



Borgholms
kommun

Detaljplan för

Lofta 2:2 m.fl.



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

Upprättad 2022-04-22

Senast reviderad 2022-05-09

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
2. PLANDATA	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	6
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	17
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL	21
6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER	23
PLANKARTA.....	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	26

Samrådshandling utkast

Upprättad: 2022-04-22

Justerad senast: 2022-05-09

Dnr: B 2021-001538

Medverkande tjänstemän:

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Frida Gustafsson
Miljöstrateg

Mia Olsson Hedman
VA-planerare

Julia Hallstensson
Mark- och exploateringsstrateg

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Planhandlingarna har utarbetats av ATRIO Arkitekter i Kalmar AB genom Johan Lunde.

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Antikvariskt utlåtande
- Naturvärdesinventering (NVI) m fl
- Dagvattenutredning



Bild 1. Kommunkarta



Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Planområdet ligger i Lofta på nordvästra Öland. Området nås primärt från väg 136 via Djupvik, men ansluter också upp mot Lofta by, Lundebytorp samt till kustvägen Äleklinta - Sandvik. Området innefattar i huvudsak fritidsbebyggelse, varav merparten har tillkommit baserat på planläggning från 60- och 70-talet samt 2000-talet. Det föreliggande planförslaget avser ny bebyggelse/förtätning inom södra delen av området.

Borgholms kommun har beviljat planbesked för tre separata planansökningar, och, då dessa ansökningar berör samma planområde, begärt att planering för dessa sker gemensamt. Efter utredningsarbete har kommunen och sökanden gemensamt beslutat att ärendena ska bedrivas som två separata planärenden; ett sydligt (detta) och ett nordligt (se Dnr B 2020-000659).

Planområdet berör ca 2,5 ha, och ingår i det område som berörs av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Djupvik - Lofta som Borgholms kommun antog 2018.

Planförslaget tar sin utgångspunkt i FÖP:ens slutsatser. Vidare utredningar och bedömningar som gjort, visar på delvis vissa ändrade ställningstaganden, vilka redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanprocessen

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.

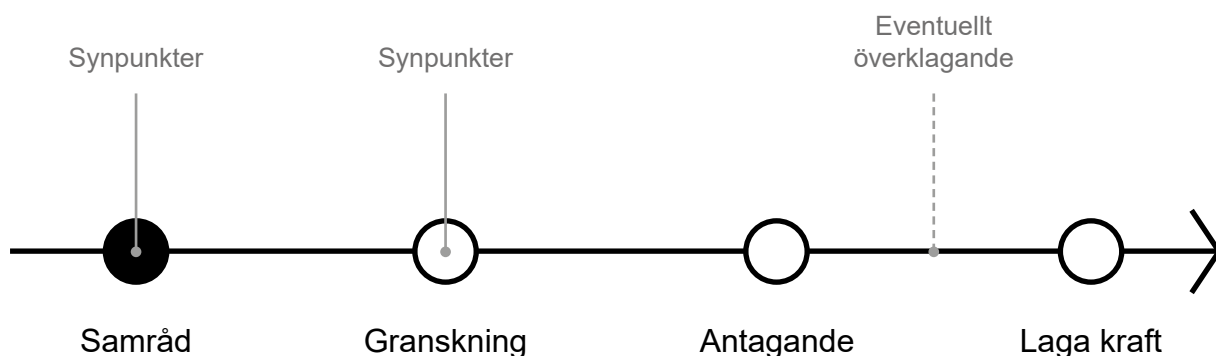
När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

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

Planprocessen



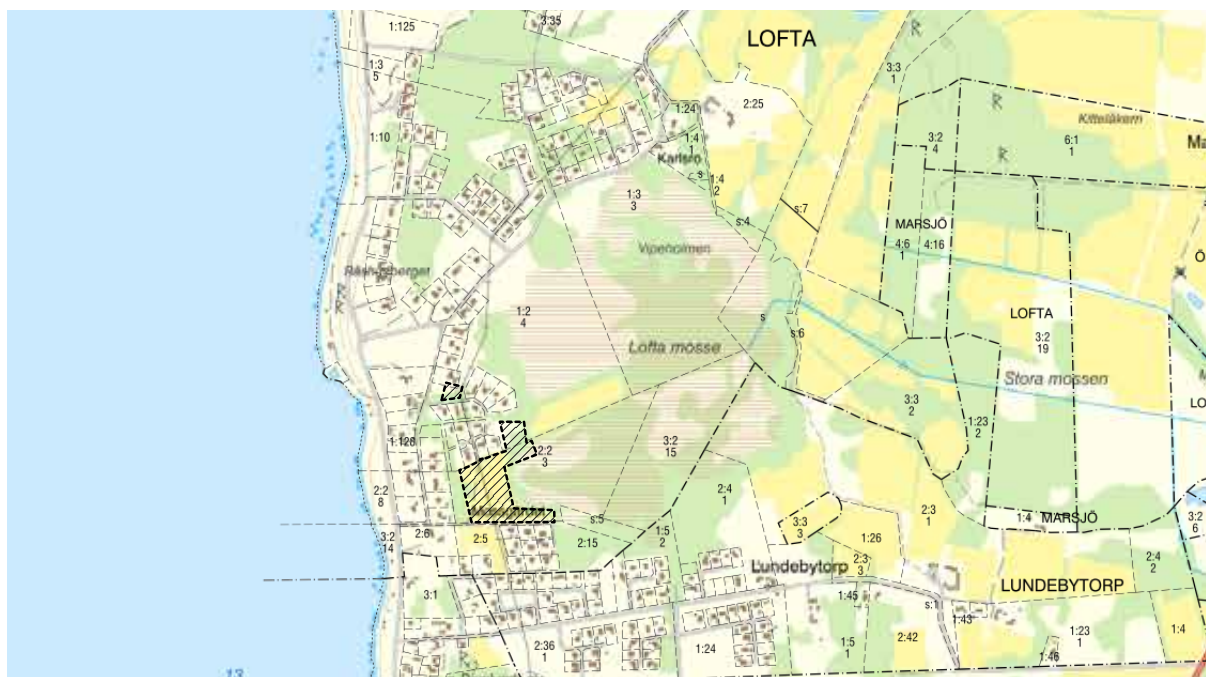


Bild 3. Planområde

1. Planens bakgrund och syfte

Borgholms kommun har erhållit tre planansökningar i nära anslutning till varandra inom Lofta. Kommunen har ställt sig positiva till planansökningar, men valt att avvakta med planarbete till dess att den fördjupade översiktsplanen antagits. Den fördjupade översiktsplanen antogs 2108, och därefter har kommunen bedömt att planarbete kan påbörjas.

Efter uppdelning av planärendet, kommer denna södra del av planområdet hanteras som ett separat planärende. Syftet med detaljplanen är, att med stöd av slutsatserna i FÖP:en, utreda förutsättningarna att möjliggöra fler bostäder inom området, samt vilka byggrätter dessa kan medge. Kommunens övergripande målsättning är, att så långt det är möjligt, möjliggöra bostäder för permanentboende.

2. Plandata

Planområdet ligger direkt öster om Kustvägen Äleklinta - Sandvik, norr om Djupviks hamn. Planområdet är ca 2,5 ha. Området domineras av närheten till kusten. Kustvägen i sig, fiskeläge, fiskebodan, den säregna naturtypen och de mycket påtagliga spåren av stenbrytningsverksamhet skapar sammantaget de kvalitéer som utgör de starka karaktärsdragen i området. Området domineras av enbostadshus som i huvudsak nyttjas som fritidshus. I princip all bebyggelse är ansluten till kommunalt VA. Inom området är det enskilt huvudmannaskap för vägar.

3. Förutsättningar

Allmänt

Det föreslagna planområdet består av ett område med sammanhängande tomter i anslutning till Mossgården i söder samt några ”lucktomter” strax norr om.

I redovisningar nedan har planområdet illustrerats med en skrafferad yta för att underlätta orienteringen inom resp området.

Historik

Hela kustlinjen på denna del av Öland är starkt präglad av sten, såväl i natur som i den stenbrytningsverksamhet, som än idag är påtaglig i landskapet.



Karta kulturhistoriska värden.

Många av de gränser som finns i området, främst i form av stenmurar vittnar om såväl områdets agrara historia. I anslutande område norr om, blir spåren av som stenbrytningen och stenindustrin, tydligare.

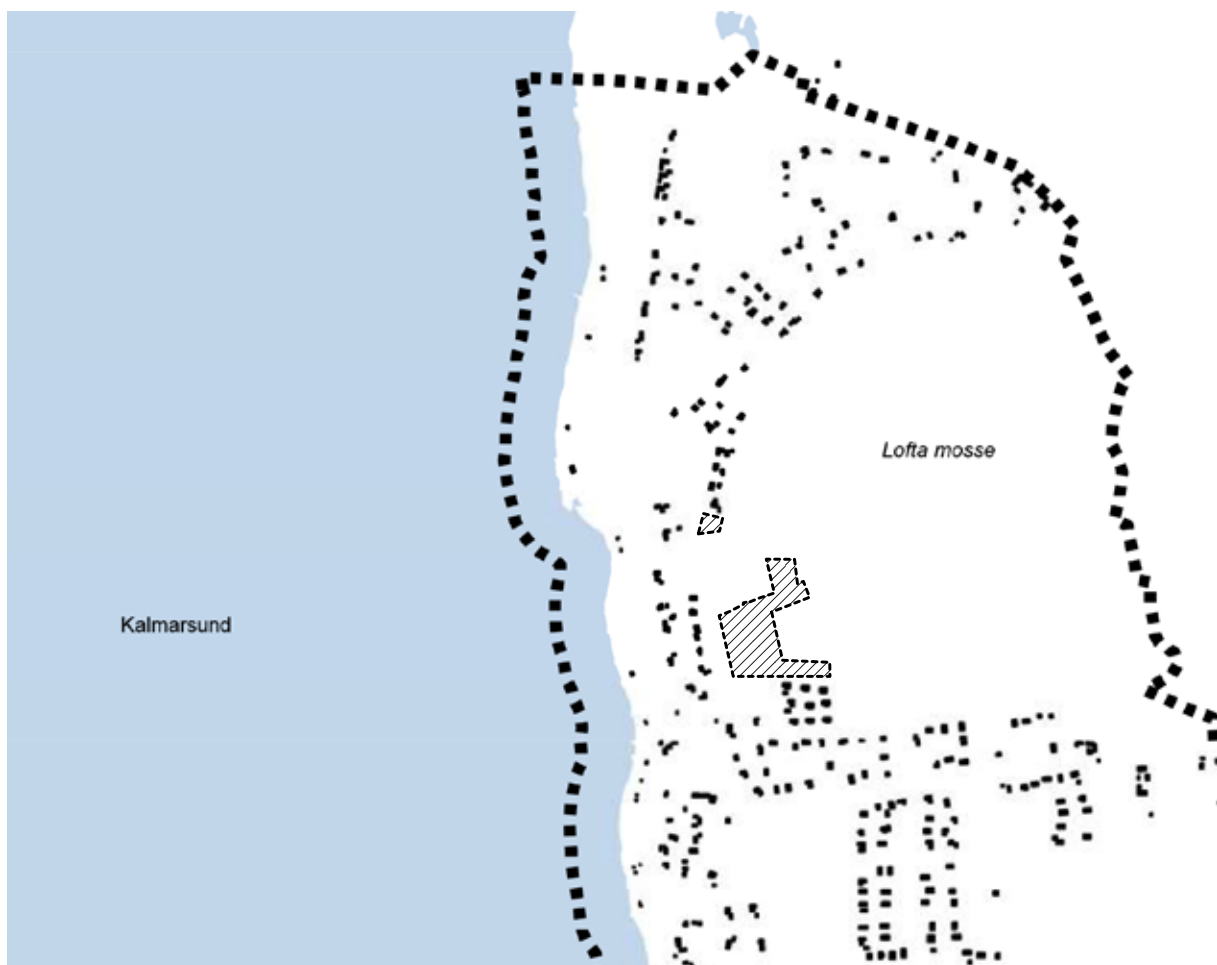
Inom planområdet finns en del av den s.k. Föralinjen. Föralinjen har ingen fastställd ”status” eller skydd, men är en kulturhistoriskt intressant del av vår nutidshistoria.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är fritidshusbebyggelse, varav av en begränsad del nyttjas som permanentboende. Denna möjlighet har stärkts genom den utbyggnad av kommunal VA som skett på senare år.

Byggrätterna i bef anslutande bebyggelse, omfattas av detaljplan från 2000, vilken medger en byggrätt på 200 kvm per fastighet. Fritidshuskaraktären präglas främst av trähus, ofta med flack taklutning., men flera av de senast tillkomna fastigheterna är bebyggda med smala byggnader med brantare takfall, vilket tydligare ansluter till mer agrar bebyggelse.

Bebyggelsen är överlag tämligen diskret och smälter väl in i naturen. Vissa delar av bebyggelsen följer tydliga naturformer, stenmurar etc.



Karta bebyggelsestruktur

Vägar och trafik

Från planområdet är det ca 3 km till väg 136.

Kustvägen, Loftagatan samt vägarna över Lundebytorp resp Djupvik, till väg 136, är asfalterade. Övriga vägar inom plan- och närområdet är grusade.

Huvudmannaskapet är enskilt, där Djupvik vägsamfällighet är huvudman. I anslutande planområde norr om finns ytterligare vägsamfälligheter.

Genomfartsvägarna (Kustvägen och Lofta alvargata) har en äldre sträckning, medan övriga vägar anlagts baserat på planer från främst från 60-talet.

Trafiken till området kommer huvudsak via Djupvik. Trafik längs kustvägen utgörs till stor del av turisttrafik. Viss trafik kommer även till och från området via Lundebytorp och Lofta by.

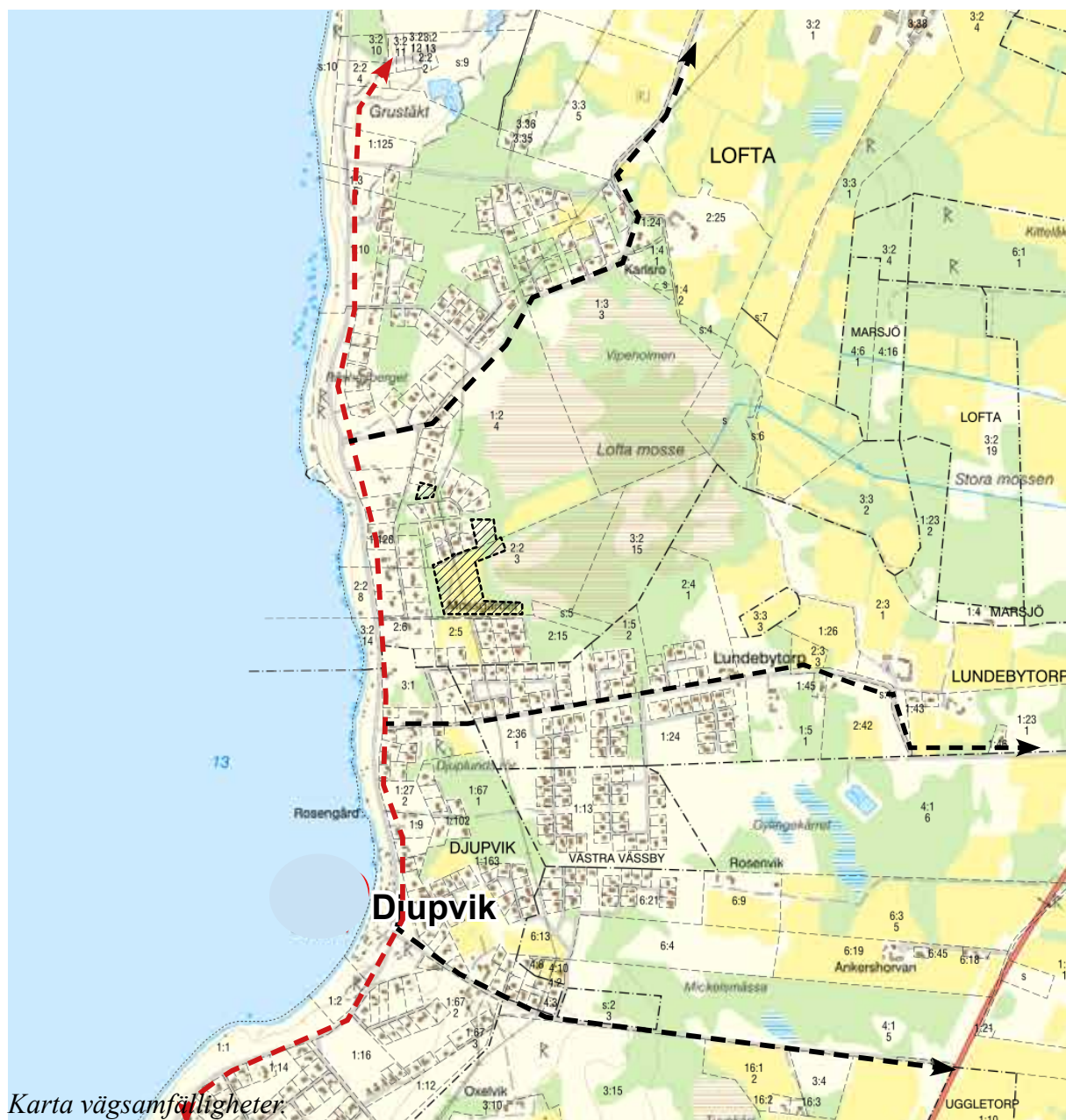
Det finns inga anlagda gång- och cykelvägar inom, eller i anslutning till, planområdet.

Inom planområdet har inga trafikmätningar utförts.

Närmaste busshållplats finns vid väg 136.



Karta vägnät.

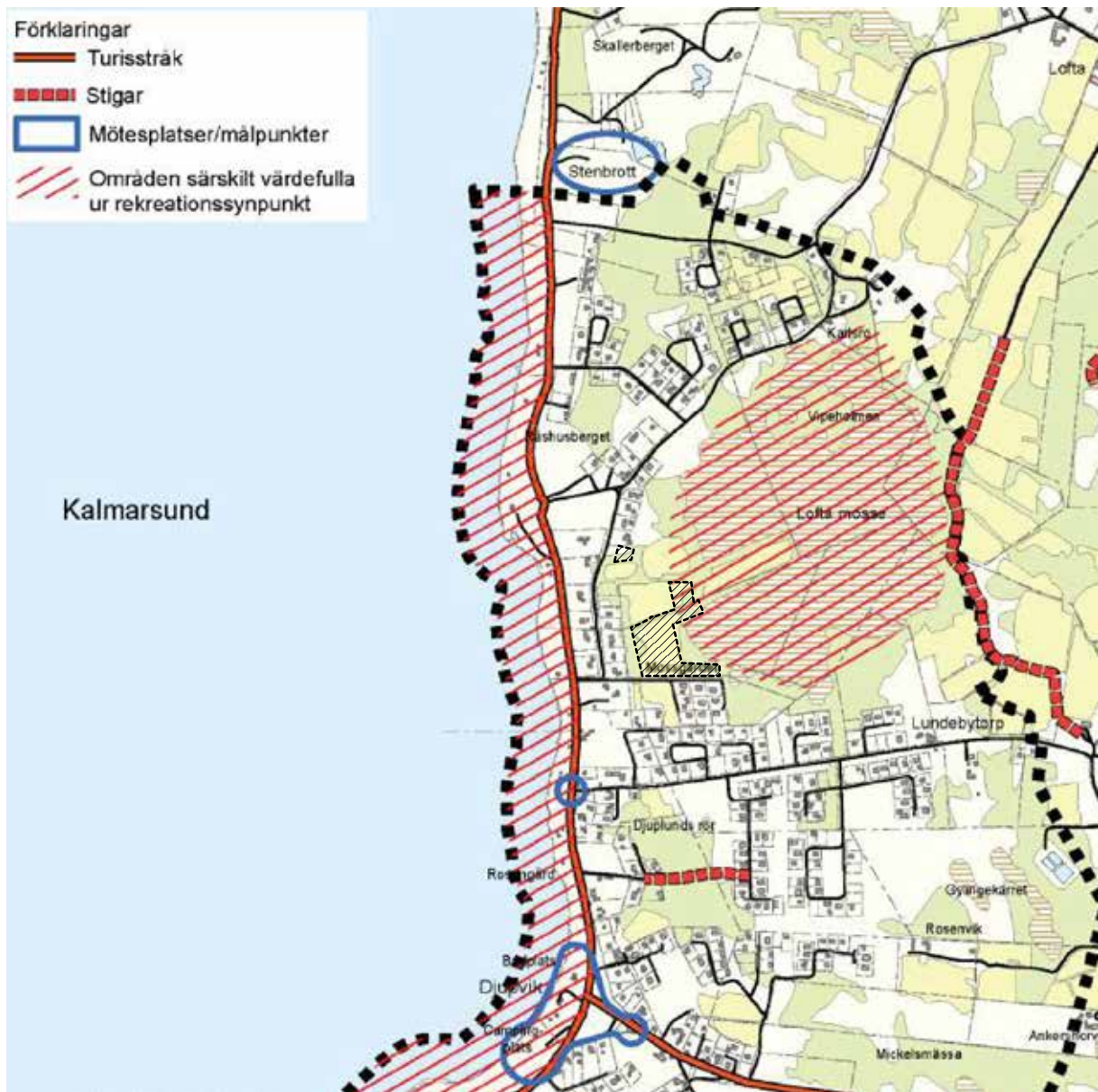


Buller

Inom område som berörs i av detta planärende bedöms det idag inte finnas någon bullerproblematik från trafik.

Däremot är det betydande påverkan (främst sommartid) av trafik längs Kustvägen, vilket dock inte berör planområdet.

Kommunal och kommersiell service



Karta friluftsliv och rekreation..



Karta näringar och service. Service (Se), stenbrott (S) och lantbruk (L)..

Närmaste service i form av matbutiker är i Sandvik (ca 5 km norrut). Övrig service t ex i form av vårdcentral etc finns i Borgholm (ca 25 km söderut) samt Löttorp (ca 20 km norrut).

På dessa orter finns dessutom skola i samtliga årskurser.
Närmaste förskola finns i Södvik. (ca 6 km nordost).

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet präglas av betesmarker, stenmurar och angränsande våtmarksområden.

Kalkstengrunden är mycket påtaglig och stora delar av områdena norr om planområdet vittnar dessutom tydligt om den omfattande stenbrytningsverksamheten.

I vissa delar av området är gamla hävder i form av stenmurar påtaglig. Vegetationstyper- och gränser följer såväl de naturliga förutsättning såväl som hävdade gränser.

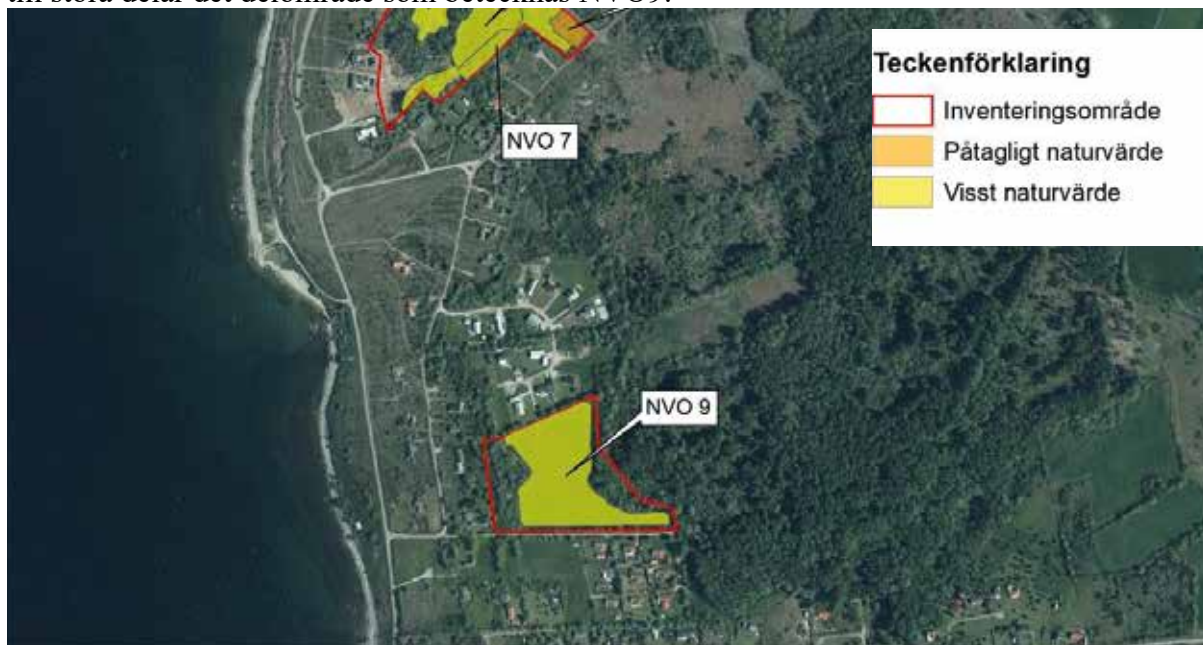


Den öppna ängen som utgör merparten av planområdet och behandlas inom NVO9



Karta naturvärden ur FÖP

Inom planområdet finns inget naturreservat. Värdering av nyckelbiotoper framgår av NVI. Planområdet ligger i anslutning till Lofta mosse. De föreslagna tomterna tangerar i öster de delar som inom FÖP definierats som "skydsszon". Den Naturvärdesinventering (NVI) som gjorts visar tydligt på de olika naturtyperna och dess värden. (Se bilaga). Planområdet innefattar till stora delar det delområde som betecknas NVO9.



Karta från naturvärdesinventeringen (NVI)



Den s.k. Föralinjen anlades under andra världskriget. Dess säregna historia finns belagd i flera utredningar, TV-program och dyl. Den kulturhistoriska "statusen" är inte fastställd, men det finns skäl att beakta dess dragning genom området (gulstreckad ovan), och möjligheter till ev intressen av att tydliggöra och tillgängliggöra dess sträckning genom landskapet.

Dagvattenflöden kan även det beröra Lofta mosse, se vidare Bilaga ”Dagvattenutredning”.

Några skyddsvärda träd har ej identifierats inom planområdet.

Stenmurar

Stenmurar förekommer inom hela planområdet. Det för den Ölandska landskapsbilden karaktäristiska inslaget, är ett element att förhålla sig till i planutformning. Förutom av definiera gränser, skiljer det inte sällan av olika vegetationstyper. Stenmurar är biotopskyddade enl MB.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.



Karta fornlämningar.t

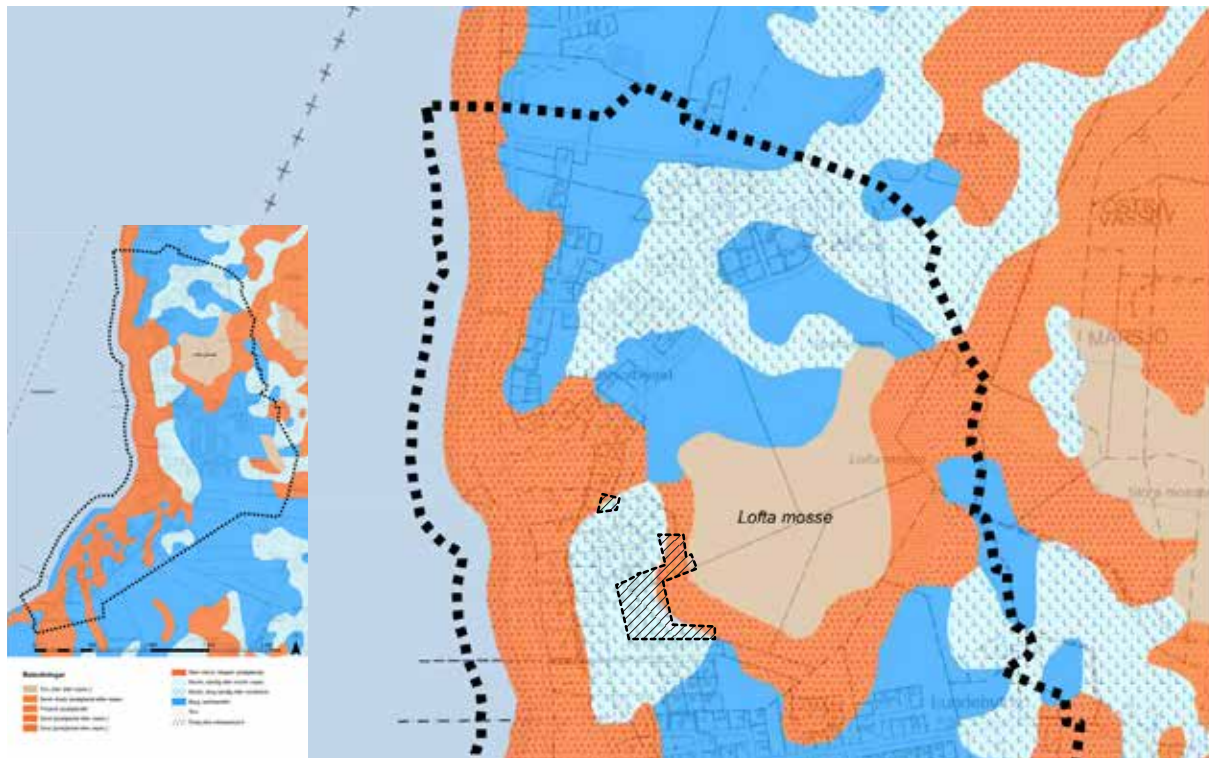
Radon

Det finns inga specifika radonmätningar inom planområdet. SGU:s kartor indikerar dock att det kan finnas risk för förhöjd strålning Längs landborgskanten finns generellt högre risk för höga radonvärden. Det kan finnas skäl att utföra nya byggnader radonskyddade alt radonsäkra. Då endast källarlösa hus tillåts, innebär detta ingen betydande påverkan på byggnation.

Geologi

Området utgörs enl SGU (se karta nedan) huvudsakligen av berg, klappersten och morän. De geotekniska förutsättningarna för byggnation är generellt mycket goda, men utgör specifika förutsättningar för dagvattenhantering (se nedan).

Ut byggnadssynpunkt kräver de geotekniska förutsättningar inte vidare utredning inom ramen för detaljplanen.



Karta geologi.

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 ingen kommunal dagvattenhantering i området.

För att kartlägga förutsättningarna för dagvattenhantering, bedöma risken för instängt vatten vid skyfall samt påvekan på MKN, har en dagvattenutredning gjorts. (se bilaga Dagvatten).

Konsekvenserna av denna, har föranlett utformning/krav på naturområden i planförslaget

Området är till allra största delen kommunalt verksamhetsområde och är i sin helhet anslutet till kommunalt VA.

Vatten och avlopp

Verksamhetsområde VA

Kalmarsund

Lofta

Vipeholmen

Lofta mosse

Marsjö

Lofta

Stora mossen

Löddebygdorp

Förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningsstation finns i Föra medan närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

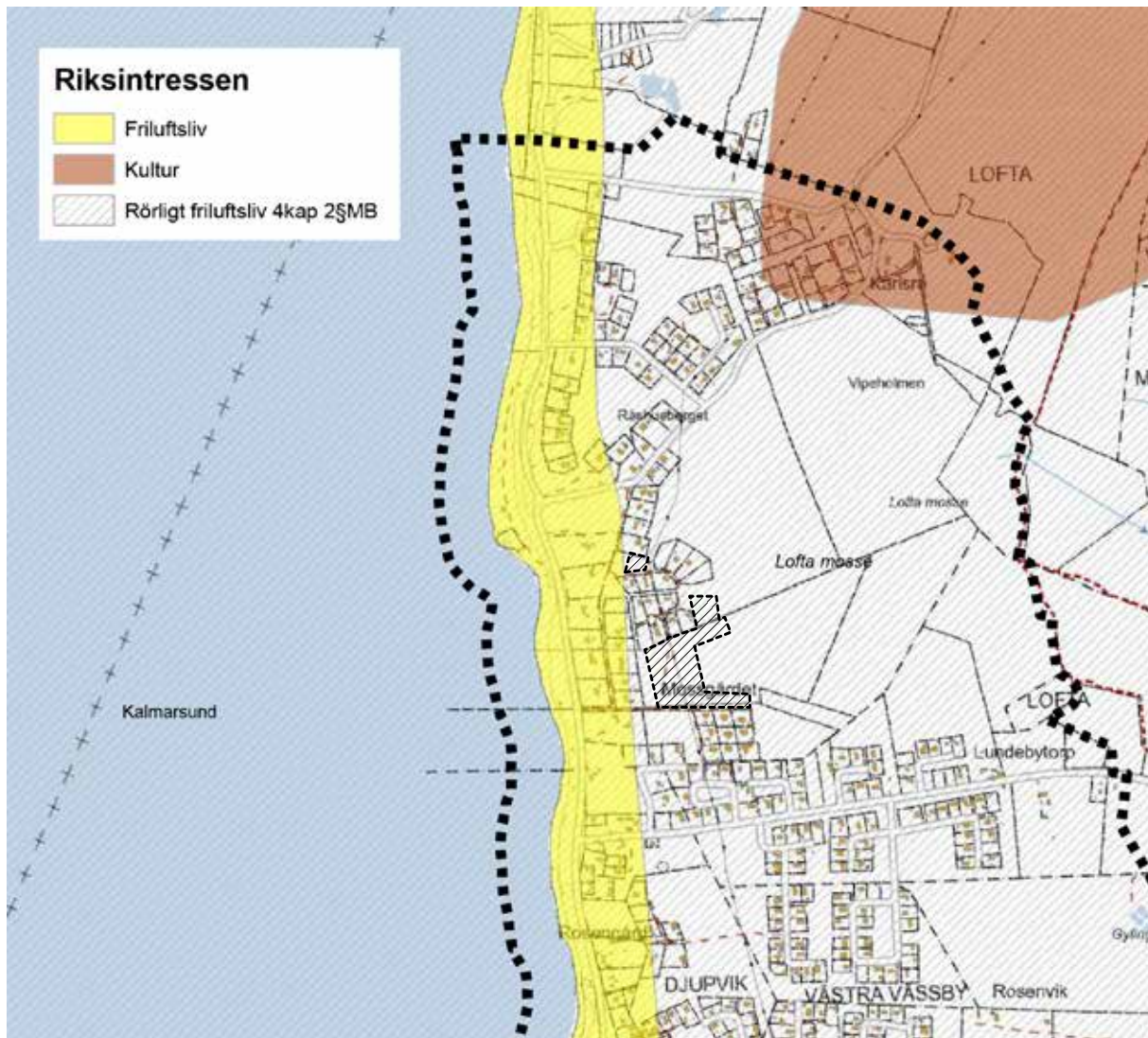
Vid detaljplaneläggning ska kommunen göra en undersökning om planens miljöpåverkan. En undersökning är den analys som görs för att avgöra om planen eller projektets förslag kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Vid betydande miljöpåverkan krävs en MKB enligt PBL 4 kap. 34 §. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

I undersökningen 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.

Den samlade bedömningen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas enligt Miljöbalkens kriterier.

För fastigheten Lofta 2:2 noteras;

- Området utgörs av en åker och ligger i huvudsak utanför planlagt område. I väster är dock en mindre del planlagd som naturmark.
- I den fördjupade översiktsplanen för Djupvik pekas detta område ut som möjligt utvecklingsområde för bebyggelse.
- Området gränsar till Lofta mosse, men rymmer inte några höga naturvärden



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 utpekats som riksintresse. Det är turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen som särskilt ska beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Nyckelbiotoper

Områdets naturvärden har inventerats inom ramen för en Naturvärdesinventering (NVI). Denna finns i sin helhet som bilaga.

Planförslaget har till stora delar anpassats till de resultat och slutsatser som NVI redovisar.

Strandskydd

Kuststräckan vid Lofta omfattas av strandskydd på 100m resp 300m. (se karta ovan)

Ingen del av det föreslagna planområdet ligger dock närmare stranden än 300m och berörs därför inte av bestämmelserna om strandskydd enligt Miljöbalken.

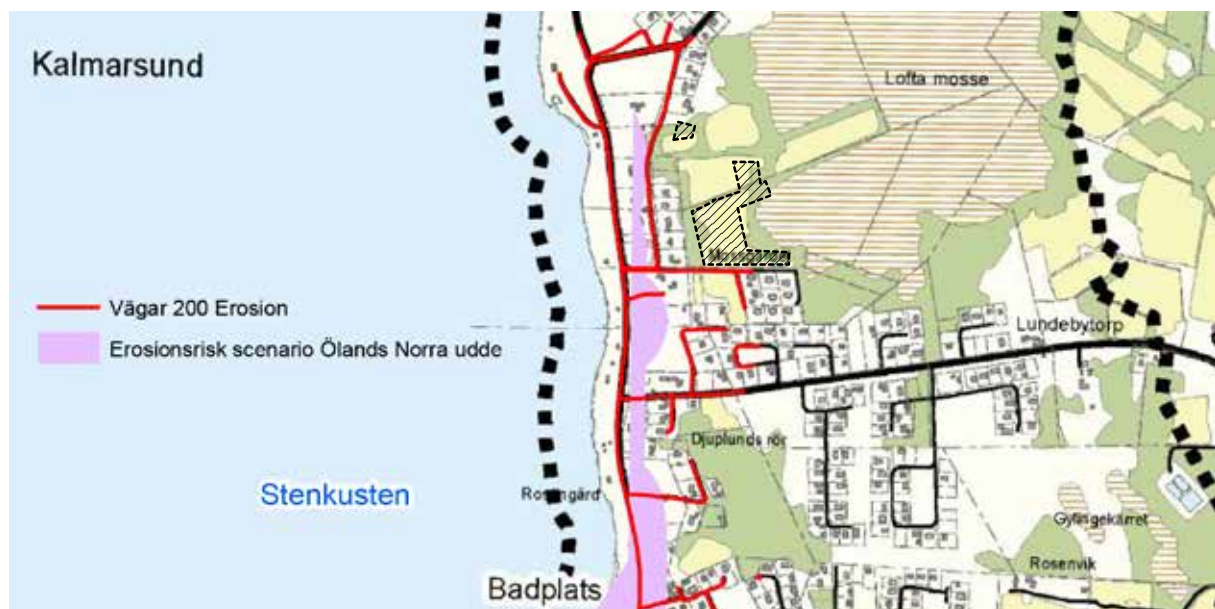


Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Det finns ej heller dokumenterat verksamheter som kan föranleda misstanke om förorenad mark.

Risk erosion

I FÖP:en finns redovisat visst område som kan utgöra risk för erosion. Detta berör inte direkt det föreslagna planområdet, men behandlas vidare i planförslaget.



Översvämning

Planområdet befinner sig höjdmässigt ca 8 m över havet, där strandvallen/kustvägen ligger på ca 10 m ö h. Därmed föreligger inga risker utifrån aspekten om stigande havsnivåer.

Risk för instängd vatten vid skyfall, bedöms ej föreligga (se bilaga Dagvatten.)



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

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 tillkommande hårdgjord yta inom ett redan tätbebyggt område.

Planförslagets omfattning är av den omfattningen att den tillkomna mängden dagvatten som planförslaget medför, behöver kartläggas. I detta syfte har en separat dagvattenutredning gjorts (se bilaga Dagvatten).

Enligt utredningen bedöms förändringar i dagvattenflöden, beaktat föreslagna åtgärder, inte ha negativ påverkan på MKN för vatten.

5. Tidigare ställningstaganden enligt PBL

Detaljplan

Merparten av marken inom planområdet är ej planlagd idag.

Planförslaget berör/ansluter till tre olika gällande planer;

101 Byggnadsplan Laga kraft 1971

Berör begränsade delar inom centrala södra delen av planområdet

184 Byggnadsplan Laga kraft 1984

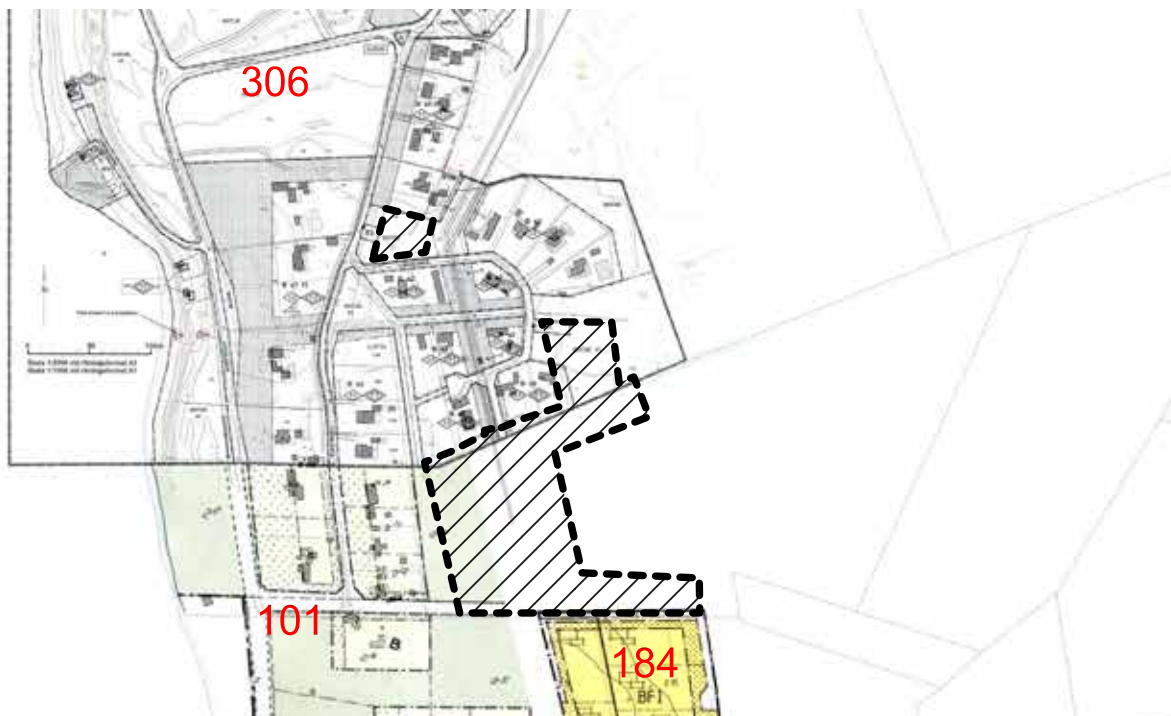
Berör fastigheter strax söder om planområdet

306 Detaljplan Laga kraft 2008

Berör de centrala delarna av planområdet

Nedan illustreras övergripande hur de olika detaljplanerna berör det aktuella området. Samtliga gällande planer medger endast bostadsändamål.

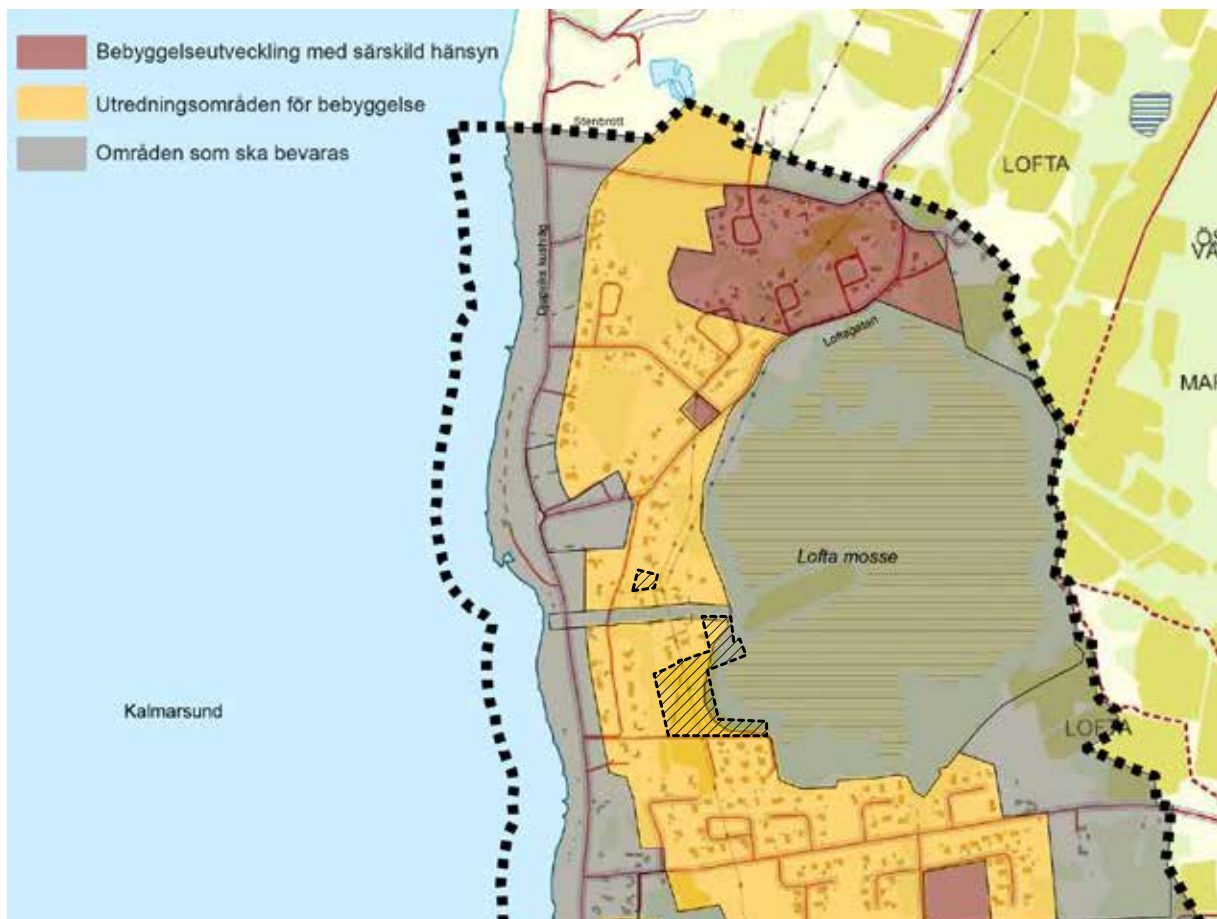
De äldre planerna tillåter en byggrätt på 120 kvm medan den nyaste medger 200 kvm. Här regleras tomtstorlekar till min 1200 resp 1700 kvm inom olika delar av området.



Översiktsplan

Borgholms kommun har 2018 antagit en Fördjupad Översiktsplan (FÖP) för Djupvik - Lofta. I denna har kommunen tagit ställning till principer för bebyggelseutveckling, bevarande, naturvärden etc såsom riktlinjer för fortsatt planering. En översiktsplan är dock inte juridiskt bindande, och avvikelser kan göras, men ska belysas och motiveras i planförslaget.

Utöver redovisade kartor beskrivs och bedöms områden, värden och övriga planeringsaspekter.

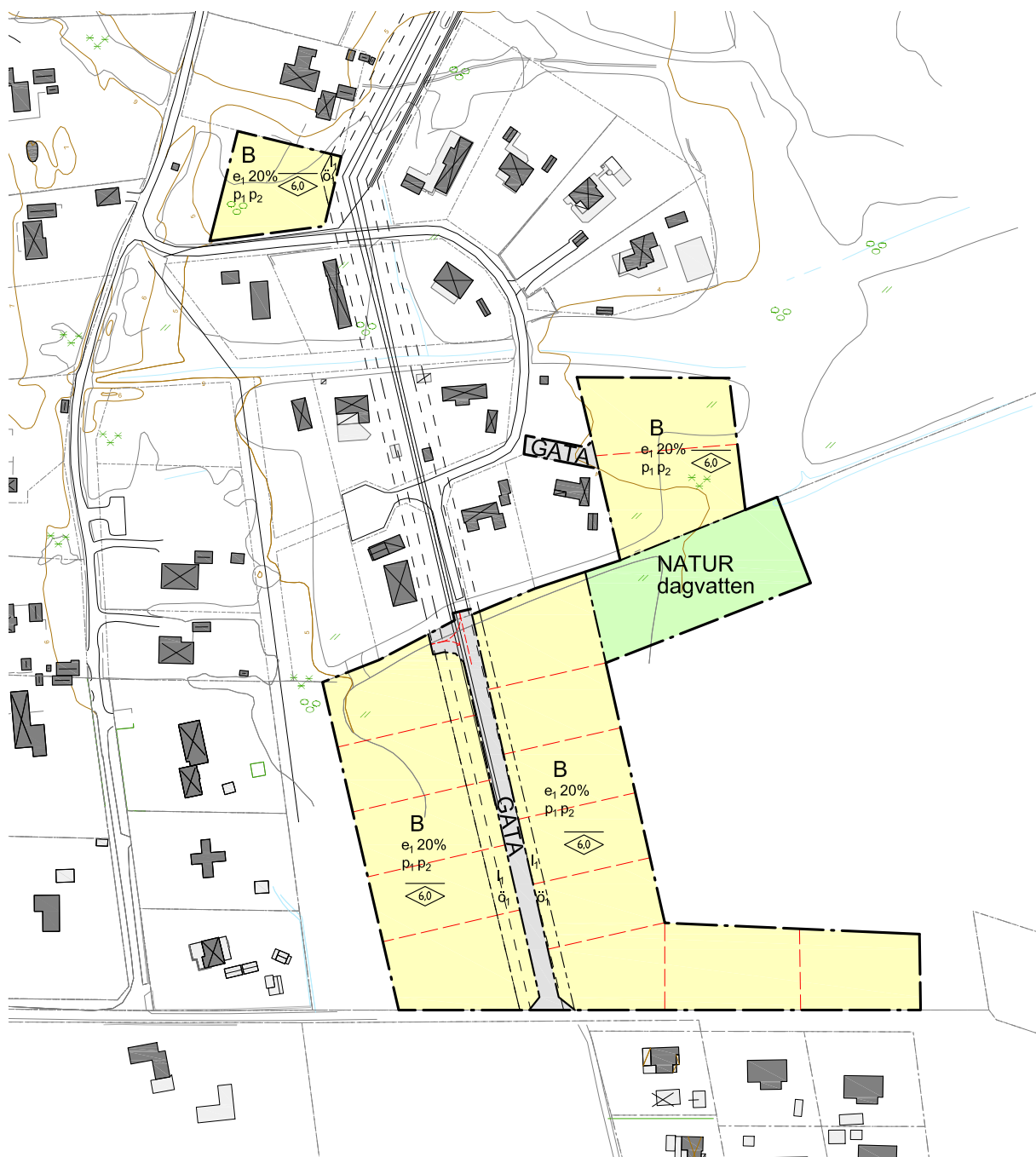


Planförslaget har utgått från FÖP:en. Planförslagets tyngdpunkt ligger inom den del som enl FÖP:en betecknas ”Utredningsområde för bebyggelse”.

Planförslaget berör dessutom i begränsade delar såväl område som betecknats ”Bebyggelseutveckling med särskild hänsyn”, samt i norra delen mark inom ”Område som ska bevaras”.

Där avvikelser mot FÖP gjorts, har det särskilt belysts och motiverats i beskrivning nedan.

6. Planförslaget och konsekvenser



Allmänt

Planförslaget har baserats på ställningstaganden i FÖP:en och dessutom tagit väsentligt beaktande av resultat från naturvärdesinventering (NVI).

Planförslaget redovisar 16 tomter samt naturmark som ska kunna nyttjas i dagvattensyfte. Flertalet av tomterna ligger samlat på öppen ängsmärk i söder. Dessutom finns tre tomter föreslagna som ”lucktomter” inom bef bebyggelse.

Flertalet av tomterna ligger inom det område som FÖPen anger som ”utredningsområde för bebyggelse”.

Bebyggelse

Planförslaget medger uteslutande användningen bostäder (B).

Utöver den bedömning som gjorts av fastigheternas placering, är utformningsbestämmelser av vikt för skälig hänsyn och anpassning till områdets karaktär.

Förslag till planbestämmelser:

Utnyttjande-/exploateringsgrad

För nya fastigheter föreslås en exploateringsgrad motsvarande 20% av fastighetsarean. Byggrätten maximeras till totalt 180 kvm per fastighet. Härigenom säkerställs en stor grad av öppenhet i planområdet.

Utnyttjandegraden markeras med ett e_1 på plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken närmast vägar är generellt planlagt med prickmark.

Det innebär att marken inte får förses med byggnad i syfte att skapa ett avstånd mellan väg och tillkommande bebyggelse.

Det finns dessutom prickmark som utgör skyddszon mot bef kraftledning.

Höjd på byggnader

Planförslaget reglerar byggnaders höjd med en nockhöjd höjd.

Härigenom ges en gemensam reglering av bebyggelsen oavsett takutformning.

Byggnadshöjden är generellt satt för att medge 1-våningsbebyggelse.

Taklutning

Genom att ange en minsta taklutning (10'), undviks hus med platta tak vilka inte bedöms förenliga med områdets karaktär.

Utformning

Bef bebyggelse domineras av småskalig fritidshusbebyggelse. Träpanel och papptak är vanliga, men tegel- och plåttak förekommer. Likaså förekommer fasadinslag av kalksten och puts.

För att anknyta till befintlig bebyggelse och den karaktär som finns i området regleras utformningen av ny bebyggelse med bestämmelse om huvudsakligt fasadmateriäl samt kulörer vid färgsättning.

Planbestämmelsen betecknas med **f#** i plankartan.

Kulturvärden

Inom planområdet finns inga byggnader eller dylikt som bedöms behöva skyddas i planen.

Placering

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från gata.

Planbestämmelsen har satts för att bibehålla den karaktär som finns i området samt för att bebyggelse ska kunna uppfylla brandkrav oberoende av byggnation på grannfastighet.

Planbestämmelsen betecknas med **p#** i plankartan.

Mark

Värdefulla stenmurar skyddas.

Planbestämmelsen betecknas med **n#** i plankartan.

Trafik

Gång- och cykelväg/Gata

I princip all trafik som rör sig inom planområdet är trafik till och från bostadsfastigheter.

Den föreslagna bebyggelsen kommer öka belastningen på Lofta Kustväg och i viss mån även Loftagatan.

För att undvika genomfart förslås de sydliga tomterna angöras via en återvändsgata. Koppling till den norra delen av planområdet sker för gång- och cykeltrafik.

Några gång- och cykelvägar finns inte inom planområdet och föreslås ej heller anläggas.

Friytor

Natur/Park

Planförslaget innefattar vissa friytor som regleras. I övrigt föreslås den naturkaraktär som finns bevaras i möjligaste mån.

Den tillkommande bebyggelsen och dagvattenhantering förutsätter dock att viss reglering av friytor görs, varför detta syfte säkerställt inom ett begränsat markområde.

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Frida Gustavsson
Miljöstrateg

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Plankarta och planbeskrivning har utarbetats av ATRIO Arkitekter i Kalmar genom Johan Lunde Arkitekt/Plankonsult

Naturvärdesinventering utförd av SWECO genom Ruaridh Hägglund

Dagvattenutredning är utförd av markkonsult 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 detaljplanen är, att med stöd av slutsatserna i FÖP:en, utreda förutsättningarna att möjliggöra fler bostäder inom området, samt vilka byggrätter dessa kan medge. Kommunens övergripande målsättning är, att så långt det är möjligt, möjliggöra bostäder för permanentboende. Planen innefattar möjlighet till ca 16 nya bostadsfastigheter.

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
Juni 2022	Samråd
Nov 2022	Granskning
Jan 2023	Antag. av MBN
Feb 2023	Antag. av KF

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.

Tid	Process
2023	Lantm.-förrättning

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/ Exploatör
El och bredband	E.ON
Tele	Skanova
Nya vägar	Exploatör/ Vägsamfällighet

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken vilket motiveras av att detaljplanen endast berör områden där det enligt gällande detaljplaner enbart finns enskilt huvudmannaskap. Förutsättningar och anslutning till vägsamfällighet regleras i kommande förrättningar.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvattenåtgärder görs enl bifogad utredning. Exploatör ansvarar för dagvattenåtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bekostas av exploatörer.

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

Servitut och ledningsrätter

Planförslaget berör inga frågor som kräver servitut eller ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

Tillkommande fastigheter bedöms kunna hanteras genom förrättningar inom ramen för bef samfälligheter. Ingen ny vägsamfällighet avses skapas.

Anläggningar för dagvattenhantering föreslås i dagvattenutredningen ligga inom kvartersmark eller delvis inom kvartersmark. För dessa anläggningar ska en gemensamhetsanläggning upprättas inom vilken berörda fastigheter ska anslutas.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal mellan Borgholms kommun och inblandade intressenter/exploatörer.

Lantmäteriförrättningar bekostas av exploatörer.

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

Bygglovsavgift bekostas av resp sökande. Planavgift ska ej erläggas.

Exploateringsavtal

Exploatörer avses bekosta och utföra nya vägar och VA-utbyggnad inom planområdet. Detta bör baseras på exploateringsavtal mellan inblandade intressenter samt berörda vägsamfälligheter.

Anslutningsavgifter

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

Dispenser

Dispens för nedtagande av del av biotopskyddad mur ska göras inom Lofta 2:2 till förmån för infart till föreslagen

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Julia Hallstensson
Mark- och exploateringsstrateg