

Detaljplan för
Solberga 4:2

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2019-09-05

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
2. PLANDATA	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	6
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	11
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL	13
6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER	14
UTSNITT UR PLANKARTA	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	19

Samrådshandling

Upprättad: 2019-06-03
Justerad senast: 2019-09-09
Dnr: B 2019 – 000 070

Medverkande tjänstemän:
Kerstin Persson
Planarkitekt

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

Fanny Sundberg, Hanna Irvénå och Pernilla Knutsson
Ramboll

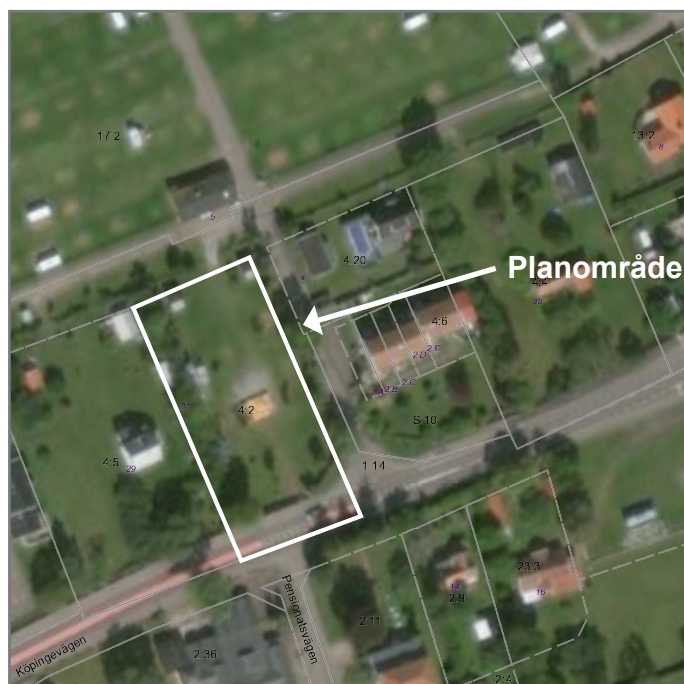
Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Utredningar - Radon och arkeologi redovisas vid granskningstillfälle

Framsida. Planområdet i förgrunden och Kalmarsund i bakgrunden.



Bild 1. Kommunkarta



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.

Första steget i planprocessen kallas för samråd. Planförslaget ställs ut i stadshuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Samtliga handlingar finns även tillgängliga på kommunens hemsida. De fastighetsägare som bor närmst planområdet meddelas per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt företag och föreningar som berörs mest av förslaget.

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

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

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

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

Standardförfarande:

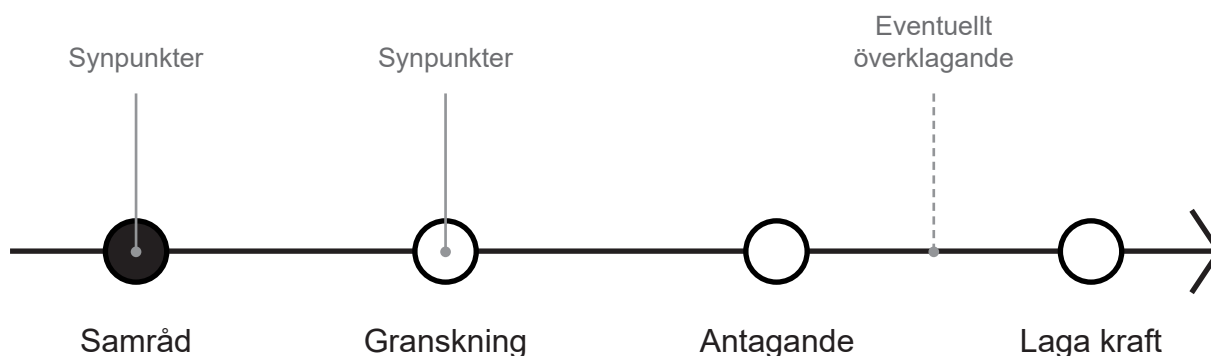




Bild 3. Planområdets läge i Köpingsvik

1. Planens bakgrund och syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus på fastigheten Solberga 4:2. Planen har begränsats med korsmark i plankartan med ca 30 meter mot länsväg 136 med syfte att följa intilliggande bebyggelses liv samt minska bullerutsatthet genom att endast komplementbyggnad tillåts.

2. Plandata

Planområdet är centralt beläget i Köpingsvik och avgränsas av Skurkvarnsvägen i norr och i öster, länsväg 136 i syd och av grannfastigheten i väst. Norr om planområdet ligger Grönhags camping och Köpingsbuktens badstrand.

Planområdet är 3000 kvm stort och består av en fastighet som sluttar mot Köpingsbukten. Inom planområdet finns tre mindre byggnader, frukt- och lövträd. Cirka 200 meter från planområdet ligger Köpings kyrka. En del av länsväg 136 ingår i fastigheten och är därför inkluderat i planområdet.

3. Förutsättningar

Bebyggelse

Köpingsvik har en långgrund och väl skyddad hamn där platsen varit idealisk som handelsplats. Under vikingatiden fanns här en marknadsplats med anor från 700-talet. Vid sekelskiftet tog turismen fart och ett pensionat byggdes i Köpingsvik under 1920-talet. Efter invigningen av Ölandsbron i början på 1970-talet etablerades campingplatser på Öland varav ett flertal vid Köpingsbuktens sandstrand. Fastigheten inom det aktuella planområdet gränsar i norr till Grönhags camping.

Inom planområdet finns ett antal mindre stugor. Fastigheten var tidigare bebyggd med ett enfamiljshus. Sedan några år tillbaka är detta rivet och fastigheten har istället för bostad använts för semesterboende, camping och upplag. Den tidigare byggnadens placering var samordnad med omgivande fastigheters bebyggelse i linje med nu gällande detaljplan. Denna placering innebär ett avstånd till väg 136 om ca 30 meter.

Planområdet omgärdas främst av villabebyggelse som successivt har växt fram sedan sekelskiftet när turismen växte. Köpingsvik präglas av bebyggelse kopplat till sommarsäsongen med camping- och serviceanläggningar. Cirka 200 meter från planområdet ligger Köpings kyrka.

Mark och vegetation

Planområdet består av gräsmatta, ett antal fruktträd samt buskar, lövträd och barrträd utmed gränserna. Längs Skurkvarnsgatan står en solitär ek som utmärker sig gentemot övrig vegetation genom sin storlek. Denna ek bedöms vara ca 100 år gammal och har ett visst naturvärde. Mitt på fastigheten finns en grusyta där den före detta huvudbyggnaden tidigare stod.



Bild 4. Vegetation i planområdet och Köpings kyrka i bakgrunden

Fornlämningar

Köpingsvik omfattas av medeltida stadslager. Vid planläggning i trakten utförs arkeologiska utredningar. Arkeologisk utgrävning ska genomföras innan detaljplanen går ut på granskning.

Geologi

Planområdet består av svallsediment, grus. Svallsediment är avlagringar som bildats genom vågsvall mot kusten. Vågsvallen har bildat svallgrus när kusten har bearbetats av vågorna. Planområdets jordarter visar spår på tidigare högre havsnivåer och en strandlinje i höjd med planområdet.

Radon

I planområdet finns ingen radonmätning registrerad. En radonmätning har punktvís utförts väster om planområdet (Solberga 3:1). Mätningarna visar på 30 - 1500 bequerel per kubikmeter.

Vid Radonvärden som överskrider 200 bequerel per kubikmeter, bör åtgärder vidtas. Det är inte ovanligt att radonvärden skiljer sig mycket åt på Öland med punktvís förhöjda värden. Anledningen är att radon sprider sig genom sprickor och håligheter i berggrunden via grundvatten och jordluft genom marklagren.

Radonmätning på fastigheten genomförs i realtid och redovisas innan detaljplanen går ut på granskning.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet är beläget centralt i Köpingsvik med närhet till livsmedelsaffär och ett bageri som har öppet året runt. I Köpingsvik finns tre stycken förskolor och skola med förskoleklass och 1 - 6. Längs hela bukten i Köpingsvik finns ett antal campinganläggningar där samtliga har kioskverksamhet. Under sommaren finns ett flertal restauranger i samhället. En av dessa har öppet året om. Sommartid finns ett flertal klädesbutiker samt annan kommersiell handel. I hela Köpingsviksområdet finns det rum och stugor för uthyrning.

Planområdet är beläget cirka 4 kilometer väster om centrala Borgholm. I Borgholm finns kommunens största serviceutbud, både kommunal- och kommersiell service. Bl.a. finns det livsmedelsbutiker, hälsocentral, förskolor och skola 1 - 9.

Trafik

Fastigheten avgränsas i söder av väg 136 och i öster och i norr av Skurkvarnsvägen. Skurkvarnsvägen är en av nerfarterna till Grönhags camping och stranden Köpingebukten.

Länsväg 136 är öns största väg och förbinder norra delen av ön med den södra. På sommaren är det inte ovanligt att trafikmängden fyrdubblas jämfört med vintermånaderna och maxbelastningen på vägen motsvarar trafiken på en mötesfri motortrafikled. Sommartid är trafiksituationen svår med långa köer. Vägen utgör en barriär mellan strandområdet och större delen av Köpingsviks tätort. Skyltad hastighet på väg 136 närmast planområdet är 50 km/h.

Köpingsvik präglas av sitt läge där man från samhället har utsikt mot havet. Mest påtagligt är det när man färdas längs landsvägen norrifrån där det fortfarande går att få en bild av det tidigare sammanhängande sjömarksområdet.

Gång- och cykeltrafik

Goda cykelförbindelser finns med Borgholm och genom Ölandsleden, en cykelled som sträcker sig från norr till söder. En strandpromenad går längs Köpingsviken och fortsätter norrut till Lundegård och västerut till Sollidens port. Längs väg 136 mellan Borgholm och Köpingsvik finns det en separat gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

På väg 136 passerar busstrafik (KLT) och den närmsta busshållplatsen, Köpingsvik kyrka, ligger ungefär 100 meter från planområdet.

Parkeringsnorm

I Borgholms kommun beräknas parkeringsnormen för flerbostadshus till 0,2 – 1,1 bpl per lägenhet. Parkeringsbehovet är beroende av flera faktorer såsom bostadens läge, tillgång till service i närområdet, kollektivtrafikförsörjning, lägenhetsstorlek och sammansättning, målgrupp, boendetäthet och förväntat bilinnehav. För det aktuella planområdet beräknas parkeringsnormen till 0,6 - 0,7 bilar per lägenhet.



Bild 5. Väg 136, söder om planområdet

Buller

Den mest betydande orsaken till buller i området är buller och vibrationer från väg 136. Planområdet vetter i söder mot vägen. Skyltad hastighet närmast planområdet är 50 km/h.

Vägrafikbuller för väg 136 har beräknats i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm och Köpingsvik (antagandehandling). Trafikmängder samt hastigheter har hämtats från NVDB på webb. Analysen gjordes i ArcMap utifrån vilka bostadshus som har över 55 dBA vid fasad. I analysen är inte planområdet utpekade med bostad >55 dBA vid fasad. Inte heller de intilliggande fastigheterna som har bostadshus med cirka 30 meters avstånd från väg 136 är utpekade att vara i riskzonen för bullerutsatthet. Det aktuella planområdets regleras med ett avstånd på cirka 30 meter mellan bostadsbebyggelse och väg 136. Syftet är att följa intilliggande bebyggelses placering samt hålla avstånd mellan bostäder och bullerkällan väg 136.

	Ekvivalent ljudnivå, dBA	Maximal ljudnivå, dBA
¹ För bostäder om högst 35 m ² är riktvärdet 65 dBA. Om ljudnivå ändå överskrider bör • minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och • minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasad.		
² Om ljudnivån ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Ljudnivå utomhus vid bostadsbyggnadsfasad	60 ¹	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 ²
¹ För bostäder om högst 35 m ² är riktvärdet 65 dBA. Om ljudnivå ändå överskrids bör • minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och • minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasad.		
² Om ljudnivån ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timmer mellan kl. 06.00 och 22.00.		

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. Det finns en mängd olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. 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 vara slutna betongbehållare men de flesta är försänkta gräsytor.

Enligt behovsbedömningen finns allmän dagvattenhantering. Då marken är genomsläpplig med svallsediment/grus finns goda förutsättningar till infiltration inom fastigheten. För att möjliggöra infiltrering inom tomten ska hårdgjorda ytor undvikas vid t.ex. parkeringsplatser.

Det är fastighetsägarens ansvar att det finns en fungerande dagvattenlösning inom planområdet.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Borgholm Energi AB är huvudman för det allmänna nätet.

Avfall

Borgholms Energi AB hanterar renhållningen i kommunen. Vid planering av nya bostäder är det viktigt att vägar är dimensionerade för renhållningsfordon (s.k. sopbilar). Hushållsavfall hämtas vid fastigheten varannan vecka i Borgholms kommun. Förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentral.

Närmaste återvinningscentral är Kalleguta återvinning 5,9 km från planområdet.

El och tele

Trafikverket har belysningsstolpar utmed väg 136.

BEAB elnät har nätkoncession i området.

Skanova har en inaktiv tvåpars kopparkabel inom planområdet som inte utgör hinder vid planläggning eller grävarbeten.

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 miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Regeringen får ange föreskrifter angående mark, vatten, luft eller miljö, om det behövs för att bland annat skydda människors hälsa eller miljö. Planförslaget bedöms förenligt med Miljöbalkens 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 i samband med ansökan om planbesked. Den samlade bedömningen är att planförslaget inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas enligt Miljöbalkens kriterier. Behovsbedömningen är en del av planhandlingarna.

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 är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden (rörligt friluftsliv och obruten kust). Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte påtagligt skada dessa helhetsvärden. Enligt Miljöbalken 4 kapitlet 2§ skall också turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas. Planområdet är redan ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för riksintresset.

I övrigt berörs inte heller planområdet av strandskydd eller annat områdesskydd.

Nyckelbiotoper

Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper registrerade.

Strandskydd

Planområdet omfattas av detaljplan 08-KÖP-1341, senast ändrad 1999. Enligt behovsbedömningen berörs inte planområdet inte av strandskydd. Från planområdets norra gräns är det 230 meter till strandkanten. Inom Köpingsvik och Borgholm gäller till största delen bibehållet strandskydd på 300 meter på mark som inte omfattas av detalj- eller byggnadsplan,

vilket planområdet gör (08-KÖP-1341).

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv har införts i miljöbalken. 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. Vatten har delats in i olika kategorier, sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten. Statusklassningar som bedöms för de olika kategorierna är:

Aktuell plan har avrinning till Kalmarsund. Normerna för vatten gäller för de vattenförekomster som beslutats, i fördjupningsområdet är dessa kalmarsundskustvatten M n Kalmarsunds utsjövatten och N Ölands kustvatten.

Ekologisk status: Vattenförekomsten Kalmarsund är känslig för övergödning, utsläpp av ämnena fosfor och kväve bidrar till problemet. Därför är det viktigt att vatten som tillförs inte innehåller för höga halter av dessa ämnen. I Borgholm-Köpingsvik är avloppsnätet till stor del utbyggt och fastigheter anslutna. Det finns utbyggt dagvattennät i delar av om Borgholm och Köpingsvik men är hårt belastat och behöver ökad kapacitet. Åtgärder på väg 136 för att minska påverkan ska utredas vidare och åtgärdas. Vid planering av nya områden ska dagvatten beaktas och lokala lösningar prövas.

Grundvattnets kvantitativa status: Öland har tidvis akut bristande tillgång på grundvatten, för bedömningen av kvantitativ status har det saknats underlag. Kommunen jobbar aktivt för att lösa frågan och möjliggöra en fortsatt utveckling på ön.

Vattenförekomster: Planområdet har måttlig grundvattentillgång enligt fördjupad översiktsplan Borgholm Köpingsvik.

Genomförandet av detaljplanen får inte påverka miljökvalitetsnormer negativt. Vattnet ska därför i så stor utsträckning som möjligt fördröjas och renas lokalt inom fastigheten.

5. Tidigare ställningstaganden enligt PBL

Översiktsplan

Översiktsplan 2002

Översiktsplanen för Borgholms kommun (2002) beskriver att Köpingsvik präglas av en blandning av permanent- och fritidshus. I översiktsplanen anges det för tätorten att ”Ny bebyggelse bör så långt möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning. Översiktsplanen hänvisar till en mer detaljerad beskrivning av framtida mark- och

vattenanvändning i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm och Köpingsvik.

Fördjupning av översiktsplan för Borgholm Köpingsvik

I den fördjupade översiktsplanen (antagandehandling) för Borgholm och Köpingsvik ingår planområdet i ett område där förändring i befintlig miljö kan ske med utvecklig av verksamheter knutna till besöksnäringen. I Köpingsvik ska de boende och verksamma prioriteras. Det eftersträvas även förtätning i samhällena för att minska behov av bebyggelse i det unika landskap som omger samhällena.

I fördjupningen beskrivs att kopplingarna till stranden bör förbättras i Köpingsvik och Skurkvarnsvägen pekas ut som ett prioriterat gångstråk. Väg 136 upplevs som en barriär med svåra trafiksituationer och köer sommardid.

Detaljplan

Gällande detaljplan fastställdes 1984 och har ändrats genom tillägg senast 1999. I detaljplanen är fastigheten Solberga 4:2 är i huvudsak planlagt för bostadsändamål. Vidare preciseras fristående huvudbyggnad och förbud mot vindsinredning, utöver det angivna våningsantalet som är två våningar. Mot väg 136 gäller utfartsförbud. En zon utmed väg 136 är belagd med prickmark och får inte bebyggas. Denna zon är samordnad med närliggande fastigheter för att byggnaderna har varit placerade i liv med varandra i syfte att skapa sammanhållning mellan de enskilda fastigheterna. Det bostadshus som numera är rivet låg också i denna linje. Den del av fastigheten som sträcker sig ut i Köpingsvägen är planlagt som vägmark.

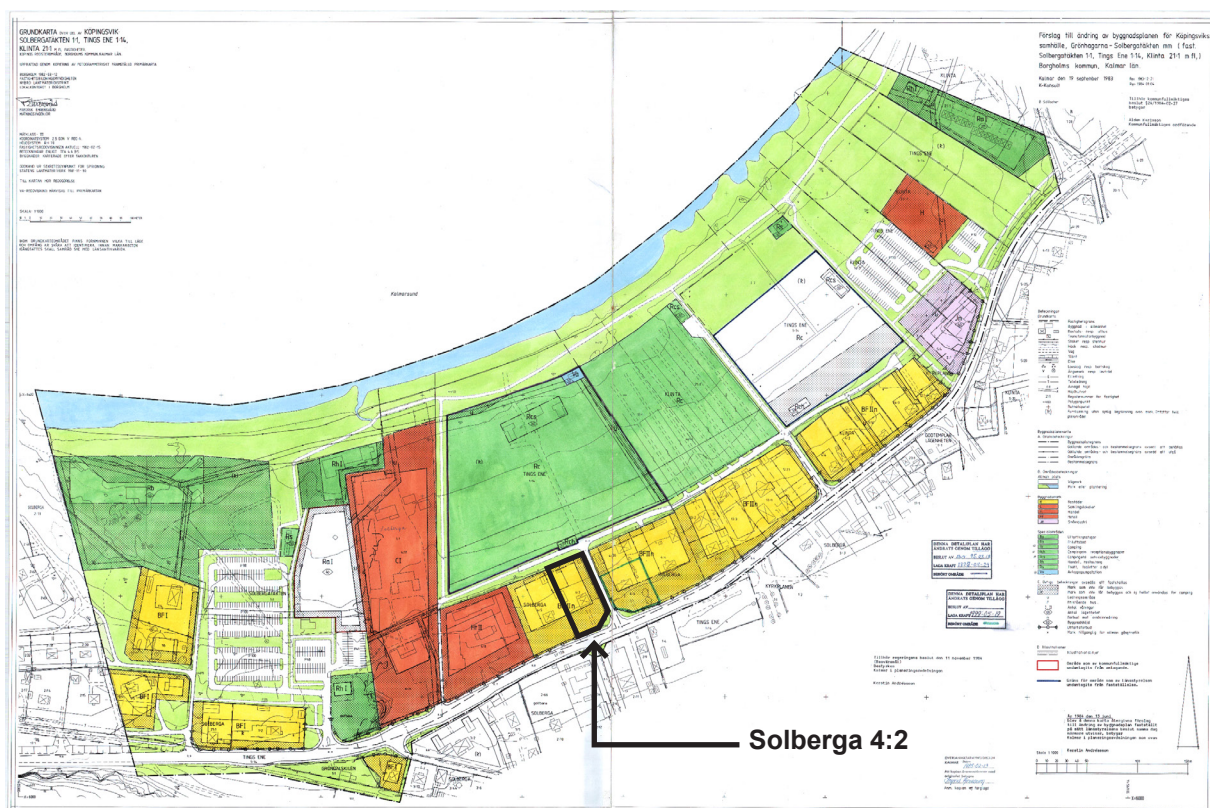


Bild 6. Befintlig detaljplane-karta, 08-KÖP-1341, det aktuella planområdet Solberga 4:2 är markerat i svart

6. Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en exploatering utgörande max 600 kvadratmeter på den norra delen av tomten. Byggrätten möjliggör cirka 12 lägenheter. På den södra delen möjliggörs endast bebyggelse av komplementbyggnad, max 50 kvadratmeter, mot väg 136. Begränsningen syftar till att möjliggöra att huvudbyggnaden ligger i liv med intilliggande fastigheters huvudbyggnader, cirka 30 meter indraget från länsvägen. För att den nytillkomna bostadsbebyggelsen ska följa omkringliggande formspråk regleras byggnadens höjd med en byggnadshöjd om max 7 meter samt takvinkel mellan 27 till 45 grader. Utfartsförbud mot väg 136 regleras för att undvika en försvårad trafiksituation mot länsvägen. En äldre ek vid mot Skurkvarnsvägen skyddas från fällning på grund av sitt naturvärde. För att möjliggöra infiltrering av dagvatten begränsas möjligheten att hårdgöra marken på sen södra delen av tomten.

Planläggningen inleddes med att planområdet och bebyggelseförslag analyserades. På grund av att planområdet är en frimärksplan, en detaljplan som omfattar en mindre enstaka fastighet, undersöktes sammanhanget som fastigheten ingår i.



Bild 7. Utdrag från strukturstudien som inledde planläggningen. Exempel på ett förslag som analyserades utifrån platsens förutsättningar

Plankarta

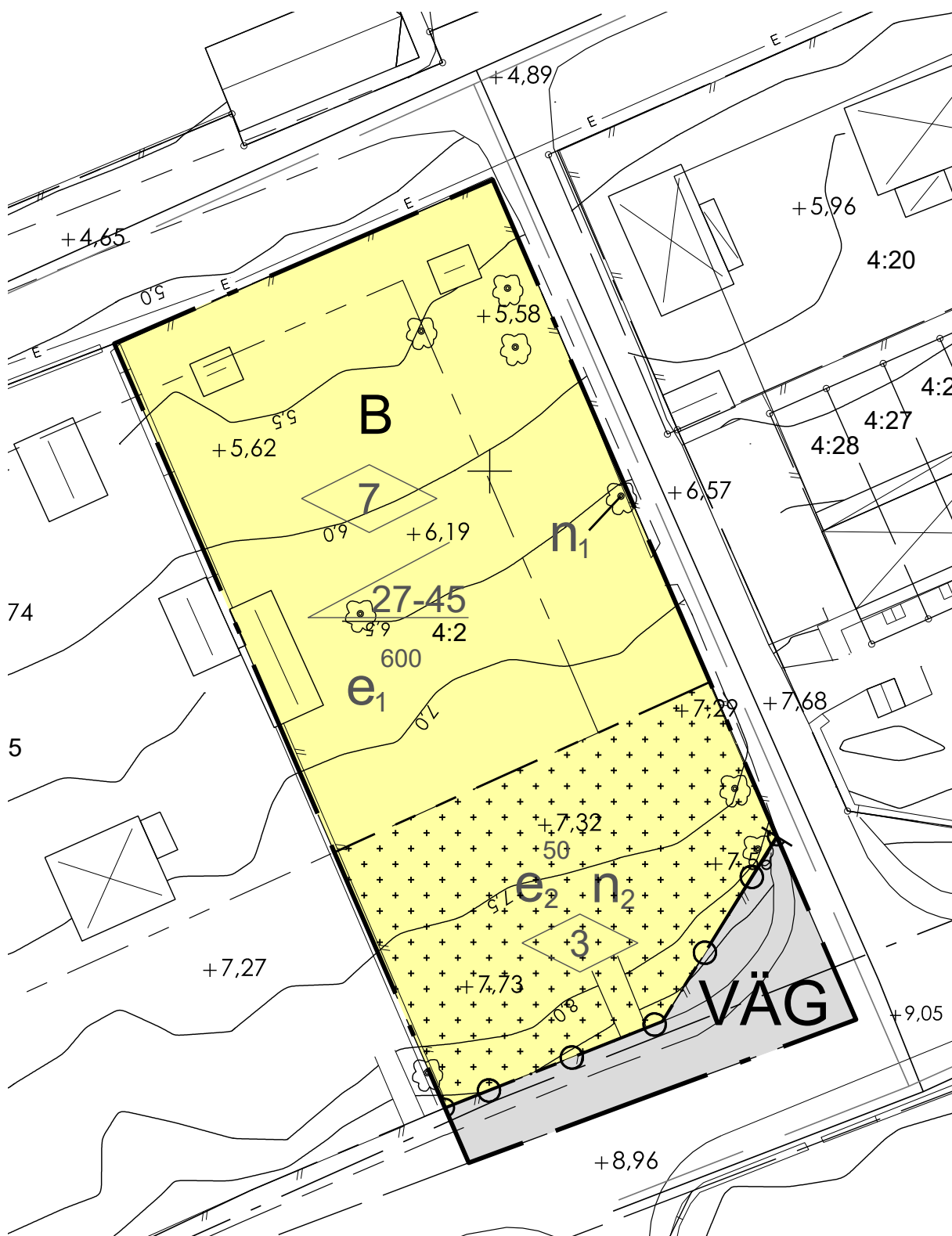


Bild 8. Utdrag från plankartan

Allmänna och enskilda intressen

Fastigheten Solberga 4:2 bedöms som lämplig att fortsatt planläggas för bostadsändamål. Den föreslagna detaljplanen innebär inte att någon ny mark tas i anspråk, utan att redan exploaterad mark vidareutvecklas inom befintlig fastighet med ökad byggrätt. Utvecklingen sker i enighet med befintlig fördjupad översiktsplan. Där lyfter kommunen prioritet för boendemöjligheter och förtätning i samhället för att undvika exploatering av det unika landskap som omger tätorten.

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 anger gränsen för markanvändningen (såsom bostäder, natur m.m.). Dessa områden är kopplade till en viss färg och bestämmelserna betecknas med stora bokstäver. En egenskapsgräns markerar gränsen för egenskapsbestämmelser och betecknas med små bokstäver eller symboler (såsom ledningar, nockhöjd m.m.). En egenskapsbestämmelse upphör att gälla vid en korsande egenskapsgräns eller en användningsgräns.

Användning av mark och vatten

Planområdet kommer att få användningarna B, VÄG och GATA.

B Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra flerbostadshus på fastigheten. Området inom tomten planläggs med bostadsanvändning.

VÄG Väg

Vägområdet i den södra delen av planområdet är en del av länsväg 136. Användningen väg används för att reglera vägar avsedda för trafik inom till eller från en tätort.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel och utfart

Kortsidan mellan tomten och väg 136 avgränsas av en stenmur. Gränsen regleras med utfartsförbud för att begränsa belastning och försvårad trafiksituation mot länsvägen.

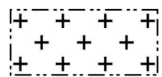
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e_x Största byggnadsarea i kvm

Bostadsbebyggelse på max 600 kvadratmeter möjliggörs.

Komplementbebyggelse, inom korsmarkerat område, får max vara 50 kvadratmeter.



Endast komplementbyggnad får placeras

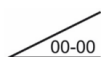
Endast byggnad som utgör komplement till huvudbyggnaden, så som förråd, garage eller miljöhus, får placeras inom det korsmarkerade området. Korsmarkeringen innebär ca 30 meter avstånd till väg 136 för att möjliggöra bebyggelse med liv till intilliggande bebyggelse samt avstånd från den bullerutsatta vägen.

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter.

Byggnadshöjden är reglerad för att stämma överens med befintlig närliggande bebyggelse.



Takvinkeln får vara mellan 27 och 45 grader.

Minsta respektive största takvinkel regleras till 27 till 45 grader för att vara enhetlig med befintlig närliggande bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Träd får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk.

En äldre ek är utpekad i behovsbedömningen med visst naturvärde. Bestämmelsen skyddar eken från fällning med undantag för sjukdom eller säkerhetsrisk.

n_2 Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.

Begränsningen syftar till att möjliggöra infiltration av dagvatten.

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen den vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen

Kerstin Persson
Planarkitekt

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

Fanny Sundberg, Hanna Irvén och Pernilla Knutsson
Ramboll

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 detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus med cirka 12 lägenheter på fastigheten Solberga 4:2. Planen har begränsats med korsmark ca 30 meter mot länsväg 136 där endast komplementbebyggelse tillåts. Syftet är en huvudbyggnad ska följa intilliggande bebyggelses liv cirka 30 meter från vägen samt minska bullerutsatthet genom att inte placera bostadsbebyggelse närmre vägen.

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
September 2019	Samråd
Februari 2019	Granskning
Mars 2020	Antagande av MBN
Maj 2020	Lagakraftvunnet antagandebeslut

Tidsplanen kan komma att justeras under planprocessens gång. Detta beror på olika omständigheter, såsom tillkommande uppgifter som ej kan förutses vid planarbetets påbörjan. Kommunen kan inte påverka om planen blir överklagad. Uppskattning för tid av en lagakraftvunnen plan utgår från att planen ej överklagas.

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 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 ny detaljplan tas fram.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift
Allmänt VA-nät	BEAB
El och bredband	BEAB
Tele	Skanova

Huvudmannaskap

Vägområdet, som är en del av väg 136, är statlig väg. Resterande planområde omfattas av kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

Tekniska frågor**Dagvatten**

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det ska finnas en fungerande dagvattenlösning inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Utredningar

Med utredningar menas sådana som krävs inför bygglov/byggsamråd. Byggherrarna bekostar dessa.

Arkeologisk utgrävning och radonmätning ska genomföras innan detaljplanen går ut på granskning.

Servitut och ledningsrätter

Allmänna ledningars rätt i planområdet ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Finns behov av att säkerställa allmänna ledningars rätt i planområdet kan detta göras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Något bra AB är ägare till fastigheten Solberga 4:2. Fastighetsägaren bekostar framtagandet av detaljplanen. Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Solberga 4:2 och Borgholms kommun. Planavgift tas inte ut vid bygglovsskedet för planenlig bygglovsansökan.

Anslutningsavgifter

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell utbyggnad av VA-nätet inom planområdet. Anslutningsavgifter etc. tas ut enligt för varje nätoperatör gällande taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan Borgholms kommun och exploatören. Avtalet reglerar kostnaden för planläggning och förrättningskostnader samt exploatörens/fastighetsägarens ansvar för att säkerställa barnens säkerhet i förskolans omgivning.

Medverkande tjänstemän

Kerstin Persson
Planarkitekt
Kommunledningsförvaltningen

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef
Kommunledningsförvaltningen

Fanny Sundberg, Hanna Irvénå & Pernilla Knutsson
Samhällsplanering
Ramboll