

Detaljplan för
Kolstad 39:33 m.fl.
Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING
SAMRÅDSHANDLING
2020-01-07

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
2. PLANDATA	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	6
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL	12
6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER	13
PLANKARTA.....	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17

Samråd av planförslaget pågår fr.o.m. 2020-01-XX t.o.m. 2020-02-XX

Eventuella synpunkter på förslaget ska skriftligen ha inkommit senast **den xx-xx** till:
sbn@borgholm.se

Kommunledningsförvaltningen tar företrädesvis emot synpunkter via e-post. Om du inte har tillgång till en dator går det bra att skicka in dina synpunkter till:
Kommunledningsförvaltningen, Box 52, 387 21 Borgholm

Upplysningar i planärendet lämnas av Thomas Nilausen
Telefon: 0485-881 15
E-post: thomas.nilausen@borgholm.se

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning



Bild 1. Kommunkarta

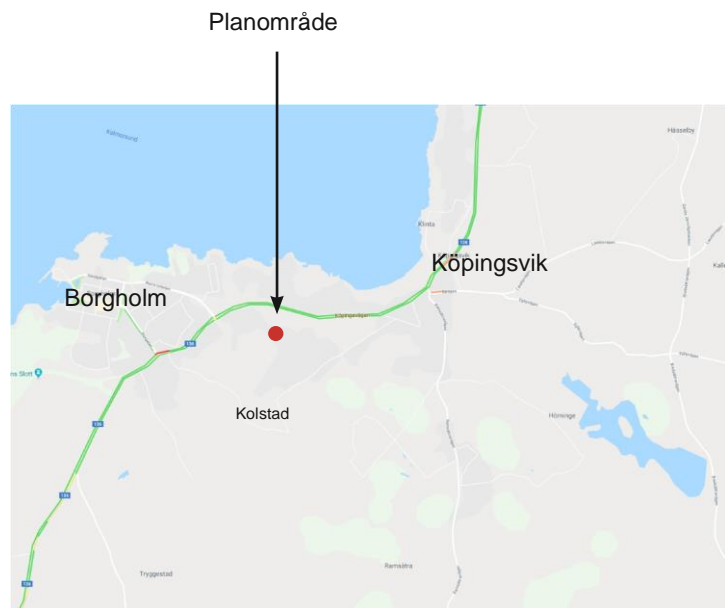


Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Planområdet är ca 10 ha stort och ligger i Kolstad öster om Borgholms tätort.

Inom planområdet finns dag 26 fastigheter, varav flertalet bebyggda med fritidshus. Flera av husen nyttjas för permanentboende.

Fastigheterna kringgärdar ett grönområde som i planförslaget föreslås utnyttjas för 17 villafastigheter. Planförslaget innefattar dessutom justerade planbestämmelser för befintliga fastigheter.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplaner och har dessutom föregåtts av kompletterande naturutredning.

Detaljplaneprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan. I beskrivningen ska 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.

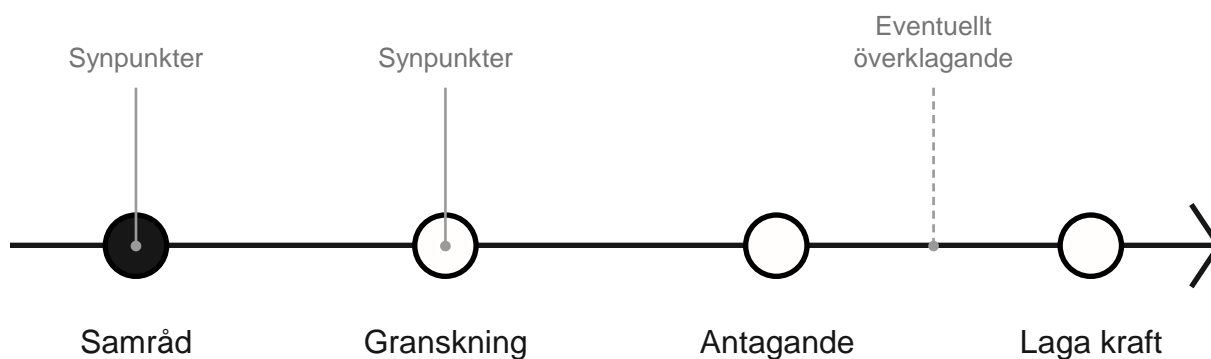
När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

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 skal 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:



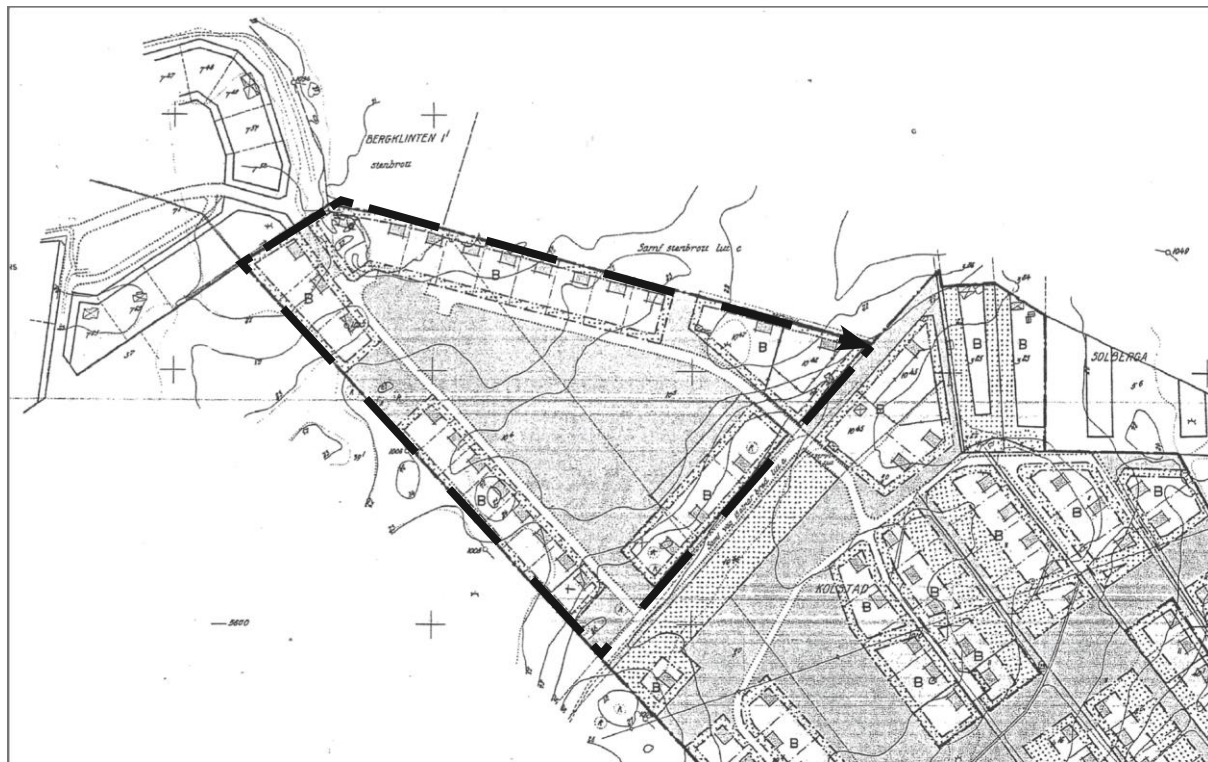


Bild 3. Planområde (utdrag ur gällande plan)

1. Planens bakgrund och syfte

Prästhagen AB har förvärvat fastigheten Kolstad 39:33 i syfte att möjliggöra byggnation av enbostadsfastigheter. Borgholms kommun har ställt sig positivt till att pröva ansökan om detaljplaneläggning av området. Syftet är att möjliggöra 17 st nya fastigheter för enbostadshus samt att justera planbestämmelser för kringliggande fastigheter.

2. Plandata

Planområdet ligger ca 3 km öster om Borgholm. Området är ca 10 ha och omfattas idag av byggnadsplan från april 1964.

3. Förutsättningar

Bebyggelse

Området inrymmer 26 fastigheter, mestadels nyttjade som fritidshus. Byggnaderna är övervägande trähus i låg skala med fritidshuskaraktär.

Mark och vegetation

Huvuddelen av det centrala grönområdet utgörs av gles lövskog med sly/undervegetation.

Områdets naturvärden har bedömts översiktligt.

Värdefulla solitärträd saknas. Skogen bedöms inte utgöra något värde för rekreation, men i viss mån som ”barriär” mellan husen och som allmänt skogsområde med fågelliv etc.

Stenmurar

Stenmurar finns i områdets yttre gräns.

Stenmurar utgör påtagliga lämningarna i kulturlandskapet och vittnar om gångna tiders odlingslandskap. Murarna har höga naturvärden med en viktig funktion i ekosystemet. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera växt- och djurarter.

Fornlämningar

Inom området finns fyra kända fornlämningar som visar att markanvändningen är så gammal som mer än tusen år. Fornlämningarna sammanfaller med där det idag finns byggnation. Förundersökning har genomförts av Länsstyrelsen juni - aug 2019 avseende fornlämningarna. Bebyggelseförslaget har justerats utifrån Länsstyrelsens slutsatser av Arkeologirapporten för att minimera påverkan på fornlämningar.

Den inverkan som planförslaget trots detta kan ha, avser lokalgatan mellan fastigheterna 10:89 och 10:66. Länsstyrelsen konstaterar att tillstånd kan komma att krävas avseende byggåtgärder inom detta område, vilket kan komma att villkoras med kompletterande arkeologisk undersökning.

Geologi

Berggrunden består av kalksten. Krönvallen, den västra landborgsvallen, sträcker sig från Böda i norr till Ottenby i söder och bildades successivt innanför landborgskanten. Den formades av kantiga kalkstenar som brutits loss från den underliggande berggrunden. Vissa delar av krönvallen har troligen bildats av vågor när vattenytan låg lägre. Andra delar har bildats när vattenytan legat högre och därmed uppkommit med vattenströmmar.

Enligt uppgifter från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordlagret i huvudsak av lerig morän. Inga ytterligare geotekniska undersökningar bedöms nödvändiga för föreslagen byggnation eller dagvattenåtgärder.

Radon

Radonmätning i området saknas, men utförs för närvarande.

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.

Alunskiffer har höga radonhalter. Andra skifferarter har låga till normala radonhalter. I ett bälte längs med landborgskanten underlagras lerskiffern och kalkstenen av alunskiffer. Alunskiffern kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts.

Kommunal och kommersiell service

Närmaste grundskolor ligger i Köpingsvik och Borgholm, avstånd ca 3 km till resp. Övrig service såsom vårdcentral, affärer etc. finns huvudsakligen i Borgholms tätort ca 3 km bort. Under sommartid ökar utbudet i Borgholm och Köpingsvik av såväl butiker som restauranger.

Trafik

Området angörs huvudsakligen via Furuhällsvägen/Östra Bergklintsvägen. Det är smala vägar avsedd för begränsad trafik.

Huvudman för gatorna är Furuhälls vägförening som idag omfattar ca 40 fastigheter /medlemmar.

De östligaste, befintliga fastigheterna angörs via Kolstad Smedgata och Ottos gata, där den sistnämnda är återvändsgata. Dessa fastigheter är anslutna till Kolstad vägsamfällighet.

Ett flertal busslinjer trafikerar väg 136. Närmaste hållplats är ca 700 m åt nordväst.

Buller

Området påverkas i mycket begränsad omfattning av trafik. De tre gator som berör området trafikeras endast av trafik till och från området.

Östra Bergklintsvägen utgör angöring till flertalet av fastigheterna. Den delar sig även till Parkvägen. Då gatorna är återvändsgator, har de en mycket begränsad trafikbelastning. De befintliga fastigheterna som angörs via Kolstad Smedgata påverkas något mer av trafik, men även denna bedöms som ringa.

Dagvatten

Avvattningen av området förslås ske genom ytavrinning till de mellanliggande områdena inom planområdet. Där sker en fördröjning för att slutligen mynna till det mindre dike som ligger i nordväst. Det är dit som avvattningen inom området sker idag. Troligen är denna rätt inte skyddad, vilket bör åtgärdas.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Borgholm Energi AB är huvudman för det allmänna nätet. Eventuella nya byggnader kan kopplas på det kommunala va-nätet inom planområdet. Ledningar för vatten och avlopp (VA) är förlagda i befintliga vägar. Samtliga fastigheter är anslutna och anslutningspunkter finns även för obebyggda fastigheter.

Avfall

Borgholms Energi AB hanterar renhållningen i kommunen. Vid planering för 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.

EI- och tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Fiber är ej utbyggd i området. Gatubelysning saknas.

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 ska 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 miljön, om det behövs för att bland annat skydda människors hälsa eller miljön.

Behovsbedömning

Borgholms kommun har upprättat en ”undersökning av betydande miljöpåverkan”. Den samlade värderingen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas enligt Miljöbalkens kriterier. Undersökningen bifogas planhandlingarna.

Vissa frågor bedöms dock kräva vidare utredning;

-historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla områden (fornlämningar och gårdsgårdar)
-vegetation och naturliv (i första hand salamandrar) - strandskydd (avser avstånd till våtmark i sydväst) Beaktande av dessa frågor; se respektive rubrik nedan.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse 3 och 4 kap MB.

Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms inte planförslaget strida mot 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.

Djurliv och naturvärden

Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper registrerade.

I området har det dock påträffats död vattensalamander. Efter detta genomfördes 2018 en inventering av Större vattensalamander, vilken dock ej påträffades. Mindre vattensalamander samt romklump av långbensgroda påträffades.

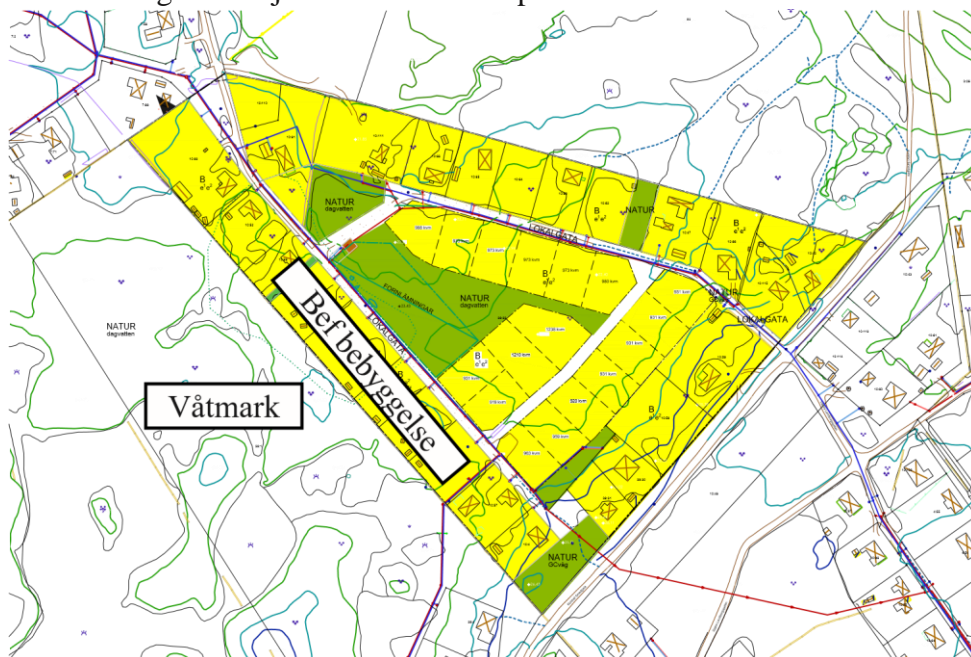
Kommunen har efter inventeringen konstaterat att det ur denna aspekt ej finns hinder för fortsatt planläggning.

Strandskydd

Våtmarken sydväst om planområdet berörs av strandskydd på 100 m. I gällande byggnadsplan finns ej strandskydd med. Avsikten är att strandskyddet ska upphävas.

Enligt miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet kan enbart upphävas eller medges dispens ifrån om det finns särskilda skäl. Dessa skäl är tydligt formulerade i miljöbalkens sjunde kapitel.

Som särskilda skäl för dispens (7 kap 18c§ pkt2) kommer åberopas att området ”genom bebyggelse är väl avskilt från området”. Den bebyggelse som åsyftas är den i sydväst, som i hela sin längd avskiljer våtmarken från planområdet.



Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det finns fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster i Sverige. För det aktuella objektet är M n Kalmarsund utsjövatten definierad vattenförekomst. Ytvattenförekomsten är statusklassad med avseende på ekologisk och kemisk status. Den ekologiska statusen är god. Kemisk status är god om mindre stränga krav ställs på kvicksilver (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE).

Exploateringen kommer inte att påverka grundvattenkvalitén då jordarten är tät och det därför inte sker någon omfattande infiltration till grundvattennivån.

5. Tidigare ställningstaganden enligt PBL

Detaljplan

För området gäller Byggnadsplan 83 daterad 1967-07-25.

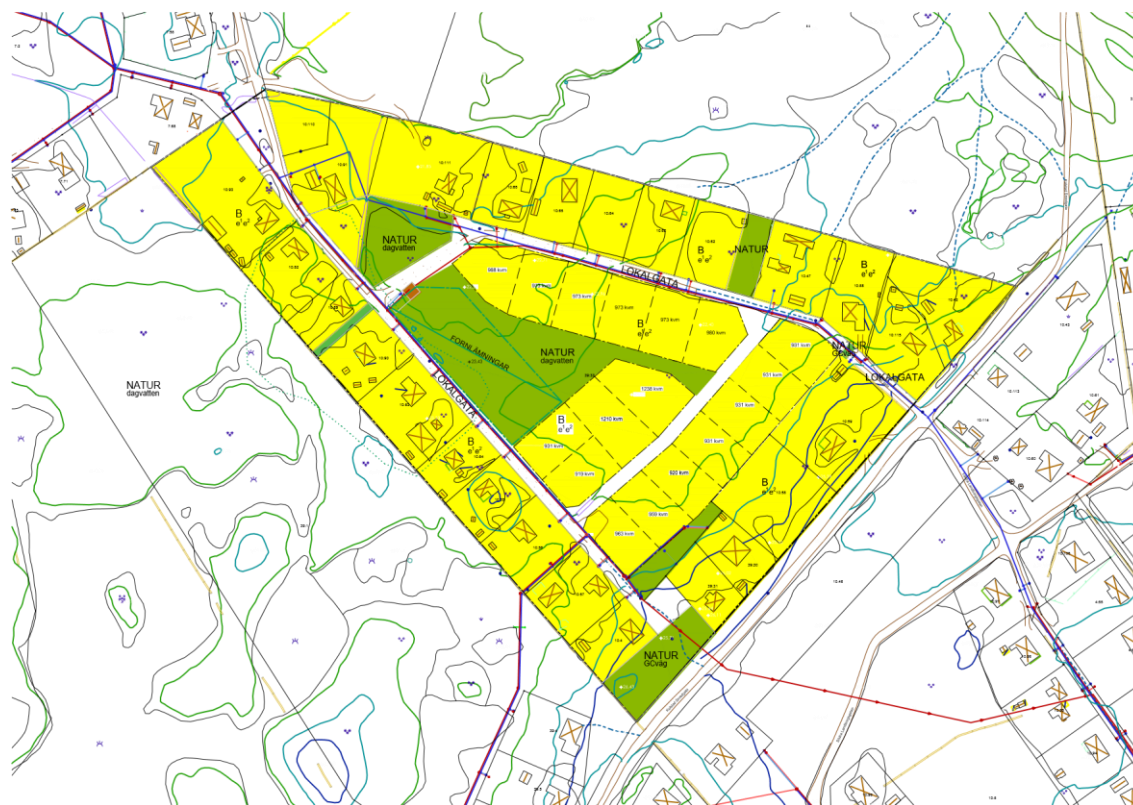
Översiktsplan

Översiktsplanen för Borgholms kommun (2002) anger att bebyggelseutveckling i första hand bör ske inom områden som är detaljplanerade innan nya markområden tas i anspråk. Ny bebyggelse ska anpassas till miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning.

Den fördjupade översiktsplanen för Borgholms - Köpingsvik pekar ut Östra Kolstad fritidshusområde som viktigt utvecklingsområde för fler och utökade byggrätter.

6. Planförslaget och konsekvenser

Plankarta



Planillustration



Förenklad planillustration från norr

Allmänna och enskilda intressen

Det allmänna intresset för det område som avses exploateras, bedöms i första hand utgöras av området som grön lunga för de kringboende. Varken områdets naturvärden eller rekreativvärden bedöms som höga. Det finns ett allmänt intresse från Borgholms kommun att locka fler invånare till kommunen, bl.a. genom attraktivt boende. Att kunna erbjuda möjlighet till nybyggnad inom närområdet till Borgholms tätort talar till projektets fördel. Det enskilda intresset utgörs primärt av att kunna exploatera området i syfte att verka för nybyggnation i Borgholmsområdet. Detaljplanen utformas för att väga av och kunna gå bägge intressena till mötes.

Gränser

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

— — — • — — —	Plangräns
— • — — • — — —	Användningsgräns
— · · — — · · — — —	Egenskapsgräns
-----	Administrativ linje

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 eigenskapsgräns markerar gränsen för eigenskapsbestämmelser och betecknas med små bokstäver eller symboler (såsom ledningar, nockhöjd m.m.). En eigenskapsbestämmelse upphör att gälla vid en korsande eigenskapsgräns eller en användningsgräns.

Användning av mark och vatten

Inom området föreslås Allmän platsmark i form av LOKALGATA och NATUR.

Kvartersmark kommer förekomma i form av

B Bostad

E Teknisk anläggning (pumpstation)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Såväl nya som befintliga fastigheter inom planområdet ges byggrätt för 200 kvm per fastighet. För att säkerställa en rimlig "gleshet" i bebyggelsen, regleras minsta fastighetsstorlek till 900 kvm.

Begränsningar av markens bebyggande

Områden som inte får bebyggas markeras med prickmark. I huvudsak avser det förgårdsmark mot gata.

I övrigt regleras byggnation genom avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

Ledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark. Möjligen krävs U-område inom fastighet för dagvattenanslutning till anslutande recipient.

Markens anordnande

Ny spill- och dagvattenhantering bedöms kunna hanteras utan att höjdregering/-sättning av nya fastigheter krävs.

Placering, utformning, utförande

För att ansluta till kringliggande befintlig bebyggelse begränsas nybyggnation till envåningshus med byggnadshöjd max 4 m. Taklutning begränsas till 30°, med möjlighet till inredning av vind. För att säkerställa viss luftighet i bebyggelsen samt ur trafiksäkerhetssynpunkt, regleras avstånd till gata (prickad mark) till 6m.

I övrigt sker ingen reglering av byggnadsutformning.

Varsamhet

De träd som finns i området idag kommer avverkas i samband med utbyggnad av dagvattenanläggning. Nyplantering av träd avses utföras i vissa delar av naturområdet för att återskapa en del av karaktären samt att gynna djur- och växtlivet i området.

I övrigt bedöms den reglering som ovan redovisats tillräcklig som hänsyn till områdets karaktär. De stenmurar och gärdesgårdar som finns berörs inte av planförslaget.

Byggnadsteknik

Med hänsyn till radonförekomst ska nybyggnation ske med radonsäkert utförande.

Skydd mot störningar

Planen innehåller inga regleringar avseende buller då området inte är bullerpåverkat och ej heller bedöms bli med den ringa trafikpåverkan den nytillkomna bebyggelsen kommer generera. Anordnandet av lokalgatan som rundkörning, kräver mindre vändningar av ex vis sophämningsfordon, vilket minskar störningar. risk för någon oönskad rundkörning anses obefintliga.

Administrativa bestämmelser

Inga administrativa bestämmelser bedöms behövas för att säkerställa planbestämmelserna.

Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Maria Pettersson
Miljöstrateg

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

Detaljplanen och beskrivningar har utarbetats av Johan Lunde/ATRIO Arkitekter samt AnnaCarin Holm/BSV Arkitekter. Dagvattenfrågor har hanterats av Anders Elm.

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

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av 17 fastigheter samt att justera planbestämmelser för befintliga fastigheter.

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
feb – mars 20	Samråd
maj – juni 20	Granskning
Aug 20	Antag. av SBN

Genomförande

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

Tid	Process
Okt 2020	Antagande/Laga kraft
Nov 2020	Lantmäteriförrättning
Okt 2030	Genomförandetid går ut

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	E.ON
Tele	Skanova

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken vilket motiveras av att detaljplanen utgör en integrerad del av område med enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Allmän plats förslås övergå till samfällad mark. Överlåtelsen ska ske utan ersättning.

Huvudmannaskapet föreslås delas på två samfälligheter;

- Vägar och allmän plats som ej innefattar dagvatten ska ingå i Furuhälls vägförening
- För allmän plats som innefattar dagvattenanläggning bildas en ny samfällighet och gemensamhetsanläggning för detta. Denna samfällighet ska utgöras av de fastigheter som anslutas till den nya dagvattenanläggningen.
- Allmänna ledningars rätt i planområdet ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Avser i första hand dike mot nordost över fastigheten Kolstad 10:91.

Ekonomiska frågor

Prästhagen AB är exploatör av nya fastigheter. Exploatören bekostar framtagande av detaljplan. Därutöver bekostar exploatören fastighetsreglering, VA-utbyggnad, dagvattenanläggning för berörda fastigheter samt ledningsjusteringar för de fastigheter som ledningsmässigt påverkas av planändringen. Då exploatören bekostar detaljplanen, tas ingen planavgift ut för byggnation inom planområdet.

Respektive fastighetsägare för övriga fastigheter bekostar eventuell anslutning till va-nätet inom planområdet. Anslutningsavgifter etc. tas ut enligt för varje nätoperatör enligt gällande taxa. Bygglövsavgift tas ut enligt gällande taxa.

Exploateringsavtal

Då området i sin helhet är privatägt och kommunen inte har, eller kommer ha, kostnader i genomförandet, krävs inget exploateringsavtal.

Medverkande tjänstemän

Thomas Nilausen
Planarkitekt Kommunledningsförvaltningen

Magnus Juhlin
Plan- och bygghövud Kommunledningsförvaltningen