekomst av en eller flera naturvårdsarter kan indikera att ett område har högt naturvärde eller så kan förekomsten av en naturvårdsart i sig indikera en särskild betydelse för biologisk mångfald. Begreppet naturvårdsarter har lanserats av ArtDatabanken som ett verktyg vid naturvärdesbedömning och vid revidering av rödlistan kommer listor på användbara naturvårdsarter tas fram för olika biotoper.

Rödlistan

Den svenska Rödlistan innehåller en bedömning av olika arters risk att dö ut i Sverige. De arter som uppfyller kriterierna för någon av kategorierna Nationellt utdöd (RE), Akut hotad (CR), Starkt hotad (EN), Sårbar (VU), Nära hotad (NT) eller Kunskapsbrist (DD) benämns rödlistade. De arter som kategoriseras som CR, EN eller VU benämns hotade. Kategorin kunskapsbrist omfattar arter där kunskapen är så bristfällig att de inte kan placeras i någon kategori, men där tillgängliga data ändå tyder på att de borde vara rödlistade. Arter som ej är rödlistade finns i kategorin Livskraftig (LC). Rödlistan baseras på internationellt vedertagna kriterier från Internationella Naturvårdsunionen (IUCN).

Fridlysning

Fridlysning innebär att det är förbjudet att plocka, fånga, döda, eller på annat sätt samla in eller skada vissa växter och djur. Cirka 585 av de cirka 50 000 kända växt- och djurarterna i Sverige är fridlysta i hela landet. Alla orkidéer, groddjur, kräldjur, fladdermöss och vilda fåglar är fridlysta. Ytterligare 43 växt- och djurarter är fridlysta i vissa län. De regler som anger vilka arter som är fridlysta finns i artskyddsförordningen (2007:845). Samtliga växt- och djurarter som är fridlysta i hela landet eller i ett län finns förtecknade i Artskyddsförordningens bilaga 1 och 2 på Naturvårdsverkets webbplats.

Signalarter och typiska arter

Signalarter är arter vars förekomst ofta indikerar höga naturvärden och goda förutsättningar för en hög biologisk mångfald. Signalarter som används för naturvärdesbedömning i den här rapporten är de

utpekade av Skogsstyrelsen och Jordbruksverket, och beaktas enbart om de förekommer i den biotop de är signalart inom. Typiska arter är indikatorarter vars förekomst indikerar gynnsamt tillstånd för en viss Natura 2000-naturtyp. Typiska arter beaktas enbart om en Natura 2000-naturtyp föreligger.

GENERELLT BIOTOPSKYDD

Biotopskyddsområden är mindre mark- och vattenområden (biotoper) som skyddas i miljöbalken (7 kap. 11 §) och förordningen om områdesskydd (1998:1252) för att de hyser hotade växt- och djurarter, eller är särskilt skyddsvärda av någon annan anledning. Det finns två olika typer av biotopskyddsområden; enskilda områden som utpekats till biotopskyddsområden specifikt av en länsstyrelse eller av Skogsstyrelsen (t.ex. ängsmark, rasbranter eller naturliga vattendrag), och generellt skyddade småbiotoper enligt vissa kriterier (se nedan för exempel på småbiotoper och kriterier). Med undantag från alléer ska dessa småbiotoper vara belägna i jordbruksmark för att generellt biotopskydd ska gälla. För mer information om generellt biotopskydd, se Naturvårdsverkets handbok inkl. kompletterande dokument (Naturvårdsverket 2012).

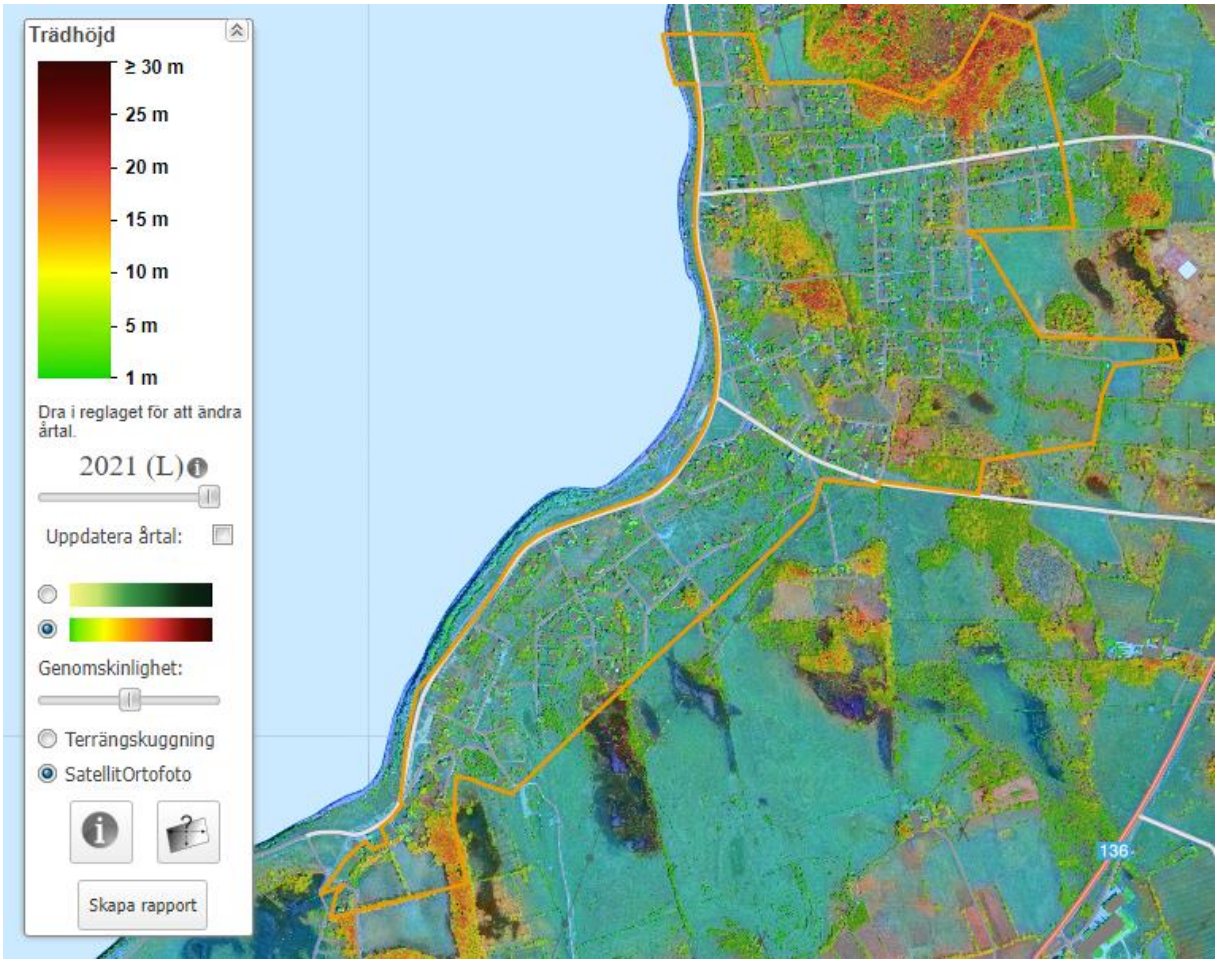
- **Allé**: *”Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.”*
- **Åkerholme**: *”En holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 ha som omges av åkermark eller kultiverad betesmark.[…] Skyddet för åkerholmen gäller även om åkermarken ligger i träda. I normalfallet ska det vara möjligt att bruka eller beta jordbruksmarken närmast intill en åkerholme. Skyddet för åkerholmar bör dock normalt gälla även i de fall en stenmur, en högst två meter bred naturlig bäckfåra, ett dike, eller en mindre grusväg är belägen mellan åkerholmen och den intilliggande åkermarken eller kultiverade betesmarken.”*
- **Småvatten och våtmarker i jordbruksmark**: *”Ett småvatten eller en våtmark med en areal av högst ett hektar i jordbruksmark som ständigt eller en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta såsom kärr, gölar, vätar, översilningsmarker, kallkällor, märgelgravar, öppna diken, dammar och högst två meter breda naturliga bäckfåror. […] Småvatten och våtmarker i jordbruksmark omfattas i normalfallet av biotopskyddsbestämmelserna även när de är belägna i gränsen mellan jordbruksmark och annat markslag (till exempel skogsmark, tomtmark eller väg). […] Vägdiken som har anlagts med syftet att avvattna en väg, och som är avgörande för vägens funktion och beständighet, utgör en del av väganläggningen och omfattas därmed inte av biotopskyddsbestämmelserna.”*
- **Stenmur**: *”En uppbyggnad av på varandra lagda stenar som har en tydlig, långsträckt utformning i naturen och som har eller har haft hägnadsfunktion eller som funktion att angränsa jordbruksdriften eller någon annan funktion.”*
- **Odlingsröse**: ”*På eller i anslutning till jordbruksmark upplagd ansamling av stenar med ursprung i jordbruksdriften.*”

Inom ett biotopskyddsområde får det inte bedrivas någon verksamhet som kan skada naturmiljön. Dock är det möjligt att få dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. Dispens söks hos berörd Länsstyrelse.

3 OMRÅDESBESKRIVNING

Inventeringsområdet, som också utgör utredningsområdet för detaljplanen, omfattar Djupvik småort med stor andel fritidshus samt viss naturmark mellan husen och i småortens utkanter. Området utgörs mestadels av tomtmark, små vägar, alvarmark, åkermark och täta buskmarker/skogsdungar. På alvarmarkerna förekommer flera mindre alvarvätar och spridda enbuskar. I inventeringsområdets norra utkant ingår en del av Lofta mosse.

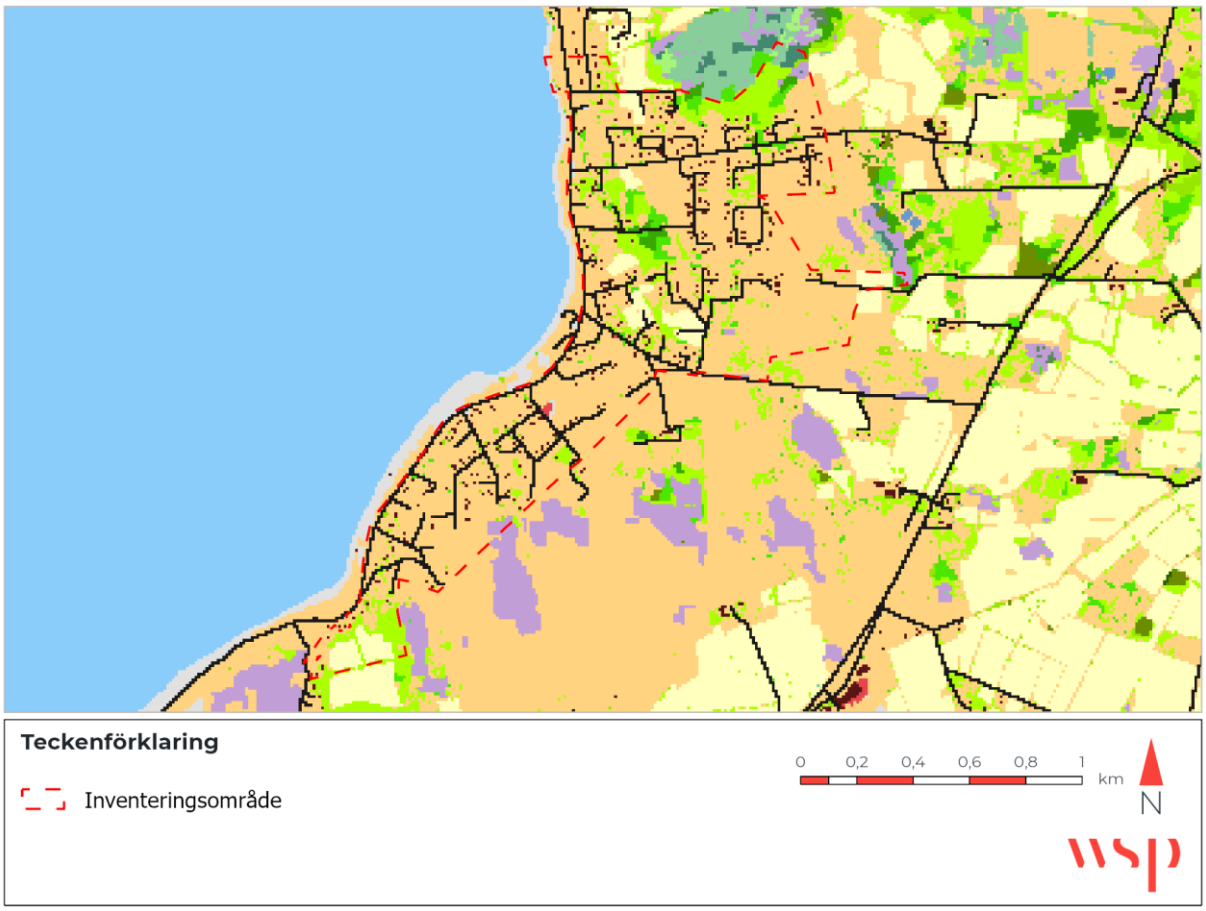
Enligt nationella marktäckedata utgörs nästan hela området av ”Övrig öppen mark med vegetation” med inslag av ädellövskog och triviallövskog (Figur 6). Historiska ortofoton från 1960 och 1975 visar att området var mindre exploaterat och bebyggt tidigare, samt att våtmarkerna och betesmarkerna har lång kontinuitet. Lofta mosse visar sedan 1975 påtaglig igenväxning och liknar numera mer en skog jämfört med 1975 års öppna agmyr (Figur 5). Skogarna har generellt sett en höjd på ca 10-15 meter (Figur 4). Kombinerat med att skogarna knappt syns på ortofoton 1975 kan skogarna sägas vara unga och därmed har kort kontinuitet.



Figur 4. Trädhöjd inom inventeringsområdet.

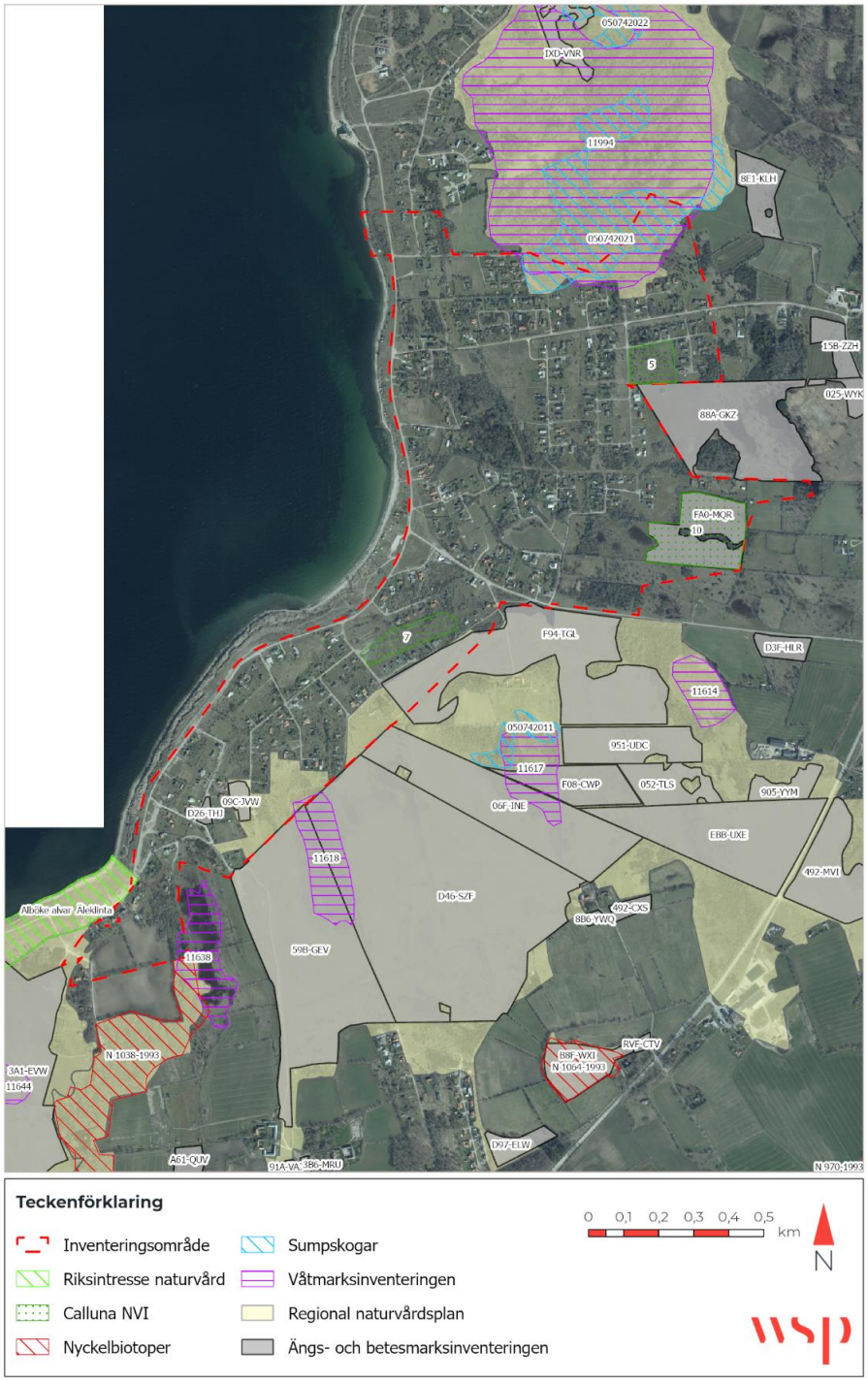


Figur 5. Ortofoto över Djupvik år 1975.



Figur 6. Nationella marktäckedata vid inventeringsområdet. Orange är ”övrig öppen mark med vegetation”, lilla ”våtmark”, gulvit ”åkermark” och grönt olika typer av ädellövskoga, triviallövskogar och barrskogar.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR



Figur 7. Skyddade och utpekade områden i och kring inventeringsområdet.

SKYDDADE OMRÅDEN

Precis i inventeringsområdets sydöstra utkant finns riksintresset för naturvård Alböke alvar-Äleklinta (Figur 7). Områdets värdeomdöme beskrivs som följande:

> *Hög klintkust omgivet av ett representativt och välbevarade odlingslandskap med alvar, öppna utmarker och havsstrandängar. Skarp abrasions-klint med en av de få blottningar av berggrund från mellankambrium. Ovanför klinten finns en serie av strandvallar. Alvaret är välbetat och domineras av en gräsrik ängs- och alvarvegetation. Vätarna och alvarmarken är närings- och häckplats för vadare som rödspov, storspov och sydlig kärrsnäppa. Det öppna beteslandskapet har mycket höga skönhetsvärden.*

Den del som ligger inom och söder om inventeringsområdet följer kustvägen och handlar om den höga klintkusten, snarare än de öppna strandängarna eller det öppna beteslandskapet. Riksintresset fortsätter flera kilometer söder om inventeringsområdet.

TIDIGARE INVENTERINGAR

Inom och omkring inventeringsområdet finns flera ytor från Jordbruksverkets ängs- och betesmarksinventering utpekade (Figur 7). De ytor som ligger inom inventeringsområdet är D26-THJ, 09C-JVW, F94-TGL och FA0-MQR. De två förstnämnda beskrivs vara ej aktuella och saknar positiva signalarter, de två sistnämnda beskrivs ha bra hävd samt har förekomst av positiva signalarter som exempelvis brudsporre, nattviol, axveronika och ängsvädd.

Tre ytor från Naturvårdsverkets våtmarksinventering finns noterade inom inventeringsområdet, dessa är 11638, 11618 och 11994 (Figur 7). De två förstnämnda beskrivs ha högt naturvärde, den sistnämnda beskrivs ha mycket högt naturvärde.

Inom inventeringsområdet finns utpekade ytor ur en regional naturvårdsplan från Länsstyrelsen. Två objekt finns utpekade, Betesmarker vid Uggletorp i syd (som överlappar i stor utsträckning med flera objekt ur ängs- och betesmarksinventeringen) och Lofta mosse i norr (Figur 7). Betesmarkerna vid Uggletorp beskrivs vara stora sammanhängande betesmarker av främst torra betesmarker med viss förekomst av alvar. Platsen har lång kontinuitet av bete. Fläckvis förekommer små våtmarker. Rikliga mängder hävdgynnade örter förekommer. Lofta mosse beskrivs vara en utdikad agmyr vars södra del i stor utsträckning övergått till igenväxande sumpskog av al, björk och sälg.

Inför en FÖP år 2011 utfördes en naturvärdesinventering av området av Calluna AB. Denna inventering gjordes innan den svenska standarden för naturvärdesinventering existerade, metodiken är alltså inte helt jämförbar med den nuvarande standarden. Inom inventeringsområdet noterades naturvärdesobjekt 5, 7 och 10 (Figur 7). Naturvärdesobjekt 5 beskrivs vara en ohävdad betesmark som är under igenväxning, ett antal naturvårdsarter som gullviva, krutbrännare och darrgräs finns noterade. Naturvärdesobjekt 7 beskrivs vara ett grusalvar med förekomst av ett par typiska alvararter som gul fetknopp och alvargräslök. Naturvärdesobjekt 10 är en betesmark som också ingår i ängs- och betesmarksinventeringar. Flera positiva signalarter som bockrot, darrgräs och axveronika finns noterade.

REGISTRERADE NATURVÄRDEN

Inom inventeringsområdet finns en sumpskog noterad, 050742021 (Figur 7). Objektet beskrivs domineras av al och glasbjörk, diking förekommer och objektet har blivit svagt påverkat. Objektet har inte fältbesökts, utan flygbildstolkades under 1990-talet.

TIDIGARE FYND AV NATURVÅRDSARTER

En sökning av naturvårdsarter genomfördes i Artportalen 2023-02-21 för rapporteringsperioden 2000–2023. Sökningen resulterade i fynd av 24 naturvårdsarter inom inventeringsområdet (Figur 8, Figur 9). Dessa utgörs främst av olika rödlistade och fridlysta insektsarter och kärlväxtarter (Tabell 2). Den största koncentrationen av fynd finns i inventeringsområdets centrum i och intill alvarmark mellan bebyggelsen. Avgränsning av naturvärdesobjekt skedde under maj och juni. Då växtsäsongen är lång går det inte säga att senblommande arter helt fångats upp av inventeringen. Ibland har dessa registrerats med hjälp av bladrosett.



Figur 8. Fynd av naturvårdsarter på Artportalen.



Figur 9. Fynd av naturvårdsarter på Artportalen.

Tabell 2. Lista över rapporterade naturvårdsarter inom inventeringsområdet.

Artgrupp	Artnamn	Antal observationer	År för senaste observation	Naturvårdsstatus
Däggdjur	Mård	1	2021	LC, art- och habitatdirektivet bilaga 5
Fåglar	Entita	1	2017	NT
Fåglar	Havsörn	1	2017	NT, fågeldirektivet bilaga 1
Fåglar	Rosenfink	1	2017	NT
Fåglar	Svart rödstjärt	1	2018	NT
Insekter	Bokoxe	1	2021	LC, signalart
Insekter	Bredbrämad bastardsvärmare	1	2021	NT
Insekter	Längsbandad strimmätare	1	2019	NT
Insekter	Mindre blåvinge	4	2022	NT
Insekter	Sexfläckig bastardsvärmare	3	2022	NT
Insekter	Svart majbagge	1	2022	NT
Insekter	Svartfläckig blåvinge	1	2018	NT, fridlyst 4 §
Insekter	Svävflugedagsvärmare	1	2022	NT
Insekter	Väpplingblåvinge	2	2021	NT

Insekter	Ängsnätfjäril	1	2007	NT
Kärlväxter	Ask	2	2011	EN
Kärlväxter	Blåsippa	1	2014	LC, fridlyst 9 §
Kärlväxter	Brudsporre	1	2011	LC, fridlyst 8 §
Kärlväxter	Flentimotej	2	2010	NT
Kärlväxter	Johannesnycklar	1	2010	LC, fridlyst 8 §
Kärlväxter	Trubbstarr	4	2012	VU
Kärlväxter	Tvåblad	1	2021	LC, fridlyst 8 §, signalart
Kärlväxter	Vanlig axveronika	2	2015	NT
Lavar	Staketflarnlav	1	2018	NT

Ett kompletterande utsök utfördes under färdigställande av rapporten (2023-11-30).

Under 2023 har den fridlysta (8 §) och rödlistade (VU) orkidén honungsblomster rapporterats på tomtmark strax norr om Djupviksvägen. Honungsblomster växer i kalkfuktängar och i rikkärr i kalktrakter.

De skogliga signalarterna myskbock och större träfjäril finns rapporterad på tomtmark strax norr om Djupviksgatan.

Ekoxe som är fridlyst enligt 6 § har under 2023 rapporterats i den norra kanten av inventeringsområdet, denna nämns även i resultatet då den är rapporterad inom ett identifierat naturvärdesobjekt. Mindre ekbock (NT) har rapporterats under 2023 i den norra kanten av inventeringsområdet. Denna nämns i samma objekt.

Stjälkröksvamp har rapporterats under 2023 intill tomtmark på Öst Lottas Gata. Arten är rödlistad (NT).

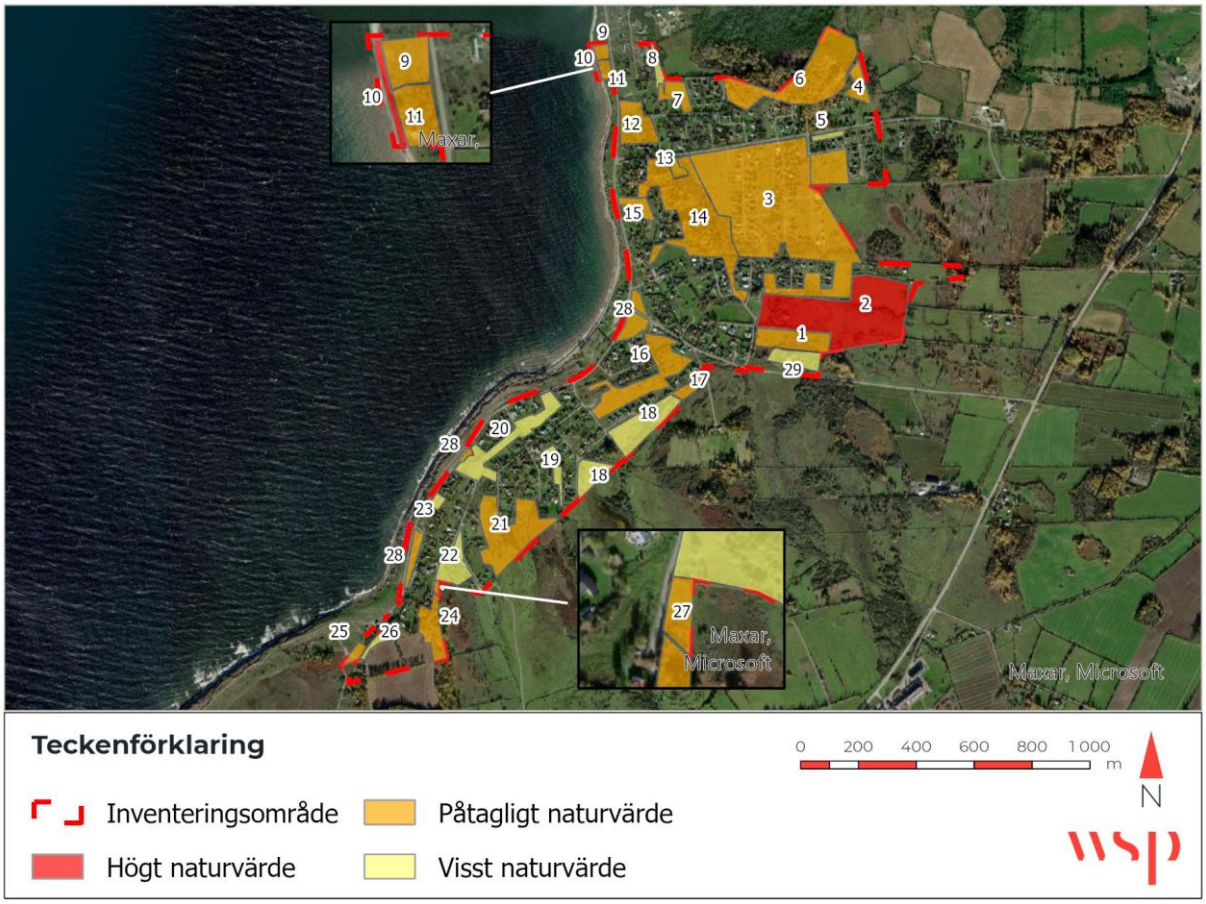
5 RESULTAT

Resultaten är uppdelade i sex delar. Naturvärdesobjekten geografiska placering redovisas i figur 10 och de enskilda naturvärdesobjekten beskrivs i bilaga 1. Resultaten redovisas i följande ordning:

5.1 Naturvärdesobjekt
5.2 Naturvårdsarter
5.2 Generellt biotopskydd
5.3 Fågelinventering
5.4 Insektsinventering
5.5 Svampinventering

NATURVÄRDESOBJEKT

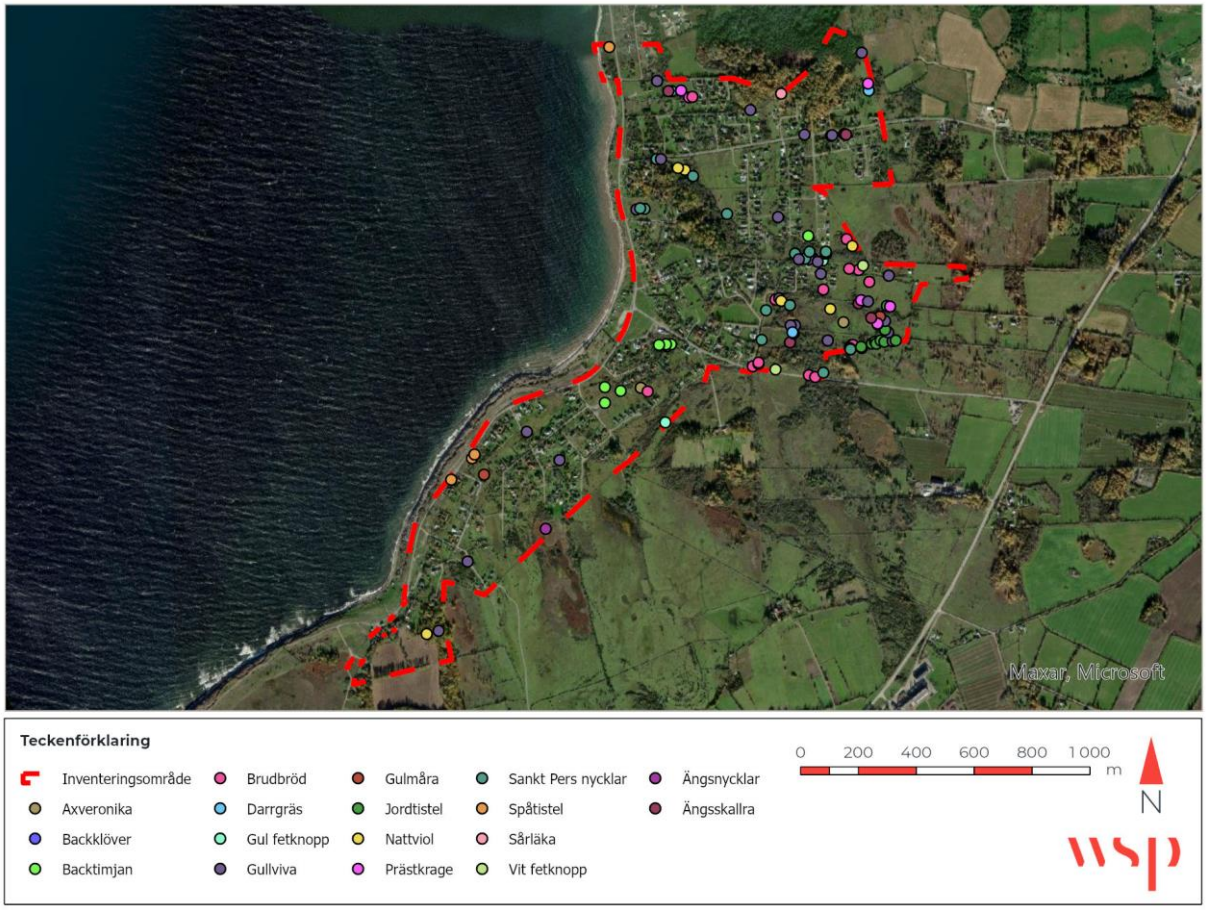
Totalt identifierades 29 naturvärdesobjekt (Figur 10) varav nio har bedömts hysa visst naturvärde, 18 påtagligt naturvärde och två högt naturvärde.



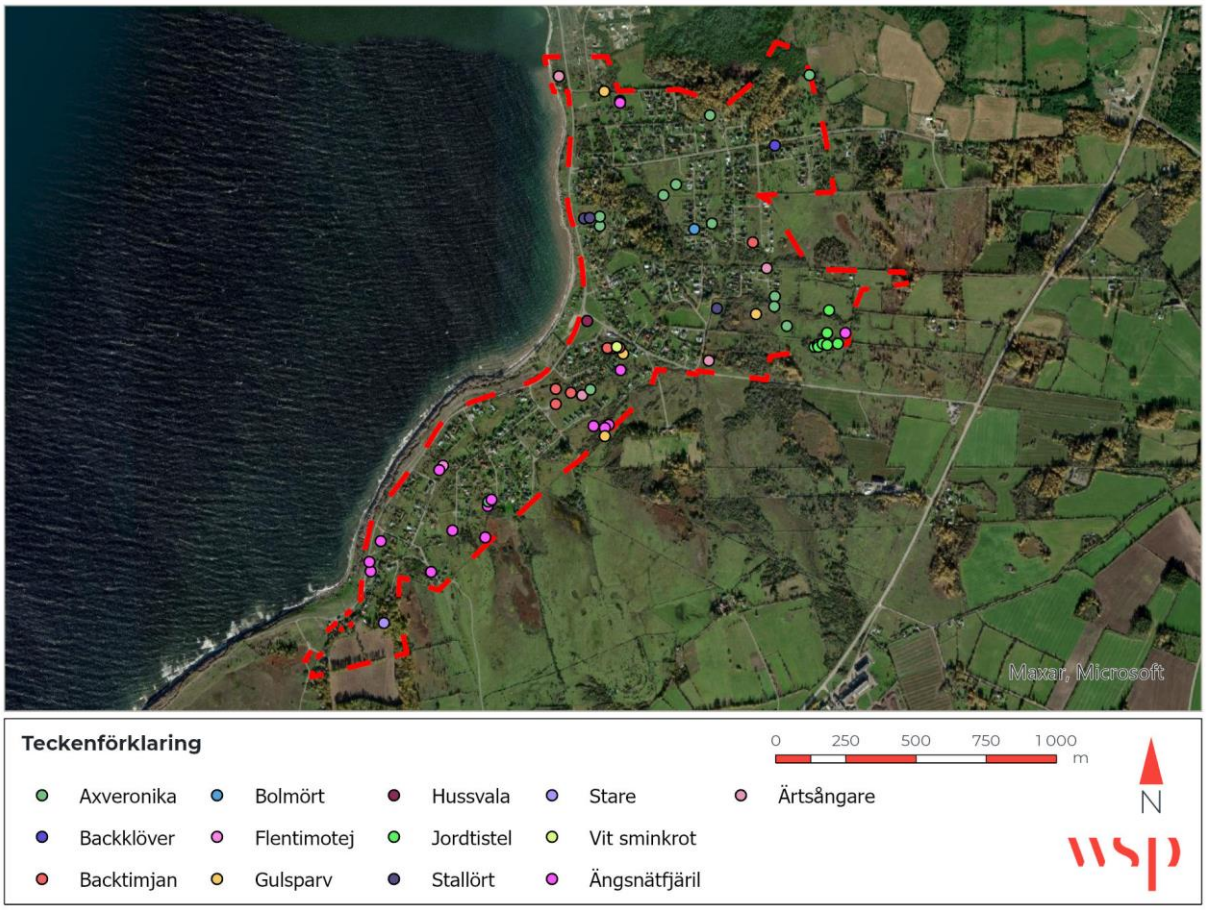
Figur 10. Identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet (Källa: ESRI).

NATURVÅRDSARTER

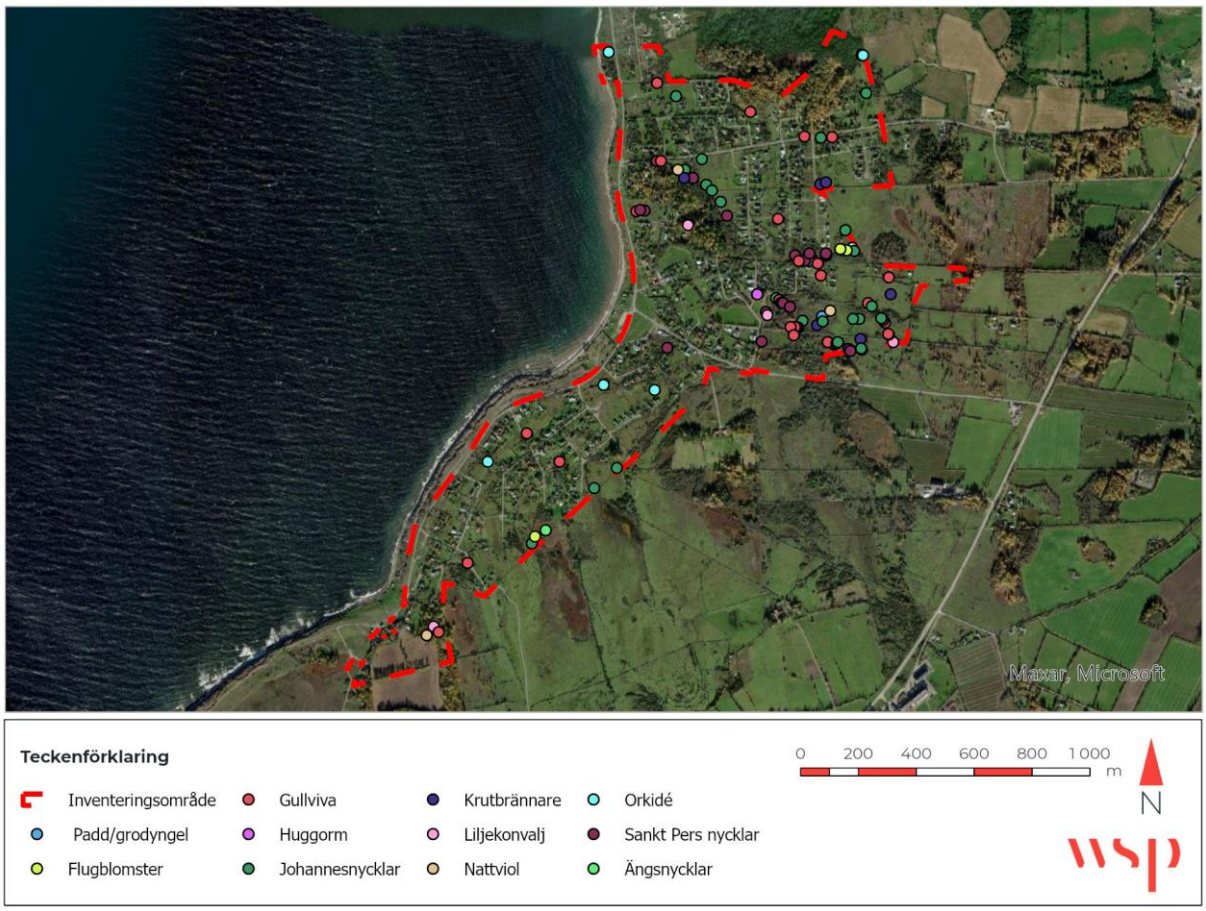
Under fältinventeringen noterades 17 signalarter för ängs- och betesmarker, se Figur 11. 16 rödlistade arter noterades, se Figur 12. 13 fridlysta arter noterades, se Figur 13. Samtliga arter redovisas i Tabell 3 nedan. Observera att inte alla förekomster av allmänt förekommande arter är utpekad med punkt. Observera också att inte hela området besöktes vid varje inventeringstillfälle.



Figur 11. Kartan visar noterade signalarter inom inventeringsområdet (Källa: ESRI).



Figur 12. Kartan visar noterade rödlistade arter inom inventeringsområdet (Källa: ESRI).



Figur 13. Kartan visar noterade fridlysta arter inom inventeringsområdet (Källa:ESRI).

Tabell 3. Noterade signalarter, fridlysta arter och rödlistade arter.

Artgrupp	Artnamn	Antal observationer	Rödlistestatus	Naturvårdsstatus
Kärlväxter	Axveronika *Veronica spicata*	Växer allmänt i hela området	NT	Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Backklöver *Trifolium montanum*	Noterad på en plats i vägkant	NT	Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Backtimjan *Thymus serpyllum*	Noterad på fåtal platser, förekomst främst inom naturvärdesobjekt 16	NT	Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Brudbröd *Filipendula vulgaris*	Förekommer allmänt		Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Darrgräs *Briza media*	Förekommer på ett fåtal platser, främst i hävdade eller slåttrade marker		Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Flugblomster *Ophrys insectifera*	Förekommer på enstaka platser		Fridlyst enligt 8 §
Kärlväxeter	Gul fetknopp *Sedum acre*	Förekommer allmänt		Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Gullviva *Primula veris*	Förekommer allmänt och ibland i större bestånd		Signalart i ängs- och betesmarker, fridlyst enligt 9 §
Kärlväxter	Gulmåra *Galium verum*	Förekommer allmänt		Signalart i ängs- och betesmarker
Ormar	Huggorm *Vipera berus*	Noterades på en plats		Fridlyst enligt 6 §

Kärlväxter	Johannesnycklar *Orchis militaris*	Förekommer allmänt inom betade, slåttrade och marker med låg igenväxning		Fridlyst enligt 8 §
Kärlväxter	Jordtistel *Cirsium acaule*	Förekommer spridd i naturvärdesobjekt 2	NT	Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Krutbrännare *Neotinea ustuluta*	Förekommer spridd inom naturvärdesobjekt 2 samt på enstaka platser i det övriga området		Fridlyst enligt 8 §
Kärlväxter	Liljekonvalj *Convallaria majalis*	Förekommer på enstaka platser, ibland i större bestånd		Fridlyst enligt 9 §
Kärlväxter	Nattvioler *Platanthera*	Förekommer på fåtal platser i hävdade/ slåttrade marker samt skogsbryn	En av arterna som finns lokalt är rödlistad som NT, ofta var exemplaren inte utslagna och art kunde inte bestämmas	Signalart i ängs- och betesmarker, fridlyst enligt 8 §
Groddjur	Padd/grodyngel	Noterades i naturvärdesobjekt 2, slutet av maj	Möjligen	Fridlysta
Kärlväxter	Prästkrage *Leucanthemum vulgare*	Förekommer spridd i inventeringsområdet		Signalart i ängs – och betesmarker
Kärlväxter	Sankt Pers nycklar *Orchis mascula*	Förekommer spritt i området		Singnalart i ängs – och betesamrker, fridlyst enligt 8 §
Kärlväxter	Spåtistel *Carlina vulgaris*	Förekommer i grusiga objekt längs med Djupviks kustväg		Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Sårläka *Sanicula europaea*	Förekommer inom naturvärdesobjekt 6		Skoglig signalart
Kärlväxter	Vit fetknopp *Sedum album*	Förekommer inom sex naturvärdesobjekt samt allmänt inom inventeringsområdet		Signalart i ängs- och betesmarker
Kärlväxter	Ängsnycklar *Dactylorhiza incarnata*	Förekommer enstaka inom naturvärdesobjekt 21		Signalart i ängs- och betesmarker, fridlyst enligt 8 §
Kärlväxter	Ängsskallra *Rhiantus minor*	Förekommer i slåttrade och betade marker		Signalart i ängs- och betesmarker

Trubbstarr, *Carex obtusata,* återfanns inte under fältinventeringen. Den är tidigare rapporterad kring Djupviksgatan, se Figur 9. Arten eftersöktes vid platsen för tidigare rapport. Arten är flerårig, mycket kortvuxen och smalbladigt halvgräs vilket gör den svår att upptäcka. Den vegetativa förökningen är effektiv och under gynnsamma betingelser kan arten bilda vidsträckta mattor från ett system av krypande jordstammar, vilket gör den lättare att upptäcka. På Öland växer trubbstarr främst på gamla ursvallade strandvallar med tunna, sandiga och grusiga jordlager. Det stämmer bra överens med förutsättningarna inom inventeringsområdet. Typiska följeväxter med liknande ståndortskrav är bland annat flentimotej *Phleum phleoides* och axveronika *Veronica spicata.* Dessa finns båda inom inventeringsområdet och axveronika i stor mängd. Fyndet inom inventeringsområdet är en vägkantslokal från 2012. På vägkantslokaler är arten beroende av slåtter vid lämplig tid. Arten missgynnas igenväxning och gödsling.

Blåsippa, *Hepatica nobilis,* återfanns inte under fältinventeringen och är tidigare rapporterad på tomtmark kring Petter Ols Gata (Figur 8). Tomtmark inventerades inte under inventeringen. Arten är

vanlig på kalkhaltig, mullrik, halvskuggig, stenig, frisk, väldrenerad mark och bedöms kunna finnas kvar på platsen.

Staketflarnlav (NT), finns tidigare rapporterad på väderkvarn strax söder om Djupviksgatan (Figur 9) och bedöms kunna finnas kvar.

Tvåblad, *Neottia ovata,* finns tidigare rapporterad på tomtmark längs med Djupviks kustväg (Figur 9). Arten är ganska vanlig-sällsynt på frisk-fuktig, helst kalkhaltig och genomsilad, sandig mulljord. Arten bedöms kunna finnas kvar.

Stallört (NT) noterades under inventeringen. Stallört hotas av exempelvis näringstillförsel eller när biotopen växer igen med buskar och träd. Arten undviks av betande djur och förekommer främst i kalktrakter.

Det finns åtta orkidéarter fridlysta enligt 8 § (inklusive tidigare rapporter) och tre kärlväxter fridlysta enligt 9 § (inklusive tidigare rapporter). Fridlysningen innebär att det bland annat är förbjudet att gräva upp exemplar av växterna.

Troliga paddyngel finns noterade i en vät i naturvärdesobjekt 2, se Figur 11. Mindre vattensamlingar noterades i slutet av maj. Troligtvis torkar vattnet ut över sommarmånaderna. Vanlig padda är fridlyst enligt 6 § Artskyddsförordningen. Förbud enligt 6 § betyder bland annat att det är förbjudet att skada ägg, rom, larver eller bon.



Figur 11. Bilden visar miljön där ynglen är funna.



Figur 12. Bilden visar de yngel som är noterade i naturvärdesobjekt 2.

GENERELLT BIOTOPSKYDD

Under inventeringen noterades biotopskyddade objekt. Observera att det i anslutning till brukade marker kan ligga stenrösen och stenmurar gömda inne i tät vegetation. Dessa är biotopskyddade om de ligger i anslutning till jordbruksmark. Dessa lämpar sig bäst att inventera under vinterhalvåret. Resultaten för de biotopskyddade objekten är ungefärliga och har till viss del karterats med hjälp av ortofoto och terrängskuggning, varför det kan vara bra att verifiera detta längre fram i planarbetet. De biotopskyddade objekten presenteras i Figur 13.



Figur 13. Biotopskyddade objekt (Källa: ESRI).

FÅGELINVENTERING

Resultaten från fältinventeringen redovisas i Tabell 4 (rödlistade arter eller arter upptagna på fågeldirektivets bilaga 1). Antalet häckande par är sammanställt och bedömt utifrån de två inventeringsbesöken.

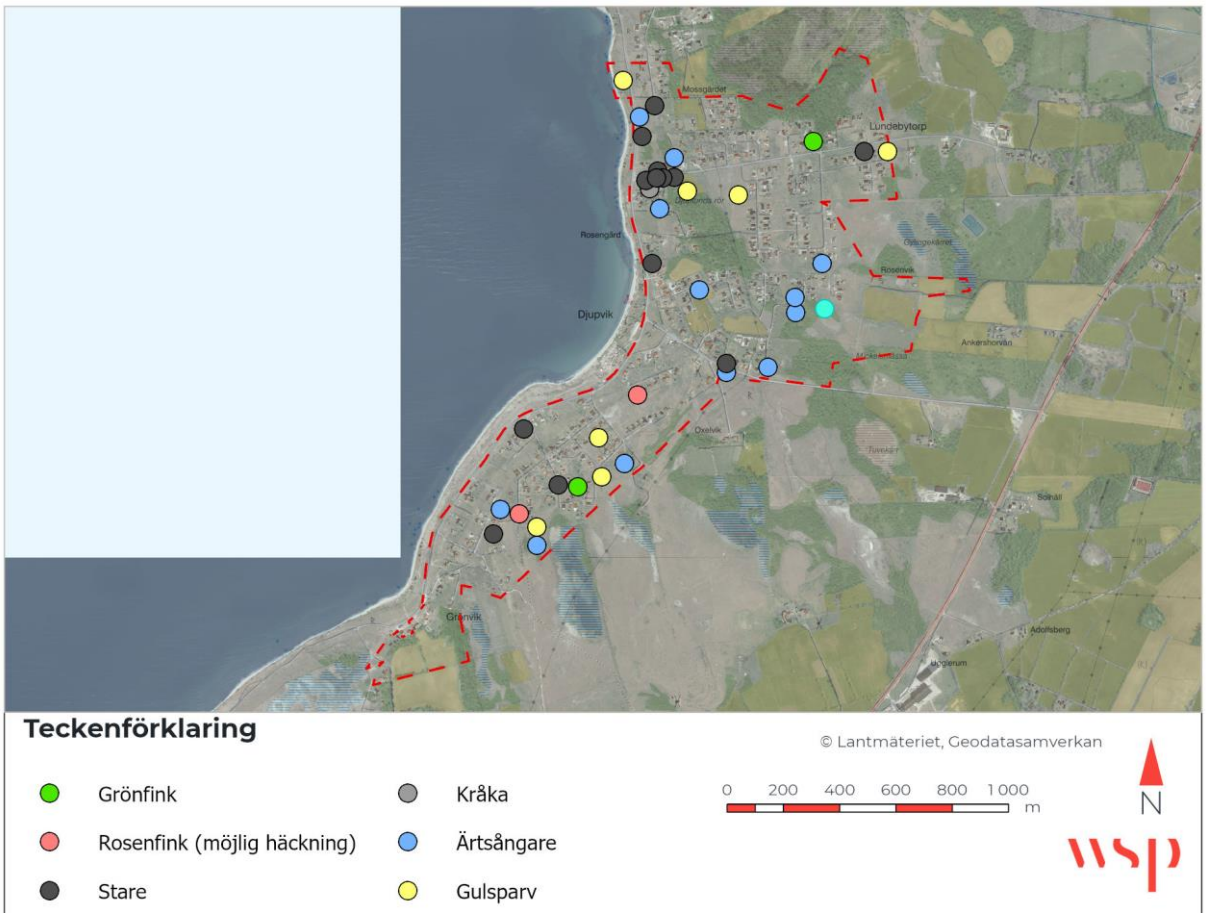
Sex rödlistade arter har bedömts häcka inom området – gulsparv (8 par), grönfink (2 par), stare (minst 12 par), kråka (1 par), ärtsångare (12 par). Möjligtvis häckar också rosenfink med 1 par i området, men dessa observationer kan ha rört rastande individer på flyttning. De rödlistade arternas geografiska förekomst inom inventeringsområdet kan ses i Figur 14.

Gulsparv, kråka, grönsångare och ärtsångare är listade som nära hotade (NT) enligt svenska rödlistan 2020 medan stare är listad som sårbar (VU) och grönfink är listad som starkt hotad (EN) till följd av en sjukdom som slår hårt mot arten.

Tre arter upptagna i fågeldirektivets bilaga 1 har bedömts häcka inom området – halsbandsflugsnappare, trädlärka och törnskata. Dessa arters geografiska förekomst inom inventeringsområdet kan ses i Figur 15.

Tabell 4. Lista över skyddsvärda arter som bedömts häcka inom inventeringsområdet (NT = Nära hotad, VU = Sårbar, EN = starkt hotad).

Art	Antal par/kommentar
Grönfink (EN)	2 par. Knuten till skogsbryn, enbackar och buskmarker. Nyttjar även trädgårdarna i området.
Gulsparv (NT)	8 par. Främst knuten till de öppna, buskklädda markerna och brynmiljöerna inom området.
Halsbandsflugsnappare (Bilaga 1)	1-2 par. Knuten till öppna lövskogar (hävdade lövängar) och trädgårdar.
Stare (VU)	Minst 12 par. Svårinventerad art, sannolikt kan det vara fler par. Arten bor främst i holkar eller i lämpliga utrymmen i hus/garage/gårdshus i området. I den mån det förekommer hålträd är dessa också lämpliga boplatser. Nyttjar ofta trädgårdarnas gräsmattor och områdets betesmarker för födosök.
Ärtsångare (NT)	Uppskattningsvis 12 par. Något av en karaktärsart i området. Knuten till övergångszon mellan skog och busk/brynmiljöer. Häckar både på tomtmark och brynmiljöer och buskrika öppna gräsmarker/alvar.
Kråka (NT)	Minst 1 par konstaterades häcka. Trivs i närhet till människor och framförallt i närhet till odlad mark.
Rosenfink (NT)	Möjligtvis 1 par häckande. Förekommer i lövrika kantzoner mot jordbruksmark, i och buskrika betesmarker och i viss mån trädgårdar.
Trädlärka (Bilaga 1)	3 par, samtliga i utkanten av inventeringsområdet och huvuddelen av de tre reviren bedöms ligga utanför inventeringsområdet. Knuten till torr och öppen skogsmark, ofta i anslutning till gläntor och odlingar. På Öland förekommer den också på träd- och buskrik alvarmark.
Törnskata (Bilaga 1)	1 par. Knuten till skogsbryn samt i öppna busk- och snårmarker.



Figur 14. Rödlistade fågelarter som bedömts häcka inom inventeringsområdet.



Figur 15. Arter upptagna i fågeldirektivets bilaga 1.

Övriga arter som noterades under inventeringen och bedömdes häcka inom eller i anslutning till inventeringsområdet: koltrast, törnsångare, gransångare, bofink, rödstjärt, sädesärla, trädpiplärka, trädgårdssångare, svarthätta, grå flugsnappare, talgoxe, blåmes, nötväcka, större hackspett, lövsångare, rödhake, stenskvätta, hämpling, sånglärka, kaja, skata, ringduva, ladusvala, gärdsmyg, näktergal, gråsparv, pilfink.

INSEKTSINVENTERING

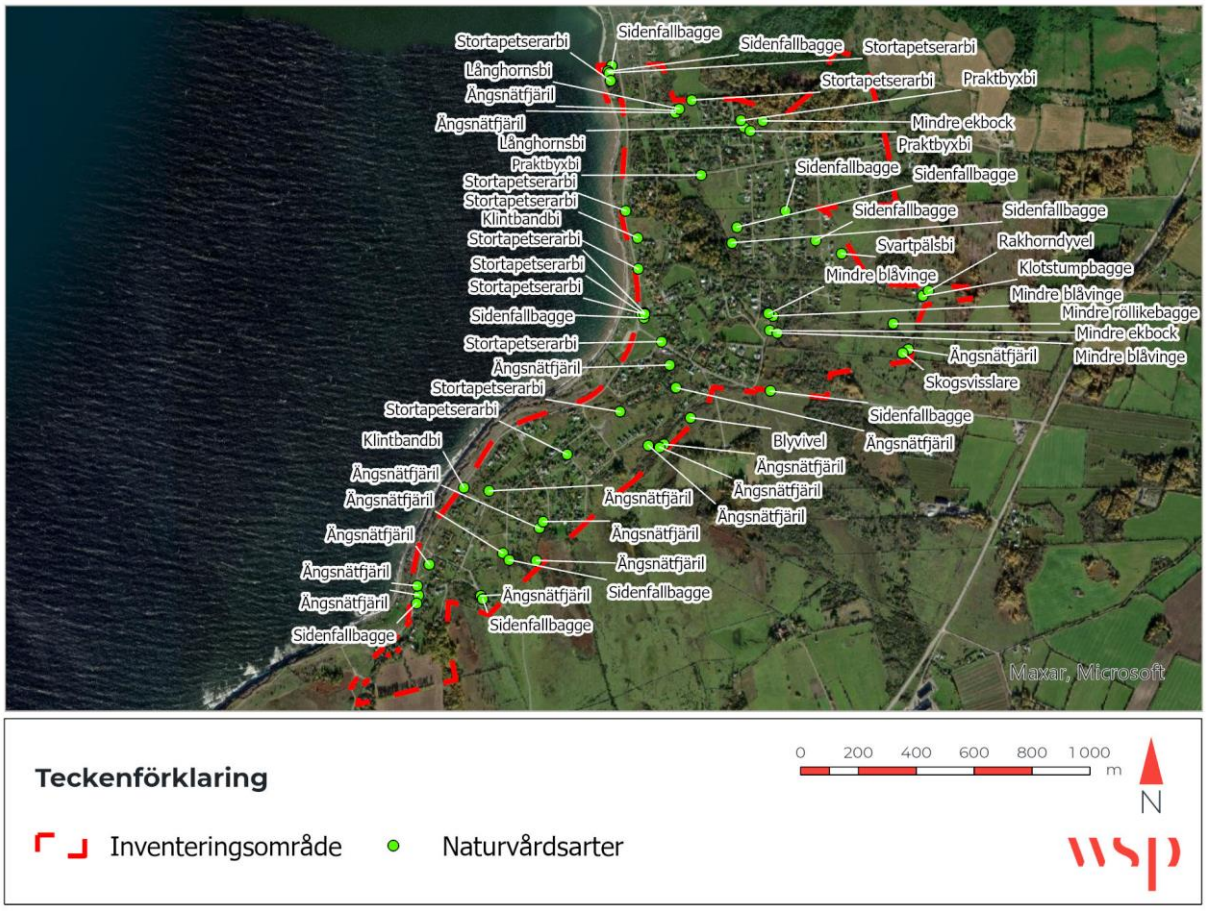
Samtliga påträffade naturvårdsarter av insekter redovisas i Tabell 5 och Figur 16.

Totalt påträffades 14 naturvårdsarter varav tio är rödlistade. Samtliga rödlistade arter är placerade i den lägsta hotkategorin NT (nära hotade). Nio av de rödlistade arterna är öppenmarksarter, främst hemmahörande i livsmiljöer i jordbrukslandskapet. En art (mindre ekbock) är knuten till lövskogsmiljöer med ek och hassel.

Åtta signalarter påträffades, varav fyra även är rödlistade. Samtliga signalarter är indikatorer för naturvärden knutna till öppna marker av olika slag. Tre arter omfattas även av Naturvårdsverket nationella åtgärdsprogram för hotade arter (stortapetserarbi, svartpälsbi, samt mindre ekbock). Genomförandeperioderna för dessa åtgärdsprogram har dock löpt ut.

I övrigt noterades några mindre allmänna arter av insekter som inte utgör naturvårdsarter, främst ängsblåvinge, prästkragespetsvivel och blodsandbi. Arterna är något lokalt förekommande och påträffas främst på öppna marker som hyser vissa entomologiska naturvärden.

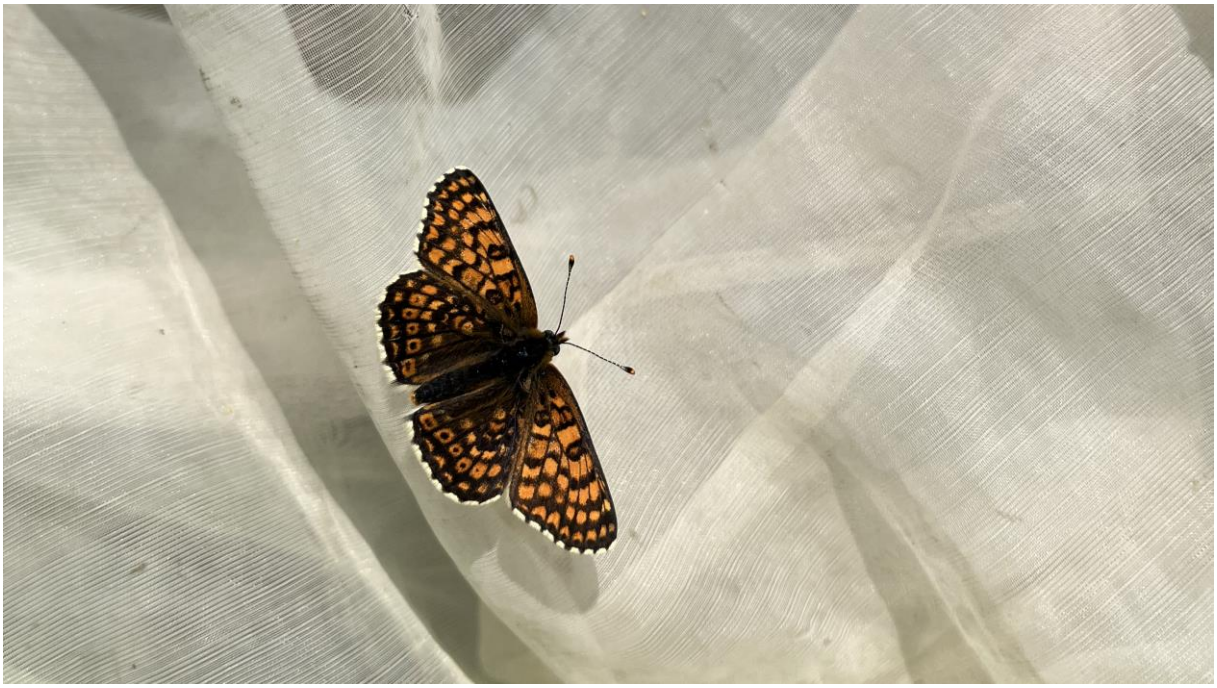
Vid besöket i juli observerades ett storvuxet kägelbi (*Coelioxys* sp.) på blommande väddklint centralt i området tillsammans med stortapetserarbi (Öst Lottas gata). Biet flög dock bort innan det kunde infångas eller artbestämmas varför dess arttillhörighet förblev okänd. En viss möjlighet finns att detta kägelbi tillhörde arten storkägelbi (*C. conoidea*) som endast förekommer på Öland och är rödlistad som akut hotad (CR).



Figur 16. Fynd av naturvårdsarter under insektsinventeringen (Källa: ESRI).

Tabell 5. Påträffade naturvårdsarter av insekter vid Djupvik 2023. I kolumnen för naturvård anges rödlistekategori (NT, nära hotad), signalart öppna marker (signalart ÖM), samt åtgärdsprogram hotade arter (ÅGP).

Art	Naturvård	Observationer	Livsmiljö
Dagfjärilar			Torra alvarmarker, främst fingerörter
Mindre blåvinge	NT, signalart ÖM	Tre obsar., svagt hävdad betesmark	Torrmarker med getväppling
Skogsvisslare	Signalart ÖM	En observation i naturbetesmark	Torrmarker med käringtand
Ängsnätfjäril	NT, signalart ÖM	Flertal spridda obs.	Torrmarker med svartkämpar
Skalbaggar			
Blyvivel	NT	En obs. under sten på alvarmark	
Klotstumpbagge	NT	En obs. i kospillning	I spillning på välbetade torrmarker
Mindre ekbock	NT, ÅGP	Två obs. i soliga brynmiljöer	I nydöd ved av ek och hassel
Mindre röllikebagge	NT	En obs., slaghåvad i naturbetesmark	Torrmarker med röllika
Rakhorndyvel	NT, signalart ÖM	En obs. i kospillning	I spillning på välbetade torrmarker
Sidenfallbagge	Signalart ÖM	Flertal spridda obs.	Torrmarker med rik örtflora
Vilda bin			
Klintbandbi	NT	Två obs. på blommande väddklint	Blomrika torrmarker, främst väddklint
Långhornsbi	Signalart ÖM	Två honor på blomrik slåttervall	Blomrika torrmarker med ärtväxter
Praktbyxbi	Signalart ÖM	Tre obsar. (hanar) i områdets norra del	Sandiga marker med fibblor
Stortapetserarbi	NT, signalart ÖM, ÅGP	Flertal spridda obs.	Torrmarker med väddklint eller tistlar
Svartpälsbi	NT, ÅGP	Två honor på korsblommig växt, centralt	Torrmarker med rikblommig flora

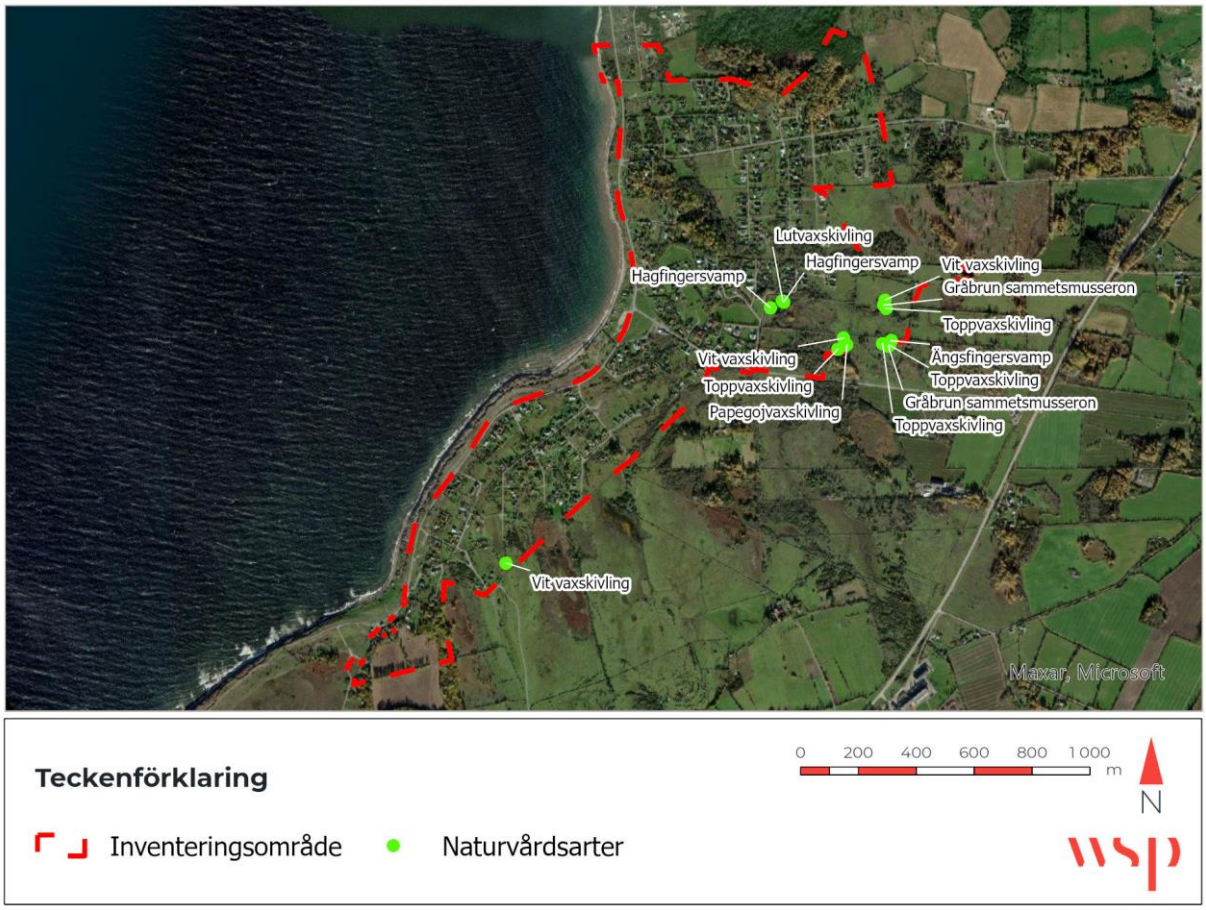


Figur 17: Bilden visar ängsnätfjäril noterad inom inventeringsområdet.

SVAMPINVENTERING

Säsongen år 2023 bedöms generellt som ett fantastiskt svampår i Sverige, främst på grund av gynnsam nederbörd under sommaren. Öland utgör inget undantag, utan svampsäsongen bedöms generellt som rik även här. Rapporter både från svampkunniga (Kill Persson, muntligen) samt på sociala medier (Facebook-gruppen Svamp-klapp) stödjer detta. Detta innebär att inventeringen kunnat dokumentera de flesta svamparter som förekommer inventeringsområdet och som sätter fruktkroppar inom inventeringsperioden. Vid inventeringar under ett och samma år är det annars ett problem att fruktsättningen hos svamparter varierar mycket i tid och rum, främst på grund av nederbörd.

Svampförekomsterna inom inventeringsområdet var glest förekommande och utgjordes främst av vanligt förekommande arter i låg numerär. Få svampar noterades i de delar av inventeringsområdet som inte betades och som bestod av igenväxande gräsmarker på tunt jordtäcke. Utav ängssvamparna noterades ett antal arter, majoriteten inom betesmarkerna inom naturvärdesobjekt 2 där förutsättningarna för ängssvamp bedömdes som lite bättre. Arterna var gråbrun sammetsmusseron, hagfingersvamp, lutvaxskivling, papegojvaxskivling, toppvaxskivling, vit vaxskivling och ängsfingersvamp. Ett antal andra vanligt förekommande arter noterades också, vilka inte utgör ängssvampar. Jorden var vid båda fältbesöken fuktig under gräs- och mosstäcket, och det var mycket morgondagg. En art (vit vaxskivling) noterades inom naturvärdesobjekt 21. Resultat från inventeringen redovisas i Figur 18 och Tabell 6.



Figur 18. Fynd av naturvårdsarter under svampinventeringen (Källa ESRI).

Tabell 6. Lista över noterade svamparter under 2023. Antalet är en relativ uppskattning av antalet mycel inom samtliga fyndpunkter.

Artnamn	Antal	Rödlistestatus	Naturvärdesobjekt
Champinjonfjällskivling	Fåtal mycel	LC	2, 5, samt utanför naturvärdesobjekt
Clitocybe sp.	Ett mycel	LC	2
Dunslidskivling	Ett mycel	LC	2
Gråbrun sammetsmusseron	Fåtal mycel	LC	2
Grynsopp	Fåtal mycel	LC	Utanför naturvärdesobjekt
Hagfingersvamp	Fåtal mycel	LC	2
Hebeloma sp.	Ett mycel	LC	2
Irismusseron	Ett mycel	LC	2
Isabellmusseron	Fåtal mycel	LC	2
Lutvaxskivling	Fåtal mycel	LC	2
Mycena sp.	Ett mycel	LC	Utanför naturvärdesobjekt
Papegojvaxskivling	Ett mycel	LC	2
Ramaria sp.	Fåtal mycel	LC	Utanför naturvärdesobjekt
Slåtterbroking	Fåtal mycel	LC	2, 29
Toffelskräling	Ett mycel	LC	2
Toppvaxskivling	Ett mycel	LC	2
Veckad bläcksvamp	Flera mycel	LC	2
Vit vaxskivling	Flera mycel	LC	2, 21
Ängschampinjon	Flera mycel	LC	2, samt utanför naturvärdesobjekt
Ängsfingersvamp	Ett mycel	LC	2



Figur 19. Ängsfingersvamp (*Clavulinopsis corniculata*).



Figur 20. Gråbrun sammetsmusseron (Dermoloma cuneifolium).

6 BEDÖMNINGAR

Majoriteten av inventeringsområdet har bedömts hysa värden för den biologiska mångfalden. Naturvärdesobjekten utgörs av naturmark mellan alla Djupviks tomtmarker. I Djupvik är jordlagren relativt tunna och berggrunden är kalkrik vilket ger förutsättningar som gynnar arter som i övriga landet är ovanliga, som exempelvis axveronika som förekommer rikligt inom inventeringsområdet.

Upphörd hävd och efterföljande igenväxning förekommer inom inventeringsområdet (objekt 21 och 18) vilket drar ned biotopvärdet i dessa områden. Flera objekt utgörs av mycket torr, solexponerad sandig och grusig mark viktiga för blomrikedom och insekter. Området är generellt blomrikt vid vägkanter samt i slåttrade/betade områden. Det förekommer också objekt med högstammiga träd och täta buskage. Busk- och trädskiktet i dessa objekt är ungt (objekt 14 och 24). Träd- och buskmarkerna hyser dock ofta variation av arter för både träd och buskar och utgör värden för områdets fåglar och insekter. De områden som har bedömts ha låga naturvärden består av åkermark, klippt gräsyta för uppställning av husvagnar samt ytor mellan tomtmark utan naturvårdsintressanta strukturer.

Naturen inom inventeringsområdet är inte regionalt unik men hyser naturtyper som i Sverige har dålig status och negativ trend (alvarmark, kalkgräsmark, fuktäng) även om dessa kvalitéter varierar då de påverkats av odling (objekt 2) och igenväxning (objekt 1 och 21). De igenväxande objekten kan dock hysa kvarliggande fröbank.

I närområdet finns riksintresse Alböke alvar – Äleklinta beläget fyra kilometer söder om inventeringsområdet. Det hyser bland annat alvarstånds (fridlyst) och kalkkrassing (fridlyst). Dessa har inte noterats eller tidigare rapporterats inom inventeringsområdet.

Det finns rikligt av naturvårdsarter noterade inom inventeringsområdet vilket är förväntat då det finns uppskattningsvis 40 % naturmark mellan tomterna i Djupvik. Flera av ytorna har tidigare under 1900 – talet varit öppna, se Figur 5. Utifrån studier av ekonomiska kartan verkar flera av ytorna inte heller ha varit odlad mark vilket visar på kontinuitet. Många av ytorna är än idag öppna (objekt 3, delar av objekt 16 och 17). Andra delar växer igen med gräs och enbuskar (exempelvis objekt 18, 20 och 21). Arter kan försvinna som följd av avsaknad av störning då öppna ytor i vegetationstäcket bland skapas från tramp från betande djur.

I naturvärdesobjekt 2 och 17 har det noterats störst antal rödlistade och fridlysta kärlväxter. Flera av naturvårdsarterna är beroende av någon typ av störning vilket finns inom naturvärdesobjekt 2 som betas. Inom naturvärdesobjekt 17 är jordtäcket fläckvis mycket tunt och arter beroende av att växttäcket inte växer igen (exempelvis backtimjan) kan finnas kvar trots att det idag ligger mellan tomtmark och utan betande djur. Objekt 2 och 17 bedöms ha högst värden för områdets kärlväxter.

INSEKTER

Området bedöms som helhet hysa höga entomologiska värden då ett flertal naturvårdsarter påträffades och många delytor uppfattades som biotopmässigt gynnsamma och artrika miljöer för insekter. Området är också heterogent med förekomst av flera olika naturtyper och varierande skötsel, vilket gynnar artrikedomen av insekter. Resultatet från den fördjupade inventeringen av insekter bör ses som ett stickprov, fler besök i området skulle sannolikt visa på förekomst av ytterligare naturvårdsarter.

Flertalet av de påträffade naturvårdsarterna är knutna till öppna marker och de mest värdefulla biotoperna för insekter utgjordes av olika ytor med rik blomning av örter. Rikblommiga ytor omfattade bland annat naturbetesmarker med relativt lågt betestryck av ko (objekt 2), igenväxande betesmarker utan hävd i så kallat ’’älsklig fas’’ (objekt 1), ett flertal vägkanter (bl.a. objekt 28), en vallåker med sen slåtter (objekt 7), samt diverse spridda marginalytor kring småhustomter. Ur entomologisk synvinkel bör således i synnerhet effekter på blomrika miljöer beaktas vid utveckling av området, men även lövträds- och buskmiljöerna hyser värden för naturvårdsarter bland insekter. I dessa miljöer förekommer död ved och blommande buskar som sannolikt utnyttjas av ett flertal andra naturvårdsarter utöver den påträffade vedlevande arten mindre ekbock (NT). Särskilt sumpskogs- och våtmarksobjektet i områdets norra del (objekt 6) hyser värden med avseende på trädknutna arter, men liknande värden finns även inom vissa delytor centralt i området (objekt 14, 29). Odlad mark, samt en del av alvarmarkerna som antingen domineras av täta buskage eller täcks av homogen gräsdominerad vegetation, utgör mindre värdefulla miljöer för insektsfaunan (merparten av ytorna inom objekt 18, 20, 21, 22).

Väddklint framstår som en värdefull nyckelväxt inom området varav naturvårdsarterna stortapetserarbi (NT) och klintbandbi (NT) till stor del är beroende av denna art för pollen. Väddklint är även en viktig generell nektar- och pollenkälla för insektsfaunan som helhet. Växten förekommer spritt inom området, men oftast i vägkanter. Den möjliga observationen av den akut hotade arten storkägelbi (se avsnitt 5.4), som är boparasit hos stortapetserarbi, skulle ytterligare kunna peka på de värden som är beroende av väddklint inom inventeringsområdet. Storkägelbi är inte rapporterat från Djupvik tidigare, men påträffat ca sju km norrut vid Sandvik år 2009 (Artportalen). Individen som observerades vid Djupvik 2023 kan dock ha tillhört någon annan allmännare art av släktet kägelbin.

Vissa av de naturvårdsarter som påträffats tidigare i området återfanns under 2023 (ängsnätfjäril NT, mindre blåvinge NT), andra förbisågs sannolikt då området inte besöktes vid rätt tidpunkt (exempelvis den våraktiva arten svart majbagge, NT). De tre rödlistade fjärilarna väpplingblåvinge (NT), bredbrämad bastardsvärmare (NT) och sexfläckig bastardsvärmare (NT) återfanns dock inte. Arterna lever på ärtväxterna getväppling, skogsklöver respektive käringtand som förekommer i området (getväppling och skogsklöver dock sparsamt). Arterna bör finnas kvar vid Djupvik och kanske var det endast tillfälligheter som gjorde att de inte observerades under 2023. Ärtväxter utgör en grupp av växter som har stort värde för insektsfaunan generellt inom området. De påträffade naturvårdsarterna mindre blåvinge (NT) och långhornsbi (signalart) är också beroende av ärtväxter.

Två insektsarter som påträffats inom området är nationellt fridlysta enligt artskyddsförordningen och omfattas även av EUs art- och habitatdirektiv. Dessa arter är ekoxe (*Lucanus cervus*) och svartfläckig blåvinge (*Maculinea arion*, NT). Lagskyddet innebär att vuxna insekter och deras utvecklingsstadier inte får skadas eller dödas. För svartfläckig blåvinge är även artens livsmiljö skyddad. Beroende på vilka biotoper som tas i anspråk inom området kan dispens från artskyddet behöva sökas hos Länsstyrelsen, om det sker en påverkan på arterna. Under 2023 rapporterades en individ av ekoxe i inventeringsområdets norra del (Artportalen, objekt 6 i NVIn). Vuxna ekoxar kan röra sig över relativt långa sträckor och därmed uppträda tillfälligt, men det kan inte uteslutas att arten reproducerar sig inom områdets lövträdsmiljöer där speciellt ek och hassel finns då artens larver lever i marken vid döda rötter. År 2018 observerades en individ av svartfläckig blåvinge i områdets centrala del, men arten eftersöktes utan resultat under 2023. Ett av fältbesöken gjordes vid lämplig tidpunkt då arten är aktiv, utifrån ett besök är det emellertid svårt att säkert avgöra artens status inom inventeringsområdet. En potentiellt lämplig livsmiljö finns centralt i området (objekt 16) där värdväxten

(backtimjan) växer på grusig alvarmark med inslag av buskar. Utöver denna yta tycks värdväxten mest förekomma fåtaligt inom inventeringsområdet.

ÄNGSSVAMP

Ängssvampar är en hel grupp av svampar som alla hittas i och är beroende av ogödslad och betad alternativt slåttrad mark. I takt med att jordbruket rationaliseras så försvinner dessa så kallade naturbetesmarker i en allt för snabb takt. Antingen så upphör hävden av markerna och de växer igen eller så gödslas de (s.k. kultivering). Detta gör att ängssvamparna hyser en allt mer tynande tillvaro och flera av dem finns nu på Sveriges rödlista.

Trots ett väldigt bra svampår i Sverige och på Öland så noterades endast fåtalet arter svamp inom inventeringsområdet, dessutom i låg numerär. Ofta var det endast ett fåtal fruktkroppar som förekom, vilka bedömdes tillhöra samma mycel. Många av de öppna markerna inom inventeringsområdet är i igenväxning eller har en oklar markhistorik. Där jordtäcket är tunt, som många marker längs med Djupviks kustväg, är de igenvuxna med mossor, knylhavre och andra gräs. Mindre alvarvätor förekommer också. Dessa typer av marker utgör generellt inga goda lokaler för ängsvamp. Där jordtäcket är lite tjockare så är markerna ofta igenvuxna med buskar och lägre träd, ofta enbuskar och rosor. Generellt är denna igenväxning mycket negativt för ängssvampar.

De mest intressanta lokalerna för ängsvamp inom inventeringsområdet är naturvärdesobjekt 1 och 2. Kombinationen av ett lite mäktigare jordtäcke och pågående bete är gynnsamt för svamp. Men det är endast visa delar av objekten som har förekomst av ängsvamp, främst delar som haft en längre obruten kontinuitet. Enligt äldre ekonomiska kartor har nämligen de östra delarna av naturvärdesobjekt 1 och 2 kultiverats under 1930- och 40-tal. Kultivering är ofta mycket negativt för ängssvamp.

Några arter ängssvamp förekom inom naturvärdesobjekt 1 och 2, med enstaka mycel. Vit vaxskivling, toppvaxskivling och hagfingersvamp är vanligt förekommande gräsmarksarter, som kan återfinnas även i mer kultiverade gräsmarker. Deras signalvärde är lågt. Papegojvaxskivling, lutvaxskivling, gråbrun sammetsmusseron och ängsfingersvamp noterades också, där det fanns kalkgräsmark och jordtäcket var lite tjockare. Dessa arter har generellt ett medelgott signalvärde.

Svampfungan inom inventeringsområdet bedöms generellt som artfattig. Sett till att år 2023 varit ett fantastiskt svampår i Sverige, även på Öland, så bedöms detta som ett säkert resultat. Särskilt eftersom inventeringen bygger på två fältbesök under lämplig tid.

Enligt bedömningskriterierna från Naturvårdsverkets Åtgärdsprogram för svampar i ängs- och betesmarker 2011-2015 hamnar inventeringsområdet inom kategorin ***icke prioriterad*** då få arter ängsvaxskivling noterades vid två fältbesök.

FÅGEL

De rödlistade arter som konstaterats häcka inom området är trots en minskande trend fortfarande mycket talrika, både på nationell och regional nivå.

De övriga fågelarter som noterades under inventeringen har i de flesta fall inte särskilt specifika eller höga krav på sin livsmiljö utan är allmänt förekommande i de typer av biotoper som inventeringsområdet erbjuder. Vidare är merparten av arterna fortfarande mycket talrika, i vissa fall med ökande populationer, både på nationell och regional nivå.

För alla fågelarter bör dock åtgärder som kan påverka fågelbon, som avverkning av träd och röjning av buskar under häckning, lämpligen genomföras utanför fågelartens häckningsperiod (ca 1 april – 15 juli).

SAMLAD BEDÖMNING

Stora delar av inventeringsområdet har bedömts att hysa naturvärden av varierande grad och vara av vikt för den biologiska mångfalden. Området har bedömts ha låga värden med avseende på ängssvampar samt ha en förhållandevis trivial häckfågelfauna, men höga värden för insekter och flera ytor med värden knutna till kärlväxter.

7 REFERENSER

Artdatabanken, 2020. Rödlistade arter i Sverige 2020. Artdatabanken SLU, Uppsala.

Artfakta: https://artfakta.se/artbestamning.

ArtPortalen: https://www.artportalen.se.

Jordbruksveket. 2017. Ängs- och betesmarksinventeringen. Metodik för inventering från och med 2016. Jordbruksverket, Jönköping.

Bergelin, K., Persson, K., 2012. Ängssvampar – en fältguide till SMF:s svampväkteri ”Vaxvakt”, Sveriges Mykologiska Förening.

Boertmann, D., 2000. The genus Hygrocybe. Fungi of Northern Europe – Vol 1, Odense.

Kartmaterial: Länsvisa geodata ©Länsstyrelsen.

Larsson K. 2017. Insekter som signalarter för öppna marker i södra Sverige. Länsstyrelsen i Hallands län, Halmstad.

Länsstyrelsens geodatakatalog: https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/.

Länsstyrelsen, 2001. Natur och kultur på Öland. Länsstyrelsen i Kalmar, Kalmar.

Naturvårdsverket, Skyddad natur: Skyddad natur (naturvardsverket.se)

Naturvårdsverket, 2011. Åtgärdsprogram för svampar i ängs- och betesmarker 2011–2015.

Rald, E., 1985. Vokshatte som indikatorarter for mykologisk værdifulde overdrevslokaler. Svampe 11: 1–9.

SIS, 2014: Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) - Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning. SVENSK STANDARD SS 199000:2014.

SIS, 2014: Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI) - Komplement till SS 199000. Teknisk Rapport. SIS-TR 199001:2014.

Skogsstyrelsen, Skogens pärlor: Kartor (skogsstyrelsen.se).

VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 50 000 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP Sverige AB

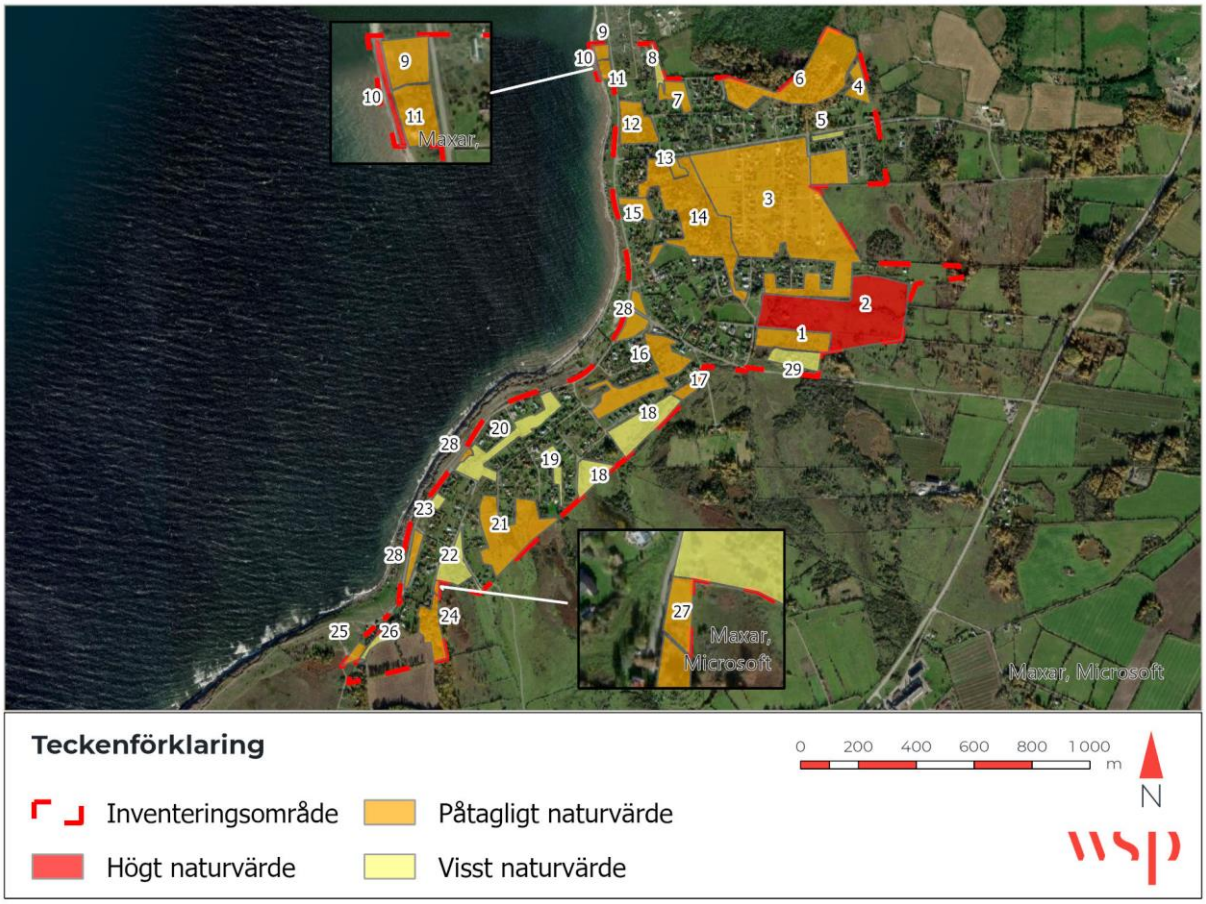
121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10 7225000
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
wsp.com

BILAGA 1

NATURVÄRDESOBJEKT

Totalt identifierades 29 naturvärdesobjekt (Figur 1) varav nio har bedömts hysa visst naturvärde, 18 påtagligt naturvärde och två högt naturvärde.



Figur 1. Identifierade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet (Källa: ESRI).

Objekt 1: Äng och betesmark, betesmark (1,73 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av betesmark som i de östra delarna har långt gången igenväxning med slån. De västra delarna är lite fuktigare men också dikade. Nyligen har sly röjts bort i de västra delarna. I marken finns även oxel, en och salix. I marken noterads de fridlysta arterna Johannesnycklar (rikligt i de östra delarna), Sankt Pers nycklar (rikligt i de östra delarna), liljekonvaljer (cirka 50 plantor), krutbrännare (10-tal) och gullviva (enstaka plantor). Även signalarterna darrgräs, gullviva, Sankt Pers nycklar, ängsskallra noterades. I övrigt noterades i marken ängsblåvinge, vitmåra, smörblomma och mandelblom.

De västra delarna av objektet har enligt den ekonomisk kartan tidigare utgjort odlingsmark, vilket innebär att kontinuiteten är bruten.

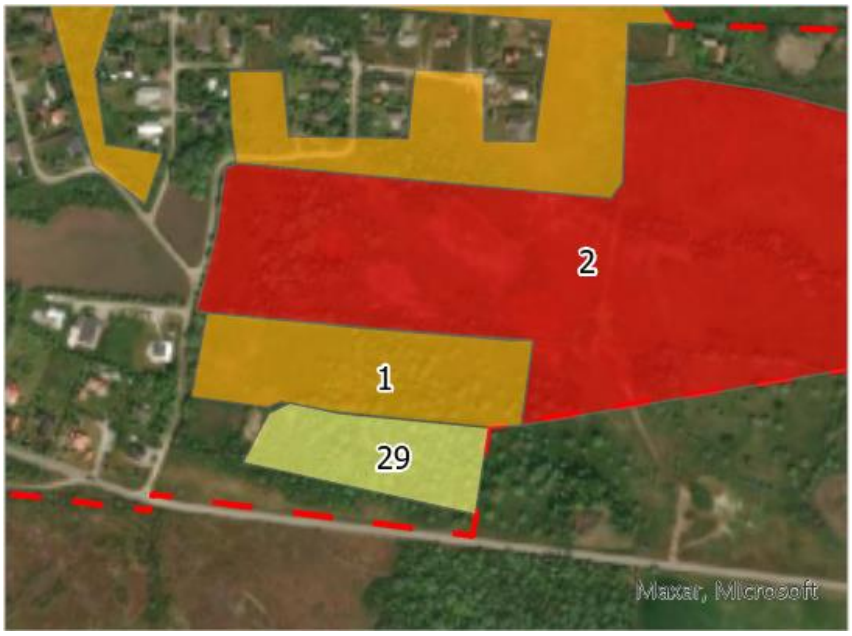
Biotopvärden: Bete, kalkpåverkad. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Johannesnycklar (fridlyst), Sankt Pers nycklar (fridlyst), liljekonvalj (fridlyst), krutbrännare (fridlyst), gullviva (fridlyst, signalart), darrgräs (signalart), ängsskallar (signalart). Tilldelas visst artvärde.

Foto: På bilden går att skymta en orkidé av arten Sankt Pers nycklar, det går också att se den kraftiga igenväxningen med slån och högt gräs.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 2: Äng och betesmark, naturbetesmark (4,8 hektar)

Naturvärdesklass 2 – högt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av kalkrik betesmark med pågående hävd. Det finns brynmiljöer samt stenmurar som genomkorsar objektet. Naturvårdsarterna växer spritt i marken och vätar finns i de västra delarna.

Delar av objektet har enligt den ekonomisk kartan utgjort odlingsmark, vilket innebär att kontinuiteten har brutits. I Tuva – databasen finns information om påverkan av de produktionshöjande åtgärderna. De har bedömts till ingen eller svag påverkan, vilket stämmer med de floravärden som noterats.

De västra delarna av objektet är delvis under igenväxning, det skapar bryn och gläntor som utgör biotop för objektets fåglar och insekter.

Biotopvärden: Pågående hävd, kalkrik berggrund, tunt jordlager, brynmiljöer, viss kontinuitet dock bruten i delar av objektet. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Johannesnycklar (fridlyst, Typisk art i 6210 Kalkgräsmarker), gullviva (fridlyst, signalart), krutbrännare (fridlyst), jordtistel (NT, Typisk art i 6210 Kalkgräsmarker, signalart), ängsnätfjäril (Typisk art i 6210 Kalkgräsmarker, signalart), liljekonvalj (fridlyst), brudbröd (signalart), prästkrage (signalart), ängsskallra (signalart), gulmåra (signalart), gul fetknopp (signalart), bolmört (NT), Sank Pers nycklar (fridlyst, Typisk art i 6210 Kalkgräsmarker), padd/grodyngel (fridlyst), nattviol (fridlyst), grusbräcka (Typisk art i 6280 Alvar), alvargräslök (Typisk art i 6280 Alvar), stallört (NT).

Under fågelinventeringen noterades gulsparv (NT), trädlärka (Fågeldirektivet) och ärtsångare (NT) i objektet.

Under insektsinventeringen noterades ängsnätfjäril (NT, signalart), mindre ekbock (NT), mindre blåvinge (NT, Typisk art i 6210 Kalkgräsmarker), skogsvisslare (signalart), mindre röllikebagge (NT).

Under svampinventeringen noterades vit vaxskivling (signalart), gråbrun sammetsmusseron (signalart), toppvaxskivling (signalart), hagfingersvamp (signalart), lutvaxskivling (signalart), ängsfingersvamp (signalart), papegojvaxskivling (signalart).

Tidigare har även ängsvädd (signalart), bockrot (signalart) och brudsporre (fridlyst) noterats i objektet, dessa bedöms kunna finans kvar.

Tilldelas påtagligt artvärde.

Foto: Bilden visar den fridlysta orkidén krutbrännare.



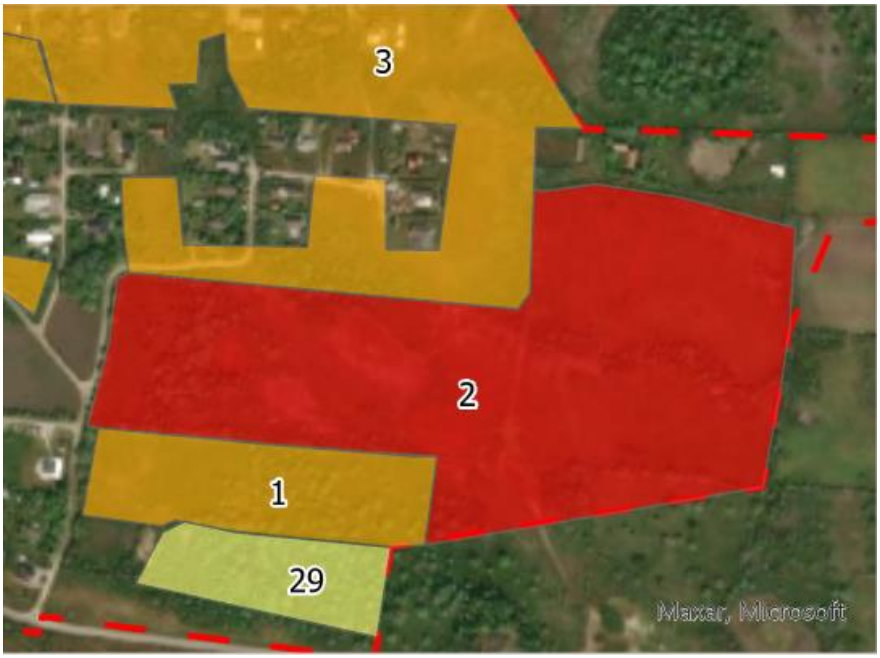
Foto: Bilden visar en vät i de västra delarna av objektet.



Foto: Bilden visar torrare mark i de västra delarna av objektet. I den går att skymta bland annat slånbuskar och knölsmörblomma. Bilden visar inte någon av de mer örtblommande partierna vid inventeringstillfället.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 3: Ruderatmark, gräsmark med floravärden (18 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av gräsmark mellan trädgårdar. Här finns vissa floravärden och marken varierar från att vara mycket torr till lite friskare. Det finns också buskage och enstaka enar som bidrar till biotopvärdet samt stenmurar.

Den öppna marken i väster saknar störning i form av bete vilket drar ned dess biotopvärde.

I den östra finns en yta som tidigare varit odlad, enligt den ekonomiska kartan.

Biotopvärden: Brynmiljöer, låg igenväxning, störda ytor, örtrikedom, blomrikedom. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Bolmört (NT), axveronika (NT, signalart), backtimjan (NT), Sankt Pers nycklar (fridlyst, signalart), krutbrännare (fridlyst), flugblomster (fridlyst), gullviva (fridlyst, signalart), Johannesnycklar (fridlyst), nattviol (fridlyst), brudbröd (signalart), gul fetknopp (signalart), gulmåra (signalart),

Under fågelinventeringen noterades gulsparv (NT) och ärtsångare (NT).

Under insektsinventeringen noterades svartpälsbi (NT), sidenfallbagge (signalart) och praktbyxbi (signalart).

Under svampinventeringen noterades inga naturvårdsarter i objektet.

Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden visar flugblomster som finns noterad på en fuktig mark i de östra delarna av objektet.



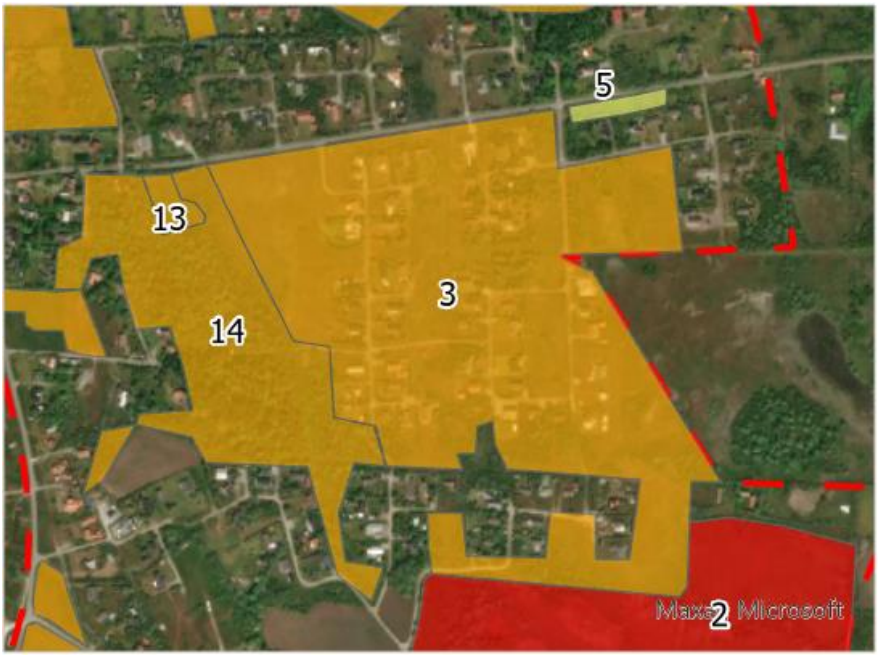
Foto: Bilden visar den nordvästra delen av objektet. Marken där är relativt orörd utan bebyggelse. En kraftledning som syns i bilden korsar marken.



Foto: Bilden visar blommande gulmåra och axveronika, i objektet blommar rikligt med den rödlistade axveronikan.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 4: Gräsmark, ej aktivt bete (0,7 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av gräsmark utan bete med mandelblom, svartkämpar, alvargräslök, luddkrissla samt nedan nämnda naturvårdsarter. I marken finns också spridda buskage med enar och mindre vätar.

Enligt den ekonomiska kartan har hela ytan tidigare utgjort odlingsmark.

Biotopvärden: Kalkrikt, tunt jordlager, örtrikedom. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Johannesnycklar (fridlyst), gullvivor (fridlyst, signalart), ängsskallra (signalart), gulmåra (signalart), ärtsångare (NT), prästkrage (signalart), darrgräs (signalart), gul fetknopp (signalart). Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden visar vät med luddkrissla och alvargräslök.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 5: Ruderatmark, blomrik vägkant (0,2 hektar)

Naturvärdesklass 4 - Visst naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av blomrik vägkant med enstaka plantor av den rödlistade backklöver (NT) och de fridlysta arterna johannesnycklar (enstaka) och gullviva (rikligt).

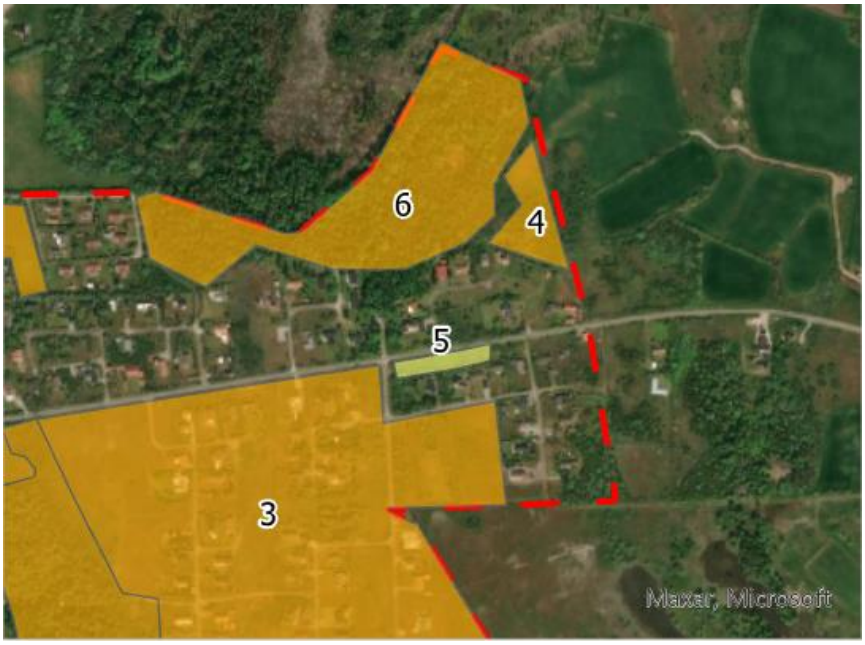
Biotopvärden: Blomrikedom. Lågt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Johannesnycklar (fridlyst), brudbröd (signalart), darrgräs (signalart), backklöver (NT), gullviva (fridlyst), prästkrage (signalart), ängsskallar (signalart). Visst artvärde.

Foto: Bilden visar den fridlysta orkidén johannesnycklar, denna växer i vägkanten. Fältskiktet är relativt tätt och högt.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 6: Skog och Träd, lövsumpskog (0,1 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Blöt och högstammig lövskog med död stående björk och rikligt med murgröna (signalart), även ek, oxel och asp. Generellt rikligt med död ved i olika grovlek och sort som skapar gläntor. Objektet är generellt artrikt. I buskskiktet finns hassel, slån, en och skogstry. Varierar mellan klena - grova träd, dock inga jätteträd noterade. Skogen är påtagligt tät. Delar av skogen är stängslad för betesdjur. I markskiktet växer nejlikrot, löktrav, teveronika, smultron och storrams. Naturvårdsarter som gullviva och orkidéer (bara blad) funna.

Objektet är en del av ett VMI – objekt (Lofta mosse). Mossen är under kraftig igenväxning, se ortofoto från 1975 och 1959.

Biotopvärden: Variation i träd- och buskskikt, flerskiktning, död ved, fuktig mark.

Värden för fåglar och fladdermöss då mattillgången bedöms vara god. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Gullviva (fridlyst), orkidé (fridlyst), sårläka (signalart) axveronika (NT).

Under fågelinventeringen noterades gulsparv (NT), trädlärka (fågeldirektivet) och ärtsångare (NT).

Under insektsinventeringen noterades mindre ekbock (NT).

I Artportalen finns ekoxe rapporterad i juli 2023. En rapport av mindre ekbock finns från juli 2023. Tilldelas visst artvärde.

Foto: På bilden syns en liggande barklös låga samt ung björkoch asp i bagrunden. Inslag av barrträd syns också.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 7: Äng- och betesmark, kultiverad ängsmark (0,8 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Gräsmark med slåtter med stora delar med rikligt med blommande växter. Under besöket massblomninga av skallror och prästkrage. Omges av träd och buskage vilket skapar variation och vindskydd. Ett tiotal johannesnycklar växer i marken.

Enligt den ekonomiska kartan har hela objektet tidigare utgjort odlingsmark.

Biotopvärden: Blomrikedom, pollen- och nektarresurser, brynmiljöer, värdefull miljö för insekter. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Ängsskallra (signalart), prästkrage (signalart), darrgräs (signalart), brudbröd (signalart), ängsnätfjäril (NT), Johannesnycklar (fridlyst).

Under insektsinventeringen noterades ängsnätfjäril (NT) och långhornsbi (signalart). Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden visar massblomning av skallror.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 8: Skog och Träd, bryn (0,3 hektar)

Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av tätt högstammigt buskage. Rikt med oxel och ask (EN) observera att inte alla askar har registrerats inom inventeringsområdet då de inte är hotade av exploatering utan utav sjukdom. Objektet är tätare norr om vägen och i sin helhet bidrar till skydd och variation i det annars öppna landskapet.

Biotopvärden: Skydd, variation. Visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Inga som hotas av exploatering. Lågt artvärde.

Foto: Bilden visar brynet mot den öppna marken.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 9: Kustnära stenig mark, strandvall med klappersten (0,26 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Kustnära grusig och stenig mark med arter som alvargräslök, spåtistel (signalart), gul- och vit fetknopp (signalart), gulmåra (signalart), brudbröd (signalart), tulkört, blåeld, fältsippa, gråfibbla, väddklint, vildmorot, gullucern, vägtistel och stånds. Den rödlistade arten stortapetserarbi (NT) finns också noterad (3 honor).

Biotopvärden: Kustnära, grusig och stenig mark, örtrikt. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Gulmåra (signalart), spåtistel (signalart), vit fetknopp (signalart), gul fetknopp (signalart), brudbröd (signalart)

Under insektsinventeringen noterades sidenfallbagge (signalart) och stortapetserarbi (NT, signalart). Tilldelas visst artvärde.

Foto: På bilden syns bland annat blommande blåeld.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 10: Havsstrand, Kalkstenshällar och stenstrand (0,01 hektar)

Naturvärdesklass 2 - Högt naturvärde

Beskrivning: Naturlig kust med klappersten och kalkstenshällar. Mellan hällarna växer triviala arter som besksöta och svinmålla. Nära havet växer rikligt med salix som är en viktig födoresurs för insekter tidigt på våren.

Tilldelas högt biotopvärde då oexploaterade havsstränder generellt ska ha högt värde samt påtagligt artvärde då mötet mellan hav och land gör biotopen viktig för en mängd arter. Sammantaget tilldelas det högt naturvärde.

Biotopvärden: Naturlig strand

Naturvårdsarter: Inga

Foto: På bilden syns strandens kalkstenshällar samt den bod som ligger på strandvallen utanför objektet.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 11: Buskar och träd, igenväxningsmark (0,3 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av ett kustnära tätt träd- och buskskikt med oxel, ask, en och rosbuskar. Biotopen bidrar med variation och skydd. Inne i buskaget hördes naturvårdsarten ärtsångare (NT). Mellan vägen och buskaget växer rikligt med fältsippor.

Biotopvärden: Snårigt, gömslen, skydd, kustnära. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Ärtsångare (NT)

Under fågelinventeringen noterades gulsparv (NT). Tilldelas lågt artvärde.

Foto: Till höger i bild syns det täta buskaget som utgör objektet.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 12: Igenväxningsmark, busk - och trädbevuxen tidigare bete/odlingsmark (1,6 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av torr och stenig mark. I norr är den öppen och bevuxen med tulkört, blåeld, lusern, gul fetknopp (signalart) och gråfibbla. I söder är marken tätt bevuxen med grova oxlar, samt ask och en.

De norra delarna av objektet har enligt den ekonomiska kartan tidigare utgjort odlingsmark.

Biotopvärden: Brynmiljöer, grova träd, örtrikedom. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Gul fetknopp (signalart)

Under fågelinventeringen noterades stare (VU) och ärtsångare (NT). Tilldelas lågt artvärde.

Foto: På bilden syns öppen torr mark i förgrunden samt oxlar och ett tätt buskage av en och slån. Bilden är tagen från Djupviks kustväg i riktning mot öster.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 13: Äng – och betesmark, slåtteräng (0,2 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Örtrik och torr ängsmark med vissa floravärden. I marken växer att par naturvårdsarter samt bland annat mandelblom, knölsmörblomma och backsmultron. Omges av brynmiljöer mot omkringliggande mark.

Biotopvärden: Varma brynmiljöer, örtrikedom. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Krutbrännare (fridlyst), nattviol (fridlyst, signalart, Typisk art i 6510 Slåtteräng i låglandet), Johannesnycklar (fridlyst), brudbröd (signalart)

Viss artrikedom. Tilldelas visst atvärde.

Bild: På fotot är marken slagen. Fotot är taget i augusti.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 14: Skog och Träd, igenväxningsmark (6,7 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av en torr, tät och högstammig skog. I trädskiktet finns tall, ek, oxel, björk och ask. Det finns också döda stående träd samt rikligt med död ved över lag. Den är flerskiktad och i buskskiktet finns en, hassel, skogstry och rosor. I trädskiktet växer rikligt med murgröna. Marken genomkorsas av stenmurar och i markskiktet noterades humleblomster, nejlikrot och teveronika.

Biotopvärden: Artrikedom, döda träd, snårigt, flerskiktat, stenmurar. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

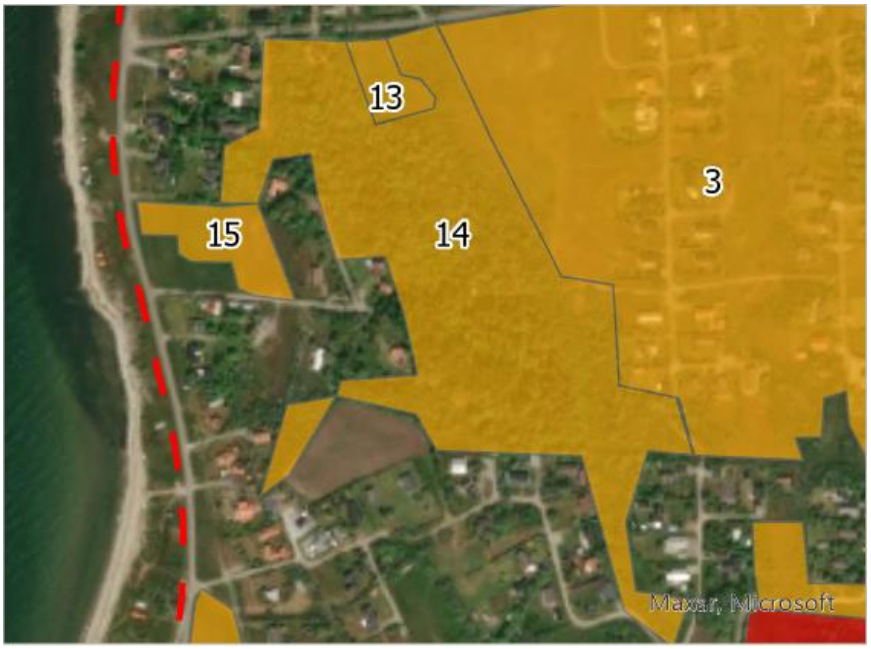
Naturvårdsarter: Murgröna (signalart), liljekonvalj (fridlyst).

Under fågelinventeringen noterades gulsparv (NT), stare (VU) och ärtsångare (NT). Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden visar den lummiga skogen med tät buskvegetationen kring stig som nyttjas av närboende.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 15: Ruderatmark, öppen mark (0,5 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Gräsmark med vissa floravärden som delvis växer igen och blir mindre örtrik. I objektet finns torrare och friskare delar samt en stenmur som löper längs med kanten av objektet. Förutom naturvårdsarter så växer också teveronika, björnbär, knölsmörblomma och backsmultron i objektet. Gulmåra (signalart) och axveronika (NT) förekommer spritt i objektet. Ett tiotal plantor av stallört (NT) växer i objektet.

Biotopvärden: Örtrikedom, fläckvis mycket torr mark. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Stallört (NT), gullviva (fridlyst, signalart), Sankt Pers nycklar (fridlyst, signalart), axveronika (NT), gulmåra (signalart), brudbröd (signalart), gul fetknopp (signalart), vit fetknopp (signalart)

Under insektsinventeringen noterades stortapetserarbi (NT) på väddklint i anslutning till objektet. Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden tagen i augusti.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 16: Ruderatmark, grusalvar (3 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtaglig naturvärde

Beskrivning: Varierad grusig och sandig mark utan bete och med mer eller mindre buskar av slån och en samt oxlar och klena askar. Flertalet naturvårdsarter för Ängs- och betesmarker finns noterade i objektet samt flera rödlistade arter. Objektet är tidigare inventerat av Calluna.

Biotopvärden: Grusig och sandig mark, brynmiljöer, vätar, variation. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Gulmåra (signalart), gul fetknopp (signalart, Typisk art i Alvar 6280), vit fetknopp (signalart, Typisk art i Alvar 6280), prästkrage (signalart), ärtsångare (NT), axveronika (NT, Typisk art i Kalkgräsmark 6210), ängsnätfjäril (NT), gulsparv (NT), Sankt Pers nycklar (signalart, fridlyst), brudbröd (signalart), backtimjan (NT, Typisk art i Alvar 6280), vit sminkrot (NT), alvargräslök (Typisk art i Alvar 6280), älväxing (Typisk art i 6410 Fuktängar), prästkrage (signalart).

Under fågelinventeringen noterades rosenfink (NT) i anslutning till objektet. Under insektsinventeringen noterades stortapetserarbi (NT) och ängsnätfjäril (NT). Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden visar mark med alvargräslök och gul fetknopp.



Foto: Bilden visar de norra delarna där mer buskage finns. Bitvis skapas mycket varma gläntor.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 17: Äng – och betesmark, alvar (0,4 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet är öppet, sandigt, stenigt och örtrikt. Det är varierat med rosbuskar och enar och det bildas brynmiljöer mellan den öppna marken och enarna. Det finns även fuktigare partier med älväxing, alvargräslök, alvarklofibbla och luddkrissla. Där det är torrare finns gul fetknopp och gulmåra.

Objektet ingår delvis i Ängs- och betesmarksobjekt F94 – TGL.

Biotopvärden: Örtrikt, sandigt och stenigt, brynmiljöer, låg igenväxning. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Gulmåra (signalart), gul fetknopp (signalart), axveronika (NT), alvargräslök (Typisk art i 6280 Alvar), luddkrissla (Typisk art i 6280 Alvar).

Under insektsinventeringen noterades blyvivel (NT). Artrikt. Tilldelas visst artvärde.

Foto: På bilden syns tulkört och rikligt med gul fetknopp på stenig mark.



Foto: Bilden är tagen från Kvarnstigen, som syns på bilden är objektet under igenväxning vilket påverkar biotopen negativt.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 18: Igenväxningsmark, öppen mark (3 hektar)

Naturvärdesklass 4 - Visst naturvärde

Beskrivning: Objektet betes inte och har igenväxningskaraktär. Det växer igen med gräs, slån och enbuskar. Igenväxningen är störst i de södra delarna. Det är varierat med rosbuskar och enar och det bildas brynmiljöer mellan den öppna marken och buskarna. På steniga partier växer tullkört och gulsporre. Noterade naturvårdsarter är enstaka Johannesnycklar (fridlyst), fyra ängsnätfjärilar (NT) samt axveronika (NT).

Biotopvärden: Stenigt, brynmiljöer, under igenväxning. Tilldelas lågt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Johannesnycklar (fridlyst), ängsnätfjäril (NT), axveronika (NT), brudbröd (signalart), gulmåra (signalart).

Under fågelinventeringen noterades gulsparv (NT).

Under insektsinventeringen noterades tre exemplar av ängsnätfjäril (NT). Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden är tagen från Målar Jonssons Gata i riktning mot nordost. Bilden är tagen i augusti. Det går att se en hög och tät grässvål.



Foto: Bild tagen i de södra delarna av objektet. På torrare fläckar växer axveronika, brudbröd och gulmåra.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 19: Igenväxningsmark, träd och buskmark (0,6 hektar)

Naturvärdesklass 4 - Visst naturvärde

Beskrivning: Buskage och högstammig dunge med slån, rosbuskar, berberis, ek, ask och björk. Även stående död ved. Träden är klena och marken är torr. Av naturvårdsarter noterades 100 - tal fridlysta gullvivor.

Biotopvärden: Stående död ved, bidrar till variation till omkringliggande trädgårdar. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Gullviva (fridlyst), ärtsångare (NT).

Under fågelinventeringen noterades grönfink (NT). Tilldelas lågt artvärde.

Foto: På fotot syns mycket torr mark i förgrunden sam dunge med död ved. En kraftledning går också genom objektet.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 20: Ruderatmark, öppen mark (2,4 hektar)

Naturvärdesklass 4 - Visst naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av torr öppen mark med vissa biotopvärden som buskage av en och brynmiljöer. Bidrar till variation tillsammans med de omkringliggande trädgårdarna. Enstaka plantor av flentimotej (NT) samt en individ av ängsnätfjäril (NT). Ett bestånd av gullviva (20-tal plantor) noterades också.

Stora delar av objektet har enligt den ekonomiska kartan tidigare utgjort odlingsmark.

Biotopvärden: Brynmiljöer, varmt och tort. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Flentimotej (NT), ängsnätfjäril (NT), gullviva (fridlyst, signalart), gulmåra (signalart)

Under insektsinventeringen noterades en ängsnätfjäril (NT). Tilldelas lågt artvärde då endast enstaka exemplar av för området vanliga naturvårdsarter är funna.

Foto: Bild tagen från Bardun Emils gata, i riktning mot nordöst.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 21: Äng och betesmark, tidigare betesmark (3,6 hektar)

Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Utgörs i majoritet av grusalvar utan bete och påtagligt med enbuskar. De nordöstra delarna är fuktigare med typiska arter för fuktäng. Samt de nordvästra delarna utgörs av alvarvät med typiska arter för alvar. Fuktängen är påverkad av dikning vilket drar ned dess biotopvärde. Direkt öster om och utanför inventeringsområdet är området betat. Här är det också betydligt blötare med öppna vattenspeglar i juni.

Biotopvärden: Brynmijöer, viss variation i växtsamhälle med vätar och gräsmark. Påverkat av igenväxning och avsaknad av störning. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Ängsnätfjäril (NT), axveronika (NT), ängsnycklar (fridlyst, singnalart, Typisk art i Fuktäng 6410), ängsvädd (signalart, Typisk art i Fuktäng 6410), flugblomster (fridlyst), Johannesnycklar (fridlyst, Typisk art i Kalkgräsmark 6210), älväxing (Typisk art i Fuktäng 6410), vit fetknopp (Typisk art i 6280 Alvar), gul fetknopp (Typisk art i 6280 Alvar), luddkrissla (Typisk art i 6280 Alvar), alvargräslök (Typisk art i 6280 Alvar), gulmåra (signalart).

Under fågelinventeringen noterades törnskata (Fågeldirektivet), trädlärka (Fågeldirektivet), gulsparv (NT), ärtsångare (NT) och rosenfink (NT).

Under insektsinventeringen noterades sidenfallbagge (signalart), ängsnätfjäril (NT).

Under svampinventeringen noterades vit vaxskivling.

Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden visar ängsnycklar.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 22: Ruderatmark, öppen alvarliknande mark och igenväxande buskmark (1,3 hektar)

Naturvärdesklass 4 - Visst naturvärde

Beskrivning: Ruderatmark med sandig torr mark och igenväxning med enbuskar (i de södra delarna). Den norra ytan är ett ängs- och betesmarkobjekt (markslag ej aktuell). Låg igenväxning i de norra delarna.

Biotopvärden: Brynmiljöer, sandigt. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Gullviva (fridlyst), ängsnätfjäril (NT), prästkrage (signalart), gul fetknopp (signalart).

Under insektsinventeringen noterades ängsnätfjäril (NT) och sidenfallbagge (signalart). Tilldelas lågt artvärde då bara fåtal naturvårdsarter av mindre förekomster är funna.

Foto: Bilden visar den långt gående igenväxningen inom objektet.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.


23
21
22
Maxar, Microsoft

Objekt 23: Öppen torr och stenig mark (0,2 hektar)

Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde

Beskrivning: Blomrik torr och stenig mark med arter som blåeld, liljor, tulkört, fetknopp och gråfibbla.

Enligt den ekonomiska kartan har objektet tidigare utgjorts av odlingsmark.

Biotopvärden: Blomrikedom, sandigt och stenigt. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Fetknopp (signalart). Tilldelas lågt artvärde.

Foto: Bilden visar bland annat blommande blåeld.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.


23
21
22
Maxar, Microsoft

Objekt 24: Skog och träd, lövskog (1,3 hektar)

Naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av högstammig skog med ek, asp samt sly och mindre träd av alm. Träden varierar i storlek från klena - grova. I buskskiktet växer även hagtorn. Objektet har rikligt med död ved. Marken är fuktig, näringsrik och ofta skuggad. På marken växer det spridda vitsippor, gullvivor (fridlysta) och liljekonvaljer (fridlysta) samt enstaka nattviol. Skogen är luckig. På stammarna finns uthackade bohål och i ett av dem häckar den rödlistade staren (NT).

Ett dike går i nord-sydlig sträckning genom skogen. På ortofoton går att se hur objektet under senare hälften av 1900 -talet har gått från öppen mark till slutet trädskikt.

Biotopvärden: Flerskiktad, varierat trädskikt, död ved, luckighet. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Gullviva (fridlyst), liljekonvalj (fridlyst), nattviol (fridlyst), stare (NT). Tilldelas visst artvärde med anledning av viss artrikedom.

Foto: Bilden visar den rellativt unga skogen.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 25: Torr och öppen mark (0,3 hektar)

Naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av torr gräsmark med sandig och grusig mark som inte betas. I objektet finns små enar och viss igenväxning med slån. Flertalet av orkidén brudsporre växer i objektet.

Biotopvärden: Sandig och grusig mark, blomrikedom. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Prästkrage (signalart), vit fetknopp (signalart), gul fetknopp (signalart), brudbröd (signalart), gulmåra (signalart), flentimotej (NT), brudsporre (fridlyst), Johannesnycklar (fridlyst). Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden visar den torra och grusiga marken. Markstörning förekommer just här i form av traktorspår.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 26: Skog och träd, brynmiljö (0,3 hektar)

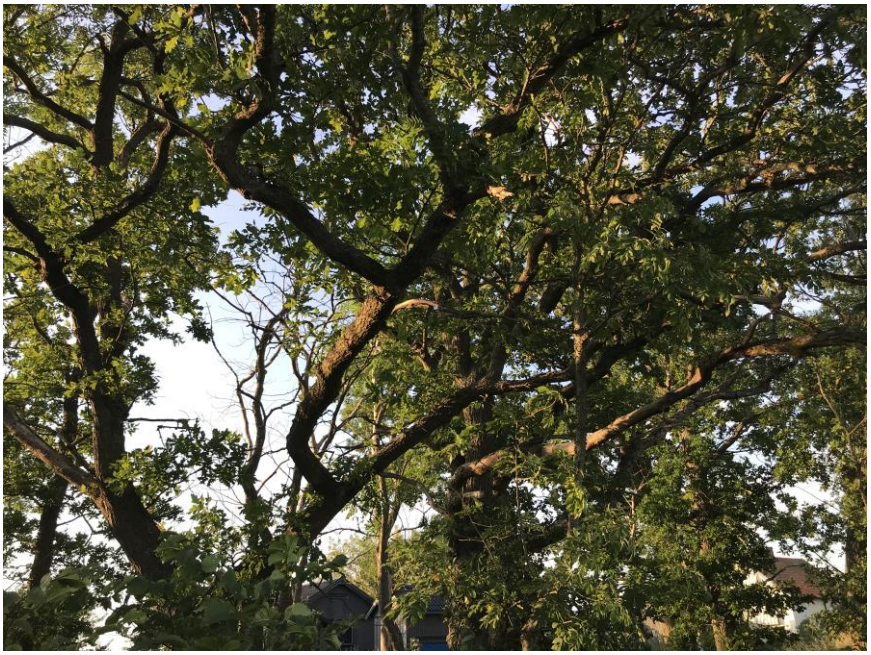
Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde

Beskrivning: Torr mark med äldre ek. Bidrar till variation i jordbrukslandskapet. Inga naturvårdsarter är funna.

Biotopvärden: Grova träd, brynmiljö. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Inga. Tilldelas lågt artvärde.

Foto: Bilden visar ekarnas trädkronor.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 27: Äng – och betesmark, kalkgräsmark (0,08 hektar)

Naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Frisk gräsmark med aktivt bete. Har inventerats översiktligt på grund av stängsel.

Objektet fortsätter utanför inventeringsområdet.

Biotopvärden: Aktivt bete, tunt jordlager, kalkrikt. Tilldelas påtagligt biotopvärde.

Naturvårdsarter: Objektet har inventerats översiktligt på grund av stängsel. Det tilldelas visst artvärde då hävden och kalkrikedomen är gynnsamt för kärlväxtfloran.

Foto: Bilden är tagen i de norra delarna av objektet i riktning mot söder. I bakgrunden syns den högstammiga skogen i naturvärdesobjekt 24.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 28: Vägkant på strandvall, torr stenig mark (0,13 hektar)

Naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av torr och stenig mark som är örtrik med arter som blåeld och tullkört. En vanlig fjärilsart, nässelfjäril, noterades också. Väddklint växer i objektet, arten är viktig för födosökande insekter. Stortapetserarbin och sidenfallbagge är funna på väddklint. Flera exemplar av sidenfallbagge och stortapetserarbi är noterade.

Objektet omfattar flera delobjekt längs med Djupviks kustväg.

Biotopvärden: Varmt och torrt, kalkrikt, örtrikt, blomrikt.

Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Spåtistel (signalart), gul fetknopp (signalart), vit fetknopp (signalart), prästkrage (signalart).

Under insektsinventeringen noterades klintbandbi (NT), ängsnätfjäril (NT), sidenfallbagge (signalart), stortapetserarbi (NT). Tilldelas visst artvärde.

Foto: Bilden visar grusig och stenig mark med blommande tullkört och gul fetknopp.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



Objekt 29: Skog och träd, igenväxningsmark (0,99 hektar)

Naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde

Beskrivning: Objektet utgörs av buskage med hagtorn och slån samt oxel, tall och björk. Det förekommer stående död ved av björk. Busk- och trädskiktet är varierat. I objektet noterades flera vanliga småfåglar. Här hördes törnsångare, trädgårdssångare och ärtsångare som är rödlistad.

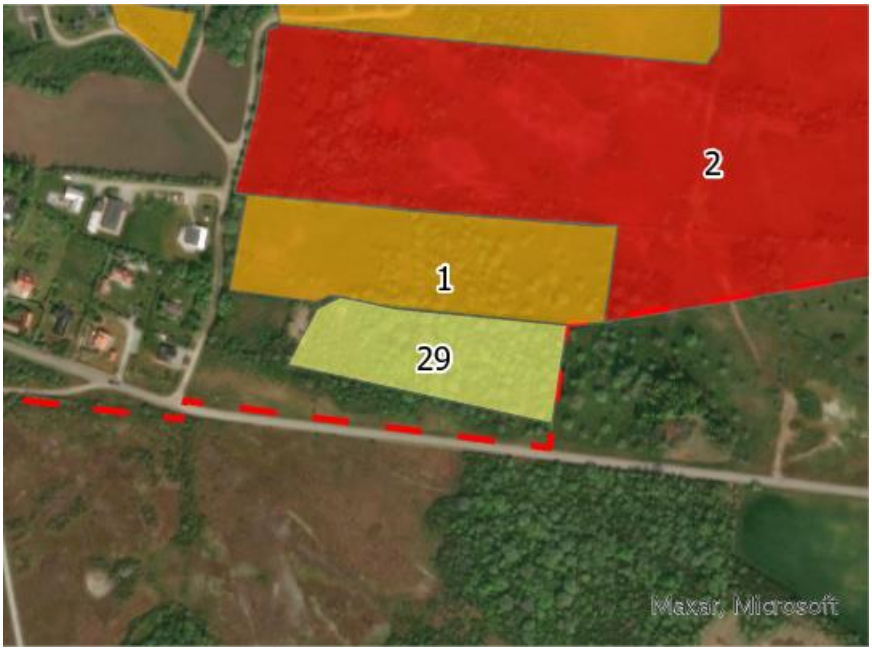
Biotopvärden: Död ved, bärande träd och buskar. Tilldelas visst biotopvärde.

Naturvårdsarter: Ärtsångare (NT). Utgör skydd och födosöksmiljö för småfåglar. Tilldelas lågt artvärde.

Foto: Bilden visar det täta träd och buskskiktet som utgör objektet.



Karta: Bilden visar naturvärdesobjektets avgränsning och intilliggande objekt.



BILAGA 2

Påträffade insektsarter inom fördjupad inventering av naturvårdsarter i Djupvik 2023.

Svenskt namn / artgrupp	Latinskt namn	Rödlistekat.	Signalart
Dagfjärilar (Rhopalocera)			
Amiral	*Vanessa atalanta*		
Citronfjäril	*Goneopteryx rhamni*		
Hedblåvinge	*Plebejus idas*		
Kamgräsfjäril	*Coenonympha pamphilus*		
Kålfjäril	*Pieris brassicae*		
Luktgräsfjäril	*Aphantopus hyperantus*		
Midsommarblåvinge	*Aricia artaxerxes*		
Mindre blåvinge	*Cupido minimus*	NT	Signalart öppna marker
Mindre guldvinge	*Lycaena phlaeas*		
Mindre tåtelsmygare	*Thymelicus lineola*		
Nässelfjäril	*Aglais urticae*		
Puktörneblåvinge	*Polyommatus icarus*		
Påfågelöga	*Inachis io*		
Rapsfjäril	*Pieris napi*		
Rovfjäril	*Pieris rapae*		
Sandgräsfjäril	*Hipparchia semele*		
Silverstreckad pärlemorfjäril	*Argynnis paphia*		
Skogsvisslare	*Erynnis tages*		Signalart öppna marker
Slåttergräsfjäril	*Maniola jurtina*		
Smultronvisslare	*Pyrgus malvae*		
Storfläckig pärlemorfjäril	*Issoria lathonia*		
Svingelgräsfjäril	*Lasiommata megera*		
Tistelfjäril	*Vanessa cardui*		
Älggräsfjäril	*Brenthis ino*		
Ängsblåvinge	*Cyaniris semiargus*		
Ängsnätfjäril	*Melitaea cinxia*	NT	Signalart öppna marker
Ängspärlemorfjäril	*Argynnis aglaja*		
Ängssmygare	*Ochlodes sylvanus*		
Skalbaggar (Coleoptera)			
Mattsvart dyngbagge	*Agrilinus ater*		
Rödvingad dyngbagge	*Aphodius pedellus*		
Glansdyngbagge	*Bodiloides ictericus*		
Jorddyngbagge	*Calamosternus granarius*		
Mindre ekbock	*Cerambyx scopolii*	NT	
Klotstumpbagge	*Chaetabraeus globulus*	NT	
Mindre röllikebagge	*Chrysolina analis*	NT	
Slät dyngbagge	*Colobopterus erraticus*		
Sidenfallbagge	*Cryptocephalus sericeus*		Signalart öppna marker

Prästkragespetsvivel	*Diplapion stolidum*		
Smådyngbagge	*Esymus pusillus*		
Blyvivel	*Lepurus capucinus*	NT	
Rakhorndyvel	*Onthophagus nuchicornis*	NT	Signalart öppna marker
Rödspetsad dyngbagge	*Otophorus haemorrhoidalis*		
Stor dyngbagge	*Teuchestes fossor*		

Vilda bin (Apiformes)

Blodsandbi	*Andrena labiata*		
Småullbi	*Anthidium manicatum*		
Svartpälsbi	*Anthophora retusa*	NT	
Stenhumla	*Bombus lapidarius*		
Ljus jordhumla	*Bombus lucorum*		
Vallhumla	*Bombus subterraneus*		
Mörk jordhumla	*Bombus terrestris*		
Praktbyxbi	*Dasypoda hirtipes*		Signalart öppna marker
Långhornsbi	*Eucera longicornis*		Signalart öppna marker
Klintbandbi	*Halictus eurygnathus*	NT	
Stortapetserarbi	*Megachile lagopoda*	NT	Signalart öppna marker

§ 4

Diarienummer 2025/4 423 KS

Revidering av markanvisningspolicy

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta reviderad markanvisningspolicy.

Ärendebeskrivning

Enligt lagen innebär en markanvisning; en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som, i fråga om ett markområde som kommunen äger, ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av markområdet för bebyggande.

En kommun som tillhandahåller mark för bebyggelse ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska ange

1. utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggande,
2. hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt lagen /2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
3. handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, och
4. principer för markprissättning

Ett förslag på reviderad markanvisningspolicy har tagits fram av förvaltningen för att tydliggöra kommunens riktlinjer och rutiner för markanvisningar. Den tidigare policyn från 2013 är inaktuell, bland annat avseende ärendehantering.

Den reviderade policyn har utarbetats av mark- och exploateringsenheten inom tillväxtavdelningen. Policyn tydliggör att markanvisningar ska utformas i enlighet med övriga kommunala styrdokument och med hänsyn till kommunens översiktsplan.

Ett nytt avsnitt om hållbarhet har införts för att säkerställa att dessa aspekter beaktas redan i det inledande skedet av markanvisningen. Policyn aktualiserar och förtydligar rutinerna för ärendehantering och markanvisning.

Ärendet behandlades av kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-01-13 § 8 som föreslog kommunstyrelsen besluta enligt förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse – Revidering av markanvisningspolicy, daterad 2025-10-07

- Markanvisningspolicy, daterad 2025-08-28
- Markanvisningspolicy antagen KF par 115-13, daterad 2016-11-29
- Markanvisningspolicy för Borgholms kommun - antagen 2013-08-19 § 115, reviderad 2013-08-23
- Beslut kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-01-13 § 8

Bedömning

Markanvisningspolicyn behöver revideras för att tydliggöra rutiner för markanvisningar och ärendehantering. Den nuvarande policyn är inaktuell, vilket skapar utmaningar för tjänstemännens handläggning av markanvisningsärenden.

Den föreslagna uppdateringen stärker även kommunens arbete med hållbar utveckling. Detta görs genom att redan i ett tidigt skede av samhällsbyggnadsprocessen lyfta möjligheter för en långsiktigt hållbar användning av kommunal mark.

Konsekvensanalys

Om policyn revideras får kommunen ett tydligt dokument för rutiner gällande markanvisningar och ärendehantering och ett stöd för att i ett tidigt skede lyfta ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsfrågor vid områdesutveckling.

Att inte revidera policyn försvårar för tjänstemän att fatta beslut och att enhetligt sköta rutiner och ärendehanteringen vid markanvisningar.

Dagens sammanträde

Ordförande redogör för ärendet.

Yrkande

Staffan Larsson (C) och Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer frågan om kommunstyrelsen vill besluta enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut och finner att så är fallet.

Beslutet skickas till

- Tillväxtchef
- Kommunikatör

§ 8

Diarienummer 2025/4 423 KS

Revidering av markanvisningspolicy

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta reviderad markanvisningspolicy.

Ärendebeskrivning

Enligt lagen innebär en markanvisning; en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som, i fråga om ett markområde som kommunen äger, ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av markområdet för bebyggande.

En kommun som tillhandahåller mark för bebyggelse ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska ange
1. utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggande,
2. hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt lagen
(2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
3. handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, och
4. principer för markprissättning

Ett förslag på reviderad markanvisningspolicy har tagits fram av förvaltningen för att tydliggöra kommunens riktlinjer och rutiner för markanvisningar. Den tidigare policyn från 2013 är inaktuell, bland annat avseende ärendehantering.

Den reviderade policyn har utarbetats av mark- och exploateringsenheten inom tillväxtavdelningen. Policyn tydliggör att markanvisningar ska utformas i enlighet med övriga kommunala styrdokument och med hänsyn till kommunens översiktsplan.

Ett nytt avsnitt om hållbarhet har införts för att säkerställa att dessa aspekter beaktas redan i det inledande skedet av markanvisningen. Policyn aktualiserar och förtydligar rutinerna för ärendehantering och markanvisning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse – Revidering av markanvisningspolicy, daterad 2025-10-07
- Markanvisningspolicy, daterad 2025-08-28

- Markanvisningspolicy antagen KF par 115-13, daterad 2016-11-29
- Markanvisningspolicy för Borgholms kommun - antagen 2013-08-19 § 115, reviderad 2013-08-23

Bedömning

Markanvisningspolicyn behöver revideras för att tydliggöra rutiner för markanvisningar och ärendehantering. Den nuvarande policyn är inaktuell, vilket skapar utmaningar för tjänstemännens handläggning av markanvisningsärenden.

Den föreslagna uppdateringen stärker även kommunens arbete med hållbar utveckling. Detta görs genom att redan i ett tidigt skede av samhällsbyggnadsprocessen lyfta möjligheter för en långsiktigt hållbar användning av kommunal mark.

Konsekvensanalys

Om policyn revideras får kommunen ett tydligt dokument för rutiner gällande markanvisningar och ärendehantering och ett stöd för att i ett tidigt skede lyfta ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsfrågor vid områdesutveckling.

Att inte revidera policyn försvårar för tjänstemän att fatta beslut och att enhetligt sköta rutiner och ärendehanteringen vid markanvisningar.

Dagens sammanträde

Kommunchef redogör för ärendet.

Yrkande

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer frågan om arbetsutskottet vill föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta enligt förvaltningens förslag till beslut och finner att så är fallet.

Beslutet skickas till

- Tillväxtchef
- Kommunikatör

Borgholms kommun

Tjänsteskrivelse

2025-10-07

Ärendenummer
2025/4 423-KS

Till kommunstyrelsens arbetsutskott

Tjänsteskrivelse – Revidering av markanvisningspolicy

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att anta reviderad markanvisningspolicy.

Ärendebeskrivning

Enligt lagen innebär en markanvisning; en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som, i fråga om ett markområde som kommunen äger, ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av markområdet för bebyggande.

En kommun som tillhandahåller mark för bebyggelse ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska ange

1. utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för bebyggande,
2. hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt lagen
(2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
3. handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, och
4. principer för markprissättning

En reviderad markanvisningspolicy har tagits fram för att tydliggöra kommunens riktlinjer och rutiner för markanvisningar. Den tidigare policyn från 2013 är inaktuell, bland annat avseende ärendehantering.

Den reviderade policyn har utarbetats av mark- och exploateringsenheten inom tillväxtavdelningen. Policyn tydliggör att markanvisningar ska utformas i enlighet med övriga kommunala styrdokument och med hänsyn till kommunens översiktsplan.

Ett nytt avsnitt om hållbarhet har införts för att säkerställa att dessa aspekter beaktas redan i det inledande skedet av markanvisningen. Policyn aktualiserar och förtydligar rutinerna för ärendehantering och markanvisning.

Beslutsunderlag

Markanvisningspolicy, 2025-08-28
Markanvisningspolicy för Borgholms kommun - antagen 2013-08-19 § 115, reviderad 2013-08-23

Bedömning
Markanvisningspolicyn behöver revideras för att tydliggöra rutiner för markanvisningar och ärendehantering. Den nuvarande policyn är inaktuell, vilket skapar utmaningar för tjänstemännens handläggning av markanvisningsärenden.

Den föreslagna uppdateringen stärker även kommunens arbete med hållbar utveckling. Detta görs genom att redan i ett tidigt skede av samhällsbyggnadsprocessen lyfta möjligheter för en långsiktigt hållbar användning av kommunal mark.

Konsekvensanalys
Om policyn revideras får kommunen ett tydligt dokument för rutiner gällande markanvisningar och ärendehantering och ett stöd för att i ett tidigt skede lyfta ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsfrågor vid områdesutveckling.

Att inte revidera policyn försvårar för tjänstemän att fatta beslut och att enhetligt sköta rutiner och ärendehanteringen vid markanvisningar.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige
Tillväxtchef
Kommunikatör

Julia Persson
Tillväxtchef, Tillväxtavdelningen.

Mina Fredriksson Trollstierna
Mark- o Exploateringsstrateg, Tillväxtavdelningen.

Borgholms kommun

Styrdokument

Ärendenummer
2025/4 423-KS

Policy
Strategi
Riktlinje
Handlingsplan

Markanvisningspolicy

Antaget av instans 20XX-XX-XX § paragraf nr.

Antagen av kommunfullmäktige 2013-08-19 § 115
Reviderad av kommunfullmäktige XXX
Revideras senast: 2028-12-12
Dokumentansvarig: Mark- och exploateringsstrateg.

Innehållsförteckning

Bakgrund.....3
Så här går en markanvisning till.....3
Villkor för markanvisning.....4
Hållbarhet vid markexploatering.....5
Vad kostar marken?.....5

Bakgrund

Enligt lagen innebär en markanvisning; en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som, i fråga om ett markområde som kommunen äger, ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av markområdet för bebyggande. Borgholms markanvisningspolicy är vägledande i detta arbete för att främja kommunens övergripande mål och kärnvärden samt skapa förutsättningar för en hållbar bostadsförsörjning och kommunens tillväxtstrategi. Markanvisningspolicyn utgör riktlinjerna för handläggningsrutiner, markprissättning, utgångspunkter och mål vid överlåtelse eller upplåtelse av markområden, samt förväntningar som ställs på exploatörer vid en markanvisning. Markanvisningen ska ta hänsyn till utvecklingen av kommunen i enlighet med översiktsplanen. Policyn innefattar inte tomtmark för småhus till privatpersoner.

Så här går en markanvisning till

Borgholms kommun äger mark som är tillgänglig för exploatering och utveckling. Översiktsplanering och detaljplanering bestämmer markens lämplighet för olika ändamål. För att en byggherre, som är aktuell för bebyggelse på kommunens mark, ska kunna påbörja sin planering av bland annat resurser i ett visst projekt, tilldelas byggherren en markanvisning. En markanvisning likställs med en reservation av ett visst markområde för exploatering. Kommunen arbetar med i huvudsak tre metoder för markanvisning/reservation;

Direktanvisning innebär att kommunen utser en byggherre utan någon urvalsprocess. Direktanvisningen kan ske antingen genom initiativ från en byggherres sida eller kommunens sida. Om en byggherre inkommer med ett förslag som bedöms uppfylla kommunens ambitioner kan en direktanvisning ske. Alternativt efterfrågar kommunen en viss kompetens eller erfarenhet hos en byggherre vilket kan föranleda att en viss byggherre föreslås av kommunen för ett visst projekt.

Riktad anvisning sker efter att kommunen bjuder in flera intressenter att lämna ett förslag i form av enklare skisser eller referensmaterial för sina idéer till utformning av ett område. Kommunen fattar ett beslut om lämplig byggherre utifrån inkomna förslag.

Markanvisningstävling sker om marken anses vara särskilt attraktiv eller för speciella projekt. Kommunen fastställer tävlingsparametrarna och utser en jury med representanter från berörda förvaltningar och nämnder.

Den som vill ha en markreservation ska skriftligen ansöka om detta till kommunstyrelsen. Tillväxtavdelningen handlägger ansökan, och inom tre månader från att ansökan skett, lämnas skriftligt besked om den fortsatta handläggningen. Tillväxtavdelningen ansvarar för att en politisk förankring sker.

Tillväxtavdelningen har en förteckning över beviljade markreservationer. I förteckningen anges vem som beviljas reservationen, giltighetstid samt en närmare beskrivning av projektet.

Som huvudregel är det kommunfullmäktige som fattar beslut om markreservation och köp av mark även om vissa ärenden kan komma att beslutas på delegation.

Villkor för markanvisning

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal som avser att i ett senare skede övergå i ett marköverlåtelseavtal som beskriver vad kommunen och byggherren har kommit överens om under markanvisningen. Markanvisningsavtal kan tecknas för mark som både är planlagd och redo för byggnation och för mark där planläggning pågår. Avtalets struktur och innehåll varierar beroende på områdets unika förutsättningar.

Följande punkter utgör övergripande villkor vid markanvisning:

- En markanvisning innebär ett ställningstagande från kommunen som markägare men inte som planmyndighet. Kommunen kan därför varken garantera byggrätter eller lagakraftvunnen detaljplan.

- Om en markanvisning avbryts till följd av ändrade detaljplaneförutsättningar så ger detta inte rätt till en ny markreservation.

- En markanvisning får inte överlåtas utan att kommunen skriftligen godkänner detta. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

- Kommunen kan, som villkor för att sälja mark, ställa specifika krav gällande hållbarhet, mångfald och miljö. Specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg och/eller vissa kategoribostäder, t ex seniorbostäder och upplåtelseformen kan villkoras. Likväl kan krav ställas på beaktande av gröna värden och dagvattenhantering. Byggherren kan åläggas med vite vid brister i genomförandet vid en eventuell uppföljning eller tillsyn.

- I Borgholms kommun tillämpas enprocentregeln för att främja offentlig konst. Vid markanvisningar som innefattar offentlig plats eller för allmänheten tillgängliga byggnader ska exploatören avsätta minst 1% av projektets produktionskostnad för byggnadsanknuten konstnärlig gestaltning. Gestaltningen ska tas fram i dialog med kommunen och integreras i projektets tidiga skeden. Enprocentregeln kan även tillämpas vid större markanvisningstävlingar.

- I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och infrastruktur byggs ut tecknas köpekontrakt/marköverlåtelseavtal. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan byggherre.

- En markanvisning kan återtas av kommunen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Byggherren har då varken rätt till ny markanvisning eller ersättning.

Hur länge en markanvisning är gällande bedöms utifrån varje enskilt fall. Markanvisningar ges bara till projekt som syftar till genomförande inom en nära framtid. Kommunens utgångspunkt är att försäljning ska ske så snart som möjligt. För områden där ny eller ändrad detaljplan behövs, räknas markanvisningen 6 månader från det att planen har vunnit laga kraft. Markanvisningen kan förlängas om det finns en tydlig verksamhetsidé och en rimlig tidsplan. Även kortare markanvisningsperioder är möjliga vid behov.

Val av byggherre

Kommunen ska verka för att markanvisningsprocesserna leder till att mark totalt sett fördelas till ett flertal byggherrar, såväl större som mindre, i syfte att bidra till en marknadssituation med väl fungerande konkurrens. Vid alla markanvisningar görs en bedömning om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och det långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet. Kommunens erfarenhet av tidigare marktilldelningar/markanvisningar till aktuell byggherre kan vägas in i kommunens bedömningar om byggherren kan bli aktuell för markanvisning.

Hållbarhet vid markexploatering

Vid exploatering av kommunal mark ska hänsyn tas till en balanserad markanvändning och långsiktigt hållbara och attraktiva livsmiljöer. Detta medger ett behov att utifrån platsens unika värden särskilt beakta relevanta åtgärder ur ett hållbarhetsperspektiv. Olika hållbarhetsaspekter kan vara relevanta för olika platser. Vid exploatering av kommunal mark eftersträvas positiva synergieffekter från åtgärder som rör ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Exempelvis kan ett grönt stråk ge både ekologisk nytta, trygga gångvägar och ökat tomtvärde. Klimatanpassning och ekosystemtjänster ska särskilt beaktas vid större markanvisningar eller i områden som är speciellt utsatta vid ett förändrat klimat.

Ekologisk hållbarhet

Redan vid skedet för markanvisning bör blå och gröna värden värnas. Särskilt bör dagvattenhantering, ekosystemtjänster, naturbaserade lösningar och viktiga grönstrukturer beaktas.

Ekonomisk hållbarhet

Redan vid skedet för markanvisning ska marken avses att förvaltas på ett sådant sett att den ger god ekonomisk avkastning likväl som en långsiktig värdeökning av marken. Kommunen ska verka för bärkraftiga byggprojekt för både exploatören och samhället. Hänsyn ska tas till möjligheten att nyttja befintlig infrastruktur och prioritera förtätning. I ett långsiktigt perspektiv behövs även hänsyn för klimatrelaterade risker, så som exempelvis översvämning eller höga temperaturer tas genom ökad planering eller materialval. Detta då klimatförändringarna riskerar att orsaka ökade kostnader i framtiden.

Social hållbarhet

Redan vid skedet för markanvisning ska social hållbarhet främjas genom att utifrån platsens sammanhang ta hänsyn till att planera för en mix av bostäder, arbetsplatser, offentliga rum och service. Genom att planera för en varierad bebyggelse som utgår från olika sociala behov och livssituationer skapas förutsättningar för inkludering och minskad segregation. Genom att i markanvisningsskedet planera för tillämpning av enprocentregeln vid utveckling av offentliga platser eller för allmänheten tillgängliga byggnader skapas trygga, inkluderande och attraktiva livsmiljöer som stärker en jämlik tillgång till konst och kultur i Borgholms kommun.

Vad kostar marken?

Kommunen ska förvalta sin egendom på ett sådant sätt att den ger en god avkastning. Därför avgör kommunen i varje enskilt fall vad mark ska kosta. Marknadsvärdet vid tidpunkten för försäljningen är vägledande. I fall där jämförelseobjekt är få eller saknas gör kommunen en oberoende marknadsvärdering.

Övriga kostnader regleras genom:

Exploateringsavtal kan tecknas när någon annan än kommunen äger mark och det uppkommer kostnader för exploatering. I avtalet regleras kommunens och andra intressenters kostnadsansvar för gemensamma åtaganden.

Markavtal kan tecknas under tiden för markanvisningen när kommunen iordningställer marken. I avtalet fördelas kostnadsansvaret gällande exempelvis förstudier och utredningar. Om inget avtal tecknas kan kostnaderna täckas vid försäljning av marken.

Markanvisningspolicy

för reservation och försäljning av mark

Vid reservation och försäljning av mark är målet att ständigt utveckla Borgholm ur ett uthålligt stadsbyggnadsperspektiv. I det arbetet ska kommunen stimulera till och ta tillvara de goda idéer och möjligheter att utveckla Borgholm på ett positivt sätt som utomstående aktörer för fram. Största möjliga samhällsnytta är målet för varje projekt. Enkla och okomplicerade samverkansformer ska eftersträvas.

Bakgrund

Syftet med denna policy och riktlinjer är att tydliggöra förutsättningarna för reservation av mark och - i förlängningen - försäljning av mark. Meningen är att fastställa vilka begrepp som ska gälla på området. Avsikten är också att kommunen inte längre ska använda optioner. *Policyn avser inte tomtmark för småhus till privatpersoner.*

Huvudregeln = försäljning

Kommunen äger mark som är tänkt att exploateras/utvecklas för olika ändamål. Det kan röra sig om tomtmark för småhus, flerbostadshus och arbetsplatsområden. Kommunen exploaterar i normalfallet inte marken själv utan områdena är tänkta att säljas till intresserade aktörer.

Kommunen har genom sina översikts- och detaljplaner bestämt vilken typ av verksamhet som ska bedrivas inom olika områden. När mark säljs alternativ reserveras för en intressent måste dennes tänkta verksamhet stämma överens med gällande eller kommande planering.

I de fall där det finns en intressent för ett område med en antagen plan och fastställt ändamål, och kommunen bedömer intressentens planer som tilltalande, ***så är huvudregeln att försäljning sker direkt***. Handpenning ska då betalas. Tillträde och betalning ska ske när bygget påbörjas. I normalfallet ska bygge påbörjas inom sex månader. Senast två år efter köpekontraktets undertecknande måste dock bygget påbörjas och tillträde ske. Om köpet inte fullföljs förverkas handpenningen.

I vissa fall kan försäljning inte ske direkt eftersom kommunens detalj-planer inte stämmer med intressentens tänkta verksamhet. Det finns då behov att reservera mark. En ***markreservation*** innebär att kommunen reserverar mark för en intressent och därmed åtar sig att inte sälja marken till någon annan under en given tid. När tiden för reservationen går ut är kommunen fri att sälja till annan, men inte skyldig. Under tiden för reservationen kan kommunen överväga om behov av ny eller ändrad detaljplan föreligger. Det kan också finnas behov av att intressenten närmare preciserar och utreder sitt förslag.

Kommunen eller utomstående intressent kan initiera ett ärende om reservation/försäljning av mark.

Ett ärende kan initieras genom att kommunen söker intressenter till utveckling av ett visst område eller genom att kommunen blir kontaktad av någon utomstående.

Hur går en markreservation till?

En ***direktanvisning*** innebär att ***en intressent hör av sig till kommunen*** med en idé om utveckling av ett område. Denna bedöms av kommunen och prövas mot ändamålet i befintliga och kommande planer. Bedömer kommunen idén som bra, kan en direktanvisning ske. En direktanvisning kan också ske genom att ***kommunen föreslår*** en viss byggherre för ett visst projekt. Det kan vara fall där särskild kompetens eller erfarenhet är nödvändig.

En ***riktad anvisning*** innebär att kommunen bjuder in flera intressenter att lämna förslag till utformning av ett område. Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av en enkel skiss eller referensmaterial och beskriver sina idéer för området. Kommunen bedömer förslaget och föreslår lämplig byggherre/byggherrar.

För speciella projekt och särskilt attraktiv mark tillämpas ibland ***markanvisningstävling***. Det kan t ex vara att utveckla ett projekt där arkitektur och innehåll tillsammans med ekonomi är viktiga parametrar. Kommunen tar fram tävlingsunderlag. En jury sätts samman med representanter från berörda förvaltningar och nämnder.

Hur handläggs markreservation?

Den som vill ha en markreservation ska skriftligen ansöka om detta till kommunstyrelsen. Kommunledningskontoret tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger ansökan. Inom tre månader från ansökan ska skriftligt besked lämnas om den fortsatta handläggningen.

Ansökningarna bereds av en arbetsgrupp i kommunen, bestående av företrädare för kommunledningskontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen och Borgholm Energi. Gruppen ansvarar för att en politisk förankring sker.

Kommunledningskontoret har en förteckning över beviljade markreservationer. I förteckningen anges vem som beviljats reservationen, giltighetstid samt en närmare beskrivning av projektet.

Under hur lång tid kan mark reserveras?

En bedömning måste göras i varje enskilt fall.

Som huvudregel gäller - för områden där ny eller ändrad plan behövs - att reservation ska gälla längst sex månader efter det att planen vunnit laga kraft. Möjlighet till förlängning med högst sex månader i taget ska finnas om det finns en tydlig verksamhetsidé och rimlig tidplan för genomförande.

I övriga fall, då det finns en färdig plan och ändamålet överensstämmer med verksamhetsidé, så är huvudregeln att försäljning ska ske direkt. Om det finns behov av en kortare reservation ska sådan kunna ges. Reservation ges för högst sex månader. Härefter måste försäljning ske.

Vad kostar marken?

Kommunen ska förvalta sin egendom på ett sådant sätt att den ger en god avkastning. Därför avgör kommunen i varje enskilt fall vad mark ska kosta. Marknadsvärdet är vägledande. I fall där jämförelseobjekt är få eller saknas gör kommunen en oberoende marknadsvärdering.

Kostnader för iordningsställande

När kommunen iordningsställer mark eller har kostnader under tiden för reservation kan det upprättas ett ***markavtal***, där kostnadsansvaret fördelas. Det kan gälla kostnader för *förstudier, utredningar, geologiska utredningar m m*. Alternativt tas dessa kostnader ut i samband med försäljning av marken.

Kostnader för exploatering

När annan än kommunen äger mark och det uppkommer kostnader för exploatering kan det finnas behov av att upprätta ett ***exploaterings-avtal***. I detta regleras kommunens och andra intressenters kostnads-ansvar för gemensamma åtaganden.

Vem beslutar om markreservation/köp av mark?

Huvudregeln är att kommunstyrelsen beslutar. Vissa ärenden kan beslutas på delegation.

I övrigt gäller

- Om en markreservation avbryts till följd av ändrade detaljplane-förutsättningar så ger detta **inte** rätt till en ny markreservation.
- En markreservation får inte överlåtas utan att kommunen skrift-ligen godkänner detta. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Kommunen kan, som villkor för att sälja mark, ställa specifika krav t ex vad gäller mångfald och miljö, specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg och/eller vissa kategoribostäder, t ex seniorbostäder.
  Dessa krav måste uppfyllas även om det innebär viss ekonomisk belastning för övriga delar i projektet.
- Vid försäljning av särskilt attraktiv mark kan kommunen ställa som villkor att byggherren/intressenten också ska bygga bostäder i andra området, exempelvis i någon av de mindre tätorterna.

_ _ _ _ _ _ _ _ _

§ 161

Diarienummer 2025/60 344 KS

Redovisning av delegationsbeslut om justering av verksamhetsområde vattentjänster i Borgholms kommun

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden har rätt att komplettera befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp med enstaka nya fastigheter som har skyndsamt behov av vattentjänster. Denna rätt är delegerad nämnden av kommunfullmäktige. När sådana beslut har fattats ska dessa redovisas fullmäktige.

Till dagens sammanträde finns följande delegationsbeslut från miljö- och byggnadsnämnden gällande fastigheter som ska tas med för vattentjänsterna vatten och avlopp.

Beslutsunderlag

- Justering av verksamhetsområde för vattentjänster i Borgholms kommun Rälla Tall 1:6, Rälla Tall 1:10, Rälla Tall 1:12, Rälla Tall 2:10 och Rälla Tall 2:12, 2025-12-03
- Tjänsteskrivelse, 2025-12-02

Dagens sammanträde

Yrkande

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordförande ställer frågan om kommunstyrelsen vill besluta enligt förvaltningens förslag till beslut och finner att så är fallet.

Beslutet skickas till

- VA-samordnare

Borgholms kommun

Tjänsteskrivelse

2025-12-02

Ärendenummer
2025/60 344-KS

Till kommunstyrelsen

Delegationsbeslut av justering av verksamhetsområde för vattentjänster i Borgholms kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden har rätt att komplettera befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp med enstaka nya fastigheter som har skyndsamt behov av vattentjänster. Denna rätt är delegerad nämnden av kommunfullmäktige. När sådana beslut har fattats ska dessa redovisas fullmäktige.

Till dagens sammanträde finns följande delegationsbeslut från miljö- och byggnadsnämnden gällande fastigheter som ska tas med för vattentjänsterna vatten och avlopp.

Beslutsunderlag

Justering av verksamhetsområde för vattentjänster i Borgholms kommun Rälla Tall 1:6, Rälla Tall 1:10, Rälla Tall 1:12, Rälla Tall 2:10 och Rälla Tall 2:12, 2025-12-03
Tjänsteskrivelse, 2025-12-02

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige
VA-samordnare

Julia Persson
Tillväxtchef

Mia Hedman Olsson
Samordnare

Borgholms kommun

Delegationsbeslut
2025-01-21

Beslutsnr: DB-2025-21
Diarienr: 2025-47

Mia Olsson Hedman
Handläggare VA-planering

Tomas Kindberg

Rällavägen 34

387 92 BORGHOLM

Justering av verksamhetsområde för vattentjänster i Borgholms kommun.

Ärende: Intagande av fastighet till verksamhetsområde för vattentjänster

Fastighet: **Rälla Tall 1:6**

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att fastigheten Rälla Tall 1:6 tas in i verksamhetsområde (VO) för dricksvatten och spillvatten.

Redogörelse för ärendet

I området har åtgärder på va-nätet möjliggjort anslutning av ytterligare fastigheter till kommunala vattentjänster. Fastigheten gränsar till befintligt verksamhetsområde och ska därför anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet inom VA-distriktet Högsrum.

När fastigheten ingår i ett verksamhetsområde innebär detta en skyldighet för huvudmannen att ansluta fastigheten till respektive tjänst som finns tillgänglig; dricksvatten (V), spillvatten (S) och/eller dagvatten (Df resp. Dg).

Kommunfullmäktige fastställer verksamhetsområdets gränser och beslutar om nya fastigheter som ska ingå genom justering av VO. Fastigheten anges med fastighetsbeteckning och kartbild samt vilken vattentjänst som avses.

Beslutet har fattats genom delegation från kommunfullmäktige.

Lagstöd

Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412),

Kommunfullmäktiges delegation till Miljö- och byggnadsnämnden för komplettering av nya fastigheter i anslutning till befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp som har behov av vattentjänster.

Beslutsunderlag

Kartbild fastighet:



Lila område är befintligt verksamhetsområde. Skrafferat lila område visar fastigheter som tas in i verksamhetsområde.

Övrigt

Beslutet skickas till Borgholm Energis VA-avdelning för kännedom.

BORGHOLMS KOMMUN

_____

Mia Olsson Hedman

VA-planerare

Postadress
Miljö- och byggnadsnämnden
Box 52
387 21 Borgholm

Besöksadress
Stadshuset
Östra kyrkogatan 10
Org nr: 212000-0795

Telefon: 0485-880 00
Telefax: 0485-129 35
e-post: mobn@borgholm.se
http://www.borgholm.se

Borgholms kommun

Delegationsbeslut
2025-01-21

Beslutsnr: DB-2025-20
Diarienr: 2025-46

Mia Olsson Hedman
Handläggare VA-planering

Maria Nygren

Rällavägen 32

387 92 BORGHOLM

Justering av verksamhetsområde för vattentjänster i Borgholms kommun.

Ärende: Intagande av fastighet till verksamhetsområde för vattentjänster

Fastighet: **Rälla Tall 1:10**

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att fastigheten Rälla Tall 1:10 tas in i verksamhetsområde (VO) för dricksvatten och spillvatten.

Redogörelse för ärendet

I området har åtgärder på va-nätet möjliggjort anslutning av ytterligare fastigheter till kommunala vattentjänster. Fastigheten gränsar till befintligt verksamhetsområde och ska därför anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet inom VA-distriktet Högsrum.

När fastigheten ingår i ett verksamhetsområde innebär detta en skyldighet för huvudmannen att ansluta fastigheten till respektive tjänst som finns tillgänglig; dricksvatten (V), spillvatten (S) och/eller dagvatten (Df resp. Dg).

Kommunfullmäktige fastställer verksamhetsområdets gränser och beslutar om nya fastigheter som ska ingå genom justering av VO. Fastigheten anges med fastighetsbeteckning och kartbild samt vilken vattentjänst som avses.

Beslutet har fattats genom delegation från kommunfullmäktige.

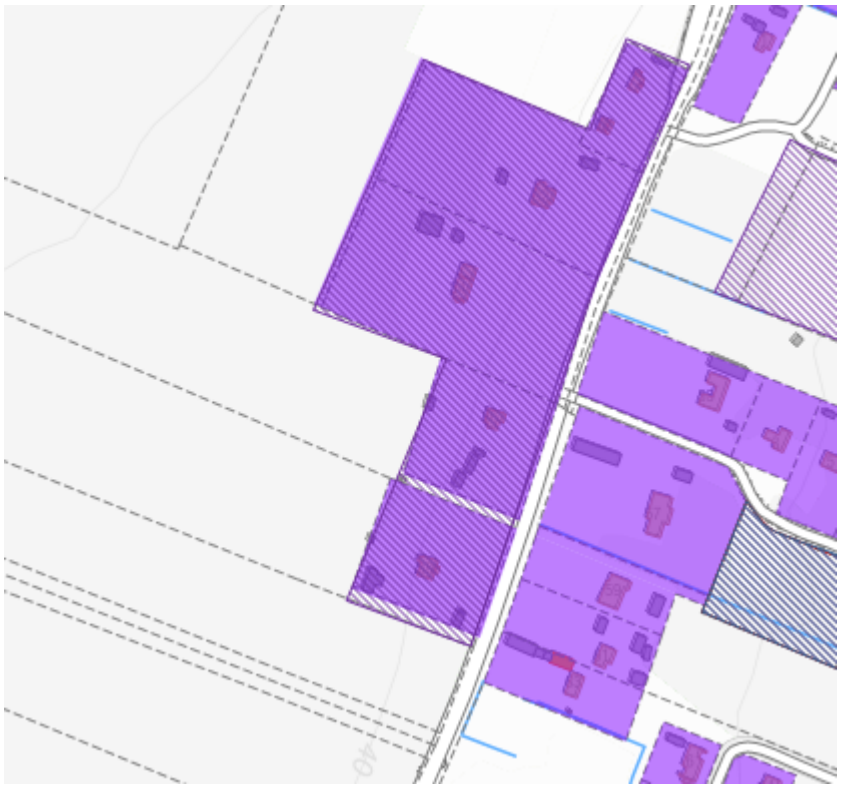
Lagstöd

Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412), Kommunfullmäktiges

delegation till Miljö- och byggnadsnämnden för komplettering av nya fastigheter i anslutning till befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp som har behov av vattentjänster.

Beslutsunderlag

Kartbild fastighet:



Lila område är befintligt verksamhetsområde. Skrafferat lila område visar fastigheter som tas in i verksamhetsområde.

Övrigt

Beslutet skickas till Borgholm Energis VA-avdelning för kännedom.

BORGHOLMS KOMMUN

_____

Mia Olsson Hedman

VA-planerare

Postadress
Miljö- och byggnadsnämnden
Box 52
387 21 Borgholm

Besöksadress
Stadshuset
Östra kyrkogatan 10
Org nr: 212000-0795

Telefon: 0485-880 00
Telefax: 0485-129 35
e-post: **mobn@borgholm.se**
http://www.borgholm.se

Borgholms kommun

Delegationsbeslut
2025-01-21

Beslutsnr: DB-2025-19
Diarienr: 2025-44

Mia Olsson Hedman
Handläggare VA-planering

Inga Lena Mattsson

Torsgatan 106

38734 BORGHOLM

Justering av verksamhetsområde för vattentjänster i Borgholms kommun.

Ärende: Intagande av fastighet till verksamhetsområde för vattentjänster

Fastighet: **Rälla Tall 1:12**

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att fastigheten Rälla Tall 1:12 tas in i verksamhetsområde (VO) för dricksvatten och spillvatten.

Redogörelse för ärendet

I området har åtgärder på va-nätet möjliggjort anslutning av ytterligare fastigheter till kommunala vattentjänster. Fastigheten gränsar till befintligt verksamhetsområde och ska därför anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet inom VA-distriktet Högsrum.

När fastigheten ingår i ett verksamhetsområde innebär detta en skyldighet för huvudmannen att ansluta fastigheten till respektive tjänst som finns tillgänglig; dricksvatten (V), spillvatten (S) och/eller dagvatten (Df resp. Dg).

Kommunfullmäktige fastställer verksamhetsområdets gränser och beslutar om nya fastigheter som ska ingå genom justering av VO. Fastigheten anges med fastighetsbeteckning och kartbild samt vilken vattentjänst som avses.

Beslutet har fattats genom delegation från kommunfullmäktige.

Lagstöd

Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412)

Kommunfullmäktiges delegation till Miljö- och byggnadsnämnden för komplettering av nya fastigheter i anslutning till befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp som har behov av vattentjänster.

Beslutsunderlag

Kartbild fastighet:



Lila område är befintligt verksamhetsområde. Skrafferat lila område visar fastigheter som tas in i verksamhetsområde.

Övrigt

Beslutet skickas till Borgholm Energis VA-avdelning för kännedom.

BORGHOLMS KOMMUN

_____

Mia Olsson Hedman

VA-planerare

Postadress
Miljö- och byggnadsnämnden
Box 52
387 21 Borgholm

Besöksadress
Stadshuset
Östra kyrkogatan 10
Org nr: 212000-0795

Telefon: 0485-880 00
Telefax: 0485-129 35
e-post: mobn@borgholm.se
http://www.borgholm.se

Borgholms kommun

Delegationsbeslut
2025-01-21

Beslutsnr: DB-2025-22
Diarienr: 2025-48

Mia Olsson Hedman
Handläggare VA-planering

Hanna Ottosson
Daniel Larsson
Kulladalsg. 40
352 36 VÄXJÖ

Justering av verksamhetsområde för vattentjänster i Borgholms kommun.

Ärende: Intagande av fastighet till verksamhetsområde för vattentjänster

Fastighet: **Rälla Tall 2:10**

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att fastigheten Rälla Tall 2:10 tas in i verksamhetsområde (VO) för dricksvatten och spillvatten.

Redogörelse för ärendet

I området har åtgärder på va-nätet möjliggjort anslutning av ytterligare fastigheter till kommunala vattentjänster. Fastigheten gränsar till befintligt verksamhetsområde och ska därför anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet inom VA-distriktet Högsrum.

När fastigheten ingår i ett verksamhetsområde innebär detta en skyldighet för huvudmannen att ansluta fastigheten till respektive tjänst som finns tillgänglig; dricksvatten (V), spillvatten (S) och/eller dagvatten (Df resp. Dg).

Kommunfullmäktige fastställer verksamhetsområdets gränser och beslutar om nya fastigheter som ska ingå genom justering av VO. Fastigheten anges med fastighetsbeteckning och kartbild samt vilken vattentjänst som avses.

Beslutet har fattats genom delegation från kommunfullmäktige.

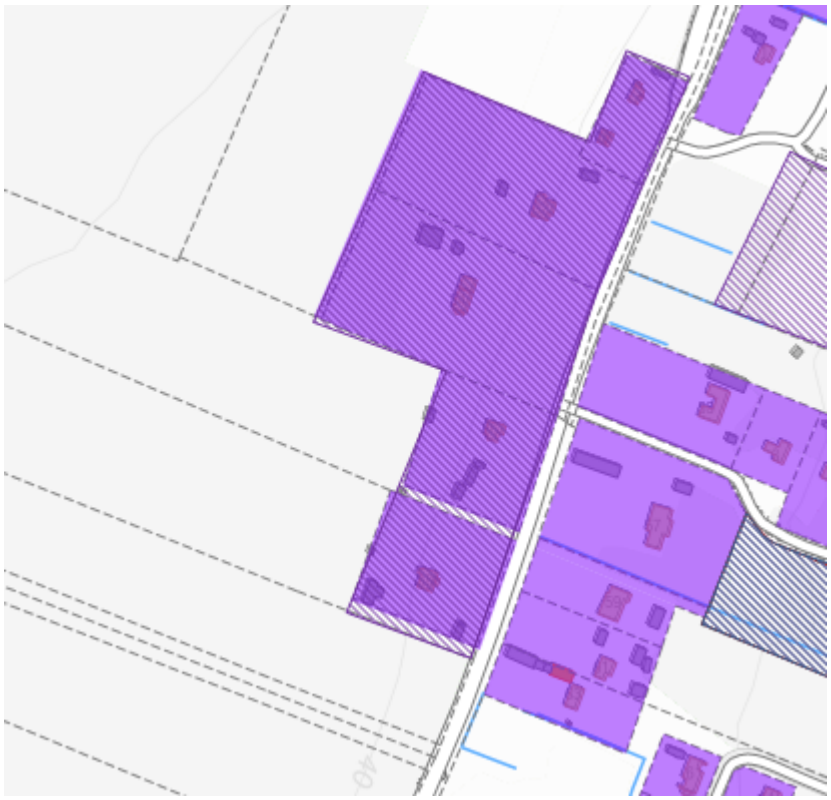
Lagstöd

Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412)

Kommunfullmäktiges delegation till Miljö- och byggnadsnämnden för komplettering av nya fastigheter i anslutning till befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp som har behov av vattentjänster.

Beslutsunderlag

Kartbild fastighet:



Lila område är befintligt verksamhetsområde. Skrafferat lila område visar fastigheter som tas in i verksamhetsområde.

Övrigt

Beslutet skickas till Borgholm Energis VA-avdelning för kännedom.

BORGHOLMS KOMMUN

_____

Mia Olsson Hedman

VA-planerare

Postadress
Miljö- och byggnadsnämnden
Box 52
387 21 Borgholm

Besöksadress
Stadshuset
Östra kyrkogatan 10
Org nr: 212000-0795

Telefon: 0485-880 00
Telefax: 0485-129 35
e-post: mobn@borgholm.se
http://www.borgholm.se

Borgholms kommun

Delegationsbeslut
2025-01-21

Beslutsnr: DB-2025-23
Diarienr: 2025-49

Mia Olsson Hedman
Handläggare VA-planering

Blanka Cecilia Sanchez Suarez
Gustavsviksv. 36
621 41 VISBY

Justering av verksamhetsområde för vattentjänster i Borgholms kommun.

Ärende: Intagande av fastighet till verksamhetsområde för vattentjänster

Fastighet: **Rälla Tall 2:12**

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att fastigheten Rälla Tall 2:12 tas in i verksamhetsområde (VO) för dricksvatten och spillvatten.

Redogörelse för ärendet

I området har åtgärder på va-nätet möjliggjort anslutning av ytterligare fastigheter till kommunala vattentjänster. Fastigheten gränsar till befintligt verksamhetsområde och ska därför anslutas till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet inom VA-distriktet Högsrum.

När fastigheten ingår i ett verksamhetsområde innebär detta en skyldighet för huvudmannen att ansluta fastigheten till respektive tjänst som finns tillgänglig; dricksvatten (V), spillvatten (S) och/eller dagvatten (Df resp. Dg).

Kommunfullmäktige fastställer verksamhetsområdets gränser och beslutar om nya fastigheter som ska ingå genom justering av VO. Fastigheten anges med fastighetsbeteckning och kartbild samt vilken vattentjänst som avses.

Beslutet har fattats genom delegation från kommunfullmäktige.

Lagstöd

Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412),

Kommunfullmäktiges delegation till Miljö- och byggnadsnämnden för komplettering av nya fastigheter i anslutning till befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp som har behov av vattentjänster.

Beslutsunderlag

Kartbild fastighet:



Lila område är befintligt verksamhetsområde. Skrafferat lila område visar fastigheter som tas in i verksamhetsområde.

Övrigt

Beslutet skickas till Borgholm Energis VA-avdelning för kännedom.

BORGHOLMS KOMMUN

_____

Mia Olsson Hedman

VA-planerare

Kalmarsunds överförmyndarnämnd
overformyndarverksamheten@kalmar.se

Tillsyn över överförmyndarnämnden för Kalmar, Mörbylånga och Borgholm kommuner

Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen har mottagit en anmälan mot gemensamma överförmyndarnämnden för Kalmar, Mörbylånga och Borgholm kommuner (härefter nämnden). Anmälaren har synpunkter på nämndens tillsyn över ställföreträdarens sätt att förvalta huvudmannens ekonomi. I anmälan anförs bland annat att huvudmannens tillgångar inte placerats på ett räntebärande sätt. Anmälaren anför, vad Länsstyrelsen uppfattar det som, att huvudmannens tillgångar inte kan anses ha gett en skälig avkastning och att nämnden borde påpekat detta för ställföreträdaren i sin roll som tillsynsmyndighet.

Med anledning av anmälan har Länsstyrelsen begärt yttrande och dagboksblad från nämnden. Länsstyrelsen har även begärt in kopior på handlingar i akten. Nämnden har i telefonkontakt med Länsstyrelsen anfört att huvudmannen flyttat och att akten överlämnats till överförmyndaren i Mönsterås kommun. Med anledning av detta har begäran om dagboksblad och kopior på handlingar från akten skickats till överförmyndaren i Mönsterås kommun.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen utövar tillsyn över överförmyndare och överförmyndarnämnder i enlighet med 19 kap. 17 § föräldrabalken (1949:381) (FB). Granskningen är av rättslig art och avser främst en kontroll av att överförmyndarnämnden följer de regler som gäller vid verksamhetens förfarande. Granskningen är inte avsedd att ersätta prövning i domstol.

Av 12 kap. 4 § föräldrabalken framgår att den enskildes medel i skälig omfattning ska användas för hans eller hennes uppehälle, utbildning

och nytta i övrigt. De medel som inte används för sådana ändamål ska placeras så att tillräcklig trygghet finns för deras bestånd och så att de ger skälig avkastning.

Av 16 kap. 1 § andra stycket föräldrabalken framgår vidare att överförmyndaren vid tillsynen särskilt ska se till att den enskildes tillgångar i skälig omfattning används för hans eller hennes nytta och att tillgångarna i övrigt är placerade så att tillräcklig trygghet finns för deras bestånd och så att de ger skälig avkastning.

Enligt 16 kap. 3 § första stycket föräldrabalken ska överförmyndaren granska förmyndares, gode mäns och förvaltares verksamhet med ledning av de förteckningar, årsräkningar, sluträkningar samt andra handlingar och uppgifter angående förvaltningen som har lämnats.

Av utredningen framgår att förvaltarskapet anordnades den 12 juli 2024. Det framgår vidare att årsräkning avseende perioden mellan den 12 juli 2024-den 31 december 2024 och sluträkning avseende perioden mellan den 1 januari 2025-den 15 juni 2025 är granskade utan anmärkning. Av räkenskapshandlingarna framgår att större delen av huvudmannens tillgångar varit placerade på ett sparkonto under år 2024. Vidare framgår av sluträkningen avseende del av år 2025 att mer än hälften av tillgångarna placerats i en fond.

Länsstyrelsen bedömer, utifrån de handlingar och det underlag som inkommit till Länsstyrelsen, att det inte har framkommit uppgifter om att nämnden har brustit i sin tillsyn över ställföreträdarens sätt att förvalta huvudmannens egendom. Vad anmälaren anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsjurist Fredrik Gustafsson med länsjurist Emma Causevic som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Anmälaren J.S

Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i Kalmar kommun, kommun@kalmar.se

Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i Mörbylånga kommun, kommun@morbylanga.se

Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen Borgholm kommun, kommun@borgholm.se