



Detaljplan för

Solberga 4:2

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

2021-02-12

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.....	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	18

Granskningshandling

Upprättad: 2021-02-12

Dnr: B 2019-070

Medverkande tjänstemän:

Hanna Andersson

Planarkitekt

Åsa Bejemar

Plansamordnare

Anders Magnusson

Tillväxtchef

Konsult:

Petra Widetun

Planarkitekt, Ramboll

Planhandlingarna består av:

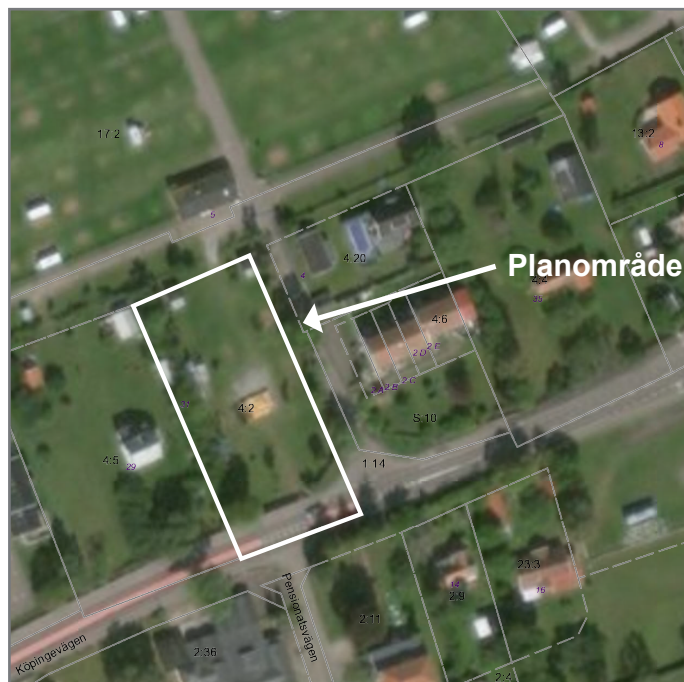
- Plankarta upprättad på gällande grundkarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Radonmätning 2019-10-22
- Arkeologisk rapport 2020:12 Kalmar läns museum, "Strandmur, avfallsdike och bebyggelse" Förundersökning 2019



Figur 1. Kommunkarta



Figur 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Centralt beläget i Köpingsvik ligger fastigheten Solberga 4:2. Planområdet avgränsas av Skurkvarnsvägen i norr och i öster, länsväg 136 i syd och av grannfastigheten i väst. Fastigheten var tidigare bebyggd med ett enfamiljshus. Sedan några år är detta hus rivet och fastigheten har istället använts som camping och som upplag.

Tidigare detaljplan stämmer inte överens med den exploatering som efterfrågas för Köpingsviks utveckling. En ny detaljplan har tagits fram för att möjliggöra byggnation av två flerbostadshus på fastigheten. Planen är en så kallad frimärksplan, en detaljplan som omfattar en mindre enskilda fastighet. Planförslaget tar därför hänsyn till sammanhanget som fastigheten ingår i.

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.

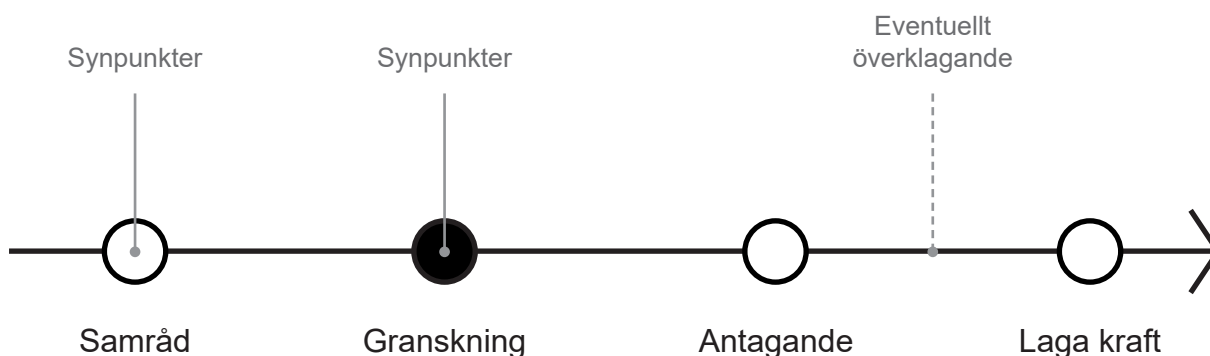
När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

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:





Figur 3. Planområdets läge i Köpingsvik

1. Planens bakgrund och syfte

Ansökan om planbesked inkom 2016-09-05 med önskan om att bebygga fastigheten med två stycken flerfamiljshus i två våningar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra denna byggnation på fastigheten Solberga 4:2. Planen har begränsats med prickmark i plankartan med cirka 26 meter mot länsväg 136 för att följa intilliggande bebyggelses liv samt att fastigheten ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

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 kvadratmeter 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 inkluderad i planområdet.

3. Förutsättningar

Bebyggelse

Köpingsvik har en långgrund och väl skyddad strand 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 Köpingsvikens sandstrand. Fastigheten inom det aktuella planområdet gränsar i norr till Grönhags camping.

Inom planområdet finns ett antal mindre stugor. Gäststugan i västra delen avses vara kvar. 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 cirka 30 meter.

Planområdet omgärdas främst av villabebyggelse som successivt har vuxit fram sedan sekelskiftet när turismen växte. Köpingsvik präglas av bebyggelse kopplad 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, se figur 4. Längs Skurkvarnsvägen står en solitär ek som utmärker sig gentemot övrig vegetation genom sin storlek och i fastighetens nordöstra hörn finns en ask. Eken bedöms vara cirka 100 år gammal och har ett visst naturvärde. Asken är rödlistad. Båda träden kan komma att påverkas negativt vid ett genomförande av planförslaget. Mitt på fastigheten finns en grusyta där den före detta huvudbyggnaden tidigare stod.



Figur 4. Vegetation i planområdet och Köpings kyrka i bakgrunden

Fornlämningar

Planområdet ligger i Köpingsvik som är exceptionellt rik på fornlämningar från stenålder fram till äldre medeltid och ligger inom fornlämningsområde för RAÄ Köping 216:1. I den arkeologiska förundersökningen 2019 gjordes fynd från bronsålder i form av ett skålgropsblock som finns synligt i fastighetens södra del, väster om den trädgårdsgång som ledde fram till bostadshuset. I övriga delar av planområdet gjordes fynd från vikingatid till medeltid, till exempel ett runbleck med trollrunor hittades nära trädgårdsgången och del av den strandmur med dike som följer femmeterskurvan undersöktes i områdets norra del. Inför planens antagande ska utgrävning utföras.

Geologi

Planområdet har ett 0,4-0,6 meter lager av matjord, sedan ett skikt av svart kulturlager. Under dessa finns svallsediment av sand och 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

En radonmätning utfördes hösten 2019 och uppmätte värden på mellan 16000 till 18000 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 punktvis förhöjda värden. Anledningen är att radon sprider sig genom sprickor och håligheter i berggrunden via grundvatten och jordluft genom marklagren. Bostadshuset ska uppföras radonsäkert mot mark.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet är beläget centralt i Köpingsvik med närhet till livsmedelsaffär och ett bageri. I Köpingsvik finns två stycken förskolor samt en skola med förskoleklass och klass 1 - 5. Längs hela bukten i Köpingsvik finns ett antal campinganläggningar som har kioskverksamhet. Under sommaren finns ett flertal restauranger i samhället. Sommartid finns klädesbutiker samt annan kommersiell handel. I hela Köpingsviksområdet finns det rum och stugor för uthyrning.

Planområdet är beläget cirka fyra kilometer öster om centrala Borgholm. I Borgholm finns kommunens största serviceutbud, både kommunal- och kommersiell service. Bland annat finns det livsmedelsbutiker, hälsocentral, förskolor och skola 1 - 9.

Trafik

Den statliga länsväg 136 som avgränsar planområdet i söder 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 periodvis 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 och är rekommenderad väg för farligt gods.

I öster och i norr avgränsas planområdet av Skurkvarnsvägen, som är en av nerfarterna till Grönhags camping och stranden Köpingebukten. Under högsäsong är det även ökad mängd bilar, husvagnsekipage och husbilar på Skurkvarnsvägen.

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 på den gamla banvallen.

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 bilplatser 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 bilplatser per lägenhet.



Figur 5. Väg 136, söder om planområdet

Buller

Den mest betydande orsaken till buller i området är buller och vibrationer från väg 136. Planområdet vetter mot vägen i söder. Skyltad hastighet närmast planområdet är 50 km/h. Vägtrafikbuller för väg 136 har beräknats i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm

och Köpingsvik. 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 planområdet regleras med ett avstånd på cirka 26 meter mellan bostadsbebyggelse och väg 136. Syftet är att följa intilliggande bebyggelses placering samt hålla avstånd mellan bostäder och bullerkällan väg 136. Bostäder ska uppföras så att gällande riktvärden för buller hålls.

	Ekvivalent ljudnivå, dBA	Maximal ljudnivå, dBA
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 överskrider bör <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 ytavrinning för att förhindra översvämning och minimera skador av stora regn. 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 ofta utgörs de av försänkta gräsytor.

Planförslaget innebär en viss tillkommande hårdgjord yta men delar av planområdet har varit eller är redan bebyggda. Maximalt tillåts 50 % av fastigheten att hårdgöras varav 878 kvadratmeter byggyta. Planområdets jordlager utgörs av svallsediment och grus. Berggrunden uppskattas ligga på 5-20 meters djup (SGU). Det gör att marken inom planområdet har en naturligt vattenrenande funktion och god infiltrerande förmåga. Därmed bedöms det finnas goda förutsättningar för att kunna hantera och rena dagvatten lokalt inom fastigheten.

Det är fastighetsägarens ansvar att det finns en fungerande dagvattenlösning inom planområdet. Det är inte tillåtet att leda dagvatten till avloppsledningsnätet. För att säkerställa att en fungerande lokal dagvattenhantering anläggs ska ett genomförandeavtal tecknas med kommunen. Genom avtalet styrs att mängden dagvatten motsvarande ett tioårsregn ska kunna fördröjas inom fastigheten (<13 m³).

Vatten och avlopp

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

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Brandvattenposter finns i Köpingsvik, men utanför rekommenderat avstånd från aktuell fastighet. Brandvattenpost planeras att anläggas på allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Avfall

Borgholms Energi AB hanterar renhållningen i kommunen. Vid planering av nya bostäder är det viktigt att vägar är dimensionerade för renhållningsfordon (så kallade 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 kilometer 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 miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. 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.

Områdesskydd

Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper registrerade. Inga övriga områdesskydd finns heller registrerade, men en rödlistad ask finns i anslutning till fastighetens nordöstra del. Den kommer troligtvis att påverkas marginellt vid ett genomförande av planförslaget.

Strandskydd

Planområdet omfattas av detaljplan 08-KÖP-1341, senast ändrad 1999. Enligt behovsbedömningen berörs inte planområdet 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).

Miljö kvalitetsnormer 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 uppdelad 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.

Borgholms kommun ingår i åtgärdsprogram för södra Östersjön, och planområdet ingår i M n Kalmarsunds utsjövatten (SE565400-163600). Den ekologiska statusen är måttlig och den uppnår ej god kemisk status. Det föreligger risk att god kemisk eller ekologisk status ej uppnås till år 2021.

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Mörbylånga-Borgholms kalkberg (SE628596-154217) vilken sträcker sig längs Ölands västra sida från Risinge i söder upp till Vannborga i norr. Den kvantitativa statusen på grundvattenförekomsten är otillfredsställande och den kemiska statusen är god. Det har varit relativt nederbördsfattigt de senaste åren i Kalmar län med mer eller mindre torra och vattenbrist och det ser inte ut att bli bättre de kommande åren. Den förväntade utvecklingen inom den kvantitativa statusen ser därför ut att gå mot en försämring. Den kemiska statusen ser sannolikt ut att vara oförändrad.

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 viss tillkommande hårdgjord yta men delar av planområdet har varit eller är redan bebyggda. Maximalt tillåts 50 % av fastigheten att hårdgöras varav 878 kvadratmeter byggyta. Planområdets jordlager utgörs av svallsediment och grus. Berggrunden uppskattas ligga på 5-20 meters djup (SGU). Det gör att marken inom planområdet har en naturligt vattenrenande funktion och god infiltrerande förmåga. Genom avtal styrs att mängden dagvatten motsvarande ett tioårsregn ska kunna fördröjas inom fastigheten (<13m³). Planområdet bedöms därmed ha goda förutsättningar för att kunna hantera och rena sitt dagvatten vilket gör att planförslaget inte bedöms bidra med någon negativ påverkan på MKN för vatten.

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.

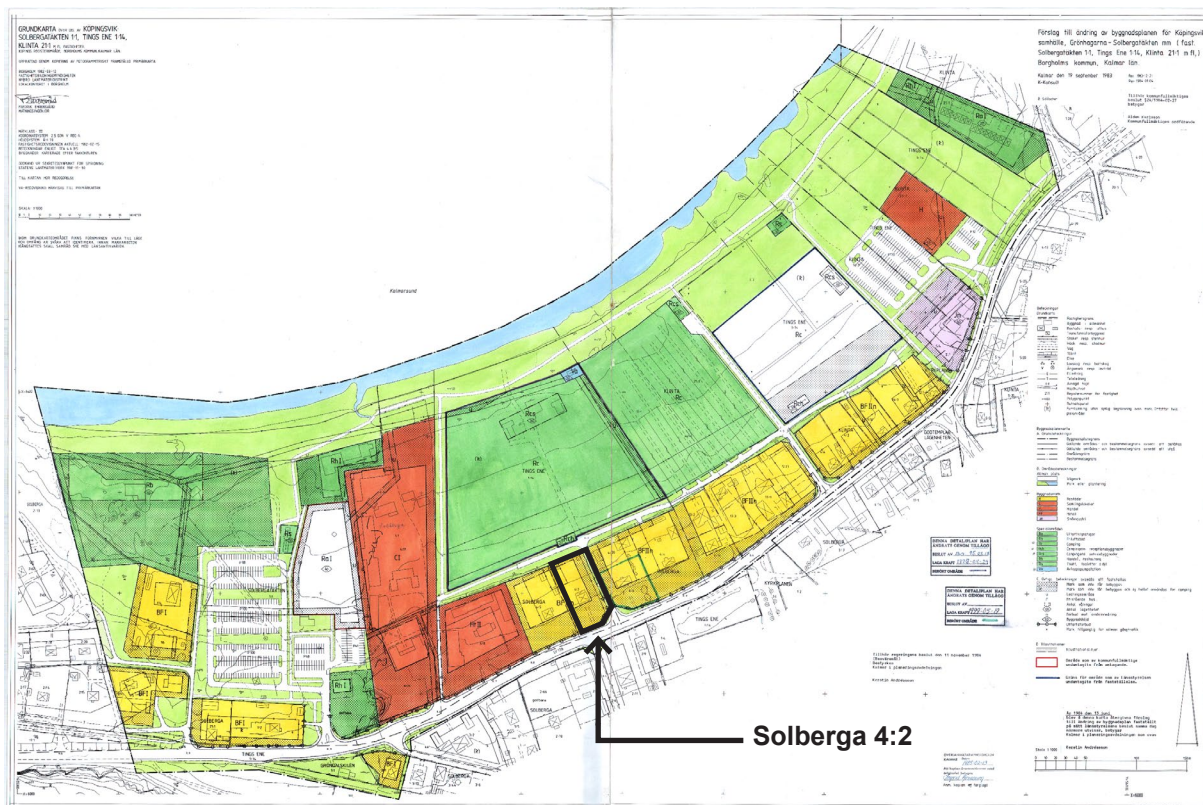
Fördjupning av översiktsplan för Borgholm Köpingsvik

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm och Köpingsvik ingår planområdet i ett område där förändring i befintlig miljö kan ske med centrumutveckling. 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 sommartid.

Detaljplan

Gällande detaljplan fastställdes 1984 och har ändrats genom tillägg senast 1999. I detaljplanen är fastigheten Solberga 4:2 i huvudsak planlagd 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 planlagd som vägmark.



Figur 6. Befintlig detaljplanekarta, 08-KÖP-1341, det aktuella planområdet Solberga 4:2 är markerat i svart

6. Planförslaget och konsekvenser

Planläggningen inleddes med att planområdet och bebyggelseförslag analyserades, se figur 7. På grund av att planområdet är en frimärksplan, en detaljplan som omfattar en mindre enstaka fastighet, undersöktes även sammanhanget som fastigheten ingår i. En förenklad skuggstudie har även utförts som visar att skuggning främst kommer att ske mot egen innergård samt mot Skurkvarnsvägen. Under vinterhalvåret kommer viss skuggning att ske in på tomterna öster om Skurkvarnsvägen.

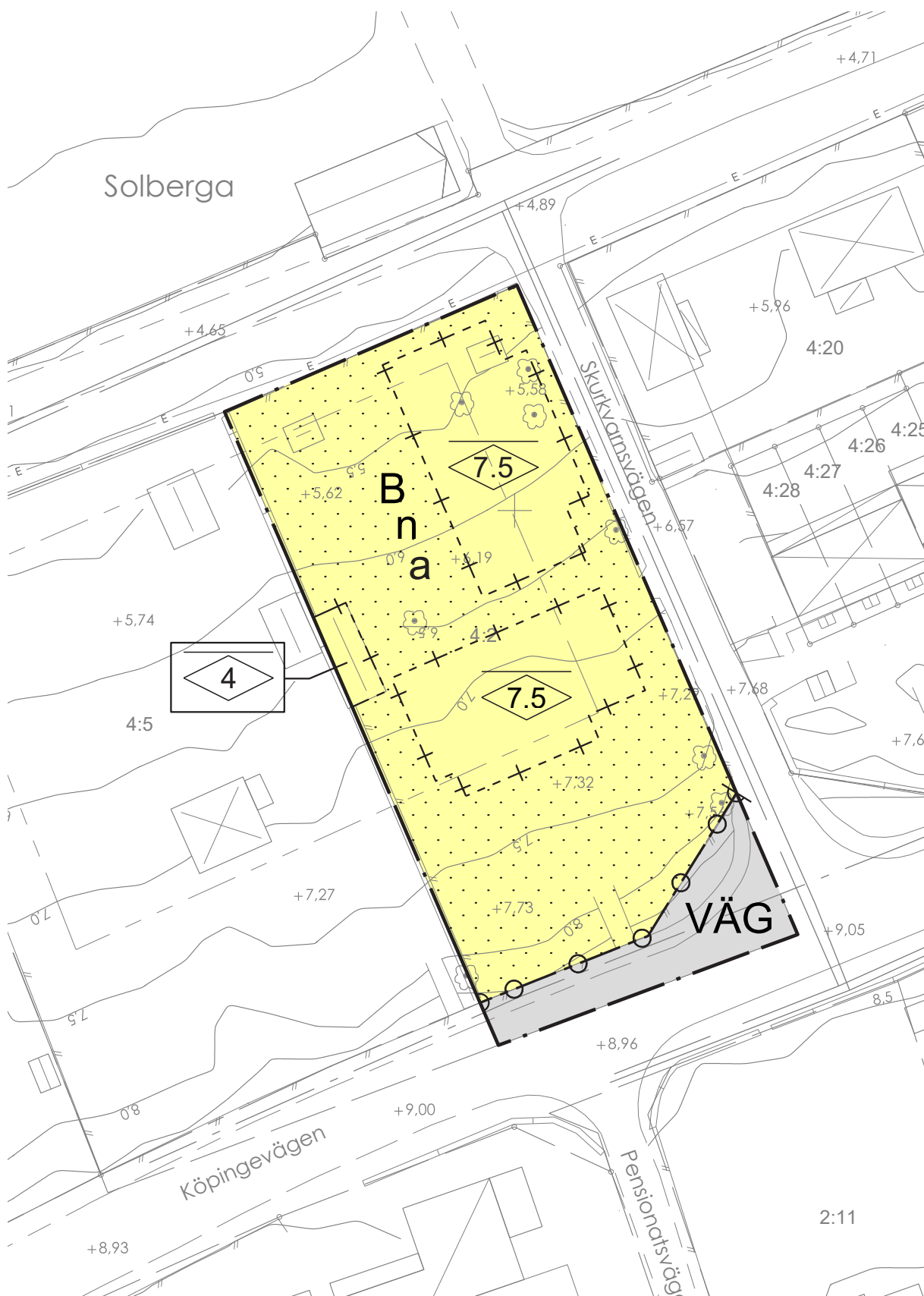
Planförslaget medger bostadsändamål med tre byggrätter till en sammanlagd yta på 878 kvadratmeter. Övrig mark inom planområdet utgörs av prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. För att skydda fornlämningsområdet och för att säkerställa det byggnadsfria avståndet från väg 136 är lovplikten ändrad inom prickmarken. Här krävs bygglov även för komplementbyggnader som annars är bygglovbefriade, såsom attefallshus, tillbyggnad och friggebod. Inom prickmarken gäller även krav på att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig, för att lösa omhändertagande av dagvatten lokalt inom fastigheten. Nockhöjden regleras till maximalt 7,5 meter för de två större byggrätterna och maximalt 4 meter för den lilla byggrätten. Sammantaget möjliggör planförslaget uppförande av två flerbostadshus med cirka 12 lägenheter samt en komplementbyggnad.

Den södra byggrättens placering ligger i liv med intilliggande fastigheters huvudbyggnader, cirka 28 meter från väg 136 vägbankant och cirka 26 meter från stödmuren. Utfartsförbud mot väg 136 regleras i söder för att undvika en försvårad trafiksituation mot länsvägen.



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

Plankarta



Figur 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:

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Administrativ och 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 kombinerad administrativ gräns och egenskapsgräns markerar gränsen för både administrativa bestämmelser för del av planområdet och egenskapsbestämmelser, som betecknas med små bokstäver eller symboler (såsom ledningar, nockhöjd m.m.). En administrativ bestämmelse för del av planområdet upphör att gälla vid en korsande administrativ gräns eller användningsgräns, liksom en egenskapsbestämmelse upphör att gälla vid en korsande egenskapsgräns eller användningsgräns.

Användning av mark och vatten

Planområdet kommer att få markanvändningarna B och VÄG.

B Bostäder

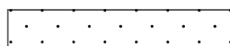
Syftet med planen är att möjliggöra flerbostadshus på fastigheten. Området inom kvartersmark planläggs därför med bostadsanvändning.

VÄG Väg

Användningen väg används för att reglera vägar avsedda för trafik inom, till eller från en tätort. Vägområdet i den södra delen av planområdet är en del av väg 136 som är en statlig väg. Därför regleras användningen av vägen som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

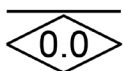
Placering



Marken får inte förses med byggnad.

För att reglera byggrättens storlek ligger prickmark inom stora delar av planområdet. Detta område ska lämnas obebyggt.

Utformning



Högsta nockhöjd i meter.

Nockhöjden är reglerad till maximalt 7,5 meter på de större byggrätterna för att stämma överens med befintlig närliggande bebyggelse. För den mindre byggrätten reglerasnockhöjden till maximalt 4 meter för att möjliggöra uppförande av komplementbyggnad.

Markens anordnande och vegetation

n Minst 50 % av markytan ska vara genomsläpplig.

För att kunna lösa ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom berörd fastighet reglerar bestämmelsen att hälften av markytan ska vara genomsläpplig. Detta möjliggör att dagvatten kan infiltrera inom fastigheten.

Stängsel och utfart

⌋ ○ · ○ † Utfartsförbud

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

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats (väg 136). Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

a Bygglov krävs även för komplementbyggander som annars är lovbefriade enligt 9 kap 4 § och 9 kap 4 § punkt 4a - 4b plan- och bygglagen.

För att skydda fornlämningsområdet och för att säkerställa det byggnadsfria avståndet från väg 136 ändras lovplikten. Bygglov krävs för attefallshus, tillbyggnad och friggebod inom det område som omfattas av prickmark.

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen:

Hanna Andersson
Planarkitekt

Åsa Bejemar
Plansamordnare

Konsult:

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Petra Widetun
Planarkitekt, 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

Ansökan om planbesked inkom 2016-09-05 med önskan om att bebygga fastigheten med två stycken flerfamiljshus i två våningar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra denna byggnation på fastigheten Solberga 4:2. Planen har begränsats med prickmark i plankartan med ca 26 meter mot länsväg 136 för att följa intilliggande bebyggelses liv samt att fastigheten ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

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 granskningskedet.

Tidplan standardförfarande

Tid	Planprocess
September 2019	Samråd
Mars 2021	Granskning
Maj 2020	Antagande av MBN
Juni 2021	Lagakraftvunnet antagandebeslut

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

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

Huvudmannaskap

Planområdet har enskilt huvudmannaskap.

Vägområdet, som är en del av väg 136, är statlig väg. Eftersom staten är väghållare har staten skyldigheten att ordna, upplåta och underhålla den allmänna platsmarken inom planområdet.

Tekniska frågor

Dagvatten

Det är fastighetsägarens ansvar att det finns en fungerande dagvattenlösning inom planområdet. För att säkerställa att en fungerande lokal dagvattenhantering anläggs ska ett genomförandeavtal tecknas med kommunen. Genom avtalet styrs att mängden dagvatten motsvarande ett tioårsregn ska kunna fördröjas inom fastigheten (<13m³).

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 förundersökning och radonmätning har genomförts inför att planen går ut på granskning. Arkeologisk utgrävning ska ske inför ett antagande av planen.

Servitut och ledningsrätter

Allmänna ledningsrätt i planområdet ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Finns behov av att säkerställa allmänna ledningsrätt i planområdet kan detta göras genom ledningsrätt eller servitut. Inget sådant behov har framställts i framtagandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

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.

Anläggandet av brandvattenpost i planområdets ytterkant bekostas av kommunen.

Anslutningsavgifter

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

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen:

Hanna Andersson
Planarkitekt

Åsa Bejemar
Plansamordnare

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Konsult:

Petra Widetun
Planarkitekt, Ramboll