



**Borgholms
kommun**
SAMHÄLLSBYGGNAD

Detaljplan för

Kyrketorp 1:14 m.fl Bödagårdens Camping

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

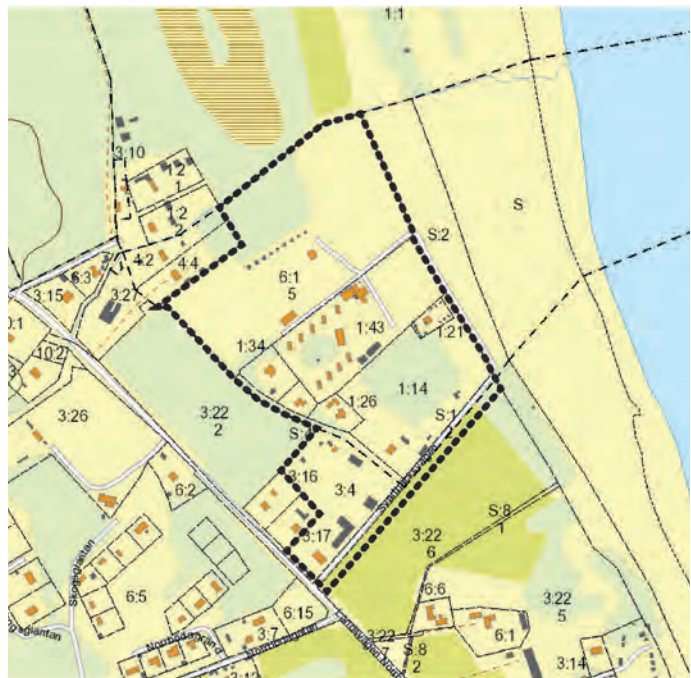
Antagandehandling

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 standardförfarande.

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

Standardförfarande:





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.

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.

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 säl, 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 detaljplanlagt 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 säsongvariationen. 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 m² 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 grönytor. 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 förutsättningarna i detta skogsområde. Genom dagvattendammens funktion påverkar inte planen miljö kvalitetsnormer 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 SMHI:s 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.

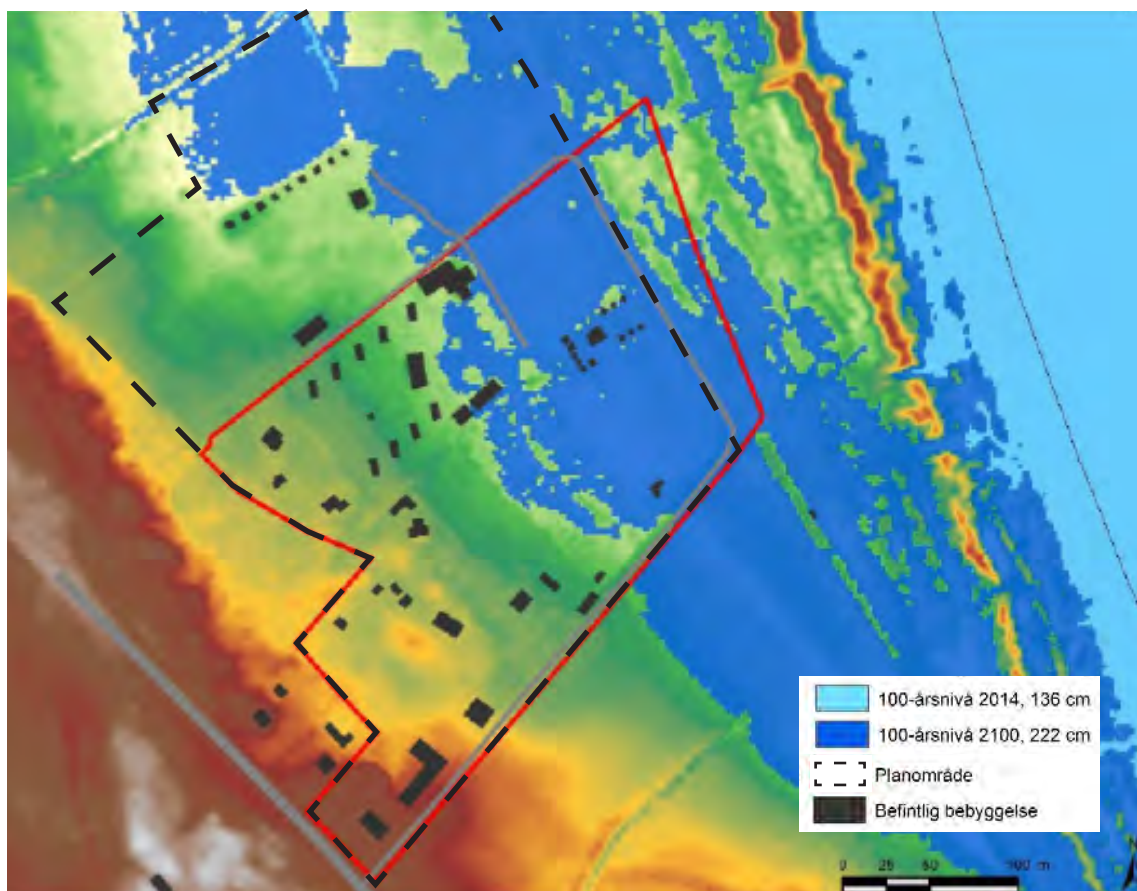


Bild 6. Blå områden visar de områden som riskerar översvämmas med 100-års återkomsttid i slutet av seklet.

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

Tabell 1. Havsnivåer

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.

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 tillfällena 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).

Förordnande jml 113 § byggnadslagen

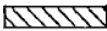
-  Gällande förordnande avsett att bibehållas
-  Gällande förordnande avsett att utgå
-  Föreslaget nytt förordnande att gälla obebyggd mark



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

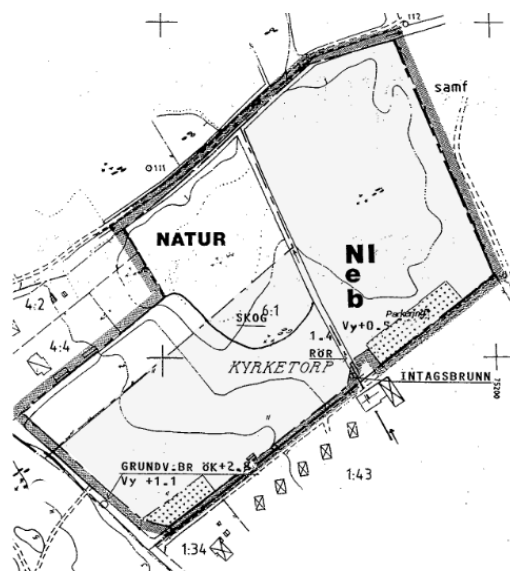


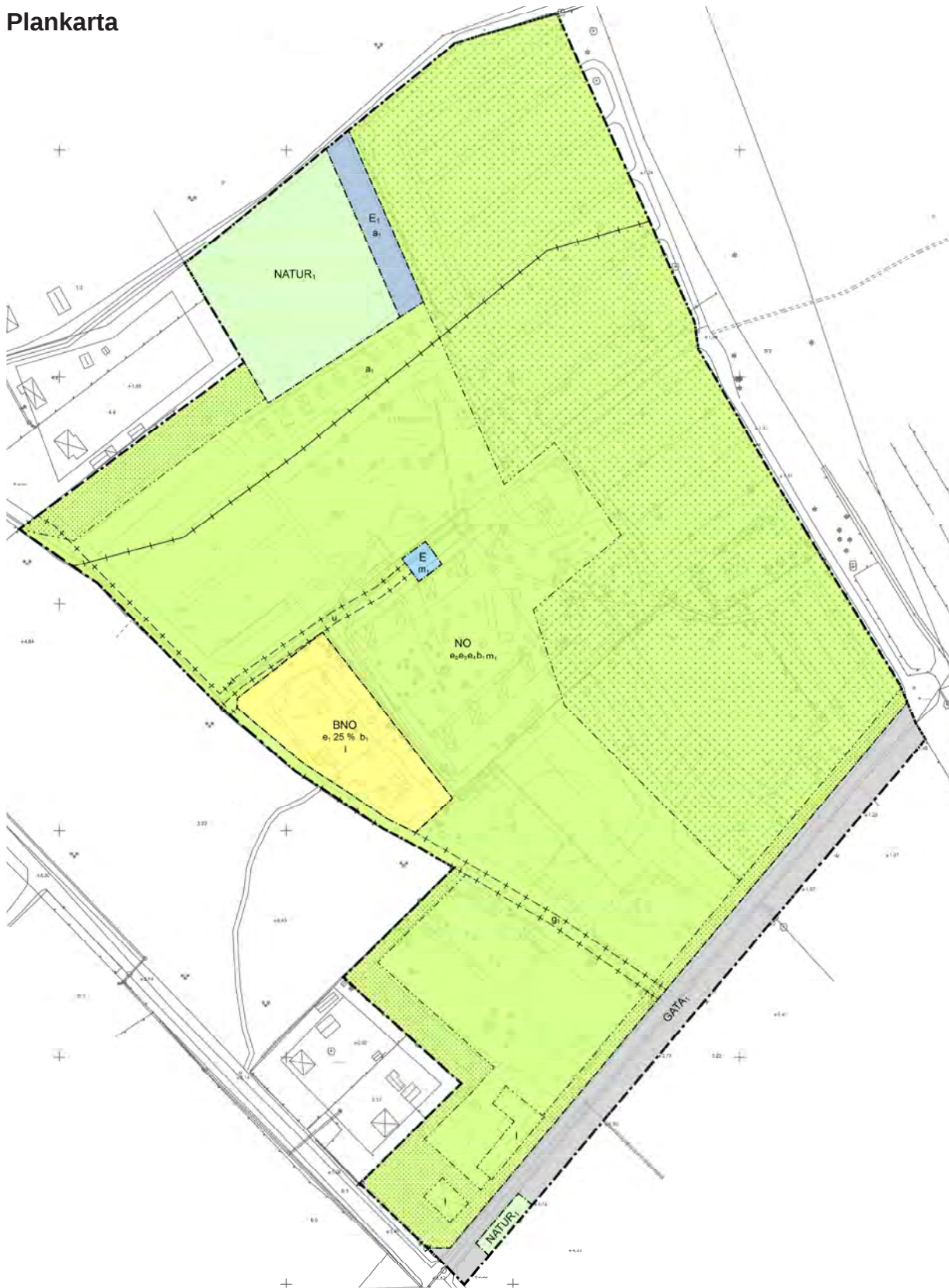
Bild 8. Gällande detaljplan för del av Kyrketorp 6:1



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

6. Planförslaget och konsekvenser

Plankarta



Allmänna och enskilda intressen

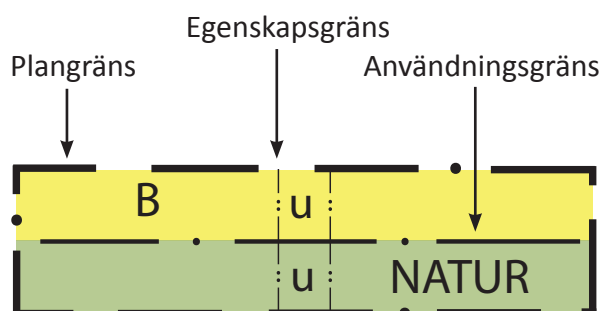
Planen medför att några mindre områden som tidigare varit planlagda som allmän plats, natur eller plantering, nu tas i anspråk för campingändamål. I planområdets nordvästra hörn, angränsande till fastigheten Kyrketorp 4:4, finns idag en 15 meter bred zon som är planlagd som naturmark. Denna remsa har 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 campingområdet ingår plats för uppställning av tält, husvagnar, husbilar och även servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för driften av campingområdet. **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.

GATA₁ - Lokalgata - PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

Svarbäcksvägen 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 Svarbäcksvägen 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.

NATUR₁ - 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 **NATUR₁**. En stor del av naturområdet i den norra delen av planområdet föreslås ligga kvar.

E₁ - Dagvattendamm - PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Ett område om cirka 1.000 m² i den norra delen av planområdet är avsett för dagvattendamm och regleras med beteckningen **E₁**. 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

e₁ 25% - Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea är angivet värde i % - PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Samtliga fastigheter inom planområdet medges en högsta utnyttjandegrad på 25 % per fastighetsarea.

e₂ - Inom användningsområde för camping och friluftsliv får huvudbyggnader för campingens verksamhet uppföras med en total byggnadsarea om högst 600 m². Det innebär en möjlighet att bygga ut den befintliga huvudbyggnaden då denna idag är cirka 400 m². Det är också möjligt att placera en ny huvudbyggnad på annan plats inom området.

e₃ - Servicebyggnad för toalett, dusch och tvätt och andra komplementbyggnader får uppföras till en största byggnadsarea av 300 m² per byggnad. Dessa byggnader får endast vara i en våning och vind får inte inredas.

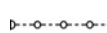
e₄ - Inom campingområdet för högst 75 st semesterlägenheter uppföras. Dessa ska i huvudsak uppföras som friliggande stugor med en största byggnadsarea om 50 m², men 20 av dessa lägenheter får uppföras som parhus med en största byggnadsarea om 100 m². Högsta byggnadshöjd för denna bebyggelse är 4 meter.

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.

b₁ - Källare får inte finnas - PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Byggnader inom planområdet får inte ha källare.

l - 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.

 - 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.

m₁ - 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 miljö kvalitetsnormer 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 **NATUR₁** 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 (a₁) 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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE FÖR DETALJPLAN FÖR KYRKETORP 1:14 m.fl.

Upprättat 2018-05-02
Senast reviderad 2018-08-10

Datum

Beslut om samråd:	2016-10-27	Samrådstid:	2016-12-02 - 2016-12-22
Beslut om granskning:	2017-03-30	Granskningstid:	2018-02-26 - 2018-03-19

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden samt under granskningstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset i Borgholm samt på biblioteket i Löttorp.

Kungörelse om samråd infördes i lokaltidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet 2016-09-10. Samrådshandlingar sändes till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad av Lantmäteriet 2016-07-13. Annons om granskning infördes i lokaltidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet 2018-02-24. Brev med information om granskning sändes till sakägare enligt fastighetsförteckning reviderad av Metria 2018-02-07.

Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheterna m.fl. enligt utsändningslista vid samråd samt vid granskning.

Inkomna yttranden under samrådstiden samt under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. En del yttranden har sammanfattats och förekommer i något redigerat skick (all saktext finns dock med). Kommunen har kommenterat samtliga yttranden och tagit ställning till ändringar. Detta granskningsutlåtande skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under samrådstiden samt under granskningstiden.

Planförslaget beräknas gå upp för antagande i Samhällsbyggnadsnämnden 2018-08-30



INKOMNA YTTRANDE	Datum Samråd	Datum Granskning
Myndigheter och remissinstanser		
Länsstyrelsen i Kalmar Län	2016-10-03	2018-03-26
Lantmäteriet	2016-09-22	2018-03-09
Räddningstjänsten Öland	2016-09-19	2018-03-07
Trafikverket	2016-09-14	2018-02-28
E.ON Elnät Sverige AB / E.ON Energidistribution AB	2016-09-26	2018-03-13
Skanova AB		2018-03-09
Sakägare		
Fastighetsägare till Kyrketorp 3:16	2016-10-03	
Fastighetsägare till Kyrketorp 4:4	2016-10-03	2018-03-17

SAMRÅDSSKEDE

MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter:

Länsstyrelsens anser att detaljplanen behöver bearbetas för att inte strida mot 11 kap. 10 § PBL, punkt 3 och punkt 5. Det innebär att planen måste förtydligas vad gäller planens påverkan på MKN för vatten och dagvatten samt översvämningsrisk.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen framför att utöver den analys som är gjord om havsnivåhöjningar måste kommunen också lägga till en riskvärdering. Det vill säga hur stor är sannolikheten att en översvämning ska inträffa. För enklare bebyggnader och byggnader med kortare planeringshorisont bedömer länsstyrelsen att det räcker med 39% risk att området blir översvämmat med 100 års återkomsttid, eller 2,5 meter över dagens medelvattennivå.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvatten

Länsstyrelsen pekar på två områden där planen måste förtydligas när det gäller MKN vatten och dagvatten;

- Då den hårdgjorda ytan kommer att öka kommer också mängden dagvatten att öka. Hur ska detta fördröjas och renas? Planen måste redovisa hur detta ska ske och koppla det till påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- Planbeskrivningen måste kompletteras med kommunens bedömning om huruvida planen kommer att påverka MKN för vatten eller inte.

Natur

Länsstyrelsen anser att en naturinventering behöver göras för de områden som övergår från allmän mark (natur) till kvartersmark för att man ska kunna bedömma hur planen förhåller sig till miljöbalken.

Förordnande enligt f.d. 113§ byggnadslagen

Länsstyrelsen påpekar att vissa områden omfattas av ett §113-förordnande och att detta måste framgå av plan- och genomförande beskrivningen. Upphävandet behöver hanteras genom ett särskilt förfarande.

Strandskydd

Strandskydd gäller inom allmän plats i gällande plan vilket inte framgår av handlingarna. När den nya planen vinner laga kraft upphör dock detta att gälla, då endast 100 meters strandskydd återinträder.

Enskilt huvudmannaskap

Länsstyrelsen anser det önskvärt att konsekvenserna för fastighetsägare och andra berörda tydliggörs i genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Turismen är vid sidan av jordbruket den dominerande näringen på Öland. För att ge förutsättningar för denna att utvecklas inom överskådlig tid måste befintliga anläggningar kunna anpassas i rimlig utsträckning till näringens önskemål. Detta är en förutsättning för en rimlig ekonomisk utveckling. Kommunen inser att det över tid i området finns en problematik med stigande havsnivåer men delar inte länsstyrelsens bedömning kring lämpliga nivåer för campingbebyggelse i området.

De ytor som kommer att översvämmas vid 100 årsnivån år 2100 får endast rymma komplementbyggnader för campingens behov, exempelvis förråd och toalettbyggnader. Campingstugor och campingens huvudbyggnad får inte placeras inom denna zon. Således kan i denna zon placeras endast byggnader som har en mycket kort ekonomisk livslängd och som inte har någon samhällsviktig funktion. Denna bebyggelse bedöms ha en så kort livslängd att den, vid den tidpunkt då marken med anledning av stigande havsnivå inte längre är lämplig för sitt ändamål inte längre är användbar. Vid detta tillfälle har planens genomförandetid dessutom gått ut varvid den kan upphävas utan komplikationer.

De ytor där planen tillåter campingstugor, huvudbyggnad eller annan mera högvärdig bebyggelse riskerar enligt gjorda beräkningar inte att översvämmas vid 100-årsnivån år 2100, även om skyddsnivån inte är lika väl tilltagen som länsstyrelsen kräver.

Planhandlingarna kompletteras i enlighet med synpunkter om dagvattenhantering, påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten, §113-förordnande, strandskydd och enskilt huvudmannaskap.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriets synpunkter:

Lantmäteriet saknar u-områden i planen för att säkerställa befintliga ledningar inom kvartersmark. Vidare behöver bestämmelsen om enskilt huvudmannaskap motiveras tydligare. Gemensamhetsanläggningen för väg bör redovisas tydligare i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med u-områden för befintliga elledningar. Texter om huvudmannaskap och gemensamhetsanläggningar utvecklas i planbeskrivningen.



RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖLAND

Räddningstjänstens synpunkter:

Har ingenting att erinra.

Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter:

Trafikverket har av samrådshandlingarna svårt att se om, och i så fall hur, planförslaget medför ökad trafik vid anslutningen till väg 136. Det bör i kommande handlingar framgå hur trafiken förändras och om förslaget innebär ökad belastning vid anslutningen mot väg 136.

Trafikverket vill här påminna om att förändringar av anslutningar, såväl stängning som förändring, kräver tillstånd från Trafikverket.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om estimerade trafikökningar samt upplysning om att tillstånd krävs för ändring och stängning av utfarter mot väg 136.

E.ON ELNÄT SVERIGE AB

E.ON Elnäts synpunkter:

E.ON Elnät upplyser om att det i området finns en befintlig transformatorstation som försörjer området med el. Det finns också kabelstråk med 10 kV och 0,4 kV jordkablar enligt en till yttrandet bifogad karta.

E.ON förutsätter att befintliga el-anläggningar kan behållas. För detta krävs att detaljplanen kompletteras med 4 meter breda u-områden vid markkablar samt att ett område kring transformatorstation hålls fritt från brännbara byggnadsdelar eller upplag enligt svensk standard.

Kommunens kommentar:

Plankartan justeras enligt E.ONs önskemål.

SAKÄGARE

FASTIGHETSÄGARE TILL KYRKETORP 3:16

Synpunkter:

Fastighetsägaren till Kyrketorp 3:16 motsätter sig helt att de får lekplatser, personalbostäder, servicehus eller andra byggnationer angränsande till sin tomt. Tidigare har det varit en lugn camping utanför tomtgränsen utan några byggnationer. Husvagnar har varit placerade minst 6 meter från tomtgränsen och de ser ingen anledning till att det ska vara på något annat sätt framöver. Bebyggelse bör inte tillåtas närmare tomtgränsen än 15 meter.

Kommunens kommentar:

Plankartan ändras genom att marken närmast tomtgränserna förses med prickmark för att säkerställa en byggnadsfri zon på 6 respektive 15 meter.

FASTIGHETSÄGARE TILL KYRKETORP 4:4

Synpunkter:

Till dags dato finns ingen permanent bebyggelse inom 100 meter söder om Kyrketorp 4:4, och ägaren önskar att detta förhållande ska bestå. Om det i framtiden ska komma bebyggelse i detta område insisterar fastighetsägaren på att området som är "NATUR" närmast deras fastighet blir kvar.

Fastighetsägaren till Kyrketorp 4:4 påpekar också värdet av att bevara naturmarken i den norra delen av planområde. Detta område är av vikt både för vilt, som resurs i vattenhanteringen, samt som en buffertzona mellan bostadsfastigheten och campingen.

Kommunens kommentar:

Gällande detaljplan för området söder om Kyrketorp 4:4 medger redan idag bebyggelse på fältet.

En 15 meter bred zon med prickmark närmast tomtgränserna kvarstår lika samrådsförslaget. Prickmark på denna remsa innebär att detta område ej får bebyggas samtidigt som det möjliggör uppställning av husvagnar och -bilar under sommarmånaderna. I praktiken blir detta en legalisering av den användning som finns idag.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån Länsstyrelsens synpunkter:

- planhandlingarna kompletteras i enlighet med synpunkter om påverkan på MKN för vatten och dagvatten*
- område för dagvattendamm införs på plankartan för att möjliggöra sedimentering och för att uppfylla MKN vatten*
- planhandlingarna kompletteras i enlighet med synpunkter om strandskydd*
- huvudmannaskapsfrågan förtydligas i granskningshandlingarna*
- planhandlingarna revideras i enlighet med synpunkten gällande f.d. 113§ byggnadslagen*

Planförslaget revideras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter:

- texter om huvudmannaskap och gemensamhetsanläggningar utvecklas i planbeskrivningen.*

Planförslaget revideras i enlighet med E.ONs synpunkter och kompletteras med u-områden för befintliga elledningar och ett e-område kring transformatorstationen.

Planbeskrivningen revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån Trafikverkets synpunkter och kompletteras med uppgifter om estimerade trafikökningar samt upplysning om att tillstånd krävs för ändring och stängning av utfarter mot väg 136.

Planförslaget revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån synpunkter från privata fastighetsägare. Marken utmed fastighetsgränsen i söder förses med prickmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Julie Thiel
planarkitekt

Magnus Juhlin
plan- och byggchef

GRANSKNINGSSKEDE

MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter:

Länsstyrelsens synpunkter under miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten måste beaktas för att ändringen av detaljplanen ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. 10 § PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under Upplysningar bör beaktas.

Behovsbedömning

Länsstyrelsens synpunkt i samrådsyttrande 2016-10-03 avseende behovsbedömningen kvarstår det vill säga att planförslaget behöver tydliggöras avseende klimatanpassning och MKN vatten, dagvatten.

Klimatanpassning - Risk för översvämning

Kommunen behöver redogöra varför avsteg görs från rekommenderad skyddsnivå för översvämning.

MKN för vatten samt dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser inte att kommunen besvarat de frågor som ställdes i samrådsyttrande 2016-10-03. Kommunen behöver utveckla mer kring MKN vatten och slutrecipient Östersjön (måttlig status) och dagvattenhantering. Beskriv vattendrag i norr som avvattnar jordbruksmark i väster (och kan antas vara belastat med närsalter) samt dike i söder avseende föreslaget planområde. Beskrivningen ska ingå i såväl MKN vatten som i planbeskrivning.

- E1 dagvattendamm - varför är den placerad inom område som kan innehålla värdefull

Kommunens kommentar:

Behovsbedömningen revideras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter till antagandet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang i frågan till antagandet.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om miljö kvalitetsnormer för vatten, samt med information om planområdets vattenförekomster och deras status.

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter till antagandet.

Området som föreslås planläggas med användningen E₁ dagvattendamm är låglänt



natur och som har beteckning natur i gällande detaljplan? Kan dessa två intressen kombineras?

- Hur kan dammen göra någon nytta på en plan yta som detta planområde är?
- Kan allt ytvatten ledas hit? Kommunen behöver visa hur ytvatten flödar inom planområdet.
- Centralt i planområdet är det hög grundvattennivå vilket medför att här finns våta, skogliga miljöer - hur kan detta värdefulla naturområde skyddas från exploatering?
- Är det främst sand- d.v.s. hög infiltrationsförmåga generellt i marken inom planområdet?

Enskilt huvudmannaskap

Eftersom planen avser enskilt huvudmannaskap är det viktigt att reglera ansvaret för dagvattenhanteringen tydligt i planens genomförandebeskrivning och eventuellt exploateringsavtal.

Strandskydd

Har kommunen tagit ställning till om vattendraget strax norr om planområdet omfattas av strandskydd?

Upplysningar

Natur

För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma vilken påverkan planen kommer ha på naturmiljön bör kommunen i planprocessen redovisa vilka eventuella naturvärden som finns på den allmänna marken (natur) som kommer övergå till kvartersmark. En naturinventering enligt standard på detaljnivå bör genomföras och kompletteras till planunderlaget för dessa markområden.

För åtgärder som behöver genomföras inom naturmark som övergår till kvartersmark krävs att en anmälan görs till Länsstyrelsen för att påverka på de allmänna naturmiljövärdena ska bli utredd enligt miljöbalken.

jämfört med dem omgivande områdena och används redan idag för omhändertagande av dagvatten. Dagvattendammen kommer att integreras i området så att naturvärden gynnas av att det används på det sättet.

Figur 4-2 i jordarts- och klimatanalysen som gjordes av DHI 2015 visar beräknade flödesvägar och lågpunkter i området.

Runt hälften av detta skogsparti är idag planlagt för bostäder och sanitära ändamål. Marken anses vara lämplig för utvecklingen av campingverksamheten ur miljösynpunkt, då området inte bedöms ha höga naturvärden. Den geologiska utredningen visar att yttjordarter i planområdet utgörs av sand och att marken har mycket goda infiltrationsförhållanden.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt Länsstyrelsens synpunkter gällande dagvattenhantering i samband med enskilt huvudmannaskap.

Stycket om strandskydd i planbeskrivningen har kompletterats.

Kommunen bedömer att det inte finns ett behov av en naturinventering i detta fall. Skogsområdet i den södra delen av fastigheten är bevuxet med al och sälg och bedöms inte ha höga naturvärden.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att anmälan behöver göras till Länsstyrelsen innan åtgärder genomförs inom naturmark som övergår till kvartersmark.

Klimatanpassning

Transformatorstationen som ligger centralt i planområdet räknas som samhällsviktig funktion.

En planbestämmelse bör införas ifall byggnaden framöver behöver ersättas. Byggnadens konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsvatten nivån i RH2000.

Transformatorstationer ingår i användningarna N Friluftsliv och camping och O Tillfällig vistelse. Detta möjliggör flyttning av befintlig transformatorstation ifall byggnaden framöver behöver ersättas.

En planbestämmelse om att tekniska installationer under nivån +2,8 meter (RH2000) ska översvämningssäkras har införts.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriets synpunkter:

Lantmäteriet har inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Noteras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖLAND

Räddningstjänstens synpunkter:

För att säkerställa effektiva släckinsatser i områden med bebyggelse krävs att räddningstjänsten har tillgång till släckvatten. Det bör därför redan i detta skede planeras för detta. Räddningstjänsten förutsätter att gällande VA-normer, VAV, följs med avseende på tillgång till släckvatten via konventionellt system eller alternativsystem. Vid tillämpande av alternativsystem för det aktuella området ska detta planeras i samråd med räddningstjänsten.

Räddningstjänsten förutsätter även att hänsyn tas till framkomlighet för räddningsfordon i de områden som bebyggs.

Kommunens kommentar:

Synpunkterna har beaktats i planarbetet.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter:

Trafikverkets synpunkter utgår från verkets väghållaransvar för väg 136. Väg 136 har relativt hög trafikbelastning under sommartid. Då det även är under sommaren som campingen används och då planförslaget kan väntas generera mer trafik till planområdet är det av stor vikt att anslutningen från väg 136 mot Svartbäcksvägen utformas på ett sätt så att fordon på väg in till campingen inte behöver bli stående på väg 136 för att invänta utgående trafik. Svartbäcksvägens anslutning måste således utformas så att såväl in- som utgående fordon kan mötas. För att ändra anslutningen krävs tillstånd från Trafikverket (se samrådsyttrandet).

Om planförslaget genererar åtgärder på statlig väg 136 är det kommunen/exploatören som ska finansiera åtgärden efter det att avtal med Trafikverket tecknats.

Kommunens kommentar:

Ståndpunkten infogas i genomförandebeskrivningen.

E.ON ENERGIDISTRIBUTION AB

E.ON Energidistributions synpunkter:

E.ON Energidistribution AB har tagit del av ärendet och noterar att synpunkterna från samrådet är tillgodosedda och har därmed inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommunens kommentar:

Noteras.

SKANOVA AB

Skanovas synpunkter:

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med den nya detaljplanen för området. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda tele kablar förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunens kommentar:

Synpunkten infogas i genomförandebeskrivningen.

SAKÄGARE

FASTIGHETSÄGARE TILL KYRKETORP 4:4

Synpunkter:

Fastighetsägare till Kyrketorp 4:4 motsätter sig till att området söder om sin fastighet ändras till campingändamål med prickmark. Denna 15 meter bredd zon är planlagd som naturmark men används emellertid för campingändamål idag. Fastighetsägaren anser att planbestämmelsen "NATUR" möjliggör camping samt uppställning av husvagnar och -bilar. Om tanken är att denna mark ska användas för samma ändamål i framtiden, ser fastighetsägaren ingen anledning varför användningen ändras i detaljplaneförslaget.

Kommunens kommentar:

I användningen NATUR ingår alla typer av friväxande natur, mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

Däremot ingår inte camping i användningen utan betecknas N - Friluftsliv och camping på plankartan. På så vis uppdateras den gamla detaljplanen så att beteckningen stämmer överens med den användningen som skett under åren. Prickmark på denna remsa innebär att detta område ej får bebyggas samtidigt som det möjliggör uppställning av tält, husvagnar och -bilar.

Ändringen av användningen från NATUR till N - Friluftsliv och camping med prickmark innebär i praktiken ingen förändring för fastighetsägaren.

Deutsche Übersetzung:

Die Art der baulichen Nutzung „NATUR“ umfasst alle Arten wildwachsender Natur, kleinere Parks, Wasseranlagen und Orte im Freien, die der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen, sowie andere ergänzende Bereiche für die Nutzung von Grünanlagen. Dazu gehören unter anderem Geh-, Wander- und Fahrradwege, sowie Flächen für die Aufbereitung von Regenwasser.

Camping ist nicht in der baulichen Nutzung „NATUR“ enthalten, sondern wird mit der Nutzung „N – Friluftsliv och camping“ im Bebauungsplan (detaljplan) geregelt. Auf diese Weise wird der alte Bebauungsplan aktualisiert, so dass die Bezeichnung mit der Nutzung, die über die letzte Jahre hinweg stattgefunden hat, übereinstimmt. „Prickmark“ auf diesem Grünstreifen bedeutet, dass die Fläche keine Bebauung zulässt, während gleichzeitig das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Wohnmobilen erlaubt ist.

Die Änderung der baulichen Nutzung von „NATUR“ zu „N – Friluftsliv och camping“ mit „prickmark“ bedeutet in der Praxis keine Veränderung für den Eigentümer des Grundstücks Kyrketorp 4:4.

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

En ny behovsbedömning tas fram till antagandet.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om varför avsteg görs från rekommenderad skyddsnivå för översvämning.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om miljökvalitetsnormer för vatten, samt med information om planområdets vattenförekomster och deras status.

Planbeskrivningen och plankartan har reviderats enligt länsstyrelsens synpunkter om transformatorstationen i samband med klimatanpassning. En planbestämmelse om att tekniska installationer under +2,8 m ska översvämningssäkras har införts.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om åtgärderna gällande dagvattenhantering enligt länsstyrelsens synpunkter.

Stycket om strandskydd i planbeskrivningen har kompletterats. Strandskyddet upphävs för del av planområdet [a₁] som omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 13-18 §§.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att anmälan behöver göras till Länsstyrelsen innan åtgärder genomförs inom naturmark som övergår till kvartersmark.

Planhandlingarna har kompletterats med ett avsnitt om räddningstjänstens behov.

Textstycke gällande Trafikverkets och Skanovas synpunkter har infogats i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Thomas Nilausen
planarkitekt

Magnus Juhlin
plan- och byggchef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA Lokalgata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

BNO Bostäder, Friluftsliv och camping, Tillfällig vistelse, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

NO Friluftsliv och camping, Tillfällig vistelse, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E1 Dagvattendamm, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e1 25 % Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea är angivet värde i %, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e2 Huvudbyggnader får uppföras om högst 600 m2., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e3 Komplementbyggnader får uppföras till en största byggnadsarea 300 m2 per byggnad. Högst 1 våning. Vind får inte inredas., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e4 Campingstugor. Inom användningsområde får högst 75 semesterlägenheter uppföras. Semesterlägenheter ska i huvudsak uppföras som friliggande stugor. 20 semesterlägenheter får uppföras i parhus. Största byggnadsarea för friliggande stugor är 50 m2 och 100 m2 för parhus. Byggnader skall placeras med minst 4 meters mellanrum. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4 meter., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

I Högsta antal våningar, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utfart

Utfart får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

Utförande

b1 Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

m1 Tekniska installationer under nivån +2,8 meter (RH2000) ska översvämningssäkras., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar., PBL 4 kap. 6 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1 Gemensamhetsanläggning för infart, PBL 4 kap. 18 § 2 st

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

Strandskydd

a1 Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Kyrketorp 1:14 m.fl
Bödagårdens camping

Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Borgholms kommun

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

Thomas Nilausen
Planarkitekt



Borgholms
kommun

Upprättad datum: 2016-09-02
Senast reviderad: 2018-10-11

STORSTRÅVA OCH KYRKETORP 1:14, 1:21, 1:22
OCH INOMRÅDET 3:4 IIIII
Borgholms kommun, Kyrketorp

METRIA
KALMAR 2016-04-12 kompl i norr 2016-09-05

Anders Johansson
ingenjör

Utgivet i 100 exemplar
Måtklass: III
Kartans utställningsplats i plan: Kyrketorp 1:14 m.fl
Koordinatsystem i höjd: RH 2000

BETECKNINGAR

- Traktorårs
- Fastighetsgräns
- Användningsgräns
- Bostadshus
- Brunn
- Ägodelsgräns
- Fläck
- Vägar
- Vägar
- Ång resp. åker. resp. karr
- Lovskog resp. oarskog
- Punkthöjd
- Höjddurva