Borgholms kommun
SAMHÄLLSBYGGNAD

Detaljplan för

Kyrketorp 1:14 m.fl
Bödagårdens Camping

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2018-08-31
Senast reviderad 2018-10-11

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING 3
DETALJPLANEPROCESSEN 4
1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE 5
2. PLANDATA 5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR 6
Bebyggelse 6
Mark och vegetation 6
Fornlämningar 7
Geologi 7
Radon 7
Kommunal och kommersiell service 7
Trafik 7
Buller 8
Dagvatten 8
Vatten och avlopp 8
Räddningstjänstens behov 9
Avfall 9
Framtida havsnivåer 9
El- och telenät 10
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 10
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken 10
Behovsbedömning 11
Riksintressen 11
Strandskydd 11
Miljökvalitetsnormer för vatten 11
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL 12
Detaljplan 12
Översiktsplan 12
Förordnande enligt 113 § byggnadslagen 13
6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER 14
Plankarta 14
Allmänna och enskilda intressen 15
Gränser 15
Användning av mark och vatten 15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 16
Begränsningar av markens bebyggande 17
Administrativa bestämmelser 18
Upphävande av strandskydd 18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 20
Inledning 20
Organisatoriska frågor 20
Fastighetsrättsliga frågor 21
Ekonomiska frågor 21
Tekniska frågor 22



Bild 1. Kommunkarta

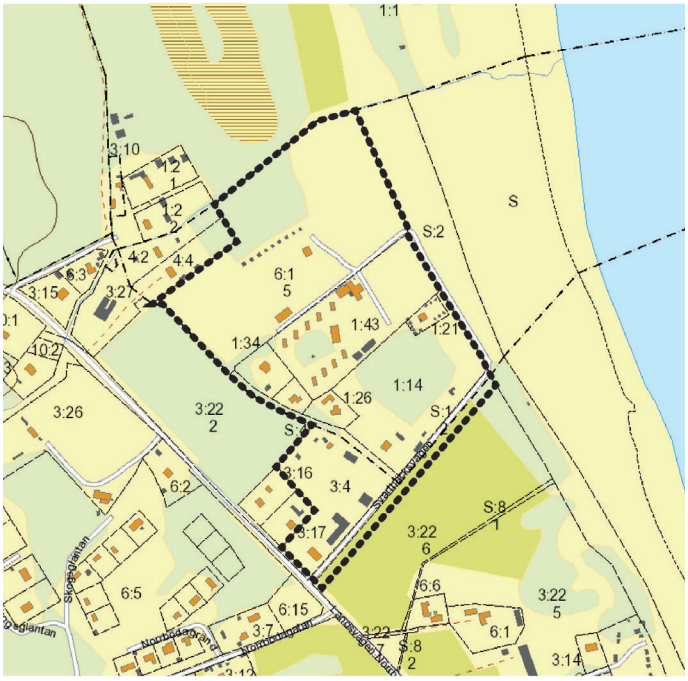


Bild 2. Översiktskarta, streckad linje markerar planområdet.

Sammanfattning

Strax norr om samhället Böda ligger Bödagårdens camping mellan väg 136 och havet. Under de senaste åren har campingen expanderat när man köpt angränsande fastigheter, vilka delvis har varit planlagda för andra ändamål än den verksamhet som nu är aktuell.

För att möjliggöra fortsatt campingverksamhet och reglera byggrätterna inom området tas nu en ny detaljplan fram som omfattar hela campingområdet.

Detaljplaneprocessen

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

Planförslaget har varit ute på granskning och nästa steg i processen är att planhandlingarna antas. Kommunen har tagit ställning till inkomna synpunkter under granskningsskedet och planförslaget har justerats. Den som inte har inkommit med skriftliga synpunkter under samrådsskedet eller granskningsskedet kan förlora rätten att överklaga planen.

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

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida: www.borgholm.se

Standardförfarande:



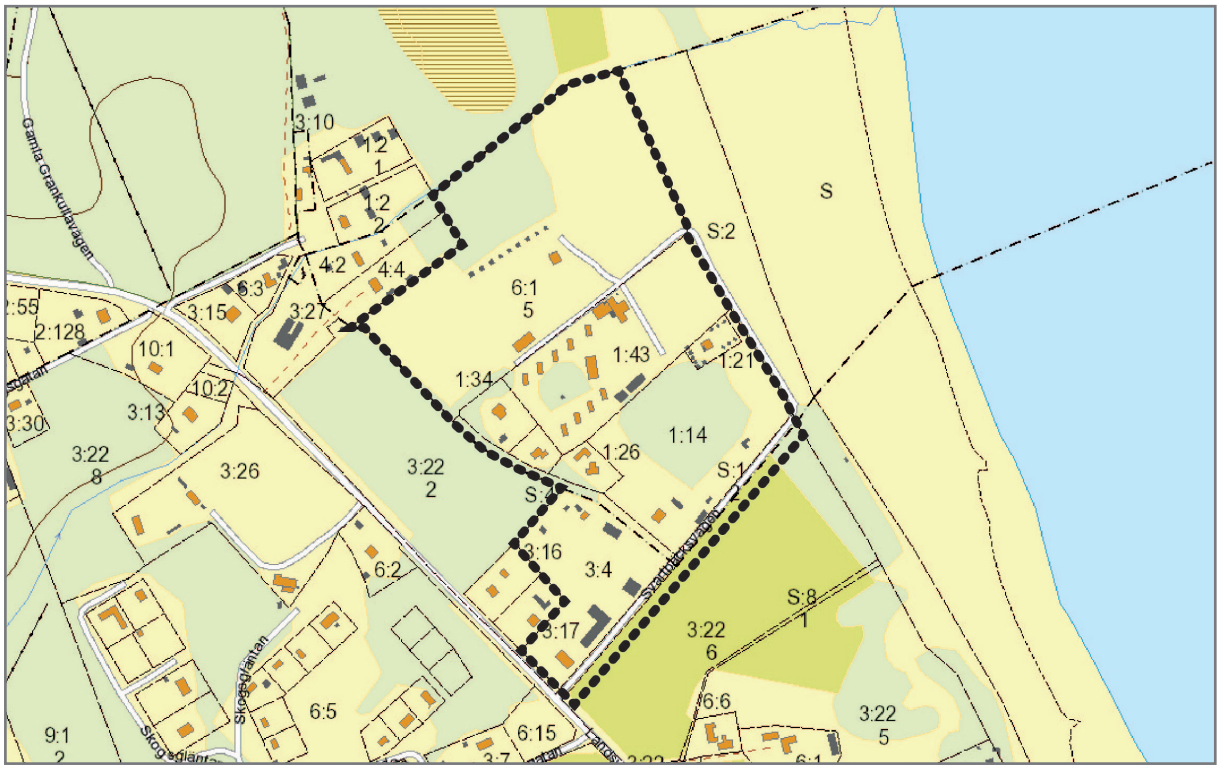


Bild 3. Planområde

1. Planens bakgrund och syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten av en utveckling av Bödagårdens camping på de fastigheter som man förvärvat under senare tid. Delar av området är idag inte planlagt för campingändamål även om det är den verksamhet som bedrivs. Planen ska också pröva lämpliga byggrätter för campingstugor och annan bebyggelse som behövs för campingens verksamhet.

2. Plandata

Planområdet är beläget i samhället Böda på norra Ölands östra kust. I söder avgränsas området av en betad hagmark, i öster av en badparkering och Bödabuktens sandstrand, i väster gränsar området till väg 136 och ett antal bostadsfastigheter. I norr sträcker sig planområdet till angränsande bostadsbebyggelse respektive naturområde.

Planen omfattar fastigheterna Kyrketorp 1:14, 1:21, 1:26, 1:43, 6:1>5, Norrböda 3:4, som samtliga disponeras av Bödagårdens camping. Därutöver ingår även de båda fastigheterna Kyrketorp 1:34 och 1:47 som är privatägda bostadsfastigheter samt en mindre del av Norrböda 3:22. Vidare ingår tre samfällda områden i planen; delar av Norrböda S:1 samt Kyrketorp S:1 som tillsammans utgör Svartbäcksvägen och Kyrketorp S:4 som är infart till de båda bostäderna 1:34 och 1:47.

Planområdet omfattar cirka 10 ha.

3. Förutsättningar

Bebyggelse

Inom planområdet finns i huvudsak bebyggelse som hör till campingens verksamhet. Det rör sig om en del enklare stugor som används som personalboende samt stugor och lägenheter för campinggäster. Därutöver finns det ett antal servicebyggnader och samlingslokaler på olika platser i området. Det finns också ett antal bostadshus inom planområdet. Några är privatbostäder, medan andra över tiden köpts av Bödagårdens camping och numera ingår i campingens verksamhet.



Bild 4. Bebyggelse inom planområdet

Mark och vegetation

Planområdet används idag till största delen som camping och en mindre del som bostad. Detta präglar områdets utseende och stora delar utgörs av öppna gräsytor som sommartid fylls med husvagnar, husbilar och tält. De centrala delarna av området är delvis trädbevuxna och ett mindre skogsparti finns i den sydöstra delen av området. Detta skogsparti skiljer sig geologiskt från resten av området då det istället för sand består av kärrtorv med gyttjeinblandning i det övre skiktet. Grundvattnet är också ytligare i denna del, vid provgrävning konstaterades grundvatteninströmmning cirka 40 cm under markytan, den ytliga vattentillgången avspeglar sig också i vegetationen som bland annat består av sälg, al och tuvdun. Runt hälften av detta skogsparti är idag planlagt för bostadsändamål och sanitära ändamål.



Bild 5. Svartbäcksvägen österut från väg 136. Den stora eken har ett stort värde och ska bevaras i naturmark.

En stor solitär ek står utmed Svartbäcksvägen, cirka 30 meter in från väg 136. Denna har ett mycket stort värde och ska bevaras i naturmark.

Fornlämningar
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geologi
En mindre geologisk utredning har gjorts för att kartlägga planområdets morfologi, ytjordarter, stratigrafier samt grundvattennivåer.

Undersökningsområdet visar ingen egentlig topografi. Troligtvis har det, innan det exploaterats, uppvisat ett dynlandskap likt det landskap som finns både öster och väster om campingområdet. Den flygsand som idag utgör ytjordarten i området är säkert en naturlig del av detta forna dynlandskap. Flygsanden är idag bunden av gräsytor, hårdgjorda ytor, bebyggelse med mera. Ingen erosion har kunnat dokumenteras i området, men förhållandena gör ändå att det vid ovarsam hantering av jordpacken kan starta upp erosionsprocesser.

Den underliggande strandsanden är genomgående något grövre i sin kornstorlek och ligger på ett sådant djup att den inte kan anses erosionsbenägen vid ett höjt vattenstånd i Östersjön. Denna kan också i området ses som ”fast botten”, jordarten är alltså inte sättnings- eller rörelsebenägen vid olika typer av markbelastning.

Radon
Vid radonvärden som överskrider 200 becquerel per kubikmeter, bör åtgärder vidtas. 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. Detta förekommer dock företrädesvis i anslutning till Landborgskanten som sträcker sig i nordsydlig riktning längs Ölands västra kust. Det finns därmed mindre risk för höga radonvärden på Ölands östra sida än på västsidan.

I planområdets närhet har radonmätningar visat på 0-30 becquerel per kubikmeter. Detta i kombination med att området är klassat som lågriskområde bedöms risken som liten att radonförekomsten inom planområdet skulle föranleda några åtgärder.

Kommunal och kommersiell service
På området bedrivs camping med de funktioner som detta medför. Här finns restaurang, närbutik, kiosk m.m. som är öppet under campingsäsongen. En åretruntöppen matbutik finns i Böda cirka 1,5 km söder om planområdet. Offentlig service finns närmast i Löttorp som ligger cirka 10 km söderut. Här finns bland annat förskola/skola och viss vård.

Trafik
I planområdets sydvästra gräns löper väg 136 som är huvudvägen på norra Öland. På denna kör i princip all trafik som är på väg till eller från områden som ligger längre norrut vilket gör att den under framförallt turistsäsongen är hårt trafikerad. Enligt beslut från Länsstyrelsen finns ett skyddsavstånd på 30 meter från väg 136 utanför detaljplanelagt område.

Trafikmängderna sett över året är ganska låga. Under ett årsmedeldygn passerar här cirka 1250 fordon, varav cirka 11 % är tung trafik (mätår 2013). Årsmedeldygnstrafiken 2013 ligger på samma nivå som den gjorde vid mätningar 1994 och 1997. Trafikmängderna har alltså inte ökat under de senaste 20 åren. Årsmedeldygnstrafiken säger dock inte så mycket med tanke

på säsongsvariationen. Under sommarsäsongen är trafikmängderna betydligt högre, mätdata från slutet på juli 2013 visar på cirka 8500 fordon/dygn varav cirka 3% var tung trafik. Under detta mättillfälle var genomsnittshastigheten dock endast 55 km/h att jämföra med den skyltade hastigheten som är 70 km/h. Trafikmängden förväntas endast öka marginellt i samband med utvecklingen av campingen. Denna campingrelaterade trafikmängden förväntas inte innebära en ökad belastning vid anslutning mot väg 136.

Busshållplats finns vid väg 136, cirka 250 meter söder om planområdet. Denna trafikeras av Kalmar länstrafiks linje 101 och 106.

Buller

Trafiken på väg 136 är den huvudsakliga källan till buller inom området. Bullerproblematiken rör således i huvudsak det sydöstra hörnet av planområdet som ligger i närheten av denna väg.

Regeringen har tagit fram en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 m^2 men ekvivalentnivån vid fasad är istället 60 dBA.

En bullerberäkning har gjorts för att undersöka på vilket avstånd från vägen som bullersituationen är sådan att marken är lämplig för bostadsändmål. På 35 meters avstånd från vägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara 55 dBA och maxnivån 69 dBA, alltså inom gällande riktvärden.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från tak och hårdgjorda ytor. Vid all ny exploatering är det viktigt att tänka på höjdsättning och ytavrinningen så att det inte blir problem med instängda områden.

För att minska problemen med stora mängder ytvatten går det att bygga fördröjningsmagasin där stora mängder regnvatten kan magasineras tillfälligt utan att göra skada. Magasinen kan till exempel vara försänkta gräsytor eller dammar.

Dagvattnet inom planområdet tas i huvudsak hand om genom infiltration över grönytorna. Delar av området, i nordöst, är dock dränerat och leds ut i ett vattendrag som ligger i planområdets norra gräns. För fördröjning och rening av dagvattnet föreslås en dagvattendamm inom skogsområdet i den norra delen av planområdet som redan idag används för omhändertagande av dagvatten. Området ger möjlighet till en damm som upptar cirka 1% av den yta som dammen avvattnar. Dagvattendammen integreras i området så att vatten hålls kvar längre, vilket förbättrar den hydrologiska förutsättningar i detta skogsområde. Genom dagvattendammens funktion påverkar inte planen miljökvalitetsnormer för vatten negativt.

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområde för spillvatten och vatten och är anslutet till de kommunala näten.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet samt behov av släckvatten och brandposter ska beaktas i samband med markprojektering. Närmaste befintliga brandpost med kapaciteten max 6,9 liter/sekund finns intill Svartbäcksvägen i planområdets södra del.

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet sköts av Borgholm Energi AB genom entreprenör.

Framtida havsnivåer

I framtiden förväntas världshavens nivåer att stiga till följd av de pågående och kommande utsläppen av växthusgaser till atmosfären. Orsakssambanden kring varför världshaven stiger är komplicerade men de stora bidragen kommer från landisarnas avsmältning och varmare hav. I Tabell 1 redovisas medel- och extremvattenstånd för Ölands norra udde idag (2014) och år 2100 enligt SMHIs beräkningar.

De östra delarna av planområdet ligger lågt, marknivån i områdets östligaste delar är <1,30 meter. För att kartlägga konsekvenserna av extrema vattenstånd har dagens och framtida (2100) 100-årsnivåer datasimulerats. I beräkningen har hänsyn tagits till om det finns kontakt mellan havet och lågpunkten samt det faktum att varaktigheten av extrema vattenstånd är begränsad till ett fåtal timmar. Resultat i form av beräknad översvämmad yta redovisas i bilden nedan**.**

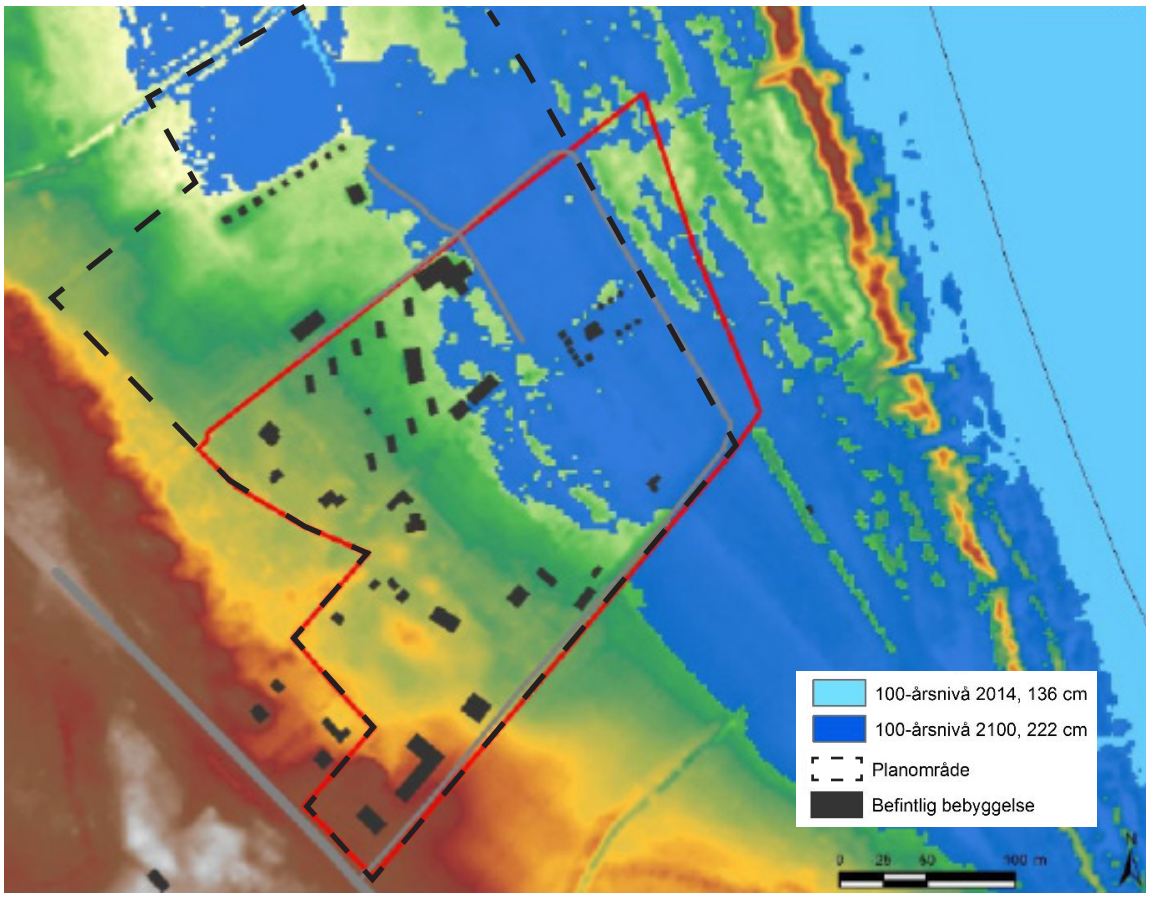


Bild 6. Blå områden visar de områden som riskerar översvämmas med 100-års återkomsttid i slutet av seklet.

Av resultaten framgår att dagens 100-årsnivå inte orsakar någon översvämning inom planområdet trots att delar av området ligger lägre än 136 cm. Detta beror på att det saknas en väg för vattnet att ta sig till planområdet då marknivåerna mellan havet och planområdet ligger högre än 136 cm. Vid en framtida 100-årsnivå är nivån så hög att vattnet översvämmar den östra delen av planområdet. Vattnet rinner in i området via framförallt diket norr om campingområdet och diket söder om. Infartsvägen står under vatten och befintlig bebyggelse längst i öster översvämmas precis som servicehuset.

År	2014	2100
Medelvattenstånd	12	86
10 års återkomsttid	99	185
50 års återkomsttid	125	211
100 års återkomsttid	136	222

Tabell 1. Havsnivåer

Med dagens marknivåer krävs ett havsvattenstånd på cirka 160 cm för att de lågt liggande områdena i den östra delen av planområdet ska översvämmas. Detta motsvarar en mindre extrem nivå (<10 års återkomsttid) i slutet på seklet alternativt en mer extrem nivå (cirka 50-100- årsnivå) i mitten på seklet.

De byggnader, i form av campingstugor och servicebyggnader, som eventuellt kommer uppföras har kort livslängd. Därför kan bebyggelse på mark som ligger lägre än 2,8 meter medges. Golvnivå för planerad bebyggelse bör anpassas efter den förväntade livslängden på byggnaderna och vald dimensionerande nivå i havet. Ju längre livslängd desto större höjd bör tas i planeringen. Viktigt att ha i åtanke är att världshaven förväntas stiga även efter år 2100.

Ytterligare konsekvens av ett högre medelvattenstånd i havet är högre grundvattennivåer. Grundvattenytan kan i kustnära områden förväntas höjas i samma utsträckning som havets medelvattennivå. Den geologiska utredningen visar på en grundvattenyta cirka 150 cm under markytan med undantag för ”Kärret” där högre grundvattennivåer observerades (40 cm under markytan).

Centralt inom planområdet finns det en transformatorstation. Den ligger idag på en höjdnivå på ca +2 meter. Eftersom den har en samhällsviktig funktion är det viktigt att den klarar av en eventuell framtida havsnivåhöjning samt tillfällen då vädret innebär ett högre vattenstånd än normalt.

El- och telenät

Området är idag anslutet till el- och telenät. E.ON Elnät har nätkoncession för elnätet i området och Skanova har teleanläggningar inom planområdet.

4. Avvägningar enligt Miljöbalken

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel handlar om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det ändamål som de är

mest lämpade till. Det fjärde kapitlet handlar om bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (Öland anges). Det femte kapitlet handlar om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Regeringen får ange föreskrifter angående mark, vatten, luft eller miljön, om det behövs för att bland annat skydda människors hälsa eller miljön. Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens (MB) 3, 4 och 5 kapitel.

Behovsbedömning

Vid detaljplaneläggning ska kommunen göra en bedömning om planens miljöpåverkan. Ett första steg i denna bedömning är att upprätta en så kallad ”behovsbedömning”. Denna ska visa om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. I bedömningen beskrivs platsens miljöförutsättningar och motiverar ett ställningstagande för om planen kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Borgholms kommun har upprättat en behovsbedömning. Den samlade värderingen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas enligt miljöbalkens kriterier.

Riksintressen

Riksintresse är ett begrepp som avser ett geografiskt område eller enstaka objekt som är skyddat och anses viktigt ur en nationell synvinkel. Riksintressen ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde. Hela Öland utpekas som riksintresse. Det är turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen som särskilt ska beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Områdets östra gräns ligger i direkt anslutning till riksintresse för naturmiljö (Östra Ölands strandängar) och Länsstyrelsens naturvårdsplan för Östra Ölands sjömarker som har klass 1, det vill säga högsta naturvärde. Områdets östra delar berörs också av riksintresse för friluftsliv (Norra Ölands kuster). Planläggningen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Nordväst om planområdet ligger naturreservatet och Natura 2000-området Böda backar. Området består av dynområden och flygsandfält med naturskogsartad hedtallskog, kalkbarrskog och lövrika barr- och blandskogar. En planläggning av det förslagna området anses inte påverka Natura 2000-området negativt.

Strandskydd

Delar av Kyrketorp 6:1 berörs av utökat strandskydd. Vid framtagande av ny detaljplan återinträder strandskyddet med 100 meter längs strandlinjen och vattendraget i norr. Ett genomförande av planförslaget innebär att kommunen behöver upphäva strandskyddet inom området längs vattendraget som föreslås omfattas av kvartersmark.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv har införts i miljöbalken och i enlighet med detta har Vattenmyndigheten beslutat om miljökvalitetsnormer, förvaltningsplaner samt åtgärdsprogram för i princip alla vattenresurser, såväl yt- som grundvatten. Vattendirektivet innebär åtgärder som är riktade mot ett kommunalt ansvar i syfte att god status ska uppnås och behållas. Om statusen inte anges som god finns en angivelse för när god status senast skall uppnås. I normalfallet är denna tidpunkt senast 2015, men i vissa fall medges tidsförlängning till år 2021 eller 2027. Öland

tillhör Vattenmyndigheten i Södra Östersjön. Exempel på objekt/markanvändning som kan påverka vatten negativt är förorenade områden, industrier och olika typer av markanvändning som åkrar och fruktodlingar.

Planområdet har avrinning till *N Ölands kustvatten* (SE570000-170351). Vattenförekomsten är klassad som kustvatten med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, medan den kemiska statusen överallt överskridande ämnen klassas som god. Vattenförekomsten ska senast 2027 ha uppnått en god ekologisk status.

Grundvatten på platsen tillhör *Östra Ölands kalkberg* (SE628996-155638). Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med god kvantitativ och god kemisk status.

Genomförandet av detaljplanen får inte påverka miljökvalitetsnormer negativt. Inom planområdet är det viktigt att dagvattnet rensas så att det inte bidra till att belasta kustvattnet och därmed slutrecipient Östersjön ytterligare med förorenat vatten. Vattnet ska därför i så stor utsträckning som möjligt fördröjas och renas lokalt inom fastigheten.

Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer att påverka berörda sjöar eller vattendrag negativt.

5. Tidigare ställningstaganden enligt PBL

Detaljplan

För bland annat Norrböda 3:4 och Kyrketorp 1:43 gäller plan 144 som är antagen 1976. Norrböda 3:4 rymmer bland annat Sion och är idag planlagd som samlingslokal. Kyrketorp 1:43 rymmer bland annat campingens huvudbyggnad, en servicebyggnad samt ett tiotal campingstugor är planlagd för fritidsändamål. Denna plan omfattar också de båda bostadsfastigheterna Kyrketorp 1:34 och 1:47.

För Kyrketorp 1:14 gäller en plan som fastställdes 1956. Denna plan medger bostäder för större delen av fastigheten samt allmän plats, park för den östra delen av den skogsdunge som ryms inom fastigheten. En mindre del utmed Svartbäcksvägen är planlagd för handel och serveringsändamål. Inom planområdet pågår idag camping.

För Kyrketorp 6:1 gäller en plan som vann laga kraft 1994 och ändrades 1997. Fastigheten är i huvudsak planlagd för camping, men mot grannfastigheten Kyrketorp 4:4 är en 15 meter bred zon planlagd som naturmark. Denna mark används emellertid för campingändamål idag.

Översiktsplan

ÖP2002 pekar ut turismen som den viktigaste näringen i Böda socken. Någon avsikt att förändra den nuvarande mark- och vattenanvändningen presenteras inte. Ny bebyggelse ska enligt översiktsplanen anpassas till miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning. Vidare ska etablering av verksamhet prövas efter de förutsättningar som finns på den aktuella platsen. Planen anses inte strida mot översiktsplanen.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

I äldre byggnadsplaner förekommer att Länsstyrelsen beslutat om ett särskilt förordnande enligt 113 § i byggnadslagen (1947:385, BL). Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg, park/natur eller annan allmän platsmark i detaljplanen. 113 § BL-förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. 113 § BL-förordnandena upphör automatiskt vid årsskiftet 2018/2019 enligt en ändring i plan- och bygglagen (SFS 2014:900).

För att kunna planlägga allmän platsmark med ett 113 § BL-förordnande som kvartersmark, måste enligt gällande regler kommunen begära hos Länsstyrelsen att förordnandet ska upphävas. Upphävandebeslut ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen kan antas.
För en del av den allmänna platsmarken inom planområdet gäller förordnande om 113 § byggnadslagen som måste upphävas vid framtagande av ny detaljplan. Kartorna nedan visar vilka delar som omfattas av förordnandet.

113 § BL-förordnandet är sedan tidigare upphävt på en del av fastigheten Kyrketorp 6:1 som planlades för campingsändamål i samband med framtagandet av en ny detaljplan under 1990-talet (se bild 8).

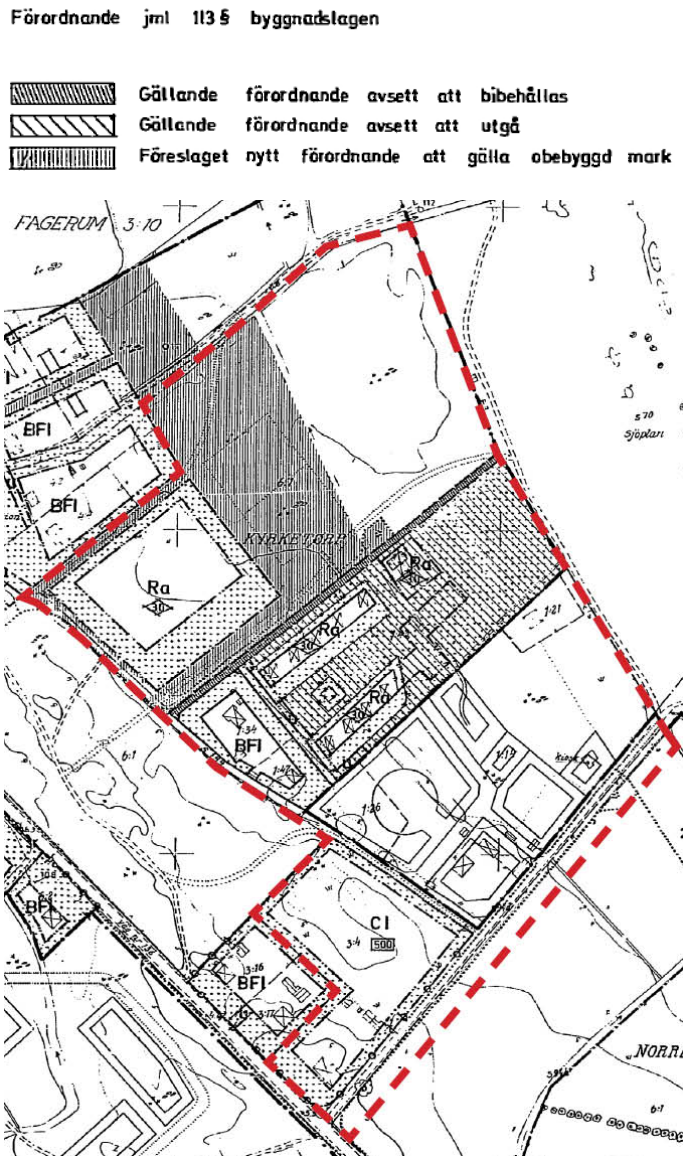


Bild 7. Plankarta med 113 § BL-förordnande inlagt. Röd streckad linje redovisar ungefärligt planområde.

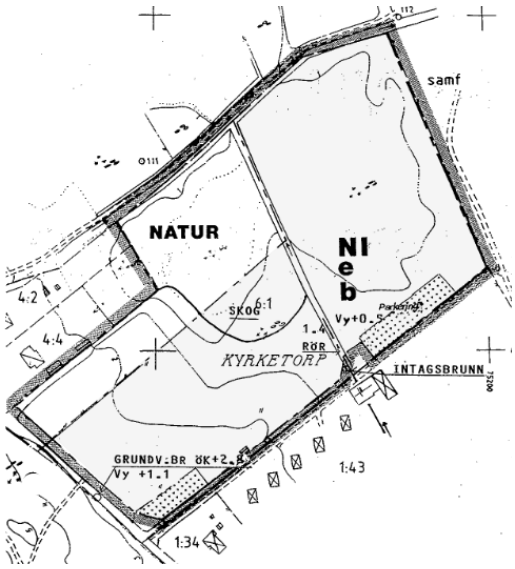


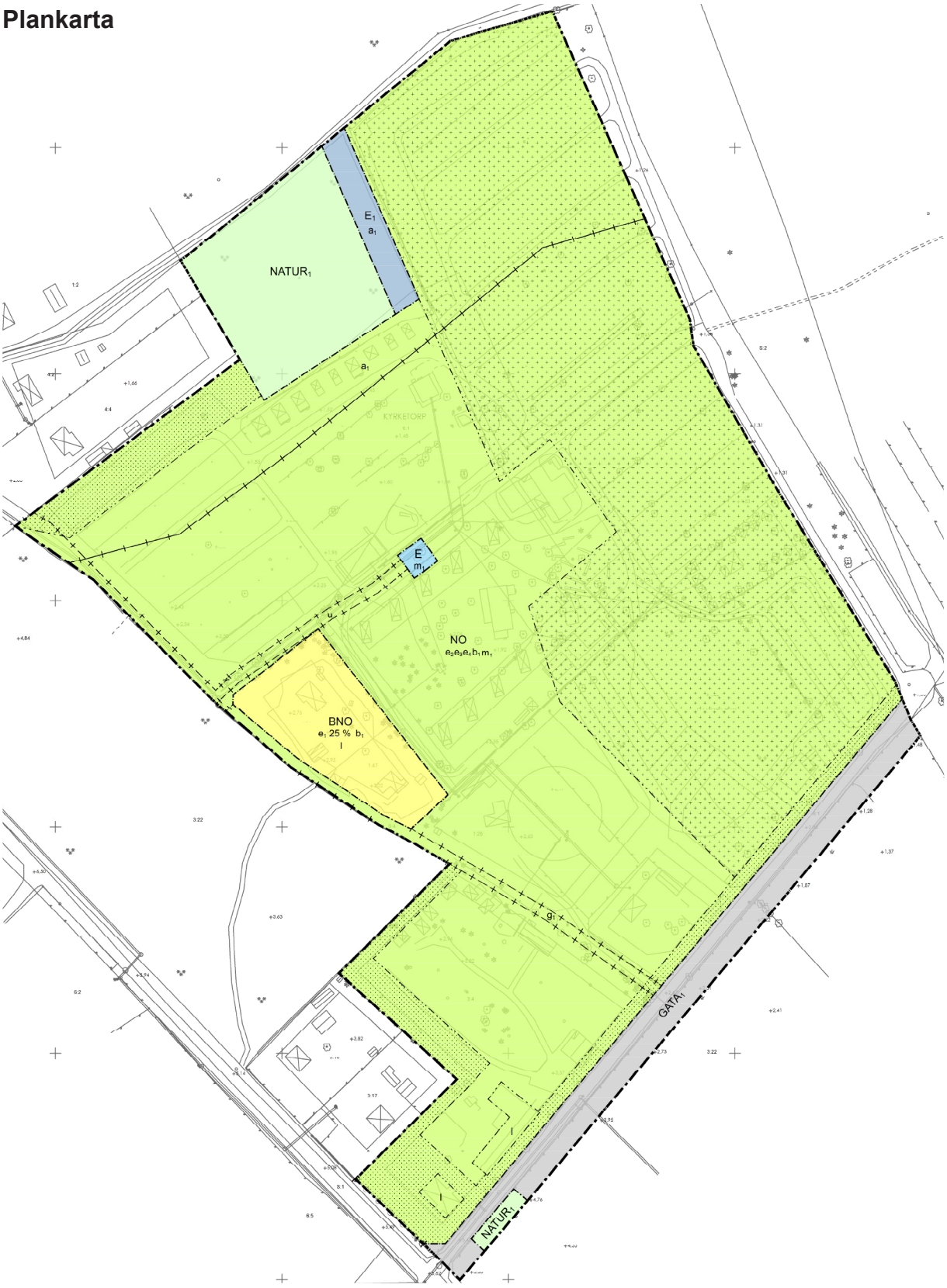
Bild 8. Gällande detaljplan för del av Kyrketorp 6:1



Bild 9. Delar av det nya detaljplaneförslaget där förordnandet föreslås upphävas (Kyrketorp 6:1)

6. Planförslaget och konsekvenser

Plankarta



Allmänna och enskilda intressen

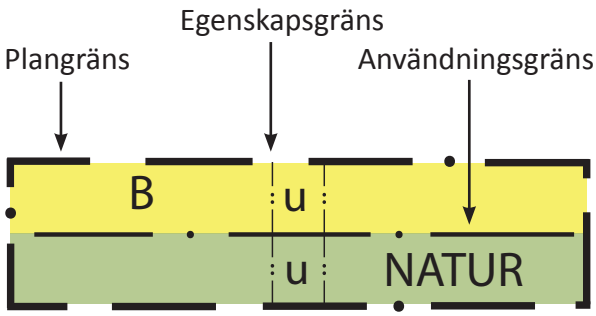
Planen medför att några mindre områden som tidigare varit planlagda som allmän plats, natur eller plantering, nu tas i anspråk för campingändamål. I planområdets nordvästra hörn, angränsande till fastigheten Kyrketorp 4:4, finns idag en 15 meter bred zon som är planlagd som naturmark. Denna remsa har emellertid använts som campingyta och blir i och med denna plan även planlagd för detta ändamål. Nedan följer en beskrivning av föreslagna bestämmelser på plankartan.

Gränser

Planbestämmelser på plankartan är juridiskt bindande. Linjerna på kartan är indelade i en hierarki. Dessa linjer anges som:

Plangräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

Plangränsen markerar gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen (såsom bostäder, natur m.m.). Dessa områden är kopplade till en viss färg och bestämmelserna betecknas med stora bokstäver. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser och betecknas med små bokstäver eller symboler (såsom ledningsområden, byggrätt, höjd på byggnader m.m). När exempelvis en ledning (**u**) korsar olika markanvändningsområden, behöver bestämmelsen för ledningen skrivas ut på båda sidor om markanvändningen. Se bild nedan.



Användning av mark och vatten

NO - Friluftsliv och camping och tillfälligt vistelse

Användningsområdet anges till en kombination av användningen **N**, friluftsliv och camping, samt **O**, tillfälligt vistelse. Huvudanvändningen är **N** som rymmer områden för campingplatser med tillhörande verksamheter och alla områden, anläggningar och byggnader som ska vara till det rörliga friluftslivet. Användningen är endast avsedd för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter. Inom campingen ingår plats för uppställning av tält, husvagnar, husbilar och även servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för driften av campingen. **O** är sekundär användning, som omfattar servicebyggnader och de byggnader som behövs för driften av stuguthyrning. Även personalutrymmen som behövs ingår. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

I princip innebär det att befintlig markanvändning kan fortsätta inom området och att det finns

viss möjlighet till expansion för verksamheten. Det område i sydöstra delen, det s.k. kärret, som idag är skogbevuxet kan tas i anspråk för campingverksamhet. Idag är ungefär halva detta område planlagt för bostadsändamål vilket inte bedöms vara en lämplig markanvändning i detta läge. I planområdets nordvästra del ändras användningen för en del av fastigheten Kyrketorp 6:1 från **NATUR**, allmän plats till **NO**, kvartersmark för camping och friluftsliv och tillfälligt vistelse.

BNO - Bostäder och friluftsliv och camping - PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
De två bostadsfastigheterna Kyrketorp 1:34 och 1:47 planläggs med **BNO**, vilket möjliggör dels fortsatt bostadsändamål (**B**) men även bestämmelsen camping och friluftsliv (**N**) och tillfälligt vistelse (**O**). Denna förändring innebär att fastigheterna i fortsättningen kan användas som bostad på samma sätt som tidigare, men det blir också möjligt att bedriva campingverksamhet här framöver, vilket kan innebära en möjlighet för campingen att expandera. För att det ska vara möjligt för campingen att expandera krävs dock att campingen förfogar över marken, vilket man inte gör i dag. Planen medför inte heller någon förköpsrätt eller liknande rätt till marken för campingens del.

$GATA_1$ - Lokalgata - PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
Svartbäcksvägen planläggs som lokalgata. Gatuområdet utökas söderut för att möjliggöra att gatan breddas till att rymma en köfil eller annan lösning till campingens gäster då det ibland uppstår kö vid incheckningen. Även anslutningen till väg 136 bör breddas för att möjliggöra att ett husvagns ekipage kan svänga in på Svartbäcksvägen samtidigt som ett annat är på väg ut. Detta för att förhindra att köbildning uppstår på väg 136 till följd av att inkommande fordon måste invänta utkörande.

$NATUR_1$ - Naturområde - PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
Den solitära ek som står cirka 30 meter in från väg 136 skyddas genom att ett område innan och efter trädet regleras som **$NATUR_1$**. En stor del av naturområdet i den norra delen av planområdet föreslås ligga kvar.

E_1 - Dagvattendamm - PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
Ett område om cirka 1.000 m^2 i den norra delen av planområdet är avsett för dagvattendamm och regleras med beteckningen **E_1**. Dammen ska utformas så att den blir en del av den befintliga sumpskogen och på så sätt bidra till att fördröja och rena vattnet samtidigt som de höga naturvärdena gynnas.
För åtgärder som behöver genomföras inom naturmark som övergår till kvartersmark krävs att en anmälan görs till Länsstyrelsen för att påverkan på de allmänna naturmiljövärdena ska bli utredd enligt miljöbalken.

E - Tekniska anläggningar - PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
För befintlig transformatorstation planläggs ett mindre område för tekniska anläggningar (**E**).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e_1 25% - Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea är angivet värd i % - PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Samtliga fastigheter inom planområdet medges en högsta utnyttjandegrad på 25 % per fastighetsarea.

e_2 - Inom användningsområde för camping och friluftsliv får huvudbyggnader för campingens verksamhet uppföras med en total byggnadsarea om högst 600 m^2. Det innebär en möjlighet att bygga ut den befintliga huvudbyggnaden då denna idag är cirka 400 m^2. Det är också möjligt att placera en ny huvudbyggnad på annan plats inom området.

e_3 - Servicebyggnad för toalett, dusch och tvätt och andra komplementbyggnader får uppföras till en största byggnadsarea av 300 m^2 per byggnad. Dessa byggnader får endast vara i en våning och vind får inte inredas.

e_4 - Inom campingområdet för högst 75 st semesterlägenheter uppföras. Dessa ska i huvudsak uppföras som friliggande stugor med en största byggnadsarea om 50 m^2, men 20 av dessa lägenheter får uppföras som parhus med en största byggnadsarea om 100 m^2. Högsta byggnadshöjd för denna bebyggelse är 4 meter.
Idag finns cirka 44 semesterlägenheter uppförda, varav 13 används som personalbostäder. Dessa 13 ligger inom fastigheten Kyrketorp 1:21 och har inte planstöd i den nya planen eftersom de ligger på mark som riskerar att översvämmas vid högvatten i framtiden. Tanken är att personalbostäderna istället ska placeras i anslutning till Sion i områdets sydvästra del.

Separata byggrätter för två befintliga byggnader, Sion-byggnaden och vandrarhemsbyggnaden, planeras i områdets sydvästra del.

b_1 - Källare får inte finnas - PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Byggnader inom planområdet får inte ha källare.

I - Högsta antal våningar - PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Högst en våning medges för bebyggelse på fastigheterna Kyrketorp 1:34 och 1:47, samt för Sion- och vandrarhemsbyggnaden.

▷-o-o-o-◁ - Utfart får inte anordnas - PBL 4 kap. 9 §
Längs med väg 136 anger detaljplanen utfartsförbud vilket medför att befintlig infart till Sion måste stängas, och istället anordnas från Svartbäcksvägen. Utfartsförbudet markeras på plankartan med plangränsens linje samt cirklar.

m_1 - Störningsskydd - PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
Tekniska installationer under nivån +2,8 meter (RH2000) ska översvämningssäkras för att klara naturligt översvämmande vatten.

Begränsningar av markens bebyggande

⁘ - Marken får inte förses med byggnad - PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Inom områden som på kartan markerats med ett punktprickat raster får byggnader inte uppföras. Detta gäller bland annat området närmast väg 136 där ett område om cirka 35 meter är betecknat som mark där byggnader inte får uppföras. Anledningen till denna avgränsning är buller från väg 136 samt det faktum att Länsstyrelsen beslutat om ett byggnadsfritt avstånd från vägen.
Sionbyggnaden och delar av vandrarhemsbyggnaden ligger inom det område som normalt skulle vara prickat, men då byggnaderna är befintliga ges dem byggrätter i planen.

Fastigheterna Kyrketorp 4:4, Norrböda 3:16 och 3:17 är de fastigheterna som kan komma att påverkas mest av tillkommande bebyggelse i och med detaljplanens genomförande. Marken närmast dessa fastigheter har i planen försetts med prickmark för att säkerställa en byggnadsfri zon på 6 respektive 15 meter.
Marken får endast förses med komplementbyggnad - PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Hela den östra delen av planområdet är markerat med så kallade korsprickar. Här får endast uppföras komplementbyggnader för campingens verksamhet, men inte någon byggnad som är avsedd för boende. Detta område kan i framtiden komma att översvämmas vid extrema havsvattenstånd. I mitten av seklet beräknas marken översvämmas vid havsvattenstånd med en återkomsttid på mellan 50-100 år varför det inte bedöms lämpligt att uppföra byggnader för boende här. Då komplementbyggnader för campingens verksamhet bedöms ha en betydligt kortare ekonomisk livslängd än byggnader för boende anser kommunen dock att det är rimligt att dessa kan uppföras i denna zon, på så sätt möjliggörs en bra disposition av området så länge omständigheterna så medger.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ledningar underjordiska ledningar - PBL 4 kap. 6 §
Ledningar som försörjer mer än en fastighet ska alltid markeras med ett **u** (underjordiska ledningar) på plankartan. De ledningar som enbart försörjer den egna fastigheten blir inte planlagda som u-områden. E.ON har inmätta ledningar som följer den västra och södra gränsen av fastighet Kyrketorp 6:1>5. Ledningarna planläggs som u-områden. Ett u-område bör vara cirka 4 meter brett för att garantera god åtkomst för operatören.

Gemensamhetsanläggning för infart - PBL 4 kap. 18 § 2 st 3 och 4 p.
Längs med fastighet Norrböda 3:22 ska marken vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för infart. Idag har fastigheterna Kyrketorp 1:34 och 1:47 en planstridig utfart direkt till väg 136. Denna bestämmelse ger möjlighet att ordna utfarten från fastigheterna via Svartbäcksvägen på ett mera trafiksäkert sätt.

Huvudmannaskap - PBL 4 kap. 7 §
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Området är utbyggt och har redan idag enskilt huvudmannaskap.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 18 g §, som finns längs hav, sjöar och vattendrag och sträcker sig 100 meter upp på land och lika långt ut i vattnet. Delar av Kyrketorp 6:1>5 som är belägna utmed vattendraget strax norr om planområdet omfattas av strandskydd i samband med att del av gällande byggnadsplan ersätts. Strandskydd upphävs genom detaljplanen då särskilda skäl för sådan åtgärd finns.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark med användningen **NO** - Friluftsliv och camping och tillfälligt vistelse åberopas 7 kap. 18 § c 1 p. Miljöbalken, d.v.s. att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syfte. Åtgärden bedöms inte väsentligt förändra livsvillkoren för växter och djur inom området, då den berörda marken redan används för campingverksamhet och utgörs av klippt gräsmatta och vägområde.

I detaljplanen föreslås en dagvattendamm på kvartersmark **E1** - Dagvattendamm. För att dammen ska kunna fungera ändamålsenligt måste den ligga i en lågpunkt. Särskilt skäl att upphäva strandskyddet för dagvattendammen föreligger för att kunna tillgodose lagkrav och EU-direktiv om att inte försämra miljökvalitetsnormer för vatten enligt 7 kap. 18 § c 6 p. miljöbalken, d.v.s. att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I övrigt, inom allmän platsmark **NATUR$_1$** längs vattendraget, återinträder strandskyddet.

Medverkande tjänstepersoner

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

Julie Thiel
Planarkitekt

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att pröva möjligheten av en utveckling av Bödagårdens camping på de fastigheter som man förvärvat under senare tid. Delar av området är idag inte planlagt för campingändamål även om det är den verksamhet som bedrivs. Planen ska också pröva lämpliga byggrätter för campingstugor och annan bebyggelse som behövs för campingens verksamhet.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett *standardförfarande*. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter finns i samrådsskedet samt i granskningsskedet.

Tidplan standardförfarande

Tid	Planprocess
Dec 2016	Samråd
Feb 2018	Granskning
Augusti 2018	Antagandebeslut av SBN

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt.

Kommunen kan efter genomförandetidens slut ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande tills dess att den upphävs eller att en ny detaljplan tas fram.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift
Allmänt va-nät	BEAB
El och bredband	E.ON
Tele	Skanova

Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken vilket motiveras av att området redan är i anspråktaget och att allmänna platser där idag har enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att det är samfällighetsföreningar som ansvarar för anläggande och skötsel för den allmänna platsmarken (gator, vägar och grönområden).

Strandskydd
Strandskydd föreslås upphävas för del av planområdet inom 100 meter från strandlinjen genom en administrativ bestämmelse (**a_1**) som införs på plankartan.

Fastighetsrättsliga frågor
Fastighetsbildning
Fastighetsbildning kan ske med planen som grund.

Servitut och ledningsrätter
Finns behov av att säkerställa allmänna ledningars rätt inom planområdet kan detta göras genom ledningsrätt eller servitut.

Gemensamhetsanläggning
För infart till fastigheterna Kyrketorp 1:34 och 1:47 ska en gemensamhetsanläggning bildas och denna bekostas av fastighetsägaren.
Efter utbyggnad av Svartbäcksvägen bör campingens fastigheter ta del i den gemensamhetsanläggning som utgör vägen.

Ekonomiska frågor
Planekonomi
Stiftelsen Bödagården är ägare till bland annat Kyrketorp 1:14 och driver campingverksamheten inom planområdet. Stiftelsen arrenderar Kyrketorp 6:1>5 vilken ingår i campingområdet. Plankostnaden regleras genom avtal mellan Stiftelsen Bödagården och Borgholms kommun. Planavgift tas därmed inte ut i samband med tekniskt samråd inom planområdet.

Kommunens ekonomiska ansvar
Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser kommer utbyggnaden av dessa inte att medföra några kommunala investeringar.

Genomförande
Exploatören bekostar eventuell utbyggnad enligt planen. Anslutningsavgifter etc. tas ut enligt för varje nätoperatör gällande taxa.

Eventuell flytt av Skanovas anläggningar bekostas av exploatören / tomträttsinnehavaren.

Exploatören / tomträttsinnehavaren bekostar utbyggnad av Svartbäcksvägen. Förändringar av anslutningar till allmän väg, såväl stängning som förändring, kräver tillstånd från Trafikverket.

Kostnaderna för att anlägga dagvattendammar föreslås belasta exploatören.

Ersättning marköverlåtelse

Kostnader för överlåtelse av mark regleras genom överenskommelser om fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Dagvattenlösningen hanteras i planförslaget. Föreskrivna dagvattenåtgärder enligt plankartan ska vidtas. Exploatören är ansvarig för anläggning och underhåll av dagvattenanläggningen inom kvartersmarken samt avledning till befintligt dagvattensystem. Samråd krävs med Borgholms kommun och Borgholms Energi AB i samband med bygglovsprövning.

En damm ska anläggas med syfte att möjliggöra fördröjning, rening och infiltration av dagvatten inom området.

Medverkande tjänstepersoner

_____

Thomas Nilausen
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsförvaltningen

_____

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef
Samhällsbyggnadsförvaltningen

_____

Ida Dessin
Mark- och exploateringsstrateg
Kommunledningskontoret