



Start-PM för detaljplan KLINTA 5:15



Fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott

Innehållsförteckning

PARTER	3
Bakgrund och syfte	3
Läge och planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Bedömning	4
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:	4
Preliminär tidsplan	4
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser	5

PARTER

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

John Peterson, Emil Peterson (19920313- 1710) Klinta 13, 387 50 Köpingsvik,
nedan kallad **Exploatören**

Bakgrund och syfte

Positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2019-03-11. Ansökan föreslår ny sammanhållen bebyggelse av enhetlig karaktär och är öppen för blandade bostadstyper och upplåtelseformer. En ny detaljplan ska möjliggöra för bostäder på hela eller delar av det sökta området.

Läge och planeringsförutsättningar

Planområdet ligger strax söder om Öjvägen, där Köpingsviks tätort slutar och jordbruksmarken tar vid. Området är beläget intill befintlig tätortsstruktur och har närhet till befintlig service så som skola, affär och allmänna kommunikationer.

Området utgörs idag av brukad åkermark där odling sker. Den östra delen av området består av gräsbevuxen mark och området har lång kontinuitet som jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark ska inte tas i anspråk om det inte tydligt visas att det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken). Åkermarken i området ingår i länets kulturvårdsplan, Köpingsviks vikingatida handelsplats. I området finns det en fornlämning registrerad, en boplats från stenbrons-järnåldern. I en planprocess kommer samråd gällande arkeologisk utredning att hållas med Länsstyrelsen. Intill planområdet finns Klinta radby som utgör en värdefull kulturmiljö och samråd med länsstyrelsen kommer att behövas för att fastställa ett lämpligt avstånd till denna.

Området ligger på mellan cirka 18-19 meter över havet. Det är högre än befintlig bebyggelse i väster, en markskillnad på mellan cirka 3-4 meter. Klinta radby ligger på samma nivå som det nya området kommer göra, varpå landskapsbilden från öster kan komma att påverkas om området detaljplaneras för bostäder.

Runt ytterkanterna på planområdet finns ett antal biotopsskyddade stenmurar. Inom planområdet finns det även ett odlingsröse. Stenmurarna samt odlingsröset kan påverkas vid nybyggnation och bör bevaras om området detaljplaneras för bostäder.

Fastigheten ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Ytvattenavrinningen sker västerut mot befintlig bebyggelse samt österut mot jordbruksmark. Sydost i planområdet finns det ett område som är lägre än omgivningen där vatten kan ansamlas vid hög nederbörd. Lokalt omhändertagande av dagvatten behöver ses över.

Marken består av svallsediment av grus, sand och silt. Markradon kan förekomma då det under jordlagren finns alunskiffer som kan ge ifrån sig radon. Mätning av markradon bör genomföras i en kommande planprocess för att radonsäkra eventuell byggnation. bidra

Intilliggande verksamhet för djurhållning och brukning av åkermark kan störa eventuellt nytt område och behöver beaktas i ett planarbete.

Området ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap §3) samt riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2) vilka rör hela Öland. Detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan.

Översiktsplan

Området är utpekad som utredningsområde i *Borgholm Köpingsvik en fördjupning av översiktsplanen* och benämns som *område 6. Östra Köpingsvik* för natur/park i kombination med små grupper av nya bostäder och verksamheter. Det goda läget i närheten till skola, butik, kommunikationer och annan service gör att man bedömer området intressant för bebyggelse. Nya tomter i området skulle kunna ge bättre underlag för skola och övriga viktiga året runt service i området. Det är dock viktigt att göra en natur- och kulturvärdesinventering samt arkeologiskt förundersökning för att avgränsa var ny bebyggelse är möjlig.

Området finns inte tydligt utpekad i den kommunövergripande översiktsplanen. Det anges att 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. Innan ny exploatering sker bör det undersökas hur många tomter som är obebyggda inom detaljplanerade områden.

Detaljplan

Det finns inga gällande detaljplaner för området

Bedömning

För att avgränsa var ny bebyggelse kan placeras med respekt för de höga värden som finns inom området krävs en kultur- och naturinventering. Klinta radby är utpekad som kulturmiljö i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik, vilket det nya bostadsområdet kommer att angränsa till och behöver därmed ta hänsyn till dess värde.

Åkermarken som det sökta området utgörs av ingår i länets kulturvårdsplan, Köpingsviks vikingatida handelsplats. I området finns det en fornlämning registrerad, en boplats från sten-brons-järnåldern. I samråd med länsstyrelsen bör detaljplanearbetet föregås av en arkeologisk förundersökning som kommer att kunna ge bättre vägledning var bebyggelse är möjligt utifrån dessa kulturvärden. Kommunen kommer även att i samråd med länsstyrelsen göra en konsekvensanalys och lokaliseringssprövning för att motivera det väsentliga samhällsintresset att ta jordbruksmark i anspråk. Det kommer även att behövas en dagvattenutredning och en mindre omfattande MKB.

Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:

Ca 50 bostäder och verksamheter

Preliminär plan

Preliminär tidsplan

Start-PM Kvartal 1 2022

Samråd Kvartal 1 2023

Granskning Kvartal 2 2023

Antagande Kvartal 3 2023

Lagakraft Kvartal 3 2023

Detaljplanearbetet kommer att handläggas med utökat förfarande.

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen drivs som en kommunalt driven plan. Kommunen driver planprocessen, ansvarar för kvalitetssäkring och arbetet med detaljplanen.

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

Detaljplanen har en uppskattad budget på 730 000 kronor. Observera att uppskattad kostnad ej inkluderar kostnad för arkeologisk förundersökning, vilket länsstyrelsen lämnar offert för.

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

Intäkter: I och med att kommunen inte äger någon mark inom planområdet finns det inga intäkter för kommunen. Exploatörens intäkter sker via försäljning av ev. tomter, bostadsrätter och hyresintäkter.

Victoria Bengtsson
Planarkitekt

Alexander Sundstedt
Mark- och exploateringsstrateg