



**Borgholms
kommun**
TILLVÄXTENHETEN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Detaljplan för
**upphävande av del av Böda 1:1 - för Böda
Ica Nära**

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2020-06-15

Laga kraft 2020-07-21

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
2. PLANDATA	6
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	6
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	9
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL	14
6. ORGANISATORISKA FRÅGOR - GENOMFÖRANDE	15
7. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER	16
8. PLANKARTA - ETT UTDRAG	17

Antagandehandling

Upprättad: 2020-06-05

Justerad: 2020-06-15

Antagen MBN: 2020-06-25

Laga kraft 2020-07-21

Dnr: S 2020 – 000 020

Medverkande tjänstemän:

Kerstin Persson

Planarkitekt

Magnus Juhlin

F.d. plan- och byggchef

Victoria Bengtsson

Planarkitekt

Anders Magnusson

Chef tillväxtenheten

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning med plankarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning som finns på planenheten vid förfrågan

Framsida. Planområdet i förgrunden med infarten på gamla landsvägen förbi Ica Nära.



Bild 1. Kommunkarta

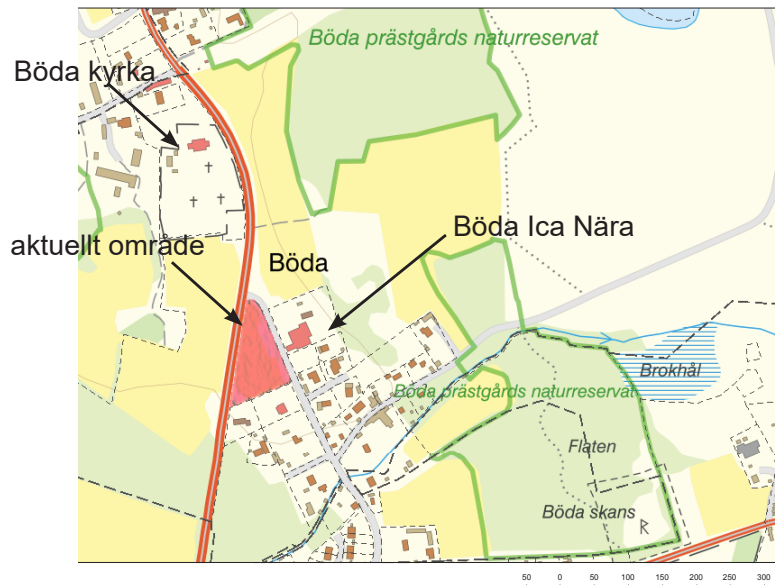


Bild 2. Översikt över området

Sammanfattning av aktuellt planområde, del av Böda 1:1

Belägen starx söder om Böda kyrka , vid östra sidan om väg 136, ligger en mindre del av fastigheten Böda 1:1, som idag ägs av Svenska kyrkan.

Vid en avfart från väg 136 in på gamla landsvägen ligger Böda Ica Nära (Böda Handels AB). På den yta som skapas som en kil mellan vägarna ligger det område som ägaren av Böda Handels AB har önskemål om att förvärva.

Man kan säga att Ica Nära i Böda är en kontrasternas butik. Det är idag ett högt tryck av kunder sommartid, då runt 20-talet personer är anställda. Vintertid arbetar i dagsläget 5 personer. Man agerar idag ombud för apoteket, för Post Nord med frimärken etc, Svenska Spel, ATG samt för Systembolaget, en uttagsautomat finns och man erbjuder i affären även rykande nybakta pizzor.

Böda Ica Nära utgör därmed mycket av ortens nav. Det behövs fler parkeringsplatser och en mer lämplig placering av återvinningscontainrarna - nu alldeles utanför knuten. Detta skulle en förvärvning av aktuell yta kunna erbjuda.

Man har redan ansökt om en fastighetsreglering,.Positivt planbesked gavs 2018. Syftet var att upphäva del av aktuell detaljplan för att möjliggöra för parkering som redan fått bygglov.Fastighetsregleringen har ställts in på grund av att den visade sig strida mot gällande plan.

Tidigare detaljplan stämmer alltså inte överens med den funktion som man i dag har behov av. Ett upphävande av del av detaljplan Böda 1:1 skulle därför bli följden. Svenska kyrkan ställer sig positiva till avyttring av denna bit mark.

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 alltid juridiskt bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

Första steget i planprocessen kallas för samråd. Planförslaget finns att ta del av i stadshusets servicecenter 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 vid standardförfarande för granskning. I detta fall tillämpas dock ett förenklat förfarande vilket innebär att man går till antagande direkt efter samrådsredogörelsen.

Om yttranden av vikt skulle inkomma så fortgår man med planprocessen enligt vanligt förfarande. Granskningen går då 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; och kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen skall antas. Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter.

Standardförfarande vs förenklat förfarande:

www.borgholm.se

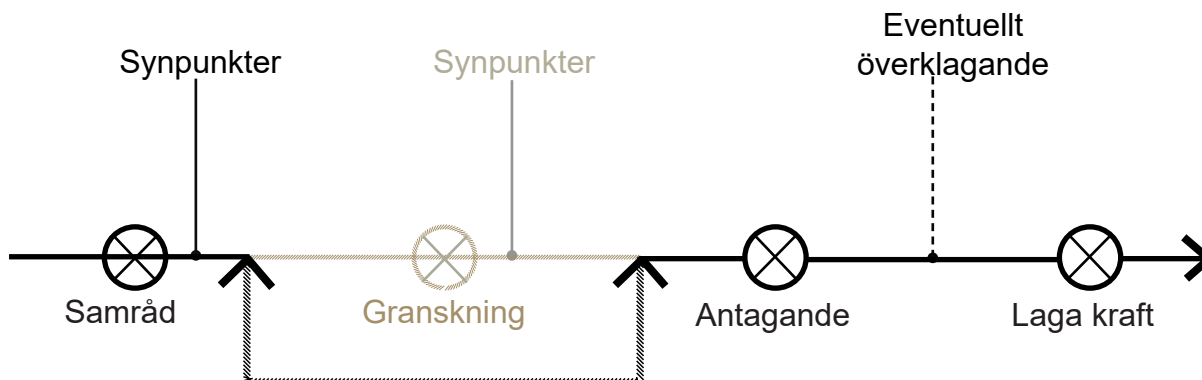


Bild 3. Översikt över processerna enligt ovanstående:

Upprättandet av detta upphävande av del av detaljplan Böda 1:1 följer därmed plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett förenklat förfarande.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

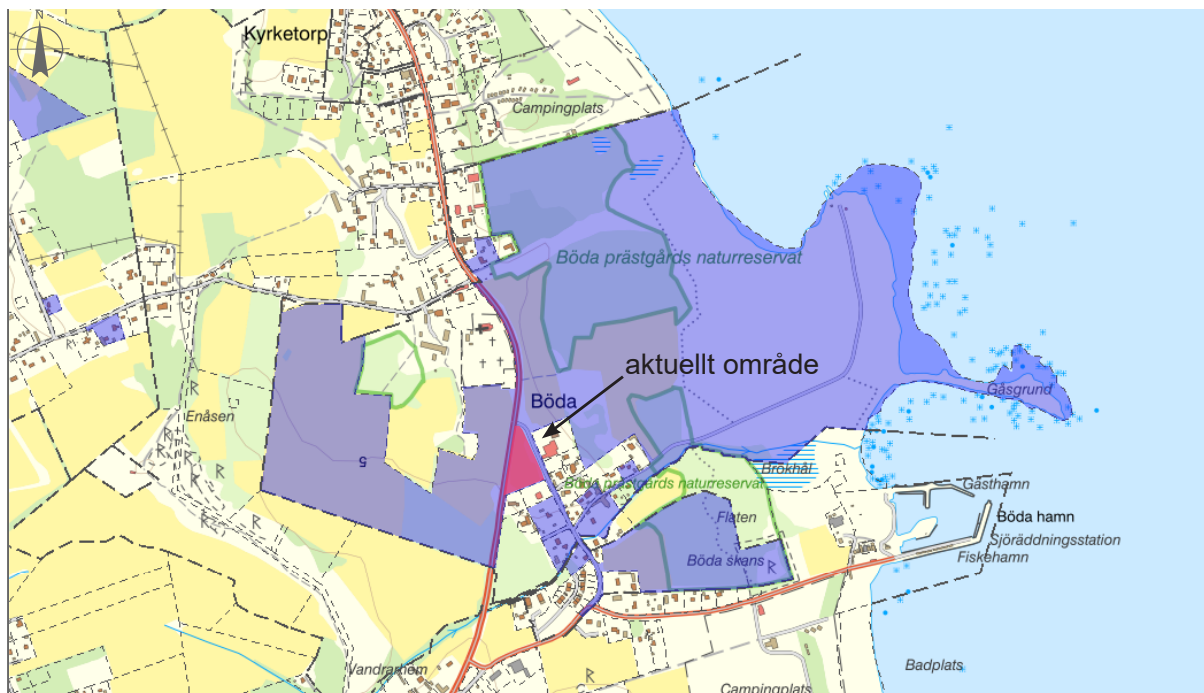


Bild 4. Översikt över Svenska kyrkans mark, Böda 1:1

1. Planens bakgrund och syfte

Det aktuella planområdet utgör idag en del av Böda 1:1, och tillhör Svenska kyrkan. Marken är gammal jordbruksmark som idag står för "fäbot" och utgör en mindre bit åker/- ängsmark som en kil. Efter att väg 136:s sträckning redigerats på sin tid så har denna åkerbit liksom blivit inklämd mellan väg 136 och den gamla landsvägen.

Anledningen till upphävandet av denna del är att Ica-butikens ägare har behov av yta för parkeringsplatser och för uppställning av den återvinningsstation som idag står alldeles invid butiken. Denna tid på året räcker bilparkeringarna till men sommartid utgör dessa befintliga parkeringsplatser ett stort problem då de inte alls fyller behovet. Man får som besökare parkera längs landsvägen så gott det går.

Positivt planbesked gavs 2018. Syftet var att upphäva denna del av den aktuella

detaljplanen för att möjliggöra för parkering som alltså redan fått bygglov.

2. Plandata

Böda 1:1 är en detaljplan/ byggnadsplan från år 1956. Denna detaljplan har en relativt stor yta och inkluderar även Böda kyrka.

Här ingår stora delar av det idag utbyggda Kyrketorp och Bödabaden. Södra delen av planen omfattar bland annat delar av det naturreservat som går under namnet "Böda prästgårds naturreservat" som är ett Natura 2000-område.

Området omfattar även Böda skans i söder.

Böda hamn ligger inom en angränsande detaljplan i sydost, Mellböda 25:1.

Böda 1:1 utgör en planyta på dryga 103 Ha. Det aktuella området utgör ca 0,9 Ha av denna yta.

3. Förutsättningar

Bebyggelse och turism

Vid sekelskiftet tog turismen fart på Öland och pensionat, hotell och stugor byggdes framför allt från 1920-talet och framåt. Efter invigningen av Ölandsbron i början på 1970-talet etablerades campingplatser på ön med ett antal i Böda-trakten bl a. Under tidens gång har "trycket" stadigt ökat och idag finns många som är delårsboende här. Böda Ica Nära har flera året-runt-anställda men ökar sin personalstyrka fyra till fem gånger under sommarhalvåret.

Inom det aktuella planområdet finns ingen bebyggelse. Marken utgörs av gammal jordbruksmark som "ligger för träda". Böda Ica Nära ligger i den norra delen av Böda gamla samhälle. Från entrén, ytterligare norr ut ca 250 meter, ser man Böda kyrka på håll.

Man har även för avsikt att omplacera den återvinningsstation som idag ligger intill "Knallen" (det namn Ica Nära hade fram till i början av 2000-talet - och i folkmun ofta ännu kallas) på andra sidan av den gamla landsvägen.

I takt med att både turismen och de fast boende, med de som bor i sommarstugor till och från under hela året, ökat i antal så finns på årsbasis alltså ett större tryck på butiken.

Väg 136 har en 30-meters skyddsbarriär, som påverkar aktuell yta.

Mark och vegetation

Planområdet består av åkermark för träda, även ängsmark samt buskar och några lövträd utmed den stenmur som sträcker sig mot butiken på den östra sidan av området, väster om den gamla landsvägen.

Idag finns även ett par upplagshögar på ytan. De består av sten och jord och en annan med trasiga tegelpannor. Det förvaras även ett antal stora blomsterkrukor som utgör väghinder och blomsterarrangemang sommartid.

Ett upplag med jordsäckar som butiken säljer finns på träpallar.

Just vid affären finns en större öppning i stenmuren.

I närheten finns yta som av Skogsstyrelsen pekat ut som nyckelbiotop gällande "kulturhistoriska värden med alsumpskog".

Området ligger även i utpekat område för markavvattning, vilket bör uppmärksammas om man avser att asfaltera någon yta på det aktuella området.

Fornlämningar

I närheten av området finns fornlämningar i form av Böda skans och den så kallade Kalkugnsbacken i syd och sydväst dryga 550m ifrån planytan. rakt väster ut på ett avstånd av ca 650m ligger Enåsen, Mellböda, som består av ett gammalt gravfält. Även förhistoriska husgrunder går att finna i närområdet.

Geologi och vatten

Planområdet består av svallsediment, grus. Svallsediment är avlagringar som bildats genom vågsvall mot kusten. Vågsvallen har bildat svallgrus när kusten har bearbetats av vågorna. Strax väster om väg 136 finns en grustäkt som måste skyddas. Strax öster om bebyggelsen bakom Ica Nära finns den kustnära, identifierade grustäkt öster ut som kräver tillstånd enligt en inventering som gjordes redan 1961-62.

Längs den gamla landsvägen ligger vattenledningar och avloppsrör.



Bild 5. Del av stenmur öster om planområdet som syns i bakgrunden

Radon

I det aktuella planområdet finns ingen radonmätning registrerad. En radonmätning har dock punktvis utförts. År 2008 hade man en radonkampanj och två fastigheter söder ut finns ett uppmätt värde på 30 Bequerel. Enligt uppmätta värden ligger området inom ramen för samma mätvärden. Mätningarna kan i kommunen visa på värden allt mellan 19 - 1500 Bequerel per kubikmeter. Den aktuella ytan antas ligga på likvärdig mängd, ca 25-30 Bq/m³.

Vid Radonvärden som överskrider 200 Bq/m³, bör åtgärder vidtas. Det är inte ovanligt att radonvärden skiljer sig mycket åt på Öland med punktvis förhöjda värden.

Trafik

Skyltad hastighet på väg 136 närmast planområdet är 70 km/h som övergår till 50 km/h före avfart in på den gamla landsvägen.

Från läget helt nära butiken syns den östra kuststräckan över reservatsängarna, bort mot havet. Det är en vacker bild av det tidigare sammanhängande sjömarksområdet.

Kollektivtrafik

På väg 136 passerar busstrafik (KLT) och den närmsta busshållplatsen finns alldeles intill planområdet ute vid väg 136. Vintertid går inga direktbussar, utan man byter till så kallad "när-trafik" i Löttorp för vidare färd.

Buller

Den största orsaken till buller i området är ljud och vibrationer från väg 136. Planområdet vetter i väster mot vägen. Skyltad hastighet närmast planområdet är 70 som blir 50 km/h i närheten av avtagsväg gamla landsvägen..

Vägtrafikbuller för väg 136 har beräknats i den fördjupade översiktsplanen. Här förväntas dock ingen bebyggelse vara aktuell.



Bild 6. Väg 136 söder ut med aktuellt område i blickfånget.



Bild 7. Vegetation vid infarten från väg 136, in på den gamla landsvägen, med planområdet åt höger och Böda Ica Nära som skymtar i bakgrunden.

Avvägningar enligt Miljöbalken fortsättningsvis:

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Varje detaljplan och program skall i enlighet med 6 kap. 6 § Miljöbalken föregås av en strategisk miljöbedömning om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (prop. 2016/17:200).

Undersökningen ska avgöra om planen eller projektets förslag kan antas påverka miljön så mycket att en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behövs.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts då man tittat på platsens egenskaper och känslighet bl a. Man har kommit fram till att planen inte kommer att utgöra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormen för varken buller eller luft.

Undersökningen i sin helhet går att läsa som medföljande bilaga till planbeskrivningen. Den samlade bedömningen är att påverkan bedöms vara av måttlig art och slutligen står det följande:

"Upphävande av planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Upphävande innebär dock att gräsbevuxen mark försvinner och ersätts av hårdgjord yta. En genomsläpplig yta inom planerat parkeringsområde kan minska påverkan på grund- och ytvatten. Eventuellt kan avrinning från parkeringsytan behöva tas om hand lokalt. Skyddsavstånd från väg 136 är 30 m och en stor del av parkeringsytan hamnar inom skyddsavståndet. Förfrågan ska ställas till Trafikverket. Mindre stenmurar finns på delar av fastigheten. Vid eventuellt borttagande ska fråga ställas till länsstyrelsen."

Översvämning

Området ligger på ca 5 meters höjd över havet. Hela trakten är flack och låglänt och det kan tänkas att det under vår och höst kan vara blött på området. Det tycks dock vara en förhållandevis mullrik jord och dräneringen torde vara god.

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.

Idag finns ingen hantering av dagvatten mer än den naturliga markinfiltrationen av naturliga skäl. Dagvattnet kan bli ett problem om man avser att hårdgöra markytan utan någon lokal åtgärd.. Som gammal ängs- eller åkermark ligger den till synes horisontalt och någon form av dike kan anas längs vägen.

För att minska problemen med stora mängder ytvatten kan man bygga fördröjningsmagasin i de fall då stora mängder regnvatten behöver magasineras tillfälligt utan att göra skada. Magasinen kan vara slutna betongbehållare men de flesta är försänkta gräsytor och svackdike kan vara en lösning här. Svackdiken är grunda, breda kanaler med svagt sluttande sidor som är täckta med en tät gräsvegetation.



Bild 8. Återvinningsstationen invid Ica Nära. Här önskar men istället få nyttja ytan som parkering

Svackdiken dimensioneras vanligtvis så att de är ca 1 meter djupa och ca 5-6 meter breda. Diket kan byggas med en vall som förhindrar att ytvattnet rinner vidare. Om svackan anläggs med lerjord innebär det att vattnet fördröjs ännu mer.

Ett sådant dike eller en kanal fungerar som mycket goda reningsanläggningar för förorenat dagvatten.

När vattnet rinner i diken eller kanalerna reduceras hastigheten på grund av vegetationen och därmed avskiljs föroreningar genom sedimentering, fastläggning samt genom infiltration.

Avrinningshastigheten minskar avsevärt jämfört med transport i ledningar och flödestopparna nedströms minskar.

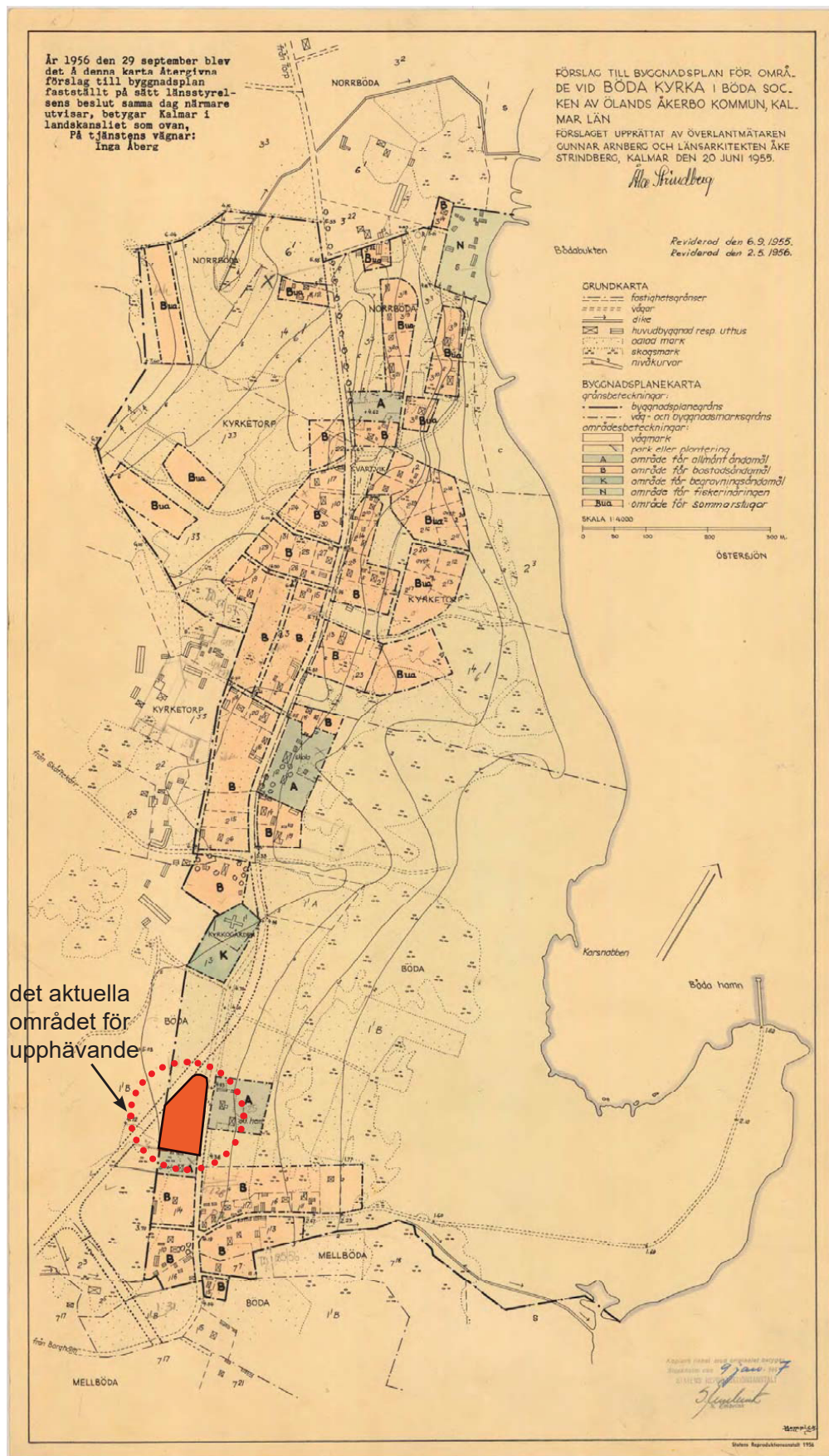


Bild 9. Byggnadsplanen i sin helhet från 1956.



Bild 11. Stenmurar åt öster och söder

Dagvatten forts:

En samlad fördröjning kan vara en effektiv komponent av ett dagvattensystem där de ersätter dagvattenbrunnar och konventionella ledningar vid behov.

Vatten och avlopp

VA-ledningar går längs den gamla landsvägen, på den sida där aktuellt område ligger. Från den dragningen går även en ledning under gatan in till Ica-butiken. En dragning går även i söder - längs den södra gränsen mot den närmaste grann-fastigheten där.

Avfall

Borgholms Energi AB hanterar renhållningen i kommunen. Vid planering att nytt område för avfallsstation är det viktigt att ytan blir dimensionerad för renhållningsfordon. En stor fördel för Ica Nära skulle vara att förflytta återvinningsstationen till det nya, tilltänkta området. Man tillskapar istället parkeringsplatser i butikens närhet, på den plats där återvinningsstationen är placerad. För förflyttning av denna krävs dock bygglov.

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.

Nyckelbiotoper

En nyckelbiotop är ett skogsområde med höga naturvärden. Skogsstyrelsen har sedan 1990 ett regeringsuppdrag att inventera och peka ut nyckelbiotoper på privat mark. Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper registrerade. Strax öster, väster, norr och söder om planområdet finns det registrerade nyckelbiotopsområden genom skogsstyrelsen. Det gäller lövängsrester, spärrgreniga grova träd, ädelträd och ädellövskog, alsumpskog och värdefull lägre fauna.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddszonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Strandskyddet utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna. Länsstyrelsen kan utvidga strandskyddszonen upp till 300 meter om det behövs för att tillgodose strandskyddets syften.

I Borgholms kommun finns ett utökat strandskydd på 200 meter längs hela kuststräckan med några få undantag.

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.

Detta område berörs inte av strandskydd. I närområdet, på ett avstånd av cirka 430 meter, ligger ett område med utökat strandskydd.

Förorenad mark

Det närmast identifierat förorenade området är Mellböda hamn, på cirka 800 meters avstånd.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, är en nationell lagstiftning som grundlades i ett EU-samarbete. Syftet är att ge en helhetsbild över ländernas vattenresurser och direktivet ska även utgöra ett skydd. Vattendirektivet trädde i kraft år 2000 och är införlivat i svensk lagstiftning, främst i Vattenförvaltningsförordningen.

Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten omfattas av förordningen.

Målsättningen är att allt inlands- kust och grundvatten ska ha en god ekologisk och kemisk status år 2015, i vissa fall med tidsfrist till 2021 och i särskilda fall till 2027.

Vattnets naturliga väg är uppdelat i så kallade avrinningsområden där höjder i landskapet avgränsar ett område. Beroende på händelse och dess beskaffenhet kan vattenmiljön påverkas i större eller mindre omfattning inom ett avrinningsområde.

Vattnet i planområdet rinner ut till Kalmarsund/Bödabukten/Östersjön.

Borgholms kommun ingår i åtgärdsprogram för södra Östersjön, och planområdet ingår i M n Kalmarsunds utsjövatten (SE561400-161201)...

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Mörbylånga-Borgholms kalkberg (SE628596-154217) vilken sträcker sig längs Ölands västra sida.

I dagsläget kommer påverkan på MKN från omgivande bebyggelse, till exempel tvätt av bilar, oljespill från motorfordon, trädgårdsgödsel och dagvatten från tak och hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär en eventuellt tillkommande hårdgjord yta

Planförslagets omfattning är liten och den tillkomna mängden dagvatten som planförslaget medför bedöms inte ha negativ påverkan på MKN för vatten.

5. Tidigare ställningstagande enligt PBL:

Planbesked

Man har redan ansökt om en fastighetsreglering. Positivt planbesked gavs 2018. Syftet var att upphäva del av aktuell detaljplan för att möjliggöra för parkering som fått bygglov.

Fastighetsregleringen har ställts in på grund av att den visade sig strida mot gällande detaljplan.

Översiktliga planer

I ÖP anges att "I befintlig bebyggelse ska det även vara möjligt att komplettera med mindre verksamheter som inte är miljöstörande. Etablering av annan verksamhet får prövas efter de förutsättningar som finns på den aktuella platsen". Upphävandet av planen bedöms inte bidra till miljöstörande konsekvenser eller en stor förändring i bebyggelsen. Därmed bedöms planen överrenstämja med översiktsplanens ambitioner.

6. Organisatoriska frågor - Plangenomförande:

Förenklat förfarande (se sid 4)

Arbetet med upphävande av del av detaljplanen handläggs här enligt plan- och bygglagens regler om standard förfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter finns i samråds och granskningsskedet, varefter förslaget antas.

Kommunen sammanställer inkomna synpunkter under processen i en samrådsredogörelse och tar ställning till eventuella ändringar.

Därefter antas upphävande av del av plan och detta vinner laga kraft om förslaget inte överklagas.

Arbetet med upphävande av del av detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler om standard förfarande.

Ledningar och tekniska anläggningar

Skanova och E.ON har kabelanläggningar inom detaljplaneområdet. Dessa påverkas dock inte av upphävande av plan men bör tas i beaktande vid utbyggnad.

I Skanovas yttrande anges: "tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den".

E.on uppmärksammar i yttrandet följande. "För elledning i mark får byggnad, så som återvinningsstation, plank eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas, eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

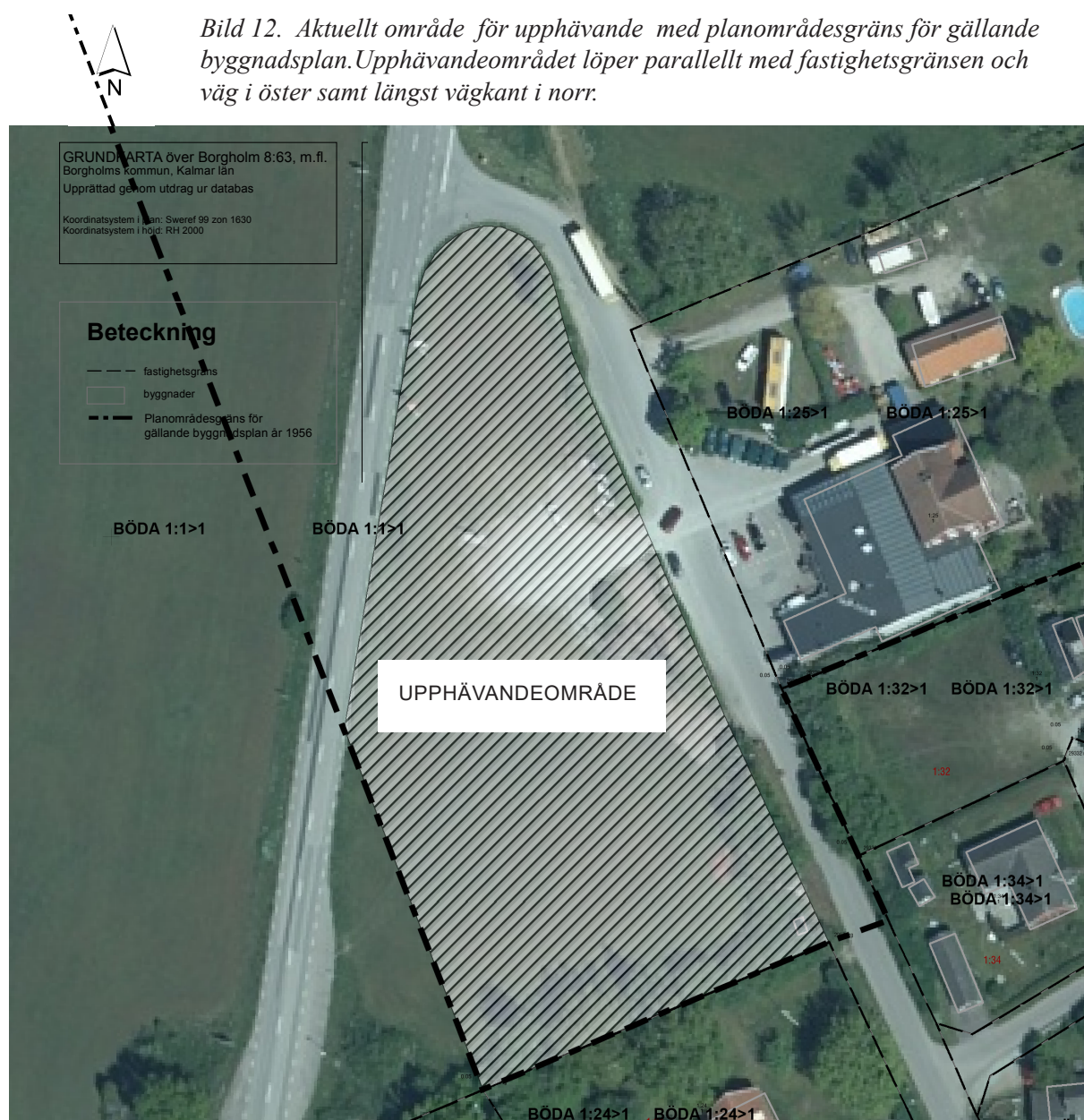
7. Planförslaget och konsekvenser

Upphävandet är av vikt

Enligt butiksägare tycks åsikten att möjligheten till P-platser är A och O och en del av tillgängligheten för butiken, ett medel för att kunna växa och utveckla sin verksamhet. Här tillgängliggörs även en stor yta strax utanför planområdet genom att möjliggöra en förflyttning av återvinningsstation in på aktuellt område.

Man ser betydelsefulla konsekvenser som detta planförslag kan ge.

Konsekvenserna av upphävandet av planen innebär att området blir planlöst och att kommande ändringar prövas i bygglov. Upphävandet möjliggör även att området kan fastighetsbildas till Böda 1:25.



8. Plankarta - utdrag:

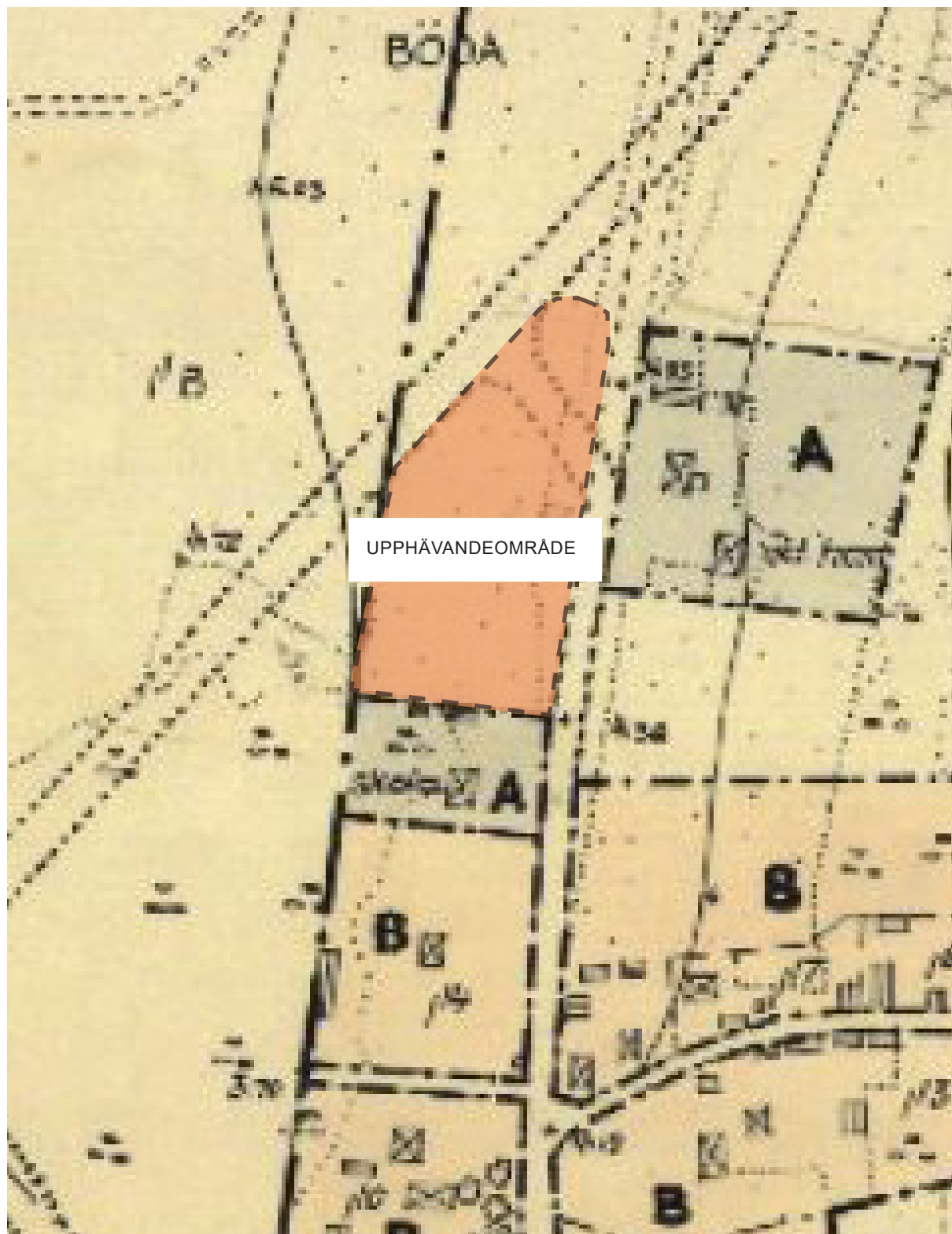


Bild 13. Aktuellt område för upphävande på gällande byggnadsplan.

Medverkande tjänstemän:

Kerstin Persson
Planarkitekt

Victoria Bengtsson
Planarkitekt

Heléne Wertwein Haavikko
Miljöstrateg, GIS-samordnare

Magnus Juhlin
F.d. Plan- och byggchef

Anders Magnusson
Chef tillväxtenheten

Kommunledningsförvaltningen
Borgholms kommun



Borgholms
kommun

