



Start-PM för detaljplan HORN 1:131

Fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott



Preliminär planområdesgräns

Innehållsförteckning

PARTER	3
Bakgrund och syfte	3
Läge och planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	4
Detaljplan	5
Barnkonventionen	5
Bedömning	5
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:	5
Preliminär plan.....	5
Preliminär tidsplan	5
Kommunikationsinsatser i planarbetet.....	6
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser	6

PARTER

Borgholms kommun (212000-0795), Box 52, 387 21 Borgholm
nedan kallad **Kommunen**

Lammet och grisen AB (556391-0982) Hornvägen 35 38772 Löttorp, nedan kallad
Exploatören

Bakgrund och syfte

Syftet med planen är att komplettera och utveckla befintlig verksamhet till att även kunna erbjuda hotell och spaverksamhet för främst restaurangens gäster. Reception och restaurang finns i befintlig byggnad och hotellrummen ska placeras i mindre enheter med naturutsikt. Syftet är också att ta stor hänsyn till de höga naturvärden som finns intill och att arbeta med dagvatten för både resurshushållning och med hänsyn till omgivningens naturvärden.

Ärendet inleddes ansökan om planbesked där föreslagen utveckling av området gällde en större anläggning för cykel- och SPA-hotell. Utvecklingsplanerna föreslås på en plats i anslutning till en pågående verksamhet med god kontinuitet samt angränsande till naturreservat Horns kungsgård och Natura2000-område. Föreslagen verksamhet finns inte i norra kommundelen sedan tidigare och blir ett komplement till befintligt utbud av verksamheter. I planbeskedets undersökning om betydande miljöpåverkan konstaterades angränsande marker ha mycket höga naturvärden.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 20201203 §260 att ge positivt planbesked men med beslutsunderlag om områdets komplexitet rekommenderades naturvärdesinventeringar inför en uppstart för att kunna bedöma om det var möjligt att starta planarbete. Naturvärdesinventeringarna genomfördes under 2022 och utifrån dessa samt kommunens sammanställning av underlag har delar av fastigheten bedömts lämplig att ta i anspråk och planområdet har minskats i samråd med exploatören.

Planen omfattar norra delen av Horn 1:131 som i sin helhet ägs av exploatören. Plankostnadsavtal är upprättat där exploatören åtagit sig att bekosta planen.

Läge och planeringsförutsättningar

Planområdet ligger tre kilometer väster om Löttorps tätort. På fastigheten ligger idag restaurang Lammet & Grisen. Hela fastigheten Horn 1:131 har utretts avseende lämplighet för tillkommande byggnation.

Norra delen av fastigheten är till största del ianspråktaget av byggnader, parkeringsytor, gator, lekplats och klippt gräsmatta och har bedömts lämplig att utreda vidare med detaljplan.

Fastighetens södra del avgränsas av en stenmur. Detta område har undantagits från planområdet på grund av områdets hydrologi, fornlämningsområde i söder samt naturvärden i norr.

Miljökonsekvensbeskrivning krävs samt att utreda vidare hur dagvattenhantering ska ske för att inte påverka omgivningens naturvärden negativt.

En förstudie utifrån platsens naturvärden genomfördes av WSP under hösten 2021 vilket tillsammans med avgränsningssamråd med Länsstyrelsen avseende naturvärdesinventering lett till att följande inventeringar utförts:

Naturvärdesinventering 2023-03-02

Groddjursinventering 2023-02-17

Fågelinventering 2023-02-17

I beslutet om planbesked står det att: "Områdets lämplighet för byggnation och anläggningar behöver utredas vidare i enlighet med undersökning om betydande miljöpåverkan avseende naturvärden och dagvattenhantering samt undersökas vidare angående hanteringen av kulturvärden. Miljökonsekvensbeskrivning krävs."

I och med att planområdet har minskats gör kommunen nu bedömningen att områdets naturvärden är klarlagda och att avgränsningen av planområdet har skett med hänsyn till omgivningens naturvärden, kulturvärden och minskat risken för påverkan på hydrologin.

Översiktsplan

Området ingår inte i fördjupningen av översiktsplanen för Löttorp.

Området pekas ut i kommunens VA-plan för att anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät. En gemensam avloppslösning för närområdet vid Alvedsjö utreds som ett alternativ med plan för att anslutas till det kommunala avloppsnätet när det byggts ut.

I kommunens Översiktsplan 2002 anges att bebyggelseutvecklingen i första hand bör ske inom de områden som idag är detaljplanerade innan nya områden tas i anspråk. "Ny bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning. 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." Av de redan detaljplanlagda områdena i Högby socken finns ingen yta som lämpar sig för den verksamhet som ansökan avser vilket gör gällande att etableringen får prövas efter de förutsättningar som finns på den aktuella platsen.

I den nya översiktsplan som samråddes 2022 anges på sida 23:

"Även i landsbygdsområden utanför orter och bebyggelsestråk främjas en utveckling av nya bostäder men i högre grad tillsammans med andra landsbygdsfunktioner som till exempel jordbruk. Att olika typer av utveckling sker även i dessa delar är viktigt för att skapa en helhet där orter och landsbygd kan samverka och stärka varandra, något som är av stor vikt för kommunens identitet och långsiktiga hållbarhet."

Detaljplan

Inga detaljplaner finns inom eller i anslutning till området som planen avser.

Barnkonventionen

Kommunen bedömer att detaljplanen inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och det strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Bedömning

Föreslagen utveckling av området gäller en anläggning för restaurang med fristående hotellrumsenheter och SPA vilket inte finns i norra kommundelen sedan tidigare och som kompletterar det befintliga utbudet av verksamheter. Att företag i kommunens utvecklas är av stort kommunalt intresse. Utvecklingsplanerna föreslås på en plats i anslutning till en pågående verksamhet med god kontinuitet samt angränsande till ett naturreservat samt bra koppling till Ölandsleden.

Områdets lämplighet för byggnation och anläggningar har utretts vidare i enlighet med Undersökning om Betydande Miljöpåverkan avseende naturvärden. Utifrån områdets förutsättningar som hittills konstaterats har planområdet minskats till att omfatta de i huvudsak redan ianspråktaga ytorna kring restaurang, parkering och grösytor. Projektets vision har anpassats efter förutsättningarna.

I detaljplaneskedet utreds markens lämplighet för utveckling vidare avseende markanvändning och byggrätt. Områdets förutsättningar kommer att styra bestämmelser kring placering och utformning av hotellrumsenheter, poolområde, infrastruktur och parkering. I detaljplanearbetet ska utredas vidare hur dagvattnet ska hanteras.

Med det anpassade planområdet hålls ett större avstånd till fornlämningsområdet i sydost samt de möjliga boplatser för hasselsnok som identifierats i stenmurar och rösen. Kommunen kommer att ha en dialog med Länsstyrelsen om behovet av kulturmiljöutredning och hasselsnokinventering kvarstår med den nuvarande avgränsningen.

Miljökonsekvensbeskrivning krävs då det är ett MKB-projekt enligt Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 2§.

Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:

Sökande planerar för runt 50 dubbelrum på 15-25 kvm grupperade i enheter om fyra rum samt byggrätt för en mindre utbyggnad av restaurangen.

Preliminär plan

Preliminär tidsplan

Start-PM Kvartal 1 2023

Samråd Kvartal 3 2023

Granskning Kvartal 4 2023

Antagande Kvartal 1 2024

Lagakraft Kvartal 1 2024

Detaljplanarbetet kommer att handläggas med utökat förfarande.

Kommunikationsinsatser i planarbetet

Under handläggningen av planbeskedet noterades att intresset från allmänheten var mycket stor. Främst avseende risk för påverkan på de höga naturvärden som finns intill. Detta gör att vi bedömer att kommunikationsinsatserna under planarbetet ska vara stora. Som extra insatser utöver basnivån ska följande genomföras:

- Sociala medier (Facebook, Instagram) vid händelser som samråd, granskning och möten.
- Annons (kungörelse) i dagstidning
- Möten
 - Samrådsmöte
 - Möte ute på plats
 - Dialogmöten
- Pressmeddelande vid uppstart
- Involvera intresseförening- Ölands naturskyddsförening
- Löpande information om arbetet publiceras på hemsidan

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanarbetet bekostas av exploatören. Kostnaderna för detta regleras i ett plankostnadsavtal.

Detaljplanen har en uppskattad budget på 820 000 kronor.

Det kan tillkomma kostnader utöver den uppskattade budgeteringen som inte har förutsetts vid detta skede.

Markvärdering: Ingen markvärdering är i dagsläget utförd och bedöms inte behövas för planens genomförande.

Ingen allmän platsmark finns i planen.

Det finns inte några kända arrenden eller tomträttsavtal inom området. Kommunen äger ingen mark inom planområdet. Kommunen har inte tillgång till civilrättsliga avtal som inte har registrerats hos Lantmäteriet.

Intäkter: Borgholms kommun äger ingen mark inom planområdet. Bedömning utav den ekonomiska intäkten för kommunen med 50 hotellrum samt de arbetstillfällen det kan generera går ej att specificera.