



Borgholms  
kommun

Detaljplan för

# Del av Djupvik 1:1 m fl Södra Djupvik

Borgholms kommun, Kalmar län



## PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2024-12-20

## 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)

Handläggare:

Ylva Hammarstedt, planarkitekt

Telefon: 0485-88 115

E-post: ylva.hammarstedt@borgholm.se

Övriga medverkande:

Planarkitekt  
Sara Norlin

Mark- och exploateringsstrateg  
Julia Persson

Plansamordnare  
Åsa Bejemar

Miljöhandläggare  
Heléne Wertwein Haavikko

VA planering och vattenskydd  
Mia Olsson Hedman

Planeringschef  
Leon Hansson

Skede	Tid
Planbesked	Beslut om planbesked i miljö- och byggnadsnämnden <ul style="list-style-type: none"><li>Djupvik 1:7 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 27 oktober 2016 § 213</li><li>Djupvik 1:17 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 29 september 2016 § 196</li><li>Djupvik 1:14 positivt planbesked för bostadsändamål beviljat 25 juni 2015 § 131</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	Beslut om samråd i miljö- och byggnadsnämnden januari 2025 Samrådstid februari 2025 / <i>Här är vi nu!</i>
Granskning	Granskningsbeslut i miljö- och byggnadsnämnden preliminärt kvartal tre 2025. Granskning under minst tre veckor.

Antagande	Antagandebeslut i kommunfullmäktige preliminärt kvartal fyra 2025
Laga kraft	Preliminärt kvartal fyra 2025

### Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser, underlag grundkarta 20 december 2024
- Planbeskrivning 20 december 2024
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 20 december 2024
  
- Fastighetsförteckning datum, 17 december, Metria
- Kulturmiljöutredning, 2011 Kalmar Läns Museum
- Naturvärdesinventering, 4 december 2023, WSP
- Dagvattenutredning, 26 augusti 2024, Structor
- Trafikutredning Djupvik, 17 december 2024, Sweco

### Planprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen av plankartan och redovisa planens syften och planeringsförutsättningarna. Planbeskrivningen ska också redovisa om detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och motivera eventuella avsteg. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts 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 bor närmst planområdet informeras per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt företag och föreningar som berörs av förslaget.

När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

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

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

[www.borgholm.se/detaljplaner](http://www.borgholm.se/detaljplaner)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>ÄRENDEINFORMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>DETALJPLANENS SYFTE.....</b>	<b>5</b>
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>5</b>
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>	<b>8</b>
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>13</b>
<b>PLANERINGSUNDERLAG.....</b>	<b>34</b>
<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>35</b>
<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>44</b>



Planförslaget reglerar mark tillgänglig för allmänheten i form av natur och gata. Cirka 13 hektar föreslås som naturmark, dels för att bevara områden med framförallt påtagliga naturvärden och skyddade arter, dels för att säkra området dagvattenhantering men också för att skapa gena vägar för framförallt fotgängare. Gatumark säkras befintliga vägar och tillfart till nya föreslagna fastigheter.

Planförslaget reglerar mark för bostadsändamål, centrum, teknisk anläggning, lokalgata och natur. Planområdet är sedan tidigare bebyggt och den befintliga strukturen har i stort styrt planförslagets utformning och befintlig markanvändning föreslås säkras i detaljplanen.

Planförslaget innebär att drygt 40 nya fastigheter för bostadsändamål kan tillskapas och att befintliga bostäder kan byggas ut. Planbestämmelser formuleras för att behålla områdets befintliga småskaliga och sammansatta karaktär där variation och områdets höjdskillnader ger bebyggelsestrukturen. Planförslaget innebär en skalförskjutning i området som begränsas genom bestämmelser som reglerar bebyggelsens storlek, höjd, placering, fasadmaterial och färgsättning. Användningsbestämmelsen centrum ger stor flexibilitet och förutom att säkra befintlig verksamhet, säkras också 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 kulturvärden säkras med utökad lovplikt, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Planförslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplan för området.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden inom hela planområdet är 15 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

## **Allmän plats**

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

Till allmänna platser hör de områden som i planförslaget är reglerade för lokalgata (GATA) och grönområden (NATUR). Bestämmelser reglerar också var dagvatten avses tas omhand. Bestämmelser om allmän platsmark kan också syfta till att skydda befintliga värden såsom stenmurar, samt att bevara stråk för rekreation.

Kommunens ambition är att utformningen av den allmänna platsen ska förändras så lite som möjligt. Större ingrepp på mark bedöms som olämplig inom planområdet. Plan- och bygglagen reglerar att marklov krävs för schaktning och utfyllnad av marken som ändrar markens höjdläge mer än 0,5 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmän platsmark.

## **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.

## **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). Bestämmelser reglerar också bland annat bebyggelsens skala, markens genomsläpplighet och kan också syfta till att skydda befintliga värden såsom stenmurar, samt att bevara viktiga siktstråk.

## **Befintliga förhållanden**

Planområdet är ca 44 hektar och motsvarar i princip området för gällande planer. I väster avgränsas aktuellt planområde av Djupviks kustväg och i norr av Djupviksgatan. Norr om Djupviksgatan ingår huvudbyggnaderna till de ekonomibyggnader som ligger söder om gatan. I öster och söder avgränsas planområdet av fastighetsgränser

Vägarna i området är smala och omsluts av grönremisor vilket tillsammans med bebyggelsens skala och placering på fastigheterna skapar generösa utblickar i gaturummet. En stor del av bebyggelsen utgörs av fritidshusbebyggelse av äldre karaktär, ny bebyggelse har allteftersom tillkommit, den nya bebyggelsen är generellt i en större skala med karaktären av permanentboende. Fastigheterna är generellt stora men storleken varierar kraftigt. Äldre gårdsbebyggelse på stora fastigheter återfinns främst i den östra delen men även längst Djupviks kustväg finns ett antal småställen av äldre datum som är värdefulla för förståelsen av Djupviks historia och har därmed ett kulturhistoriskt värde. Områdets karaktär kan beskrivas som småskalig och sammansatt där variation och områdets höjdskillnader starkt bidrar till bebyggelsestrukturen. Till strukturen bidrar också stenmurar, värdefulla träd och områden med skyddsvärd natur.

## 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. Kvartersmark är föreslagen i en utsträckning som både kan uppnå kravet på god hushållning med mark samt att uppnå detaljplanens syfte att bevara områdets karaktär. Hänsyn tas till natur- och kulturvärden och förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten förbättras vilket innebär en anpassning till ett förändrat klimat. 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 utökade byggrätten för merparten av 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 legitimerar dels befintlig verksamhet och möjliggör också en utveckling av denna. Kvartersmarkens form avgörs av intilliggande fornlämningar 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 säkras kvartersmarken befintliga tekniska anläggningar.

#### Användning av allmän plats

**GATA – lokalgata.** (grå färg) Inom gatuområdena finns förutom körbanor möjlighet att anordna nödvändig teknisk försörjning och att ta omhand dagvatten. Motivet är att säkerställa befintliga vägar inom området samt möjliggöra nya för åtkomst till ny föreslagen bebyggelse så att trafik- och vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt går att ordna. Regleringen av gatuområdet syftar till att bibehålla gaturummets gröna struktur med generösa utblickar genom väl tilltagna gatuområden som möjliggör körbana samt omgivande grönremsor. Område för lokalgata är också utformat för att, där behov finns, ge möjlighet att förbättra trafikmiljö för att skydda mot trafikolyckor och skapa en ändamålsenlig struktur med goda möjligheter att åstadkomma en estetiskt tilltalande utformning som är användbar för alla samhällsgrupper.


**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 ekonomibyggnaderna 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 bidra till att uppsatta miljö kvalitetsnormer kan uppnås.

## 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. 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 200 och 130 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 250 och 200 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 7000 och 660 m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att säkra områdets varierade bebyggelsetäthet. Bestämmelsen innebär att möjligheten att stycka av befintliga fastigheter för bostadsändamål begränsas.

### 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  $h_3$  som förutom i undantagsfall reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggnad till 6,5 meter. En lägre nockhöjd föreslås för bebyggelse 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. För det västra område med användningsbestämmelsen centrum och för en bostadsfastighet föreslås bestämmelsen  $h_2$  som reglerar nockhöjden till 5,2 meter. Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden upp till taknocken. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Höga fasadliv påverkar upplevelsen av byggnadsvolymer och för att begränsa skalförskjutningen i området föreslås också

bestämmelsen  $h_1$  som reglerar byggnadshöjden för huvudbyggnad till max 4,2 meter och för komplementbyggnad till max 3,5 meter. Syftet är att bevara den lågmälda karaktären i området samtidigt som visst utrymme för utveckling skapas på flertalet fastigheter då bestämmelsen möjliggör för bebyggelse i upp till två våningar. Hur många våningar som är möjliga att inrymma är beroende av byggnadsdjupet och takvinkeln.

### Placering

**p** – Bestämmelsen reglerar byggnadernas placering på fastigheten. Huvudbyggnader får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader inte närmre än 2 meter. Syftet med bestämmelsen är dels att skapa utrymme för växtlighet eller utblickar dels för att minska risken för brandspridning mellan byggnader.

### Utformning

**f** – Bestämmelserna reglerar hur bebyggelsen ska utformas. I aktuellt planförslag anger bestämmelsen  $f_1$  vilka fasadmaterial och vilken färgsättning som tillåts. Fasader föreslås bestå av i huvudsak trämaterial, puts eller kalksten. Detaljer såsom till exempel fönster, snickerier eller burspråk kan bestå av annat material. Fasadkulören föreslås ha en svarthetsgrad på minst 20% enligt NCS-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. För enstaka fastigheter med varsamhetsbestämmelser uppstår konflikt mellan bestämmelsen att befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras. För dessa fastigheter, Djupvik 1:15, 1:39 och 1:67 utgår planbestämmelsen.



- Exempel på passande kulörer med mer än 20 % svarthet ( $s = \text{svarthet}$ ,  $20 = \%$ ). Falurödfärg har 50 % svarthet enligt NCS systemet (S 5040-Y80R).

**f<sub>2</sub>** – reglerar takets utformning så att endast sadeltak tillåts på huvudbyggnaden. Syftet är att ge byggnader ett avslut så att varken fasadliv eller takfall helt kan dominera intrycket av byggnaden och på så sätt upplevs byggnadsvolymen mer småskalig. För de befintliga fastigheterna Djupvik 1:55, 1:70, 1:146 och Grönvik 1:8 har huvudbyggnaden inte sadeltak. För dessa fastigheter och för fastigheterna inom kvartersmarken omkring Grönvik 1:8, utgår planbestämmelsen.

### Utförande

**b** – Bestämmelserna reglerar mer byggtkniska aspekter av byggnaden och tomtmarken. I aktuellt planförslag reglerar bestämmelsen **b<sub>1</sub>** – 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. **b<sub>2</sub>** – reglerar att källare inte får finnas. Syftet är att minimera massförflyttning 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 regleras bestämmelsen **k<sub>1</sub>** – att den befintliga gårdsmiljön, byggnaders fasadmaterial och färgsättning ska bevaras. 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 gården besitter och förhindra att denna förvanskas. Bestämmelsen **k<sub>2</sub>** – föreslås på en fastighet inom planområdet. Djupvik 1:15. Bestämmelsen reglerar att fönster och dörrar ska bibehållas avseende proportioner, material och färgsättning. 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 rivras. I aktuellt planförslag reglerar bestämmelsen **r<sub>1</sub>** att byggnad inte får rivras. 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 som är viktiga att bevara.

### **Markens anordnande och vegetation**

**n<sub>1</sub>** – Bestämmelsen reglerar bevarandet av befintlig stenmur och gäller för de stenmurar som bedömts omfattas av biotopskydd i naturvärdesinventering (*WSP 2023-12-04*). Åtgärder på biotopskyddade stenmurar kräver dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Dispens söks hos länsstyrelsen.

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

**l<sub>1</sub>** – Inom markerat område finns luftledningar som begränsar möjligheten att uppföra byggnad under den. Om luftledningen grävs ner eller tas bort upphör bestämmelsen att gälla.

**u<sub>1</sub>** – Inom områden markerade med u finns nedgrävda ledningar som behövs för den tekniska försörjningen. Dessa områden ska kunna underhållas genom grävning och därför får inga åtgärder som hindrar åtkomsten till dessa möjliggöras.

### **Upphävande av strandskydd**

**a<sub>1</sub>** – Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns och inom bestämmelseområdet föreslås strandskyddet upphävas. Strandskyddet föreslås enbart upphävas inom mark som i gällande plan är reglerad kvartersmark för bostadsändamål och strandskyddet kan upphävas eftersom marken redan är ianspråktagen. Ingen ny kvartersmark för bostadsändamål föreslås inom strandskyddat område.

### **Ändrad lovplikt**

**a<sub>2</sub>** – Bestämmelsen anger att det krävs bygglov för fristående attefallshus. 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 värd att bevara med befintliga karaktärsdrag. Bestämmelsen föreslås också på fastigheten Djupvik 1:19 för att bevara det obebyggda siktstråket från Bardun Emils gata till kvarnen i norr. Utökad lovplikt innebär i praktiken att fristående attefallshus inte tillåts eftersom dessa blir lovpliktiga och eftersom bygglov inte kan ges för byggnad inom mark som omfattas av prickmark.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### Utformning av allmän plats

**fördröjning – fördröjningsmagasin för dagvatten.** Dessa områden ligger inom naturmark och har i dagvattenutredningen pekats ut för lokalt omhändertagande och fördröjning/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.

### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän platsmark föreslås vara enskilt. Syftet med bestämmelsen är att tillåta enskilt huvudmannaskap i området.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Inom planområdet finns sex stycken äldre byggnadsplaner och detaljplaner från åren 1971 till 1992. De reglerar i stora drag friliggande villor i högst en våning och med en byggnadsarea på högst 100-150 m<sup>2</sup>, en byggnadshöjd på högst 3,5 meter och sadeltak. Tomtstorlekarna får generellt vara minst 1500-2000 m<sup>2</sup>.



3. Gällande byggnadsplaner och detaljplaner i området.

Inom Djupviksområdet har kommunen nyligen antagit en detaljplan för del av Lofta 2:2 och arbetar parallellt med ytterligare ett planförslag för del av Lofta 1:2 och 1:3 med flera fastigheter. Bestämmelserna i dessa planer ligger också till grund för föreslagna bestämmelser i aktuellt planförslag. Bestämmelser så som exploateringsgrad, nockhöjd, placering och utformning formuleras relativt lika i samtliga planer.

#### 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.

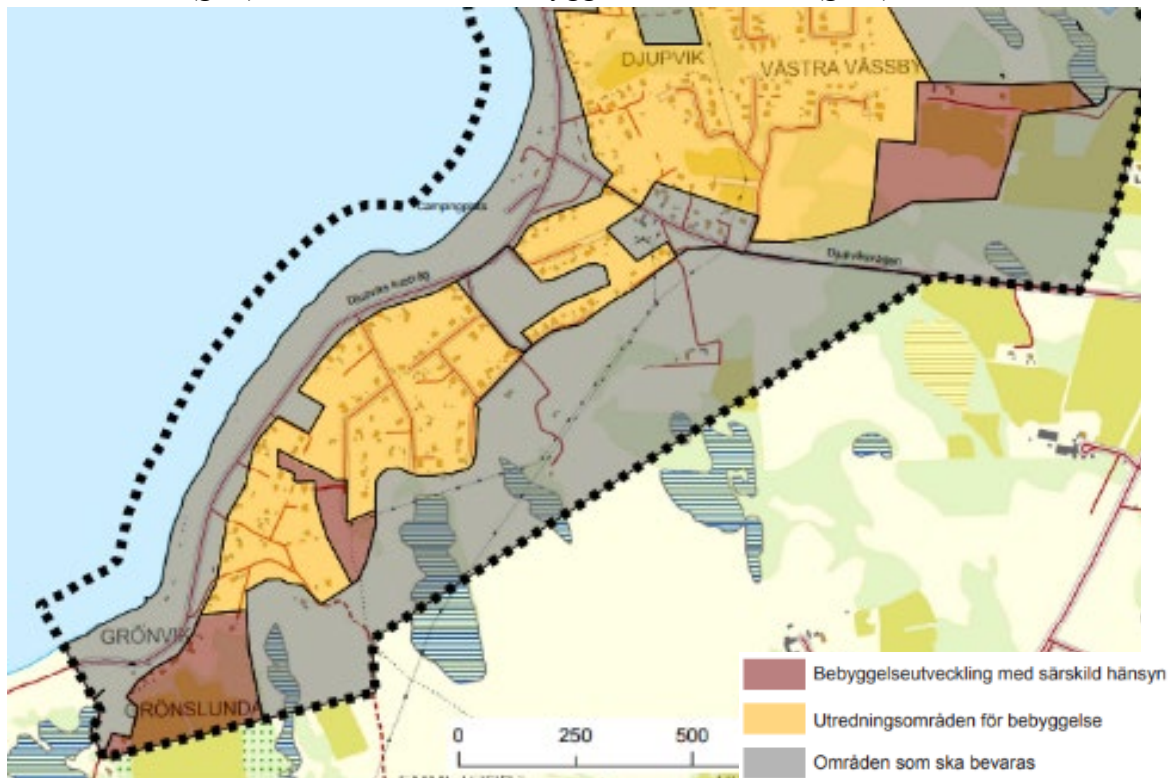
### Översiktsplan

Gällande översiktsplan anger att förutsättningar ska skapas så att människor ska vilja och kunna bo kvar. För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen (exempelvis malmbebyggelse). Vid lokalisering av nya tomtplatser skall VA-frågan ges stor vikt och vara väl utredd. Kommunen har under lång tid haft som mål "att hela kommunen skall leva", varför såväl vattenledningsnät, vägnät och elnät är väl utbyggda i hela kommunen. Ett ökat permanentboende är en av kommunens viktigaste målsättningar.

Föra är den socken i Borgholms kommun som har flest fritidshus. Översiktsplanen anger att bebyggelseutveckling i första hand bör ske inom områden som är detaljplanerade innan nya markområden tas i anspråk. Djupvik är attraktivt för året-runt boende vilket i sin tur skapar ett stabilt underlag för bland annat samhällsservice.

### Fördjupad översiktsplan

Gällande fördjupad översiktsplan för Djupvik- Loftaområdet föreslår bebyggelseutveckling där det bedöms möjligt. Nedanstående kartbild visar områden där antingen bebyggelseutveckling med särskild hänsyn kan ske (brun), områden som bedöms lämpliga att utredas vidare (gult) samt områden där bebyggelse inte bör ske (grått).



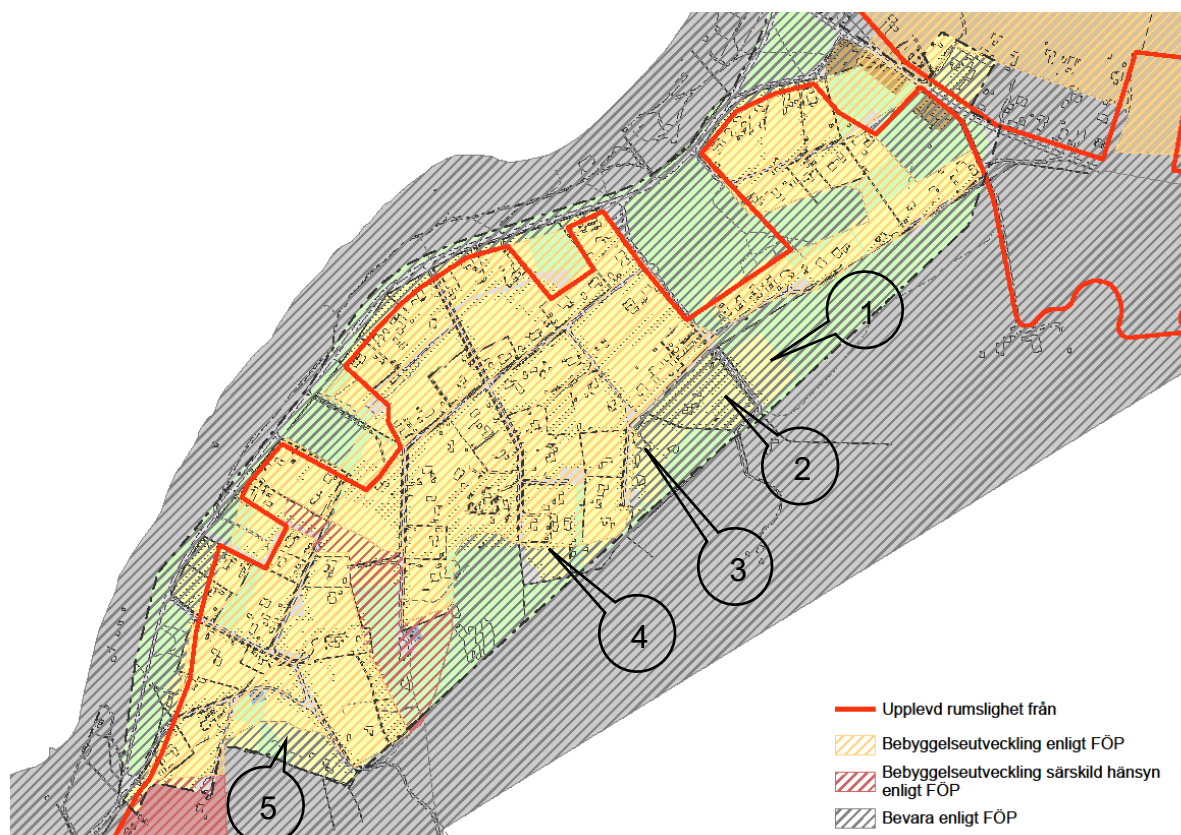
4. Kartbilden är ett utdrag ur den fördjupade översiktsplanen och visar vilka områden inom södra Djupvik som kan utredas vidare för bebyggelseutveckling (gult och brunt) samt vilka områden som bör bevaras (grått).

Brunmarkerade områden anger bebyggelseutveckling med särskild hänsyn. Inom planområdet finns ett brunmarkerat område där det anges att en försiktig, småskalig förtätning är möjlig. Ny bebyggelse ska utformas och placeras för att bevara det visuellt öppna landskapet. Gulmarkerade områden anger utvecklingsområden för bebyggelse som i huvudsak bör vara anpassade för permanentboende.

En utbyggnad bör i första hand ske genom förtätning längs med befintliga vägar. I andra hand kan befintliga vägar förlängas och bebyggelsen orienteras längs med dessa. I sista hand kan nya områden exploateras. Befintlig äldre bebyggelse bör bevaras. Nya byggnader ska utformas så att de överensstämmer med bebyggelsekaraktären i omgivningen.

Av betydelse för anpassningen är byggnaders placering på tomten, proportioner, skala och utformning där fasadmaterial, takbeläggning och utvändig färgsättning är viktiga komponenter. Stora byggrätter som kraftigt avviker från den småskaliga bebyggelsestrukturen bör därmed undvikas. Nya byggnader bör förläggas i anslutning till befintliga tomter eller i skogsbyn på liknande sätt som nuvarande bebyggelse. Tillgängligheten till stranden får inte försämrats.

Aktuellt planförslag följer i huvudsak rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen. Ett par mindre områden som enligt den fördjupade översiktsplanen bör bevaras föreslås dock exploateras.



5. Kartan visar sammanställning av avsteg från den fördjupade översiktsplanen som gjorts i planförslaget.

1. Kvartersmark enligt gällande byggnadsplan. Kvartersmarken är inte bebyggd.
2. I och med att den befintliga kvartersmarken nordost om gatan tonar ner upplevelsen av öppenhet, kan ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur motivera kvartersmarken.
3. Ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur motiverar kvartersmarken.

4. Området är väl avgränsat av stenmur och ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur motiverar kvartersmarken.
5. Ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur motiverar kvartersmarken.

## Regionala

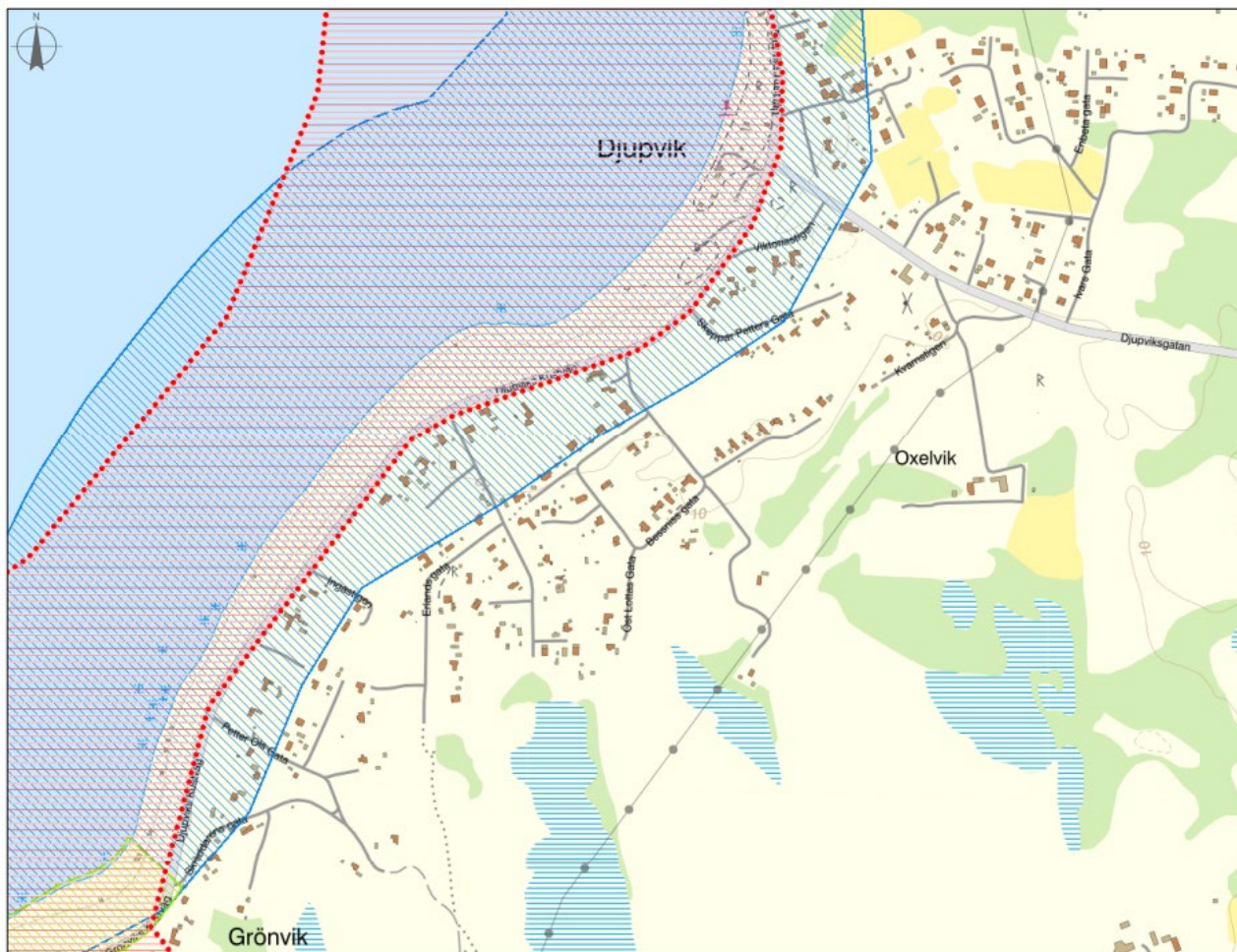
### Regionplan

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

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).



6. Kartbilden visar riksintressen inom södra Djupvik. Grönt markerar riksintresse för naturvård, rött kulturmiljövård och blått friluftsliv.



## Naturvård

Ett mindre område i den södra delen av planområdet omfattas av riksintresse för naturvården enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar ett större område söder om Djupvik ner till Alböke. Angiven värdebedömning är hög klintkust omgivet av ett representativt och välbevarat odlingslandskap med alvar, öppna utmarker och havsstrandängar. Området har framstående exempel på landskaps- och naturtyper som särskilt väl visar landskapets utveckling och utveckling i olika ekologiska system såväl på land som på vatten. Området har sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter samt en mycket rik flora och fauna.

## Friluftsliv

Den västra delen av planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Kuststräckan har särskilt goda förutsättningar för positiva upplevelser och naturstudier, mycket goda förutsättningar för bad och goda tillfällen för fritidsfiske. Sträckan erbjuder många olika kusttyper med mycket höga skönhetsvärden.

För att bevara områdets karaktär krävs att möjligheterna till fiske, bad, vandring med mera bibehålls. Området behöver skötas genom till exempel hävd av ängs- och betesmarker samt att övriga särpräglade och natursköna områden bevaras för att värdena för friluftslivet ska bestå.

Åtgärder som kan skada områdets värden bedöms bland annat vara:

- exploateringar som begränsar allmänhetens tillträde till stränder,
- försvårande av allmänhetens tillträde till området genom till exempel barriärskapande verksamheter
- bulleralstrande verksamheter och negativ visuell påverkan som påtagligt stör upplevelsevärdena
- ändrad markanvändning som enskilt eller kumulativt kraftigt försämrar upplevelsen av området.

## Kulturmiljövård

Kusten inklusive kustvägen omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Området omfattar hela kusten från Äleklinta i söder till Byrum i norr. Motiveringen till riksintresset är en kust- och industrimiljö som präglas av den omfattande stenbrytning som förekommit här sedan medeltiden, men även av övriga näringar som fiske, sjöfart och boskapsskötsel. Kustvägen, som inom planområdet heter Djupviks kustväg, är känd sedan mitten av 1600-talet och dess sträckning har bara ändrat 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

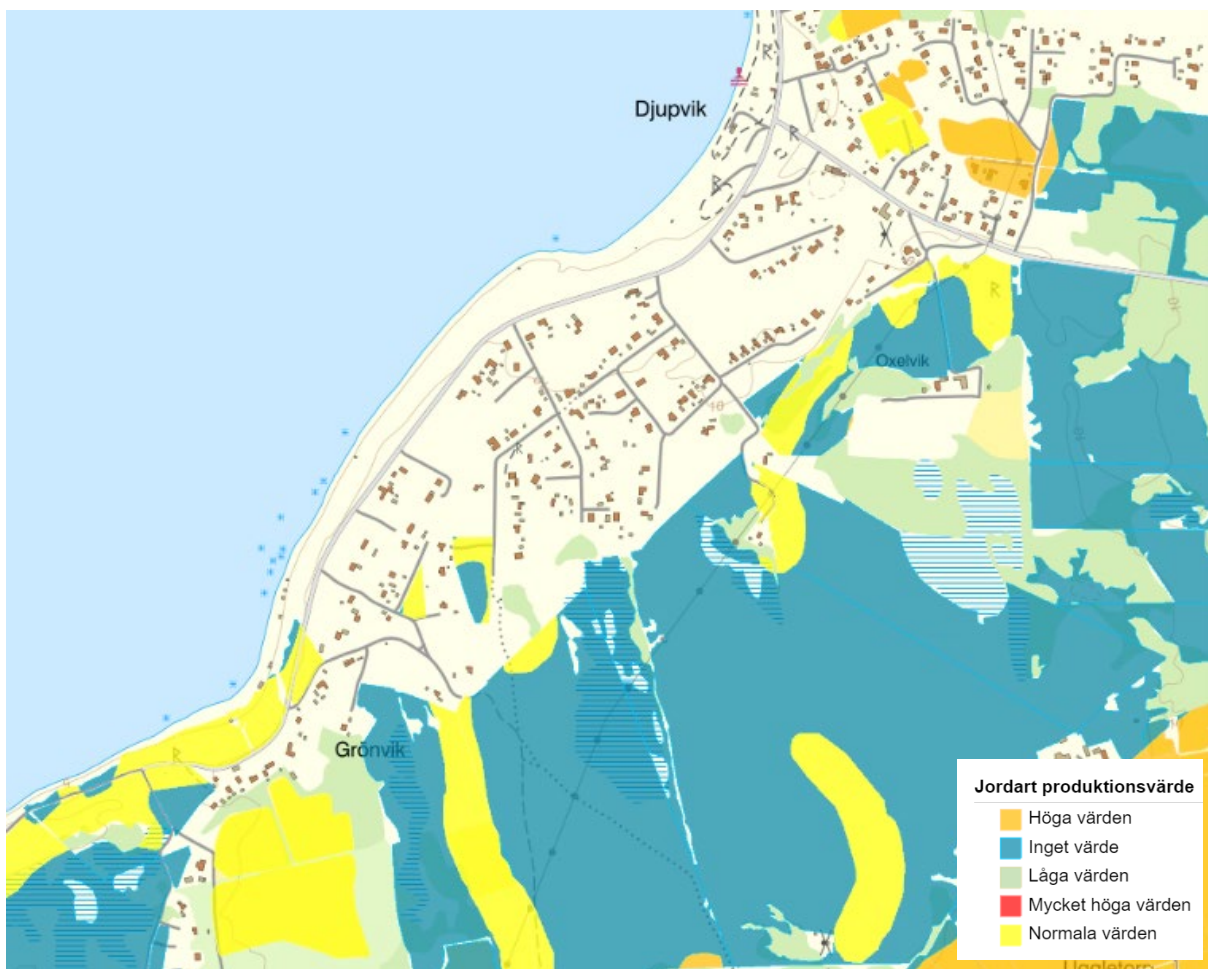
riksintresseområde för obruten kust. Riksintresset innebär att inga åtgärder som påverkar havets och kustens värden negativt medges. På Öland innebär riksintresset att större anläggningar för bland annat kärnteknisk verksamhet, energiproduktion eller fabriker för petrokemisk produktion, gödselmedel och 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. Den norra och södra jordbruksmarken har i naturvärdesinventering (*WSP 2023-12-04*) bedömts hysa viss positiv betydelse för biologisk mångfald. För den mellersta jordbruksmarken har samma inventering visat på positiv betydelse för biologisk mångfald.



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

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

### Luft

Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Det är kommunerna som ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna. Kontrollerna ska ske i forma av mätning, modellering eller objektiv skanning beroende på luftkvalitetssituationen. Öland har i sin helhet inga problem med luftkvaliteten och ingen särskild mätning har därför gjorts inom aktuellt planområde.

### Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med miljökvalitetsnormer för vatten är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Genom normen ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i sjöar, vattendrag och kustvatten, samt krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten. Den ekologiska statusen för vattenförekomster bedöms enligt en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Initialt var målet att alla vattenförekomster ska uppnå minst god ekologisk status 2015, men för de vattenförekomster som ännu inte uppfyllt målet har tidsfrist utlysts till senare tidpunkter. Miljökvalitetsnormer för vatten innebär ett krav på exploatering eller andra projekt att de inte får skapa försämrade förutsättningar för att uppnå miljökvalitetsnormen. Detta innebär att föroreningsbelastningen och avrinningsflödet från detaljplanområdet inte får öka belastningen på recipienten vilket måste tas hänsyn till vid utformning av dagvattenhanteringen.

Dagvattnet från utredningsområdet i Djupvik rinner i huvudsak ut till Östersjön utanför. Den delen av Kalmarsund som är belägen utanför Djupvik definieras enligt VISS

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

Vattenförekomstens kemiska status är klassad som uppnår ej god. Anledningen är att halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar bedöms överskrida gränsvärden för god status vilket är en nationell klassning som gjorts för alla Sveriges vattendrag. Parametern bly är klassad som god vilket grundar sig på provtagning i sediment där resultaten var under gränsvärden. TBT har inte undersökts i sediment och parametern är inte klassad men halten i sediment bedöms kunna överskrida gränsvärdet för god status. Källor som påverkar vattenförekomsten bedöms främst vara transport och infrastruktur då det förekommer mycket trafik av fritidsbåtar i området samt diffusa källor då vattenförekomsten bedöms påverkas av näringsbelastning från omgivande vattenförekomster och utsjön. För att inte försvåra arbetet med att uppnå miljökvalitetsnormen för M N Kalmarsund ska ökning av föroreningar, främst näringsämnen undvikas.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Västra Ölands kalkberg som breder ut sig längs hela Ölands västra kust. Grundvattenförekomsten har klassificering god kemisk status och otillfredsställande kvantitativ status. Statusklassningen för kemisk status baseras på genomförda provtagningar och för samtliga klassade ämnen är status klassad som god. Klassningen av kvantitativ status bygger på en generell klassning som kopplat till att Öland på senare år har drabbats av torra 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 provning.

## **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 oobezydd 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 livsmiljöer för djur- och växter. Stenmurar i odlingsmark är en av sju biotoper som alltid omfattas av biotopskydd. Inom aktuellt planområde finns fyra biotopskyddade stenmurar.



8. *Biotopskyddade stenmurar i området.*

### Naturvärden

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 och täta buskmarker och skogsdungar. Enligt nationella marktäckedata utgörs nästan hela Djupvik-Lofta av 'Övrig öppen mark med vegetation' med inslag av ädellövskog och triviallövskog. I samband med detaljplanens framtagande har en naturvärdesinventering genomförts. Inventeringen omfattar ett större område än planområdet och 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 som finns i området är främst knutna till miljöer med öppen torr mark som alvar, ängar och naturbetesmarker på kalkhaltig mark. Totalt identifierades 11 naturvärdesobjekt inom planområdet varav fem bedömts hysa visst naturvärde och sex bedömts hysa påtagligt naturvärde.



9. Utdrag ur naturvärdesinventeringen

Naturvärdesobjekt med påtagliga värden består framförallt av grusig och sandig örtrik mark utan bete och med mer eller mindre en-, slån- och rosbuskar. Brynmiljöer skapas mellan buskmarkerna och den öppna marken. I trädskiktet dominerar oxlar och klena askar. I sydost finns ett objekt som utgörs av högstammig och luckig skog med ek, asp och mindre träd av alm. Marken är fuktig, näringsrik och ofta skuggad. På stammarna finns uthackade bohål och inom objektet finns rikligt med död ved. Under senare hälften av 1900-talet har marken gått från öppen mark till slutet trädskikt. Strax norr om skogsområdet återfinns frisk gräsmark med aktivt bete.

Naturvårdsobjekt 17 i nordost ingår delvis i Ängs- och betesmarksobjekt.

Naturvärdesobjekt med visst naturvärde består framförallt av torr öppen mark med olika grad av igenväxning där brynmiljöer återfinns mellan partier av buskage och på enstaka platser av högstammiga dungar med bland annat slån, rosbuskar, berberis, ek, ask, björk och stående död ved.

Noterade naturvårdsarter är bland annat de fridlysta arterna johannesnycklar, gullviva och liljekonvalj. Bland de rödlistade arterna, samtliga placerade i den lägsta hotkategorin NT (nära hotad), påträffades ängsnätfjäril, stortapetsarabi, klintsandbi, blyvivel, axveronika, brudsporre, flentimotej tillsammans med häckande rosenfink, stare, grönfink, gulspurv och ärtsångare.

## 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 i området 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.

Sommardygnstrafiken 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 olämplig ur framkomlighets- och trafiksäkerhetssynpunkt då besökare måste korsa Djupviksgatan. Parkering utmed Kustvägen bedöms också utgöra en trafikfara.

### 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

Viss risk för erosion finns längs kusten där jordarten till stor del består av grus. Höga vattenstånd kan påverka kustlinjen genom erosion.

### Risk för skred och ras

Enligt 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 (SGU) 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.



10. Utdrag ur SGU (Sveriges Geologiska Undersökning). Orange yta består av svallsediment och grus, blå ytor består av sedimentärt berg.

### 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.





11. 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.



12. Utdrag ur Generalstabskartan från 1874.

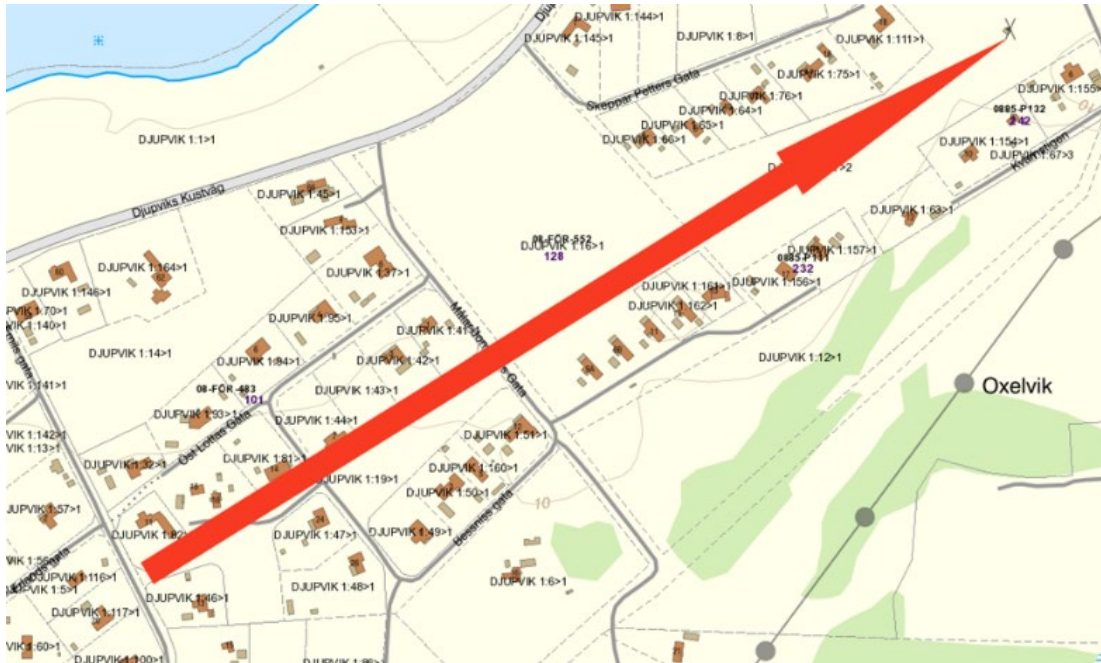
## Kulturvärden

I samband med den fördjupade översiktsplanen togs en översiktlig kulturmiljöutredning fram som beskriver karaktärsområden och inom dessa pekar ut områden som är mindre lämpliga och tveksamt lämpliga att förtäta. Inom aktuellt planområde finns karaktärsområdena centrala och södra Djupvik som båda har utpekade kulturhistoriskt intressanta områden.



13. Karta över utredningsområdets kulturhistoriska karaktärsområden, ungefärligt avgränsade med blå streckad linje. Område med fet ljusröd skraffering bedöms ur kulturmiljösynpunkt som mindre lämpliga för nybyggelse medan områden med tunn ljusröd skraffering bedöms som tveksamt lämpliga. Område 6 benämns i rapporten som centrala Djupvik. Område 7 benämns som södra Djupvik.

Bebyggelsebilden i den centrala delen av Djupvik beskrivs som splittrad, något som bedöms påverka kulturmiljövärdena negativt, medan närheten till hamnplanen, hamnmiljön och kusten bidrar till positiva upplevelsevärden i området. Inom område som är mindre lämpligt att förtäta ligger en äldre gårdsbebyggelse med en ladugård, en väderkvarn och ytterligare en ekonomibyggnad. Väderkvarnen, som sköts av Djupviks kvarnförening, har flyttats till sin nuvarande plats från Löt och är troligtvis en av de äldsta byggnadsverk som kvarstår i Djupvik och har stått på samma plats i 175 år.



14. Siktstråk från Bardun Emils gata mot kvarnen.

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. På grund av den delning som skett mellan ladugård och mangårdsbyggnad till följd av Djupviksgatans sträckning, är det idag inte helt lätt att utläsa samhörigheten mellan bostad och ladugård. Kulturmiljöutredningen framhåller betydelsen av ett fortsatt tydligt samband mellan byggnaderna. En försiktig förtätning bedöms vara möjlig inom karaktärsområdet centrala Djupvik men betonar att högre och större byggnader samt modern färgsättning kan påverka områdets karaktär.

Karaktärsområdet södra Djupvik har en småskalig struktur och sammansatt karaktär. Bebyggelsen består av en blandning av äldre stugor med ekonomibygnader och sommarstugor från 1950- till 1970-talet. Flera ligger på generöst tilltagna tomter, några med mycket höga originalvärden. Det har även tillkommit nya sommarstugor och villor i området på senare tid. Kulturmiljöutredningen betonar att södra Djupvik är en känslig kulturmiljö, men att det är möjligt med en försiktig förtätning med småskaliga byggnation men om byggrätten ökas i området kan det utgöra ett direkt hot mot de många småskaliga byggnaderna, som då riskerar att rivras och ersättas med nya hus.

I samband med aktuellt planarbete har kommunen tittat vidare på den bebyggda kulturmiljön och identifierat de parametrar som har ett särskilt värde för upplevelsen av området. Gemensamt för den bebyggelse som bedömt som mest värdefull är att den består av småställen med tydliga och relativt små gårdsmiljöer där huvudbyggnad och komplementbyggnader skiljer sig åt i uttryck med traditionella material och färgsättning. På fastigheterna har ofta sentida tillägg gjorts. Värdet ligger i fastigheternas storlek och luftigheten kring byggnaderna tillsammans med byggnadernas placering och orientering i förhållande till varandra. Ekonomi- och sidobyggnadernas enklare karaktär ger huvudbyggnaden dominans detta tillsammans med materialiteten, den nätta skalan och låga höjden är också av värde. Samtliga fastigheter har helt eller delvis höga originalvärden bevarade.

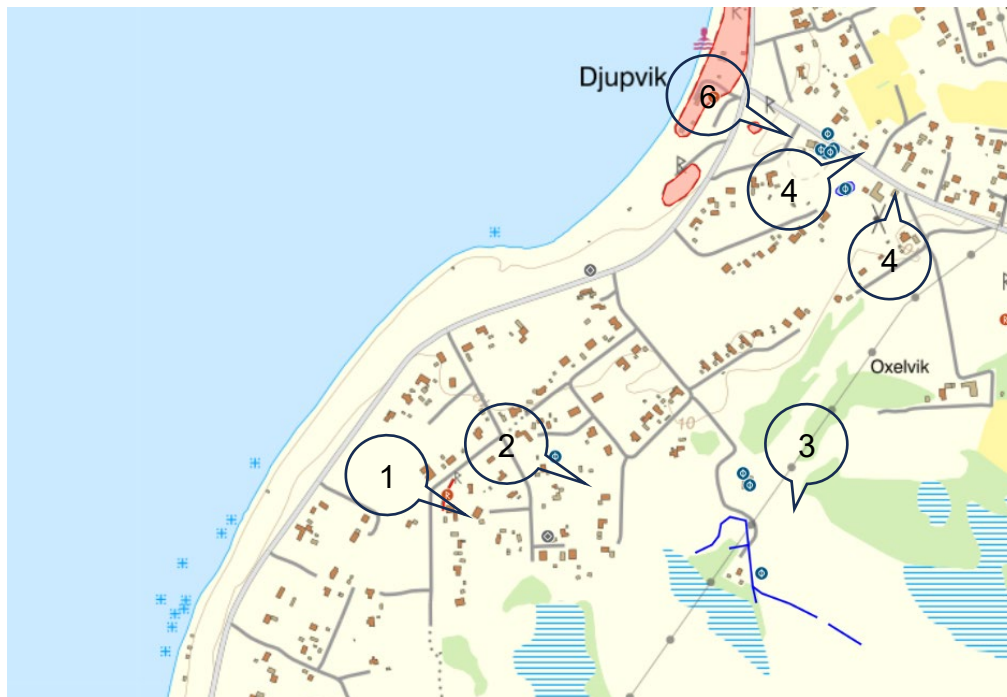


15. Kulturhistoriskt intressanta byggnader på fastigheterna Djupvik 1:6, 1:15, 1:39 och 1:67

Utöver småställernas värde 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 gruppmiljö.

## Fornlämningar

Det finns ett antal utpekade fornlämningar inom planområdet och 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 ortsbor utgjorde vägen tidigare forbindelsen 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 flintdolke. Närmare uppgifter om fyndomständigheter saknas.
3. Vid östra delen av Bardun Emils gata finns en plats utpekad för slipvandring. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell.
4. I norra delen av planområdet finns en fornlämning i form av en grav markerad av block. Lämningen består av fyra resta stenar av rödaktig granit. Dessa fyra stenar har tidigare legat strax nedanför eller i kanten av grustag och enligt ritning från år 1873 varit resta i en båge. Cirka 50 meter sydost härom finns en samling klumpstenar som kan ha ingått i gravfältet. Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell.
5. I planområdets nordvästra hörn finns ett område med skurvandringar, skurkvarn och sjöbodar av kalksten. Ett 20-tal rester av skurkvarn och skurvandringar finns kvar. 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

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 beviljade avvikelser och attefallsåtgärder gjort att en skaförskjutning i området har påbörjats.



16. Exempel på bebyggelse inom området från småställen via äldre fritidshusbebyggelse mot modernare mer storskalig bebyggelse

## 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 ogynnsamt läge ur kollektivtrafiksynpunkt.

Inom planområdet finns höga rekreativvärden och området är attraktivt som turistmål. Möjligheterna till rekreation och friluftsliv är rik. Det finns många stigar i området och framkomligheten för vandring är god. Besökare är till största delen bilburna sommarturister samt naturintresserade som även besöker området under vår och höst. De värdefulla natur- och kulturhistoriska områdena har potential att ytterligare berika friluftslivet och turismen inom området. Kustvägen som löper längs med Kalmarsund är en attraktiv led för cykling

och vandring vilket bidrar till att många människor rör sig genom planområdet, främst sommarhalvåret. Öster om planområdet finns en del våtmarker med höga naturvärden samt väl trampade stigsystem.

Efterfrågan på tomter är mycket stor vilket driver upp priserna på fastigheterna men många stannar till i Djupvik eftersom det finns restaurang i anslutning till stranden. Campingen i Djupvik har funnits sedan 1950-talet och är en naturcamping. Campingplatsen erbjuder endast ett fåtal platser och standarden på serviceanläggningen är låg då det varken finns vatten eller avlopp. Badstranden som ligger i anslutning till campingen är populär bland boende och besökande. Här finns en badbrygga där simskola erbjuds sommartid.

## **Teknisk försörjning**

Befintlig bebyggelse i Djupvik ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten för tillkommande fastigheter enligt planförslaget bedöms som god. Befintliga ledningar finns i angränsande gator. Idag finns inget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i området, 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 brandpost och byggnad är normen och kräver ingen vidare utredning. VAV kräver flöden på minst 600 l/min när det gäller bostadsbebyggelse som underskrider 4 våningar. Kommunen kan inte garantera flöde och tryck enligt gällande norm på grund av dimension och avstånd till vattenverk.

Borgholm Energi AB sköter insamlingen av avfall under kommunalt ansvar från hushåll och verksamheter i kommunen. Mat- och restavfall hämtas i normalfallet vid fastigheten varannan vecka. Förpackningar och returpapper lämnas i dagsläget på återvinningsstationerna, men från hösten år 2025 kommer dessa främst att samlas in fastighetsnära. Grovavfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningsstation finns i Föra ca 5 km från planområdet, medan närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 19 km från planområdet.

Skanova har markförlagda teleanläggningar i angränsning till planområdet och fiber tillhandahålls av Global Connect.

EON är ansvarig för elnätet i området och har dels markförlagda lågspänningskablar dels en 50 kV regionnätsluftledning (KÖPING-LÖTTORP) som löper genom området. En markförlagd lågspänningskabel ligger över planområdets norra del. Byggnad eller annan anläggning får inte, utan ledningsägarens medgivande, uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får, utan ledningsägarens medgivande, upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras. Regionnätsluftledningen omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter också arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas vid arbete intill ledningen. Dessa föreskrifter reglerar bland annat ledningarnas höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad eller brännbart upplag och placering av parkeringsplatser. I en zon på 20 meter i diameter runt 50 kV kraftledningsstolparna får inget elektriskt ledande material, så som elkablar eller rör förekomma. När nya ledningar så som el, vatten, avlopp eller teleledningar med mera ska förläggas i närheten av kraftledningar ska EONs föreskrifter följas.

Uppvärmning sker med individuella lösningar.

## Service

Närmsta 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

Väster om planområdet ligger Ölands stenkust. Stenkusten är ett mycket populärt rekreativt område med badplats, en liten hamn och camping. Utmed stenkusten går kustvägen från Åleklinta i söder till Byerum 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.

## Trafik och parkering

Gatustrukturen i området utgörs av enskilda och relativt smala gator (mellan cirka 3-5 meter) av varierad standard. Djupviksgatan har en varierande bredd mellan cirka 3,5 och 6,5 meter medan Kustvägen söder om Djupviksgatan har en smalare vägbredd kring 3,5 meter. 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.

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 i området antas dock vara lägre än på Djupviksgatan.





17. Typisk gata i området med grusbelagd väg och generöst gaturum.

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. Det är idag brist på parkeringar vilket leder till att besökare parkerar på känslig mark.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Detaljplan

Planområdet omfattas idag av följande planer:

- Förslag till byggnadsplan över Djupviksområdet, fastställd 15 mars 1971.
- Detaljplan för del av Djupvik 1:67, antagen 16 september 1992.
- Detaljplan för del av Djupvik 1:67, antagen 28 november 1991.
- Förslag till ändring av byggnadsplanen över djupviksområdet, fast. Djupvik 1:16 och del av 1:1, fastställd 8 maj 1974.
- Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för Djupviksområdet, fast. Djupvik 1:20 och del av 1:1, fastställd 4 april 1974.
- Förslag till byggnadsplan för Djupvik 1:15, fastställd 25 augusti 1975.

#### Grundkarta

Grundkarta över för del av Djupvik 1:1 m.fl, daterad 2024-11-13.

#### Översiktsplan

- Översiktsplan, antagen 21 oktober 2002.
- Fördjupning av översiktsplanen för Djupviksområdet, laga kraft 20 september 2018.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Södra Djupvik, detaljplan för bostäder, B 2021-001279, daterad 20 december 2024.

### Utredningar

#### Dagvattenutredning

Dagvattenutredning detaljplan, Södra Djupvik, 24067 Borgholms kommun, Structor Miljö Öst AB, daterad 26 augusti december 2024

#### Naturinventering

Naturvärdesinventering 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.



Planförslaget medför att mer eller mindre orörd mark på allmän platsmark i befintliga planer påverkas av ny bebyggelse. En mindre andel av den mark som bedömts ha påtagliga naturvärden tas i anspråk för ny kvartersmark för bostadsändamål. Viss mark med påtagliga värden ligger inom redan planlagd kvartersmark för bostadsbebyggelse men är obebyggd. Mark med visst naturvärde föreslås tas i anspråk i större utsträckning.

I enstaka fall finns inrapporterade fynd av rödlistade arter inom kvartersmark för bostadsändamål, samtliga fynplatser ligger inom kvartersmark som inte får bebyggas. Fynd av den fridlysta arten gullvivan finns inom ny föreslagen och byggbar kvartersmark. Dispens från länsstyrelsen kan krävas om skyddade arter påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

I och med att öppen mark mellan befintlig bebyggelse blir möjlig att bebygga bedöms planförslaget försvåra arters möjlighet att sprida sig genom planområdet. I den norra delen är andelen öppen yta större och det underlättar spridning av arter i ost-västlig riktning.

## Miljö

### Miljökonsekvensbeskrivning

En separat miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram. Konsekvenserna av planens genomförande hanteras i planbeskrivning och i undersökning om betydande miljöpåverkan.

### Miljöbedömning

Undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram för att ta reda på om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Naturvärden inom planen kan påverkas negativt lokalt, men påverkan är marginell eftersom naturvärdena redan är fragmenterade på grund av befintlig bebyggelse och att större områden med liknande miljöer bevaras utanför planområdet.

Risk för människors hälsa och säkerhet kan finnas i och med ett genomförande av samtliga detaljplaner inom området Djupvik-Lofta. Utrymme bedöms finnas inom planområdet för att genomföra föreslagna åtgärder gällande trafiklösningar (kapacitet och åtgärder för oskyddade trafikanter) samt för dagvattenhanteringen. Men ansvaret behöver fördelas och förtydligas innan samtliga detaljplaner genomförs.

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

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

### Strandskydd

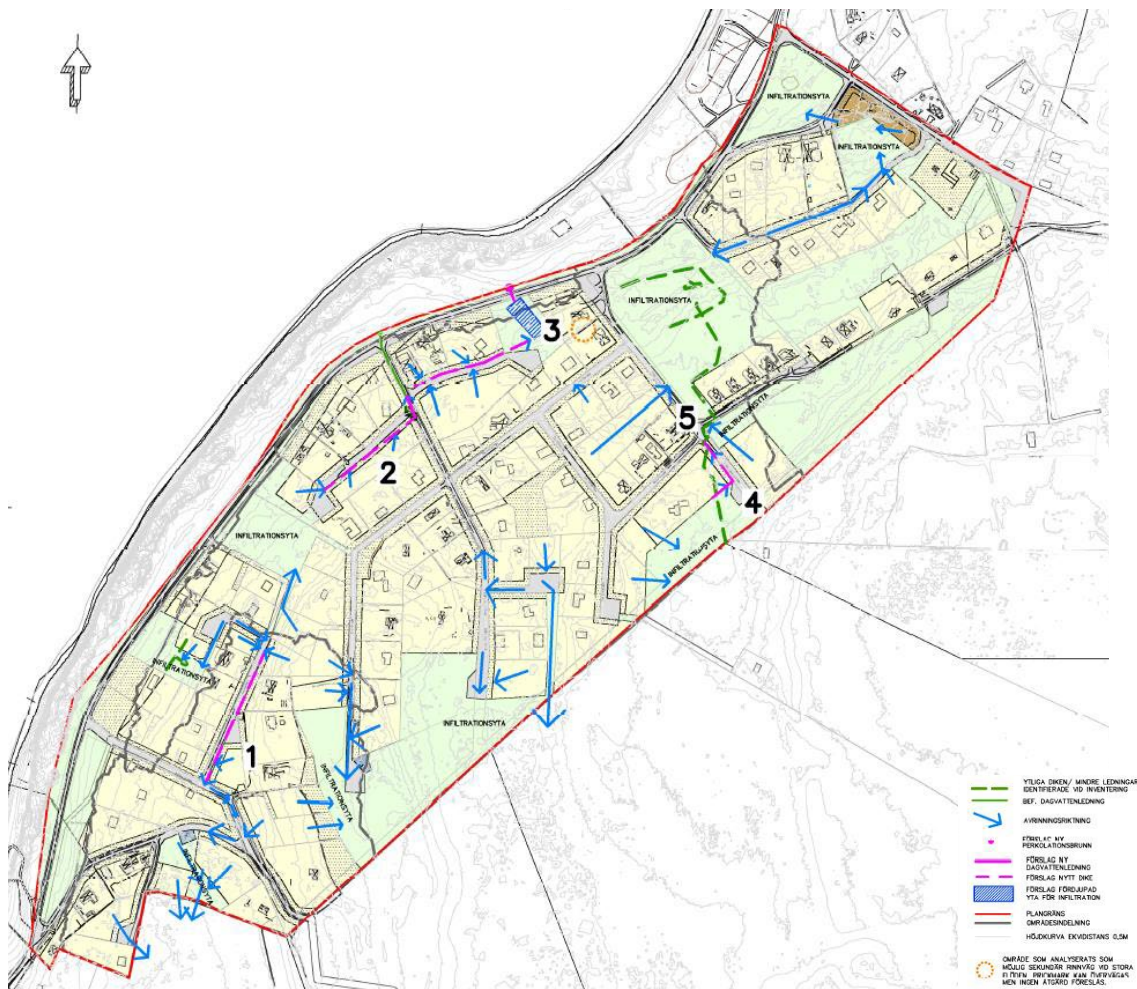
Ingen ny kvartersmark föreslås inom området för strandskydd och för befintlig kvartersmark föreslås strandskyddet upphävas. Som särskilda skäl anger kommunen att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För åtgärder inom område för allmän platsmark krävs dispens för större ingrepp så som anläggande av infrastruktur eller omfattande 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 grösyta på tomten där infiltration kan ske, alternativt samlas upp för bevattning. Planbestämmelsen om att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig underlättar ett lokalt omhändertagande. Gatornas grusbeläggning är också av vikt för områdets avrinningsmönster och befintliga och nya gator bör fortsatt ha grusbeläggning så att den hårdgjorda ytan inom planområdet inte ökar i framtiden.

Ytavrinningen kan i stort följa den naturliga topografin med diffus avrinning, ett par mindre dikesanvisningar och en befintlig lågpunkt kan nyttjas för att leda dagvatten till lämpliga områden innan det leds vidare mot recipienten. Detta innebär att behovet av massförflyttning begränsas. Höjdförhållanden inom enskilda fastigheter kan behöva anpassas men bara i mindre omfattning.



19. 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". Principerna är att ytavrinning sker antingen mot gata eller närmaste grönyta beroende på topografin.

1. Avrinningen längs med gatan behöver säkerställas. Ett grunt dike med avledning söderut behöver 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. Avrinning från ny kvartersmark som inte kan infiltrera 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.

### Biotopskydd

Aktuellt planförslag säkrar vändplaner för befintliga vägar. Biotopskyddade stenmurar ligger inom dessa områden för lokalgata. Vid ett genomförande av vändplanerna behöver dispens från biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen. Övriga biotopskyddade stenmurar ligger på allmän platsmark natur eller säkras med prickmark och planbestämmelse i plankartan.

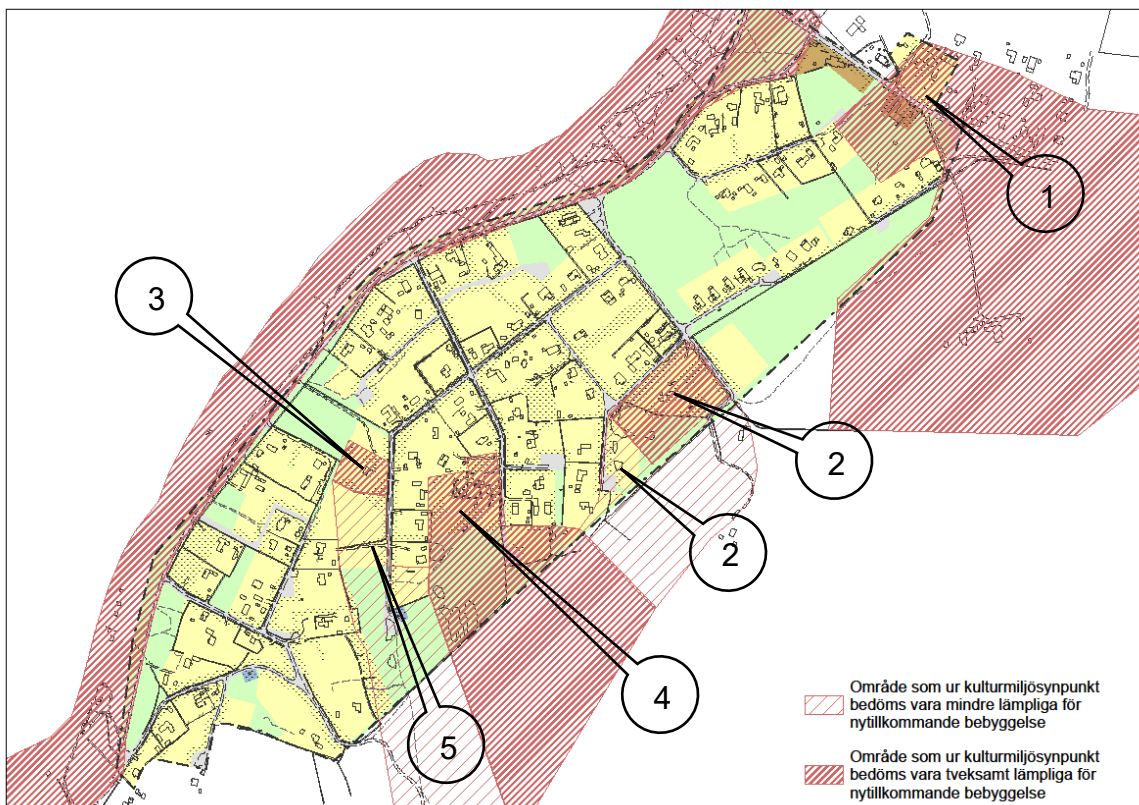
### Kulturmiljö

Planförslaget innebär en förtätning och skalförskjutning i området, något som kan påverka områdets kulturmiljövärden negativt. För att minimera den negativa påverkan föreslås bestämmelser som reglerar bebyggelsens storlek, höjd, placering, fasadmaterial och färgsättning. Planförslaget innebär också att mark, som i kulturmiljöutredningen har pekats ut som mindre lämplig och tveksamt lämplig att bebygga, föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse. Kommunen bedömer att de viktigaste värdena inom dessa områden går att säkra trots en förtätning som kan dra nytta av den befintliga infrastrukturen.

1. Befintlig gårdsmiljö föreslås säkras med kvartersmark dels för bostadsändamål, dels för centrumverksamhet. Planförslaget innebär en utökad byggrätt för befintlig bebyggd fastighet för bostadsändamål norr om Djupviksgatan. Varsamhetsbestämmelser som reglerar att gårdsmiljön med befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras föreslås tillsammans med mark där byggnad inte får uppföras, prickmark, med utökad lovplikt för fristående attefallsbyggnader. Bestämmelserna är formulerade för att gårdsmiljön ska vara tydligt utläsbar även om bebyggelsen kompletteras eller genomgår en viss skalförskjutning.
2. I området föreslås en förtätning utmed befintliga vägar och för det befintliga småstället medges en utökad byggrätt men också varsamhetsbestämmelse som reglerar att gårdsmiljön med befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras och bestämmelse om rivningsförbud. Även här föreslås prickmark med utökad lovplikt för fristående attefallsbyggnader. Bestämmelserna är formulerade för att gårdsmiljön ska

vara tydligt utläsbar även om bebyggelsen kompletteras eller genomgår en viss skalförskjutning.

3. För befintligt småställe medges en utökad byggrätt men också varsamhetsbestämmelse som reglerar att gårdsmiljön med befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras tillsammans med att fönster och dörrars proportioner, material och färgsättning ska bibehållas och bestämmelse om rivningsförbud. Bestämmelserna kompletteras med prickmark med utökad lovpilkt för fristående attefallsbyggnader. Bestämmelserna är formulerade för att gårdsmiljön ska vara tydligt utläsbar även om bebyggelsen kompletteras eller genomgår en viss skalförskjutning.
4. I området föreslås en förtätning utmed en förlängning av befintlig väg i ett område väl avgränsat av stenmurar. För det befintliga småstället medges utökad kvartersmark för bostadsändamål och en utökad byggrätt men också varsamhetsbestämmelse som reglerar att gårdsmiljön med befintligt fasadmaterial och färgsättning ska bevaras. Prickmark med utökad lovpilkt för fristående attefallsbyggnader föreslås.
5. Delar av området omfattas av befintlig kvartersmark för bostadsändamål som är obebyggd. Aktuellt planförslag medger en utökning av kvartersmarken för bostadsändamål utmed befintlig väg.



20. Kulturvärden tillsammans med föreslagen markanvändning.

För att bevara siktstråket från Bardun Emils gata föreslås mark där byggnad inte får uppföras, prickmark och bestämmelse om utökad lovpilkt för fristående attefallsbyggnader. Marken bör hållas öppen från högväxande vegetation för att inte siktstråket ska gå förlorat. Vägstugornas värde har inte motiverat varsamhetsbestämmelser men dock utökad lovpilkt för fristående attefallsåtgärder. Detta för att grupphusmiljön ska kunna bevaras intakt. Övrig kulturhistoriskt intressant bebyggelse i området har inte försetts med varsamhetsbestämmelser, rivningslov eller utökad lovpilkt men bör hanteras varsamt vid eventuell ny- eller tillbyggnation.

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Enligt beräkningar finns det en risk att det kan ske en liten ökning av föroreningar ut från området i samband med att området bebyggs med fler bostäder. Även om det finns en mindre teoretisk ökning av mängden föroreningar skulle den enligt dagvattenutredningen troligtvis inte vara mätbar eller synlig i praktiken utan kan betraktas som oförändrad eftersom hanteringen av dagvatten med trög avledning, infiltration och perkolation planeras fungera på samma sätt som idag och exploateringen inte är så omfattande. Infiltration av dagvatten utan några direkta utlopp i recipienten är ett skonsamt sätt att ta hand om dagvatten och skyddar mot större direktutsläpp av föroreningar. Metoden förutsätter en lägre exploateringsgrad med mycket öppna grönytor vilket är fallet i Djupvik.

Gällande påverkan på grundvatten visar beräkningar att föroreningsgraden är låg. Föroreningsbelastningen innebär enligt dagvattenutredningen inte något hinder för grundvattnet i Djupvik att uppfylla dricksvattenföreskrifterna.

Den planerade exploateringen bedöms inte påverka förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormen för ytvatten för någon parameter och bedöms inte påverka kvalitativ status för grundvattenförekomsten. Gällande kvantitativ status för grundvatten är det positivt att infiltrera så mycket vatten som möjligt jämfört med att leda bort vattnet via ledning.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för olyckor

Ökade trafikmängder på Djupviks kustväg till följd av ett genomförande av detaljplanen kan innebära en ökad risk för olyckor. Utrymme finns inom område för lokalgata för att anordna mötesplatser utmed Djupviks kustväg. Det kan också finnas risk för olyckor på Djupviksgatan när samtliga detaljplaner i Djupvik-Loftaområdet är fullt genomförda. För de delar som omfattas av aktuellt planförslag finns det möjligheter att bredda Djupviksgatan.

Planförslaget innebär att befintlig verksamhet, restaurangen Elise, får möjlighet att anordna parkering på den egna fastigheten. Det bedöms öka trafiksäkerheten utmed Djupviksgatan eftersom besökare då inte tvingas korsa Djupviksgatan. Parkeringen utmed Kustvägen ingår inte i aktuell detaljplan men ligger på kommunal mark och kommunen har därmed möjligheter att utföra de åtgärder som föreslås i trafikutredningen.

### Risk för översvämning

En förtätning i området leder till en ökad andel hårdgjord yta. En ökad andel hårdgjord yta förändrar avrinningen av ytvatten från området och tillsammans med ökad intensitet i regnet ökar därmed risken för att vatten blir stående i lågpunkter och att byggnader och infrastruktur kan skadas av översvämmande vatten. Planförslaget reglerar allmän platsmark och säkrar fördröjningsytor och möjliggör på så sätt att det finns möjlighet att anlägga ett robust dagvattensystem som kan fungera vid ett förändrat klimat.

För att undvika att skador på byggnader som orsakas av översvämning vid skyfall krävs det att dämningarnivåer för diken är lägre än byggnaders golvnivåer 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.

## Sociala frågor

Planen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på sociala värden då det fortsättningsvis kommer finnas grönstrukturer, friytor för lek och aktiviteter utanför planområdet samt mellan bebyggelsegrupper inom planområdet. Ett fåtal befintliga stigar mellan bebyggelsen försvinner dock. 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 påverkas inte av aktuellt planförslag. Befintlig transformatorstation säkras och de ledningar som sträcker över befintliga bebyggda fastigheter föreslås säkras med prickmark och område för markreservat.

## Trafik och parkering

Framst innebär planförslaget att ny kvartersmark för bostadsändamål lokaliseras utmed befintliga vägar men gatustrukturen behöver också kompletteras. Tre nya stickgator föreslås från Bardun Emils gata och en ny gata föreslås sammanbinda Djupviks kustväg med Smedstigen. 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.

Enligt trafikutredningen är befintliga parkeringsplatser längs Djupviksgatan mindre lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt. Enligt aktuellt planförslag är det möjligt att anordna parkering för befintlig restaurang inom den egna kvartersmarken.

Kustvägen är hårt trafikerad sommartid, och den ökade trafiken i området kommer att innebära ett ökat slitage och kan påverka den känsliga naturen som omger vägen. Kustvägen är cirka 3,5 meter bred söderut från Djupviksgatan. Minsta rekommenderade bredd är 4 meter men på grund av den känsliga miljön utmed kusten kan möjligheten att bredda vägen vara begränsad och mötesplatser bör istället anordnas. I planförslaget är vägområdet tillräckligt för att göra det möjligt att anordna mötesplatser med minst 200 meters mellanrum så att risken för att fordon kör utanför vägbanan kan minskas.

Trafiken i planområdet kommer i huvudsak anslutas mot Kustvägen och vidare på Djupviksgatan. Enligt trafikutredningen bedöms planförslaget medföra att trafiken kan öka

med upp till maximalt 640 fordonsrörelser per dygn. Ett genomförande av samtliga fyra detaljplaner inom Djupvik-Loftaområdet beräknas kunna innebära totalt cirka 1 300 fordon per dygn vid full exploatering. Trafikutredningen rekommenderar en minsta vägbredd på 6 meter plus stödremsa på minst 0,25 meter när hela Djupvik-Loftaområdet är fullt utbyggt. Det kan komma att krävas kapacitetshöjande åtgärder för att säkerställa god kapacitet och tillgänglighet under den trafikintensiva sommarperioden, framförallt för oskyddade trafikanter.

## **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 brukningsvärd 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. Den norra och södra betesmarken hyser viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Kommunen bedömer att det allmänna intresset av att tillskapa bostäder väger tyngre.



21. Kartbilden visar den jordbruksmark som påverkas av planförslaget.

## 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

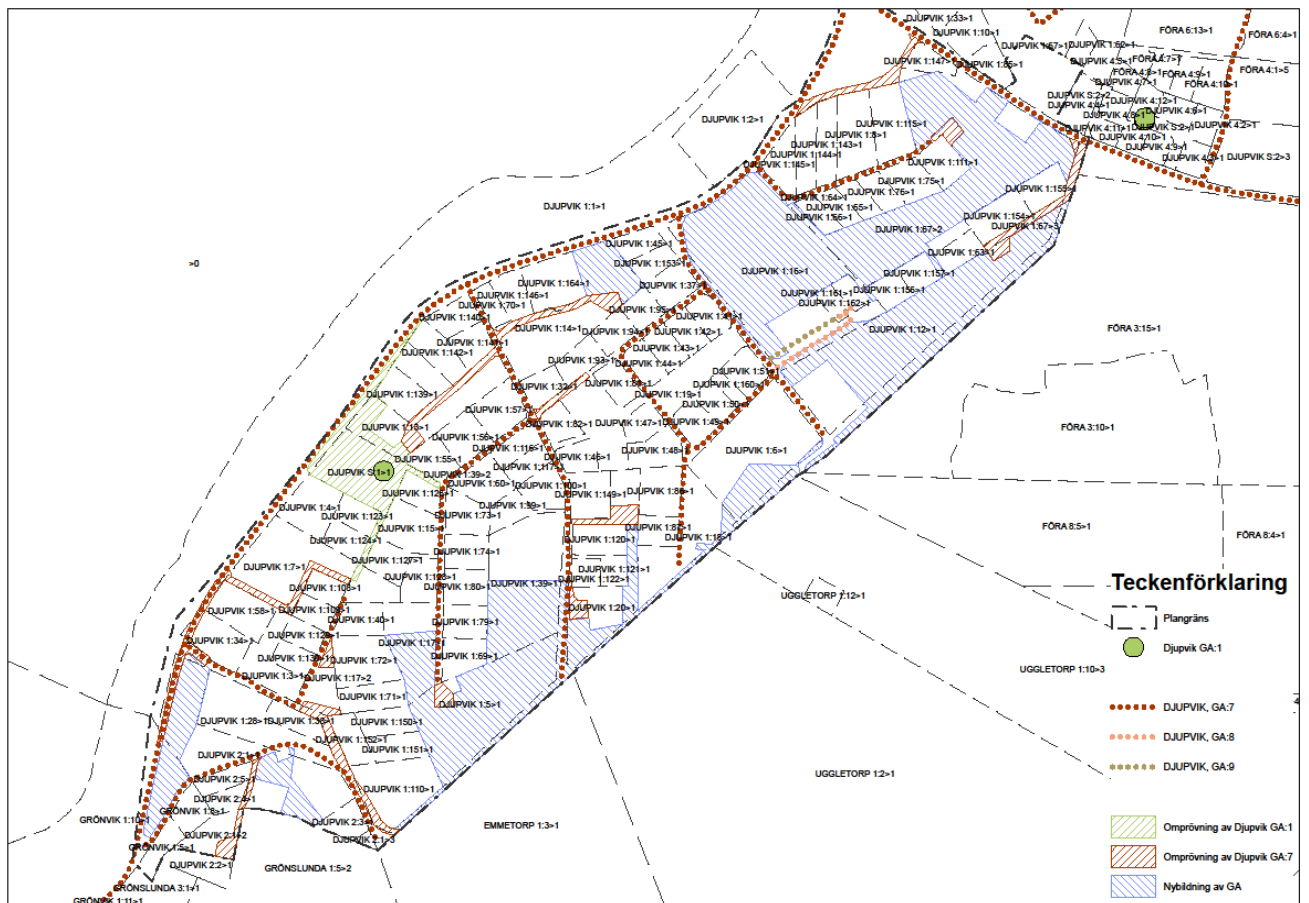
Planförslaget innebär att nya fastigheter blir möjliga att stycka av. Befintliga fastigheter som i gällande byggnadsplan omfattas av kvartersmark för bostadsändamål är i flera fall redan möjliga att stycka av till mindre fastigheter. Fastigheterna Djupvik 1:4, 1:72, 1:86, 1:110, 1:149, 1:120 och 1:154 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, 1:147 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, 2:3 och S:1. Maximalt kan 47 nya fastigheter bildas varav drygt 20 är på ny föreslagen kvartersmark.

För att ha möjlighet att skapa avstyckningsbara fastigheter behöver avstyckning i vissa fall ske från mer än en fastighet. Varje fastighetsägare ansvarar och bekostar de lantmåteriförrättningar som krävs för att bilda nya fastigheter eller reglera mark mellan befintliga fastigheter.





Inom planområdet finns en stor mängd servitut. Framst 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 vägenslutningar till i princip alla fastigheter med område för lokalgata, 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 få så stora konsekvenser för enskild fastighetsägare att det inte kan anses rimligt. De servitut som behöver vara kvar är officiälservitutet 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. Planförslaget säkrar befintliga ledningar och föranleder ingen flytt av ledningar.

Avtalsservitut 0885IM-12/16794.1 med ändamålet utsikt belastar fastigheten Djupvik 1:45 till förmån för fastigheten Djupvik 1:153. Servitutet är inte utmärkt i kartan. Planförslaget reglerar prickmark på fastigheten Djupvik 1:45 som med fördel kan ersätta befintligt servitut.

Fastigheten Uggletorp 1:12 har servitut för väg över fastigheten Uggletorp 1:10. Den egentliga tillfartsvägen till fastigheten går dock över fastigheterna Förä 3:15, Förä 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.



## **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.

### **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 rivningslov 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 inte att avtala bort. För att ansluta nya fastigheter till en gemensamhetsanläggning utgår ersättning från fastigheten som ansluts till gemensamhetsanläggningen. Aktuell gemensamhetsanläggning ska inte bära kostnader för åtgärder som enskild fastighetsägare har nytta av. Exploateringsavtal säkrar ansökan om lantmäteriförrättningar.

### **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 fyra fastigheter och en samfällighet inom planområdet, Djupvik 1:7, 1:13, 1:14, 1:20 och S:1 kräver planförslaget utbyggnad av infrastruktur. Med dessa fastighetsägare avser kommunen teckna exploateringsavtal som reglerar fastighetsägarens åtagande gällande lantmäteriförrättningar såsom omprövningsbeslut av befintlig gemensamhetsanläggning Djupvik GA:7, utbyggnad av väg och nödvändiga åtgärder för dagvattenhantering. Vid behov reglerar också exploateringsavtalet att ny gemensamhetsanläggning för dagvatten bildas.

### Tidplan

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 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 rivningslov för dessa byggnader inte medför någon ersättning.

### 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 mijöbalken 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.