



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

VApianering och vattenskydd

Mia Olsson Hedman

Plansamordnare

Åsa Bejemar

Skede	Tid
Planbesked	<p>Beslut om planbesked i miljö- och byggnadsnämnden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Djupvik 1:14 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 25 juni 2015 § 131</li> <li>• Djupvik 1:17 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 29 september 2016 § 196</li> <li>• Djupvik 1:7 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 27 oktober 2016 § 213</li> <li>• Djupvik 1:147 positivt planbesked för hotellverksamhet beviljat 23 april 2020 § 83</li> </ul>
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i kommunstyrelsens arbetsutskott 14 mars 2023 § 67
Samråd	<p>Beslut om samråd i miljö- och byggnadsnämnden 22 januari 2025 § 13</p> <p>Samrådstid från och med 27 januari till och med 24 februari 2025</p> <p>Digitalt samrådsmöte 6 februari 2025</p>
Granskning	<p>Granskningsbeslut i miljö- och byggnadsnämnden 11 juni 2025 § 127.</p> <p>Granskningstid från och med 25 juni till och med 25 augusti 2025.</p>
Antagande	Antagandebeslut i kommunfullmäktige 16 februari 2026 § 182 <i>/Här är vi nu!</i>
Laga kraft	Preliminärt kvartal två 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](http://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



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 pekats 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 miljö kvalitetsnormen 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 gatuummets 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 totala antalet 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 sophertering.

**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 miljö kvalitetsnormer.

## 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 m<sup>2</sup> och den totala byggnadsarean varierar mellan 130 och 230 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen regleras till områden med något mindre fastighetsarea eller där skalförskjutningen bör begränsas. Bestämmelsen  $e_2$  anger att huvudbyggnaden får vara max 150 m<sup>2</sup> och den totala byggnadsarean varierar mellan 200 och 250 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

### **Fastighetsstorlek**

**d** – Bestämmelsen används för att reglera storleken på tillkommande fastigheter. Minsta fastighetsarea anges i kvadratmeter och varierar mellan 660 och 5000 m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>. 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 ( $s = \text{svarthet}$ ,  $20 = \%$ ). 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 byggnadsvolymer. 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 byggnadsvolymer 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<sub>1</sub>** – Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns och inom bestämmeområdet 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<sub>2</sub>** – Bestämmelsen anger att det krävs bygglov för de åtgärder som avses i 9 kap 4 och 11 §§ bygglovsbepriade 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<sub>1</sub>** – 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<sup>3</sup> dagvatten ska fördröjas inom allmän platsmark natur. Volymen är bestämd utifrån att teoretiskt beräknat flöde från området inte ska öka efter exploatering.

**Biotopskyddad stenvmur<sub>1</sub>** – De stenvmurar 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 stenvmurar 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 stenvmurar.

**Utfart<sub>1</sub>** – 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 området 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<sup>2</sup>, en byggnadshöjd på högst 3,5 meter och sadeltak som får ha en lutning på maximalt 30 grader. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 m<sup>2</sup> 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 till 150 m<sup>2</sup>, 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 huvudmannskapet till enskilt och genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsplan 92 och 101 gäller 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.

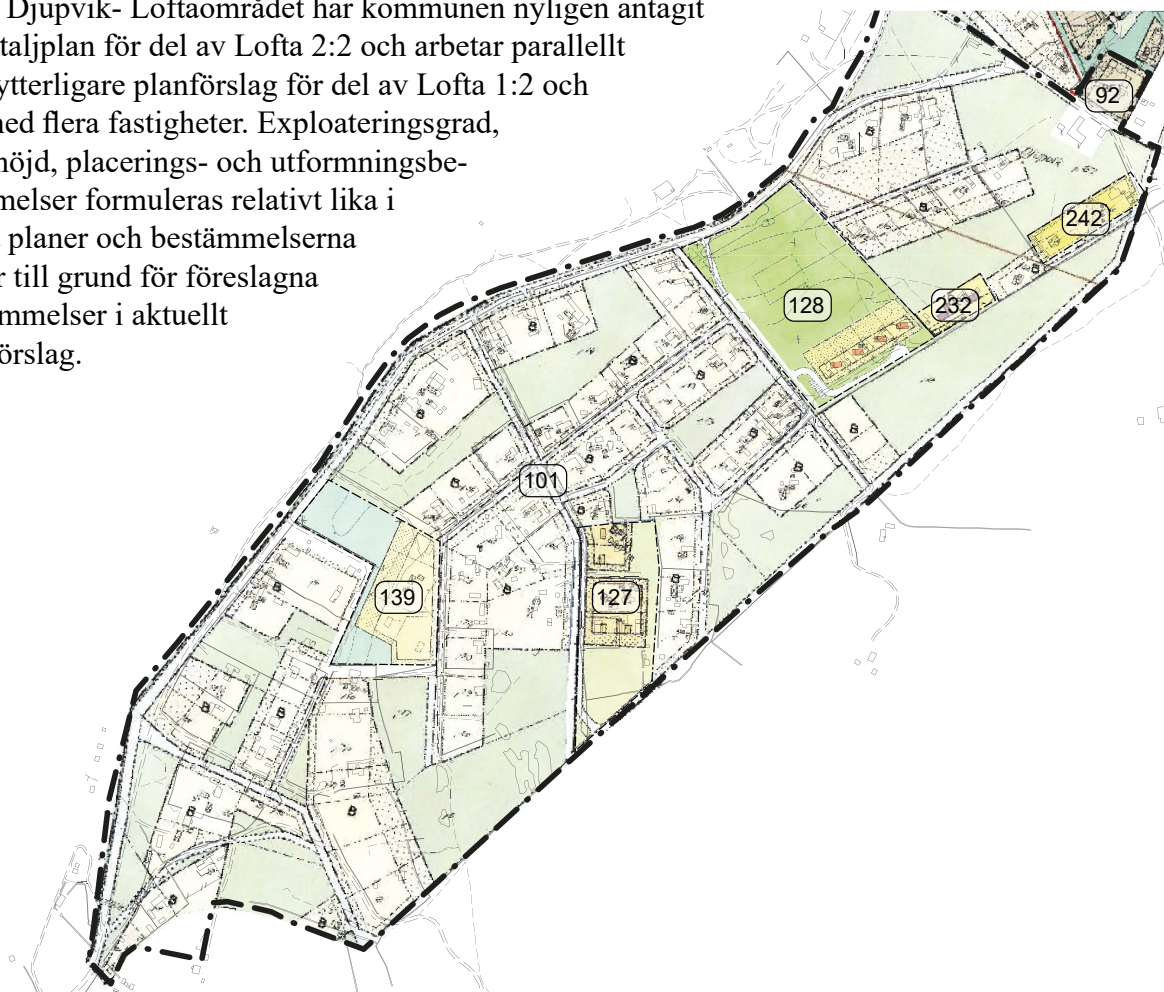


Bild 4. Gällande byggnadsplaner och detaljplaner i området.

## 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.

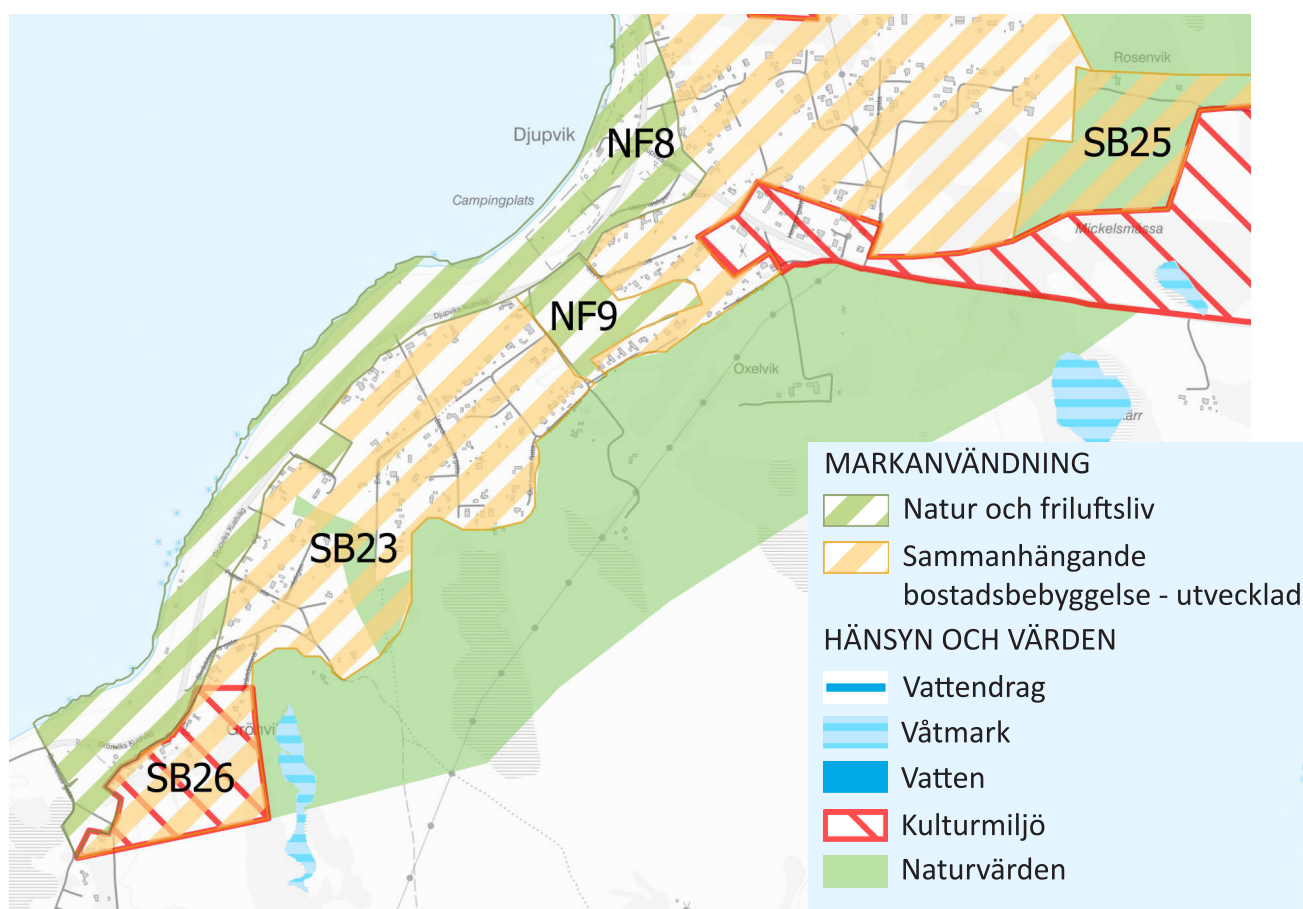


Bild 6. Utdrag ur kommunens översiktsplan

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 skogsbyn 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

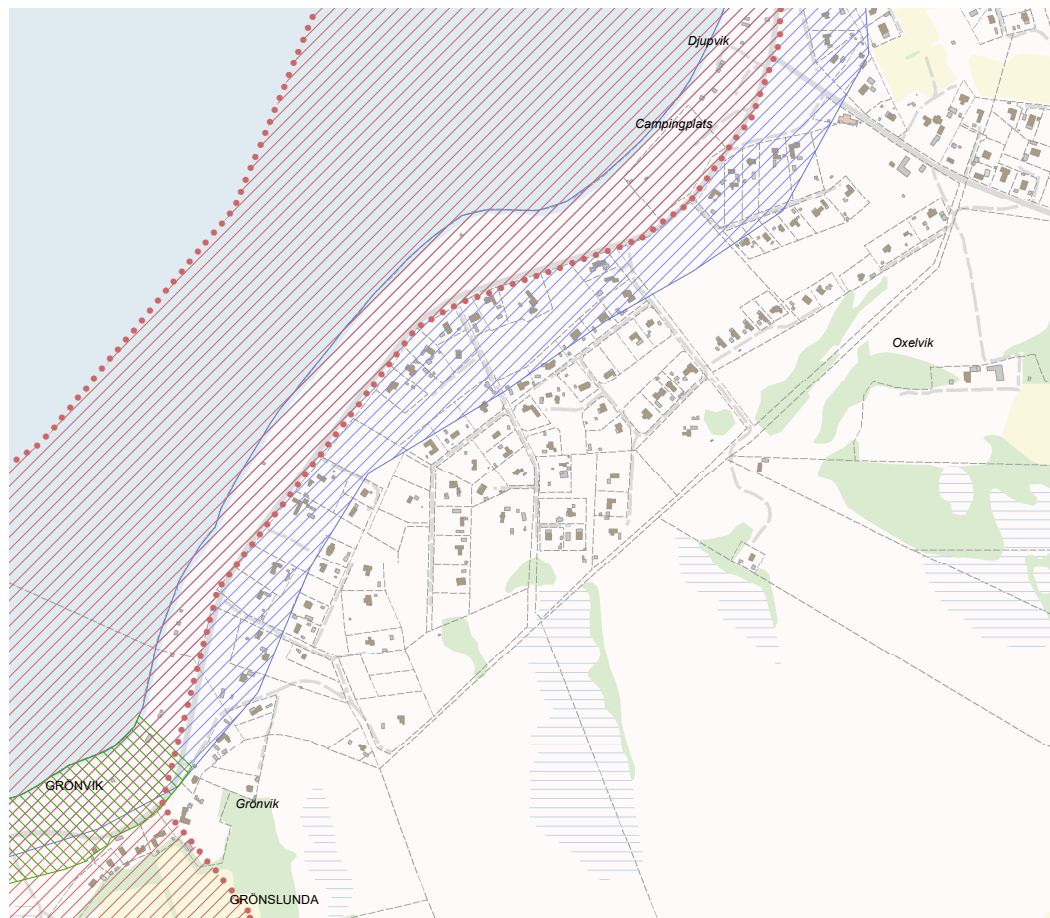


Bild 7. Kartbilden visar riksintressen inom södra Djupvik. Grönt markerar riksintresse för naturvård, rött kulturmiljö och blått friluftsliv.

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 stembrytning som förekommit här sedan medeltiden, men även av övriga näringar som fiske, sjöfart och boskapskötsel. 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 utpekad 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 utpekad 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*)

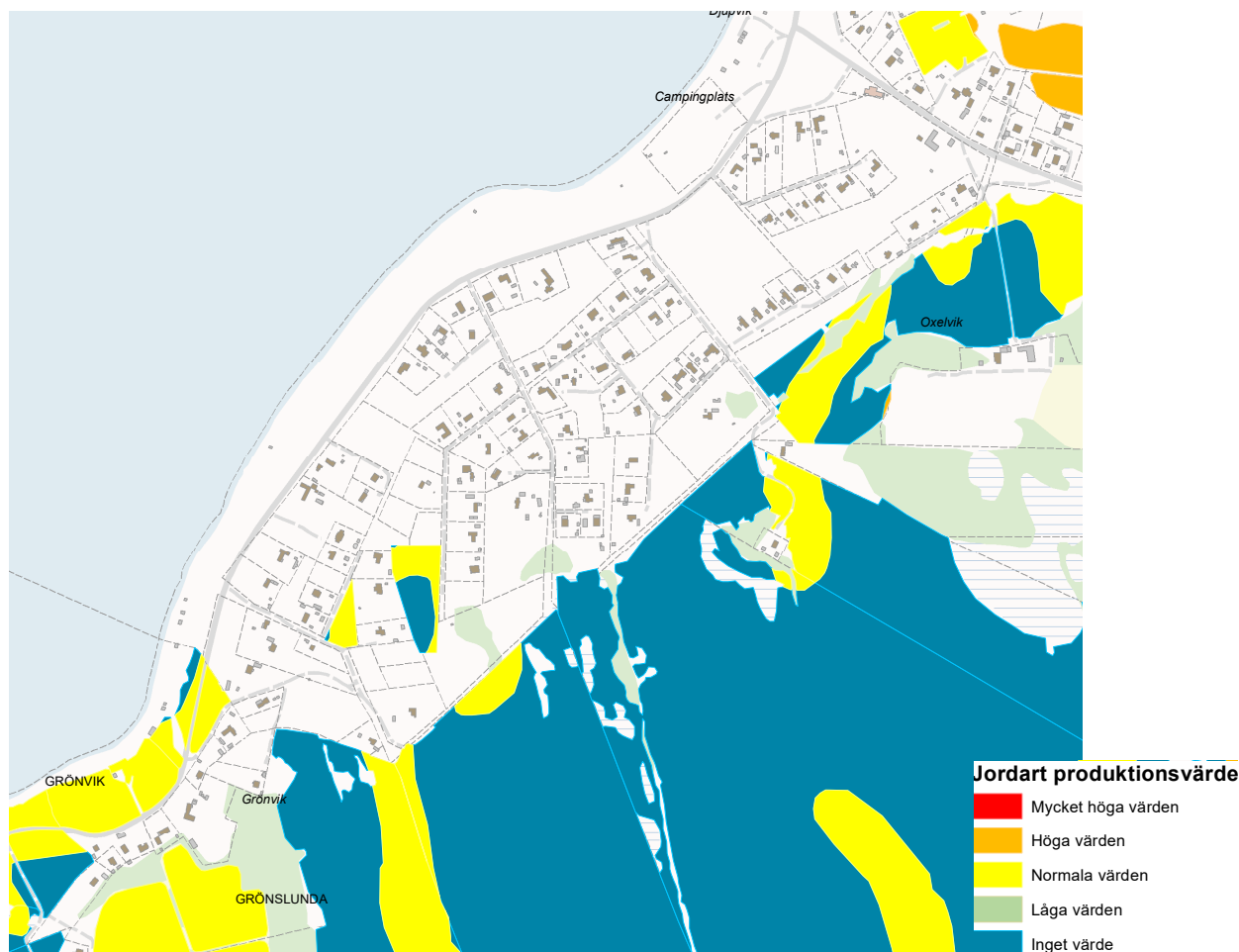


Bild 8. Bilden visar jordbruksmark inom planområdet och dess närhet. Färgerna indikerar jordarternas produktionsvärde.

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.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Det är kommunerna som ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. Kontrollerna ska ske i form 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

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med miljö kvalitetsnormer 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 stenvurar 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.

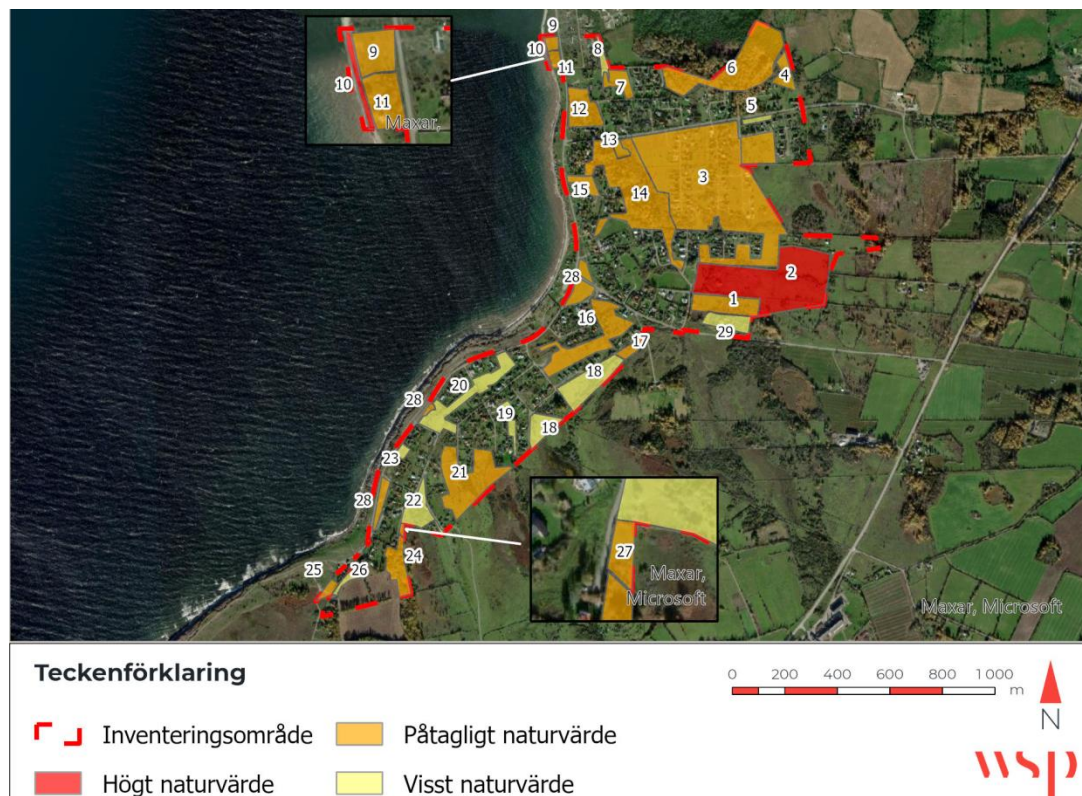


Bild 10. Inventeringsområdet omfattar hela Djupvik, delar av Grönvik och delar av Lofta.

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 kläna askar. Naturvärdesobjekten nummer 17 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.



## 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. Somardygnstrafiken 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.

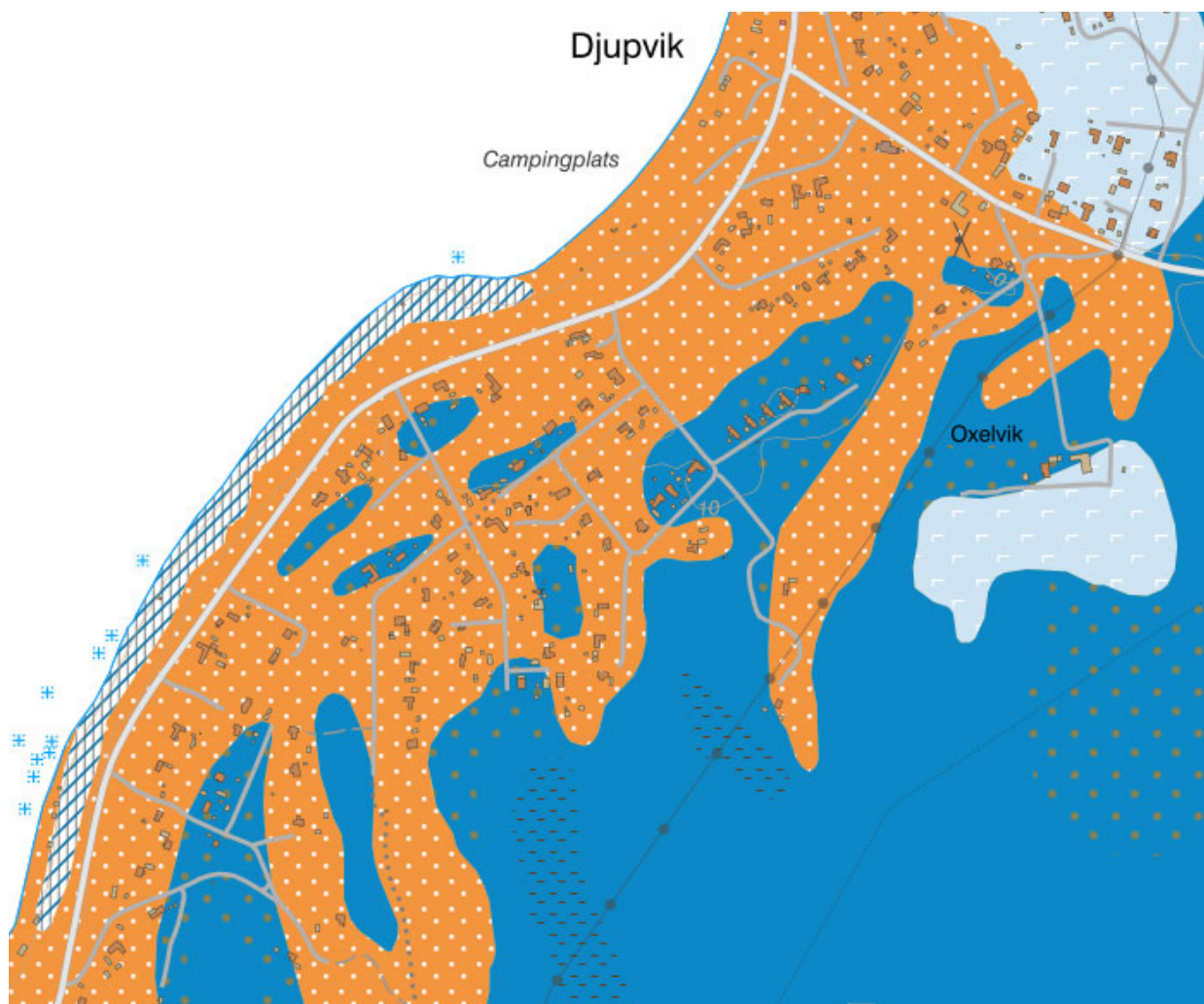


Bild 12. Utdrag ur jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning. Orange yta består av svallsediment och grus, blå yta består av sedimentärt berg.

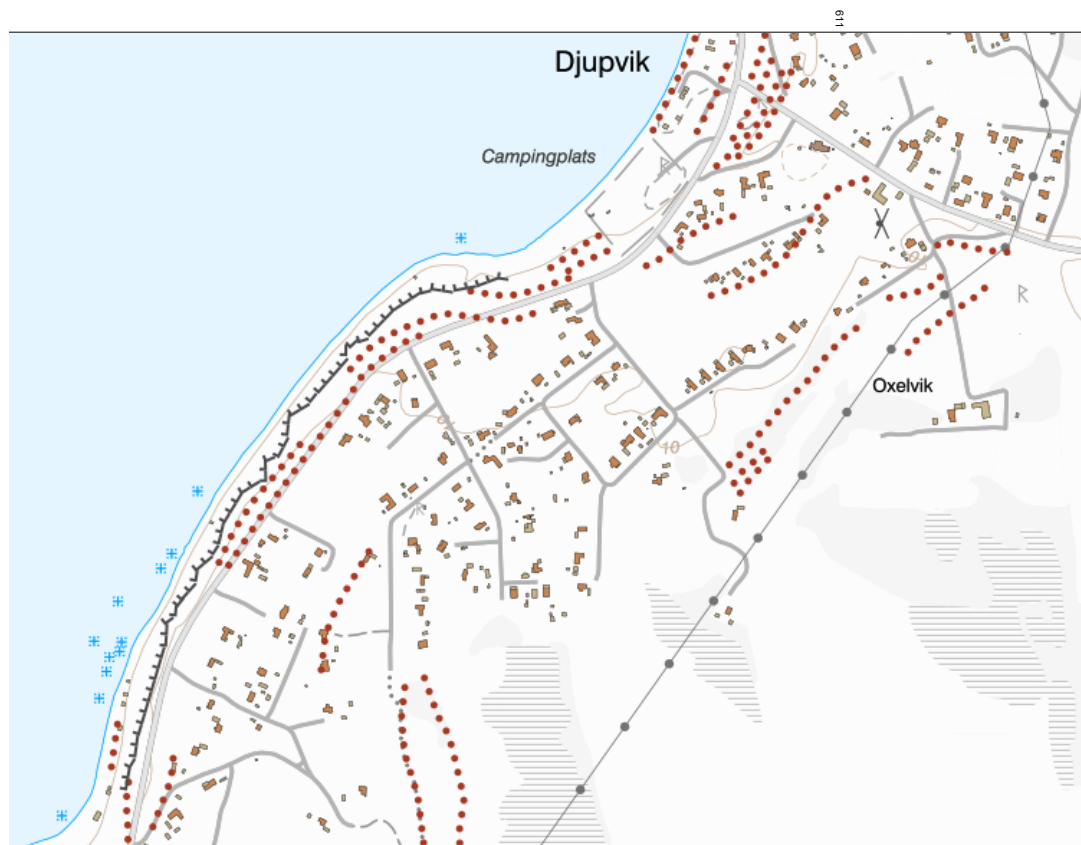


Bild 13. Utdrag ur jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning. Röda prickar visar strandvallarna och utmed kusten illustreras klinten.

## 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.

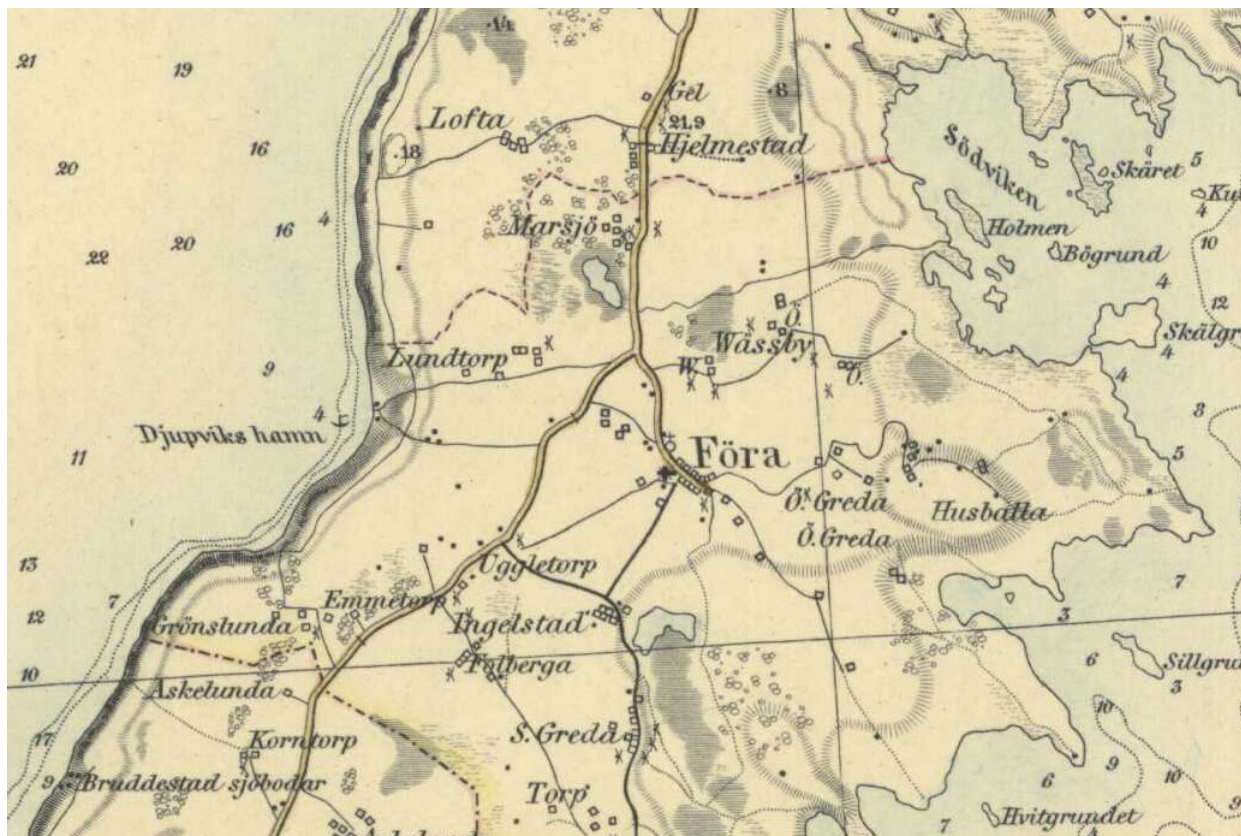


Bild 15. Utdrag ur Generalstabskartan från 1874.

### 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)
- Sjöbodan 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. Bebyggelsebildningen 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

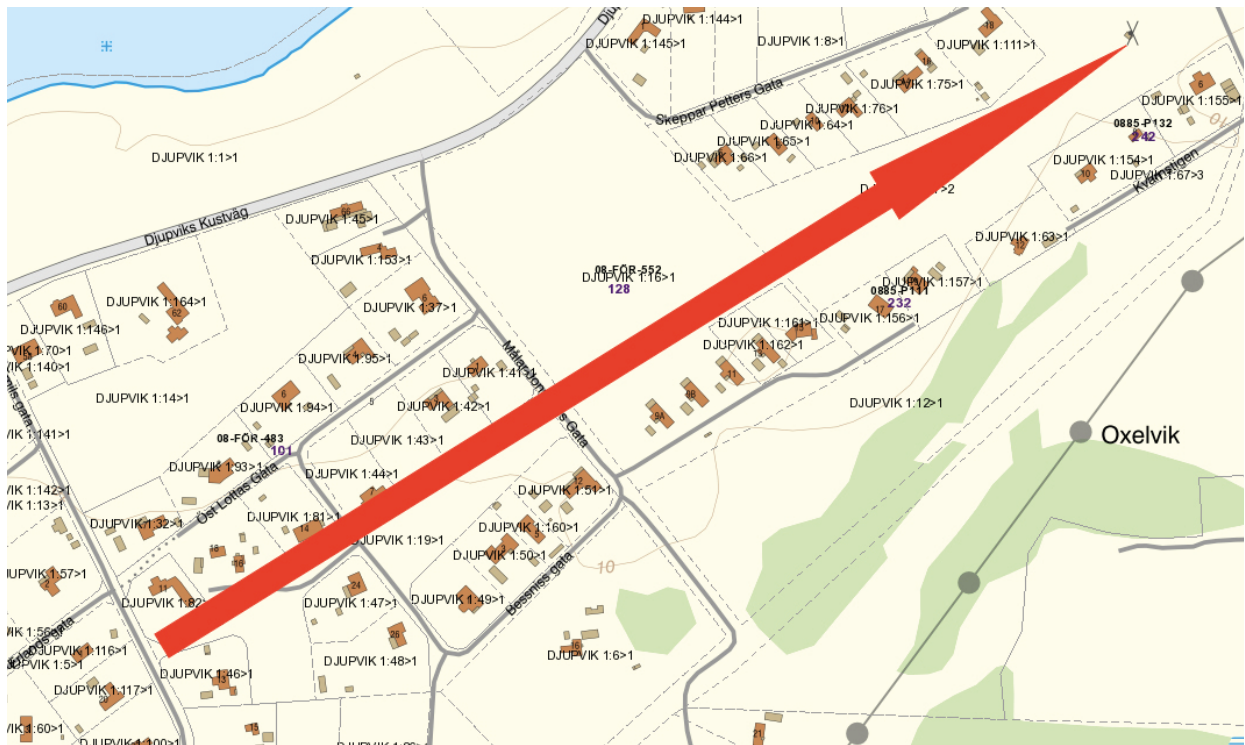


Bild 17. Siktstråk från Bardun Emils gata mot kvarnen.



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 ny tillkommande bebyggelse medan områdena 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 bebyggt 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 småställets historiska status.

I karaktärsområdet södra Djupvik, finns också två områden som är tveksamt lämpliga att bebygga. Dessa pekar på ett samband mellan småställen 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 bygg rätt 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 1 till 2 meter bred och 0,3 meter djup. Enligt ortsbör 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 sjöboddar av kalksten. Ett 20-tal rester av skurkvarn och skurvandringar finns kvar.

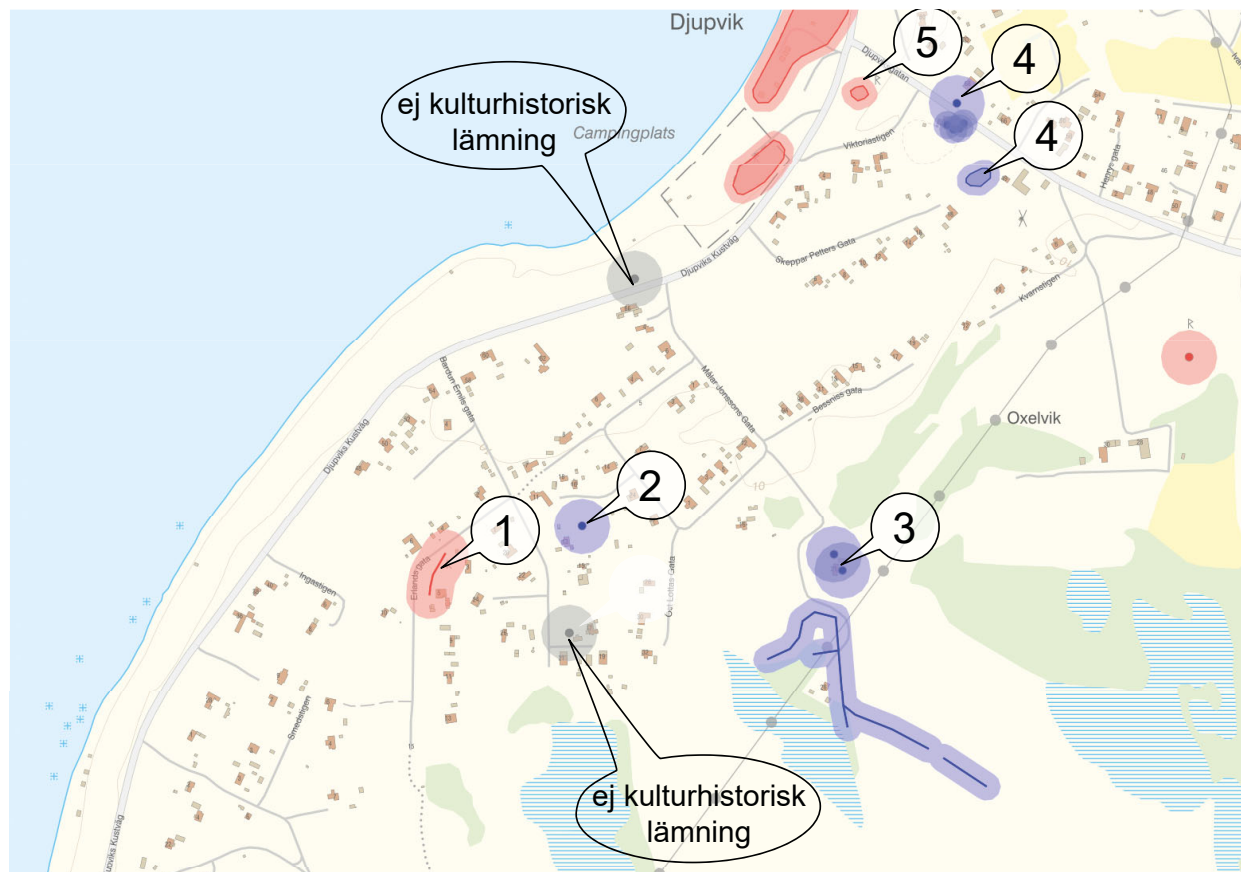


Bild 20. Kända lämningar inom planområdet

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. Siktinklar 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 rekreativvärden och området är attraktivt som turistmål. Möjligheterna till rekreation och friluftsliv är rika. 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 regionnätluftledning (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 markkablarna. Inte heller får, utan ledningsägarens medgivande, upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablarna, så att reparation och underhåll försvåras. Regionnätluftledningen omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter också arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttagas 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 rekreativstråken 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 besöks trafik, 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 nummer 139.  
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, antagen 17 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, fasadmateriell 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

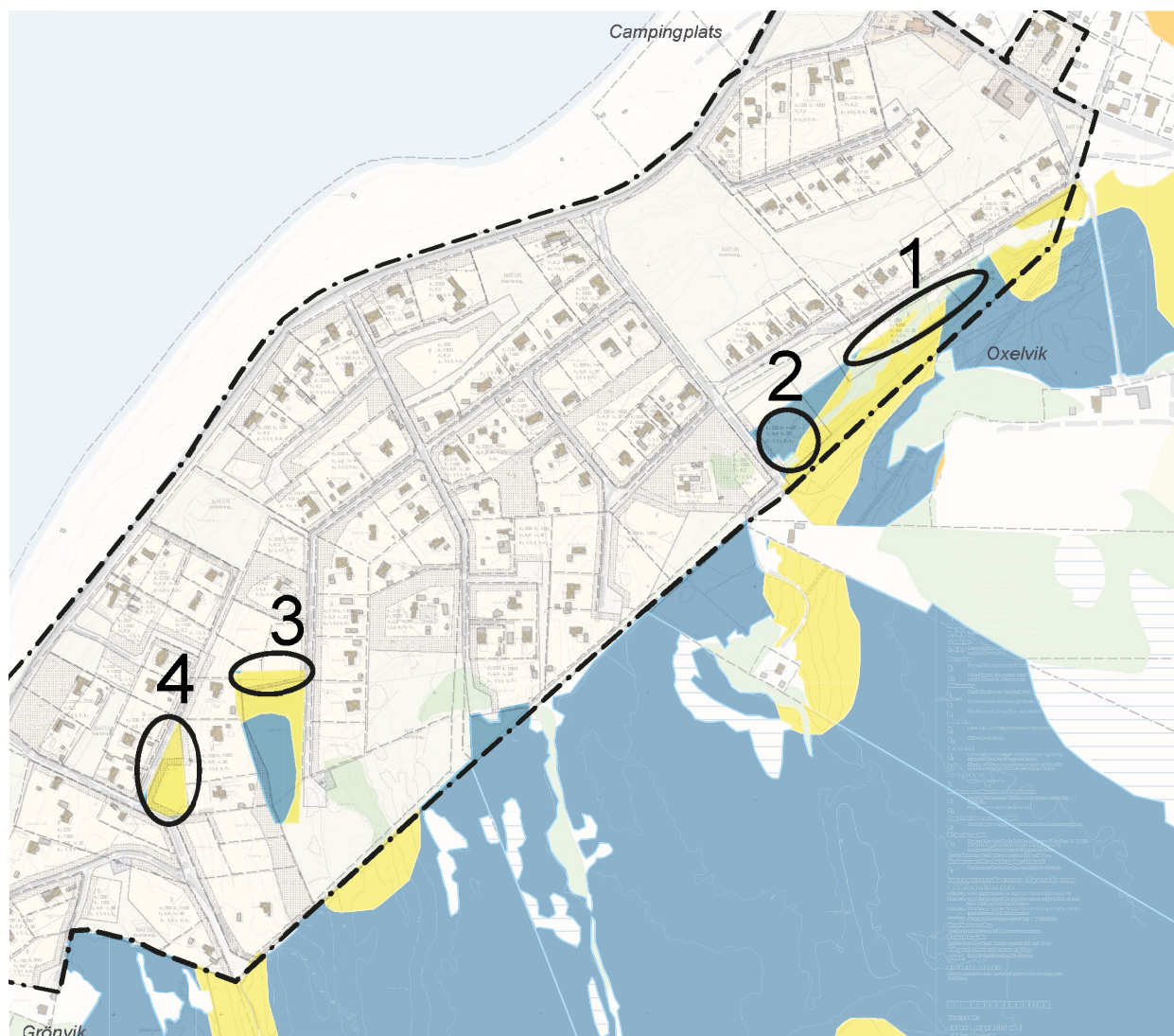


Bild 25. Kartbilden visar den jordbruksmark som påverkas av planförslaget.

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 miljö kvalitetsnormen 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 området 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 dikeanvisningar 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.

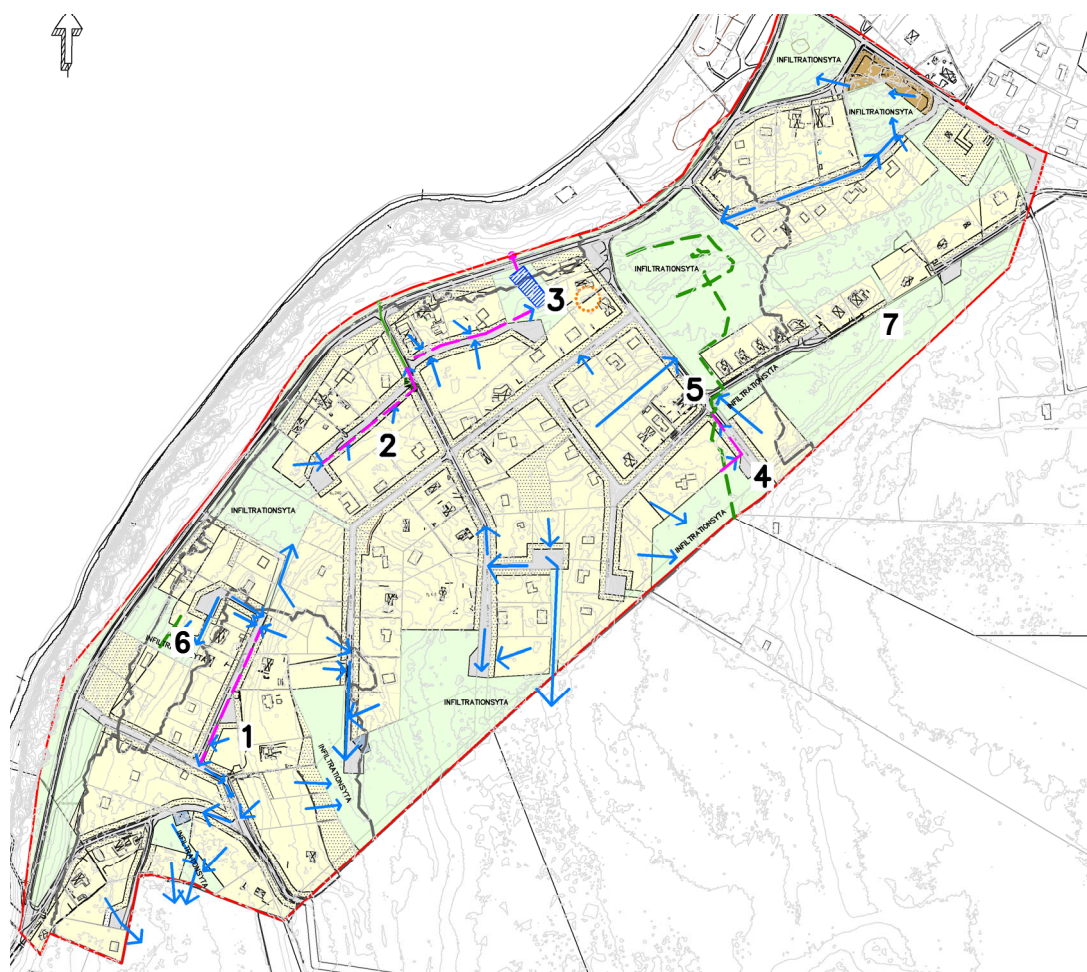


Bild 26. Plan för hantering av dagvatten inom planområdet. De ljusblå pilarna visar avrinningsriktning på kvartersmark för att säkerställa en fungerande ytavrinning. Platser dit vatten föreslås ledas ytligt är markerade med "infiltrationsyta". Principen är att ytavrinning sker antingen mot gata eller 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

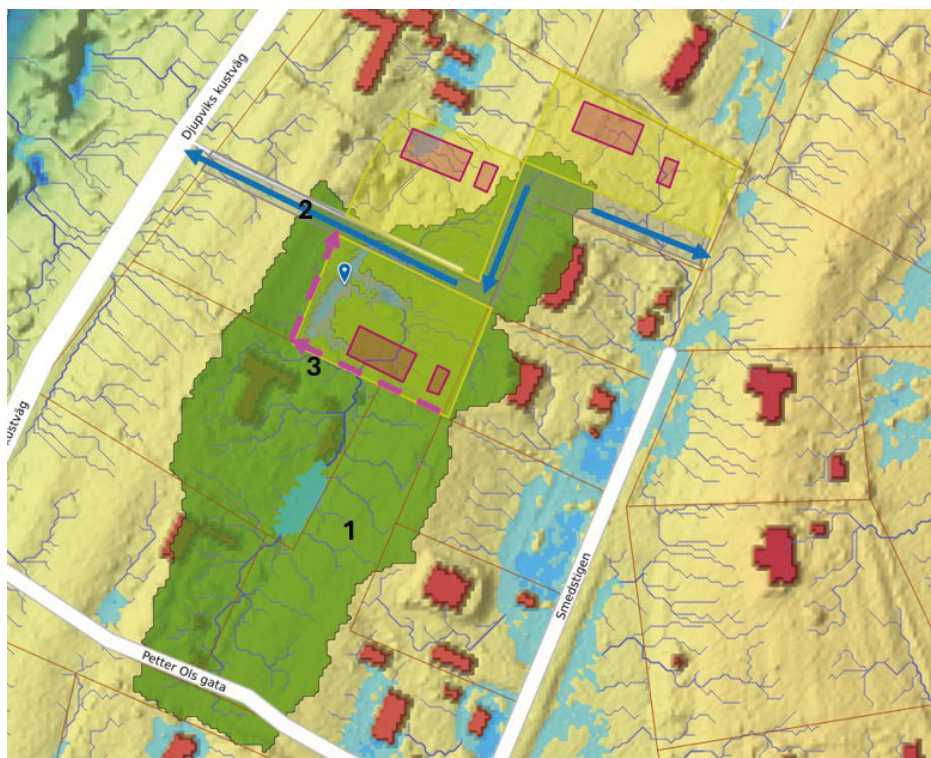


Bild 27. Kartbild från förnyad bedämning av dagvattenhanterin

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.*



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 dagvatensystem som kan fungera vid ett förändrat klimat.

För att undvika att skador på byggnader som orsakas av översvämning vid skyfall krävs det att dämmningsnivåer 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, fasadmateriell 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 säkras 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 fasadmateriell och färgsättning ska bevaras, alternativt återställas i originalutförande. För att bevara luftligheten 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.

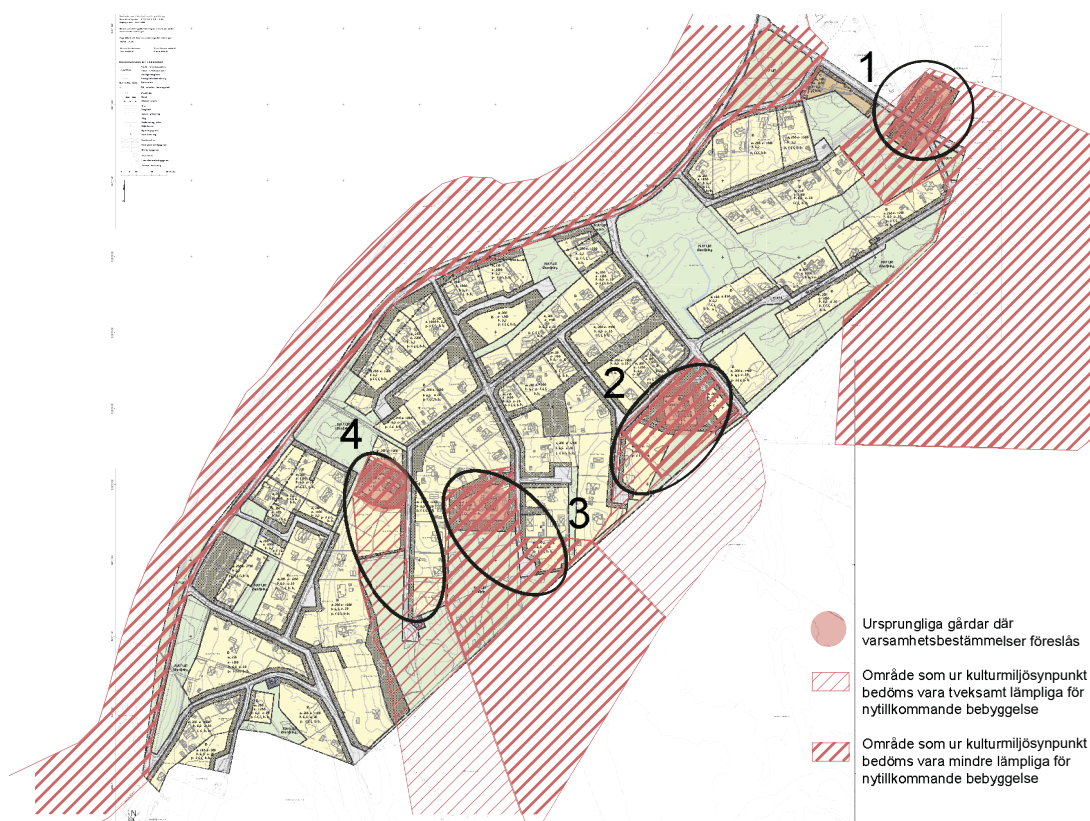


Bild 30. Kulturvärden tillsammans med föreslagen markanvändning.

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 bygglovsbefriade 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 originalutförande. 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 stenvägg 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 bygglovsbefriade 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 originalutförande. 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 originalutförande. Ytterligare varsamhetsbestämmelse reglerar att fönster och dörrars proportioner, material och färgsättning ska bibehållas alternativt återställas till originalutförande. 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 bygglovsbefriade 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 rivras.

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 restriktiv avseende ny exploatering längs kustvägen. Ingen ny mark föreslås här för exploatering och befintliga bostadsfastigheter omfattas av restriktivare 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 rivras 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 grönsstrukturer, 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 lågpunkterna 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. Rekreatiionsstråk 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 rekreatiionsstråk 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 fordon rörelser 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

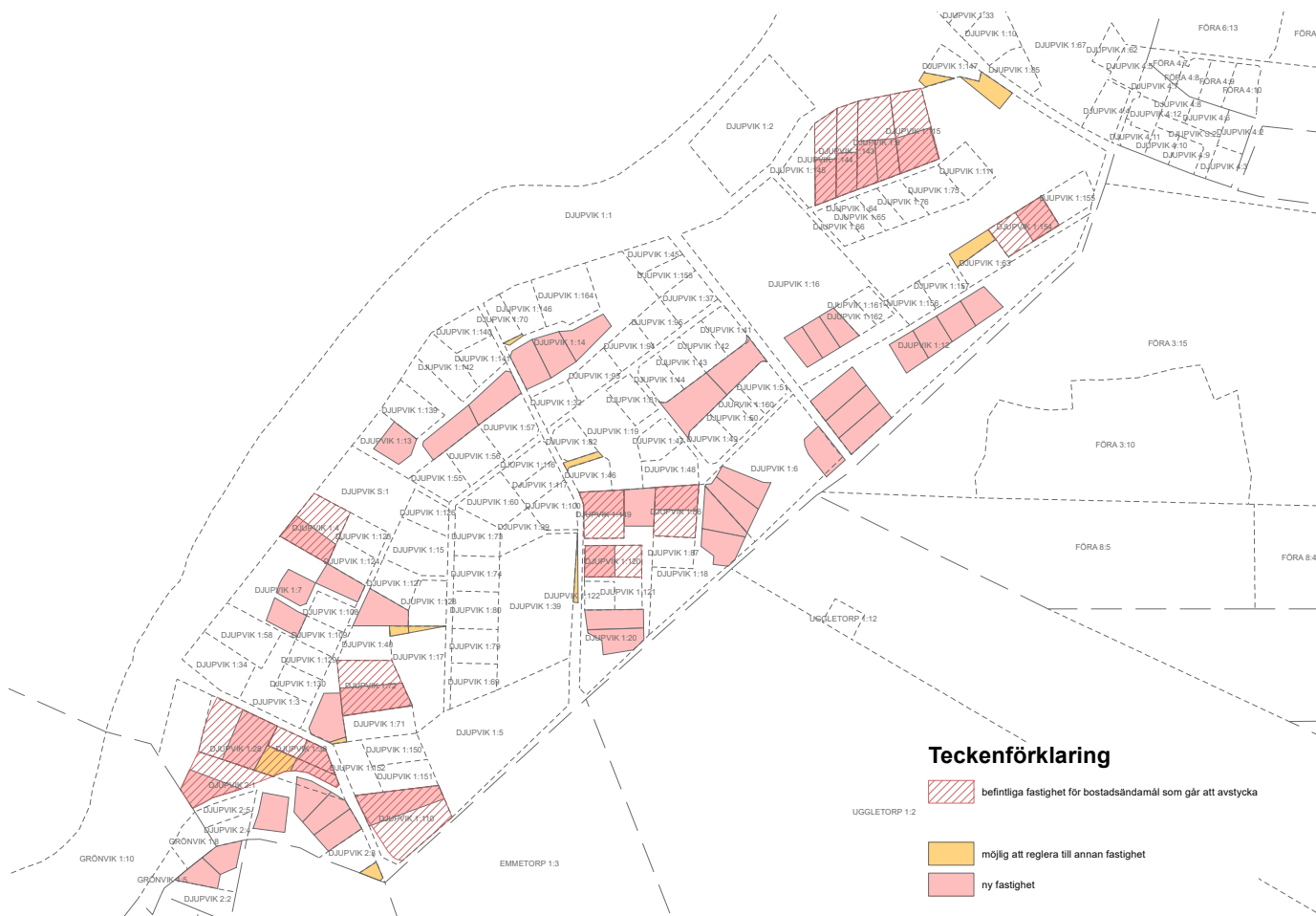


Bild 34. Fastighetsrättsliga konsekvenser – fastighetsreglering och avstyckning

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 lantmåteriförrättningar som krävs för att bilda nya fastigheter eller reglera mark mellan befintliga fastigheter.

Exploateringsavtal innehåller överenskommelse om fastighetsreglering.

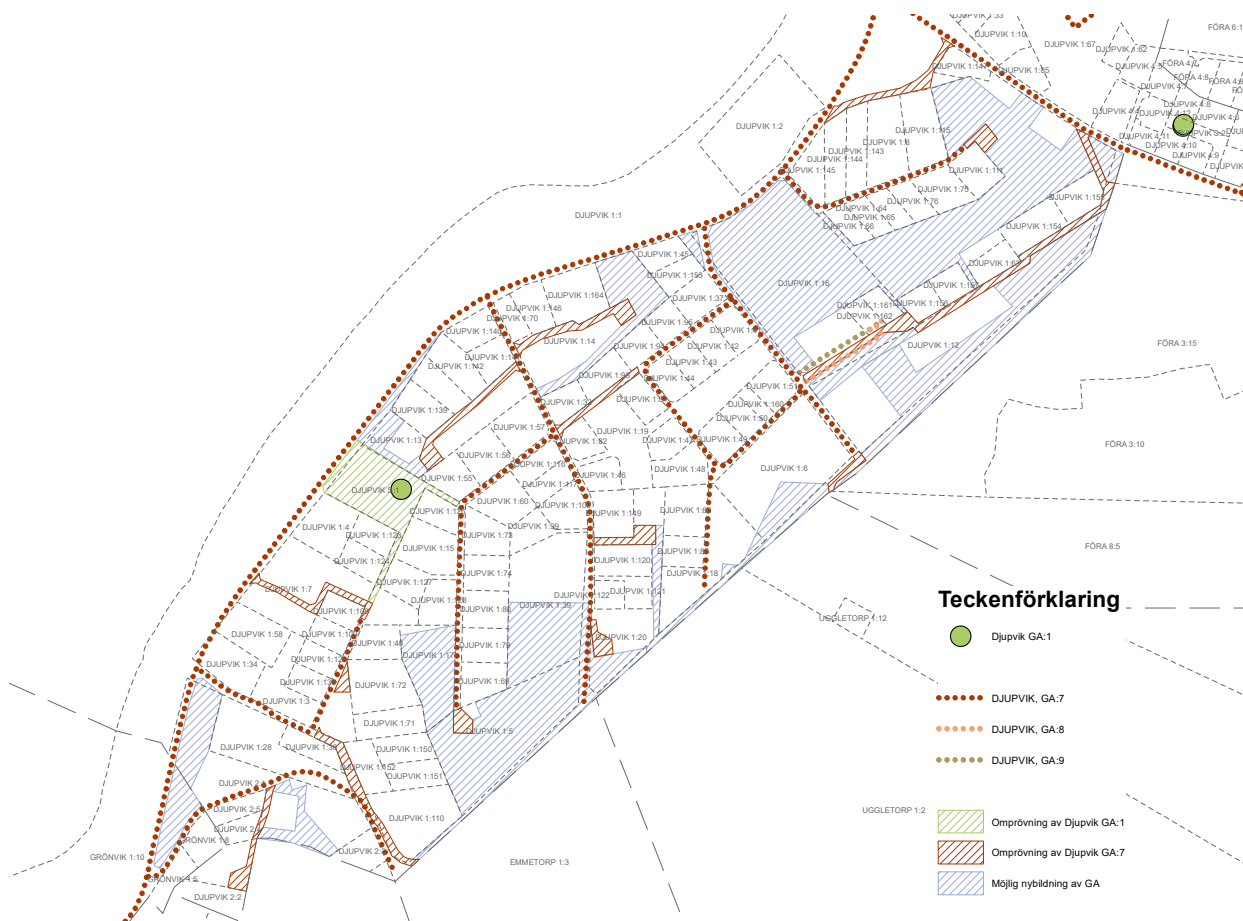


Bild 35. Fastighetsrättsliga konsekvenser för gemensamhetsanläggningar

## 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-

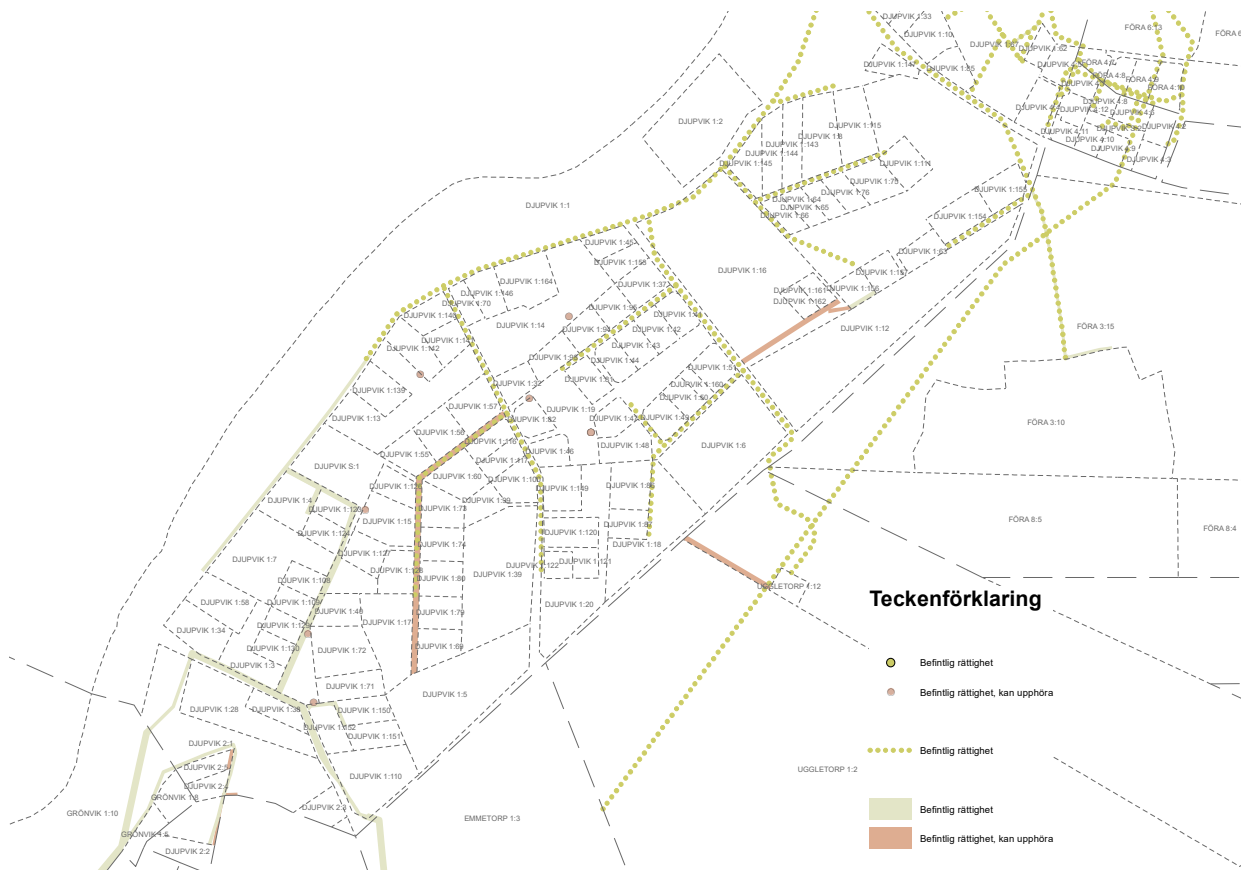


Bild 36. Fastighetsrättsliga konsekvenser övriga rättigheter. Ledningsrätt för kommunalt dricksvatten redovisas inte eftersom dessa omfattas av sekretess.



*Bild 37. Lågspänningsledningar som kan komma att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Oreanga linjer representerar markförlagda ledningar. Blå linjer representerar luftledning.*

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 väsanslutningar 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 officialservitutet 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 exploitören 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 bygggrätter. 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 bygg rätt 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 lantmäteriförrättningar 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 förelås 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 förelås 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 lantmåteriförrättningar 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 lantmåteriförrättningar 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 dagvattenanläggningar 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 lantmåteriförrättningar 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 lantmåteriförrättningar 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 föreslås 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.

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 föreslås 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.