Borgholms kommun

Detaljplan för

del av Lofta 1:2 och 1:3 m fl

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2024-02-09

Samrådshandling

2024-02-09

Dnr: B 2020-659

Medverkande tjänstemän:

Ylva Hammarstedt
Planarkitekt

Julia Persson
Mark- och Exploateringsstrateg

Mia Olsson Hedman
VA-strateg

Leon Hansson
Planeringschef

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Medverkande konsult

Johan Lunde
Arkitekt, ATRIO arkitekter

Erika Bäckman
Arkitekt, ATRIO arkitekter

Magdalena Gerberg
Miljöhandläggare, Norconsult

Planhandlingarna består av:

- Plankarta på grundkarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (Projektbyggarna)
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- *Antikvariskt utlåtande,* Kalmar Läns Museum Augusti 2021
- *Naturvärdesinventering,* Sweco 2020-12-18
- *Naturvärdesinventering, tillägg,* Sweco 2022-01-31
- *Naturvärdesinventering, komplettering,* WSP 2022-09-29
- *Fågelinventering,* WSP 2022-09-12
- *Groddjursinventering,* WSP 2022-09-29
- *Dagvattenutredning,* WSP 2023-10-23
- *Vattenbalans Lofta mosse,* WSP 2023-01-25
- *Trafikutredning,* Sweco 2023-09-21

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANEPROCESSEN 4

SAMMANFATTNING 5

1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE 6

2. PLANDATA 7

3. FÖRUTSÄTTNINGAR 7

4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 24

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 27

6. PLANFÖRSLAGET 32

7. GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER 43

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 närmast 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 utökat -förfarande.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

www.borgholm.se/detaljplaner/

Utökat förfarande:

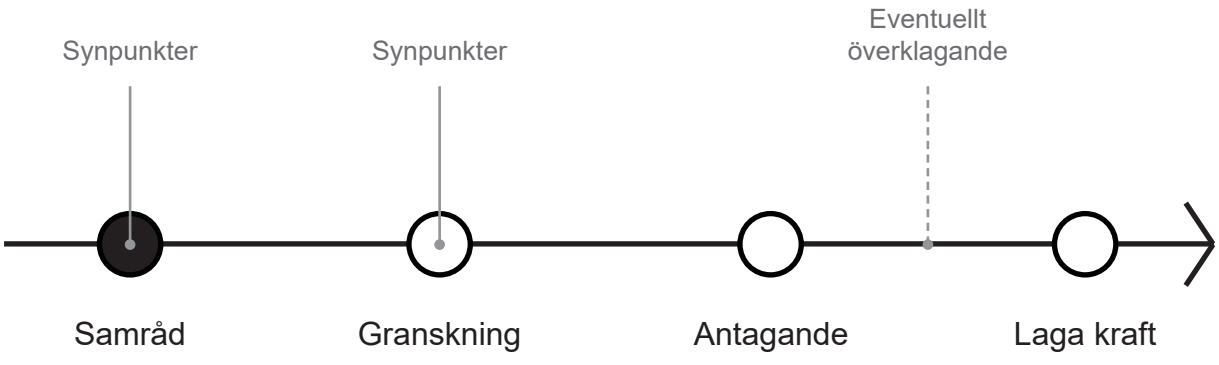


Bild 1. Kommunkarta

Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Lofta ligger i Föra socken på Ölands nordvästra kust. Planområdet är ca 25 hektar och ingår i område som berörs av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Djupviksområdet (laga kraft 2018-09-20).

Planområdet omfattar såväl befintlig bebyggelse som planlagd naturmark. Den befintliga bebyggelsen föreslås få utökade byggrätter och planlagd naturmark förslås förtätas med fler fastigheter för bostadsändamål. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler permanentboende i området.

Befintlig och omgivande bebyggelse består i huvudsak fritidsbebyggelse, varav merparten har tillkommit baserat på planläggning från 1960- och 1970-talet samt 2000-talet. Planförslaget möjliggör för totalt ca 50 nya bostadsfastigheter tillsammans med nya områden för lokalgata.

Bestämmelserna i planförslaget är formulerade så att befintlig och föreslagen bebyggelse anpassas till bebyggelsen söder om planområdet. Bestämmelserna reglerar utformning såsom material och kulör på fasad tillsammans med bestämmelser om placering, taklutning, takutformning och höjd på byggnader. Områden med sammanhängande naturmark föreslås mellan bebyggelsegrupper för att skydda befintliga naturvärden och bevara möjligheten för spridningsstråk genom planområdet. Inom område för natur föreslås fördröjningsytor och diken avsedda för fördröjning och rening av dagvatten. Områden för lokalgata säkrar dels befintliga gator, dels möjliggör de för nya gator i området. Föreslagna nya gator ska hålla samma standard som de befintliga.

1. Planens bakgrund och syfte

På grund av den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Loftaområdet. Det har dock inte varit möjligt att möta efterfrågan eftersom vatten- och avloppslösningarna inte har medgett en utökning av antalet boende i området. 2008 fattade kommunen beslut om verksamhetsområde i Lofta och Djupvik och i samband med detta byggdes det allmänna VA-nätet ut. Nu finns därmed möjlighet att möta efterfrågan och möjliggöra för att fler ska kunna bosätta sig i området.

Positivt planbesked gavs 31 mars och 30 juni 2016. Under tiden för planbeskeden pågick arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för området. Den fördjupade översiktsplanen vann laga kraft den 20 september 2018 och anger planeringsförutsättningar för området. Beslut om att starta upp planarbetet togs i Kommunstyrelsens arbetsutskott den 30 november 2021.

Syftet med detaljplanen är att på ett sätt som tar hänsyn till områdets natur- och upplevelsevärden möjliggöra dels att befintlig bebyggelse kan omvandlas till permanentboende genom utökad byggrätt, dels att fler bostäder möjliga för permanentboende kan tillskapas. Planen syftar också till att möjliggöra för ett öppet och lokalt omhändertagande av dagvatten som inte förändrar tillflödet av vattenmängder till Lofta mosse.

Bild 3. Planområdet

2. Plandata

Planområdet ligger i Lofta, i Borgholms kommun, på nordvästra Öland. Området omfattar redan planlagd mark och avgränsas i princip av de förändringar som föreslås. I öster utgör Loftagatan gränsen. I norr avgränsas planområdet i princip av befintliga fastighetsgränser och i väster av befintlig bebyggelse. Den södra plangränsen går tvärs genom naturområdet norr och öster om befintlig bebyggelse utmed Lofta kustväg och Loftagatan. Den bebyggelse i väster som omfattas av äldre byggnadsplan ligger inom planområdet.

Planområdet är ca 25 hektar. Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda.

3. Förutsättningar

Historik

På 1500- och 1600-talet, bestod Lofta by av tre hemman. Aktuellt planområde utgjorde utmarker till byn och omfattades av den öländska kungliga djurgårdsinrättningen. Bönderna praktiserade ett åker- och ängsbruk, som byggde på en relativt omfattande djurhållning. Under 1800-talet bildades allt fler smågårdar och torp i området. Djupviks hamnplan hade en stor betydelse för omlandet fram till början av 1900-talet. Här bedrevs skeppning, fiske, stenskurning och det fanns en grustäkt. På 1920-talet fanns fem stenförädlingsföretag i området. Men dessa flyttade efter hand till Sandvik på grund av etableringen av större och mer industriella stenhuggerier där. I Djupvik påbörjades istället övergången till sommarort och i början av 1940-talet fanns ca 20 sommarstugor i Djupvik-, Loftaområdet. Framför allt från mitten av 1950-talet och fram tills idag har omfattande områden i Lofta- och Djupviksområdet tagits i anspråk för fritidshusbebyggelse.

Bild 4. Utsnitt av en karta upprättad år 1811, inför utmarksdelningen. Utsnittet visar Lofta mosse, ursparad i vitt och Lofta bys horvor och stenbrott.

Kulturmiljö

Inom området finns vissa spår efter äldre odlingslandskap. De öppna gräsplanerna och delar av den befintliga bebyggelsen har tidigare varit åkermark. Inom det aktuella området finns enstaka låga stenhägnader. Till det äldre odlingslandskapet hör också äldre vägsträckningar. Från gården Karlsro går en äldre, slingrande, väg ner mot Djupvik, nuvarande Djupviksvägen. Enligt kartunderlag kan vägen härledas till 1800-talet. Norr om Evavägen gick en mindre väg enligt kartunderlag från 1940-talet.

Kulturlandskapet präglas till delar av gropar efter kalkstensbrytning samt högar och vallar med så kallad skrotsten. Dessa områden har mycket högt kulturhistoriskt värde och stor betydelse för både landskapsbild och platsens karaktär och identitet. Stenbyggartraditionen har fortsatts av sommargästerna där många låga, kallmurade kalkstenmurar inhägnar sommarstugetomterna och flertalet komplementbyggnader är byggda med kallmurad kalksten.

Ett antikvariskt utlåtande (Kalmar Läns Museum 2021) har tagits fram för aktuellt planområde. I utlåtandet slås det fast att de kulturvärden ny bebyggelse behöver ta hänsyn till är odlingslandskapet och äldre vägar, spår efter stenbrytningen och befintlig bebyggelse. Utformning och gestaltning av tillkommande bebyggelse bör regleras eftersom alltför stora byggnadsvolymer eller avvikande utformning kan påverka platsen på ett negativt sätt. Ny bebyggelse bör hållas nere i skala och höjd.

Det antikvariska utlåtandet slår fast att äldre gårdar och bebyggelse av kulturhistoriskt intresse ligger utanför det aktuella planområdet och att bebyggelsen inom planområdet präglas av

Bild 5. Befintliga fastigheter i förhållande till ekonomiska kartan från 1941. Gula områden är jordbruksmark.

sommarstugor. Sommarstugor byggda innan 1970 med bevarad karaktär och även yngre med arkitektoniska värden kan bedömas som kulturhistoriskt intressanta. Välbevarade sommarstugor byggda innan 1950 har ett särskilt högt kulturhistoriskt värde då de vittnar om att Djupvik är en av Ölands och Kalmar läns tidigaste sommarorter. Den befintliga bebyggelsen saknar entydiga karaktärsdrag, förutom att de flesta sommarstugor är låga träbyggnader. Material och färger i övrigt varierar. De nyaste byggnaderna har en prägel av permanentbostäder. Dessa är större i storlek och höjd och har flera byggnader på fastigheten. Ett särdrag att värna är de kallmurade kalkstenmurarna och komplementbyggnaderna.

Spåren av stenbrytningen är inte registrerade i fornminnesregistret. Lämningar äldre än 1850 kan vara fornlämning och område med skrotsten sammanfaller med område för stenbrytning enligt karta från 1811. Det tyder på att det skulle kunna röra sig om en fornlämning enligt kulturmiljölagen.

Befintlig bebyggelsestruktur orienterad utmed säckgatorna inom planområdet är mycket tidstypisk och har ett visst kulturvärde. Bebyggelsen vittnar om 1970-talets samhällsplaneringsideal med sina små byggrätter på fastigheter som är orienterade utmed säckgator där stora naturområden avsatts för gemensamma sociala aktiviteter. Typisk för planeringen under denna tid var också att skilja biltrafiken från fotgängare och cyklister vilket förklarar de gröna släppen mellan bebyggelsegrupperna.

Bebyggelse

Bostäder

Bebyggelsen i Djupvik- och Loftaområdet karaktäriseras av stora tomter med småskalig bebyggelse, ofta med stora gemensamma grönytor mellan fastigheterna. Karaktären skiftar med bebyggelsens ålder men generellt är den småskalig och består i huvudsak av friliggande relativt låga byggnader med flack taklutning och träfasad. Områdets färgskala varierar men mörkbrun-svart, gul och grå dominerar. De nyaste byggnaderna i området från cirka 2010 och

Bild 6. Befintlig bebyggelse utmed Helgevägen.

framåt har en prägel av permanentbostäder. Dessa kännetecknas vanligtvis av att fastigheterna innehåller fler byggnader och att skalan på framförallt huvudbyggnaderna är större. Både i höjd och byggnadsarea. Gemensamt är dock att byggnaderna ligger indragna från vägen vilket innebär att staket, murar och häckar definierar gaturummet.

Inom planområdet saknas i princip äldre bebyggelse. 1956 var enbart en av fastigheterna inom planområdet bebyggd och 1972 var antalet cirka 20 fastigheter. På den senast bebyggda fastigheten uppfördes byggnader på sent 2010-tal. Det innebär att bebyggelsen inom planområdet är mycket varierad i arkitektoniskt uttryck.

Service

Närmaste service i form av livsmedelsbutik finns i Sandvik, ca 5 km norrut. Butiken agerar ombud för bland annat apotek och pakethantering. I Södvik cirka 6 km nordost om planområdet finns Kråkbacken den närmaste förskolan. Planområdet ingår i Åkerboskolans upptagningsområde. Skolan erbjuder undervisning från förskoleklass till årskurs nio. Gymnasieundervisning och högre studier finns som närmast i Kalmar med viss vuxenutbildning i Borgholm. Åkeboskolan ligger i Löttorp som är den närmaste större tätorten. Löttorp ligger cirka 20 kilometer nordost om planområdet, här finns vid sidan av skolan, simhall, matbutiker, bensinstation, restauranger, camping och vandrarhem. Service för äldre finns i form av hemvård och trygghetslarm. Öppen primärvård med läkar- och distriktssköterskemottagningar finns vid Hälsocentralen i Löttorp. Kyrka och församlingshem finns i Föra. Borgholm, kommunens största tätort, ligger cirka 25 kilometer söder om planområdet.

Under sommartid ökar serviceutbudet i Borgholm och Löttorp med såväl butiker som restauranger. Även Djupvik förändrar sin karaktär när sommaren kommer, området är då välbesökt. Här finns badbrygga och restaurang som är öppen sommartid samt uthyrning av stugor och camping.

Bild 7. Exempel på områdets småskaliga bebyggelse med fritidshuskaraktär.

Mark och vegetation

I Loftaområdet är landskapsbilden unik med den nära kontakten till havet och det öppna landskapet. Jordbruk och stenhantering har bidragit till områdets stora skönhetsupplevelser och höga naturvärden. Djupvik- och Loftaområdet är ett kulturlandskap starkt påverkat av människan och människans aktiviteter.

Mark och vegetation inom planområdet är starkt varierat. Spår av den tidigare åkermarken går fortfarande att urskilja i områdets öppna ytor. Områden som omfattats av alvarsmark, våta områden och trädbevuxna områden har allt mer vuxit igen. Framförallt i norr och väster är landskapet starkt präglat av tidigare stenhantering. Här återfinns torra, steniga marker med lågväxande bland- och buskskog med träd som ekar, enar, tallar och diverse lövträd. Andra ytor som har mer bördig jord präglas av högre lövträd och har karaktär av igenväxt skog. Landskapet inom planområdet präglas också av tidigare stenbrytning. De öppna gräsplanerna fungerar som allmänning med sommarstugor runt om. En del av marken norr om Evavägen har varit sidvallsäng, det vill säga lågliggande blöt äng. Den brukas inte idag utan är delvis igenväxt.

Stenmurar

Ett antal stenmurar finns inom planområdet. Dessa är karaktäristiska inslag för den Öländska landskapsbilden. Förutom att definiera fastighetsgränser, skiljer de inte sällan av olika vegetationstyper. Stenmurar i odlingslandskap är biotopskyddade enligt miljöbalken.

Bild 8. Vy från Evavägen

Natur och naturvärden

Naturvärdena inom området är i huvudsak knutna till de öppna gräsmarkerna, halvöppna gräs- och buskmarker med riklig förekomst av bärande buskar och träd samt våtmarker. Längst i norr sträcker sig en våtmark som omfattas av våtmarksinventeringen (VMI) in i planområdet. VMI-objekt (LOID: H05H4C06) har i inventeringen bedömts hålla låga naturvärden.

Bild 9. Våtmarksinventering

Naturvärdesinventeringar

Inom planområdet har naturvärdesinventeringar utförts i två omgångar. År 2020 inventerade Sweco den större delen av planområdet. År 2022 gjordes en kompletterande inventering av WSP.

Naturvärdesinventeringen utförd av Sweco (2020) omfattar ett större geografiskt område och elva naturvärdesobjekt (NVO) identifierades och avgränsades. Naturvärdesobjekt 1 – 8 tillsammans med 10 och 11 ligger inom planområdet. Naturvärdesobjekteten 1, 4, 8 och 10 bedöms till naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde. Övriga naturvärdesobjekt bedöms till naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde.

De fyra naturvärdesobjekten med påtagligt värde skiljer sig mycket åt och ger en bra bild av planområdets varierade landskap. NVO 1 är relativt artrik med en god variation av naturtyper både torra och fuktiga som tillsammans med en allmän förekomst av bärande träd bidrar till bedömningen. NVO 4 består av ett agkärr som med undantag av enstaka träd är öppet med viss buskvegetation. NVO 8 däremot består av mager ängsliknande mark med ett rikligt inslag av hävdgynnade arter som axveronika, äkta johannesört, prästkrage, rödklint och smultron. NVO 10 innehåller flera skyddsvärda träd som tidigare har varit en del av det halvöppna historiska ängs och betesmarken. Skyddsvärda träd och hålträd är viktiga miljöer och de fungerar även som habitat för bland annat fåglar och fladdermöss.

De sex naturvärdesobjekt med visst naturvärde har mer gemensamt. Förutom NVO 6 som utgörs av tämligen mager vallodling beskrivs de övriga naturvärdesobjekten relativt likartat som tätt bevuxet av framförallt buskar men också enstaka träd. Naturvärdena baseras främst på funna arter och gynnsamma strukturer så som bärande buskar och träd. NVO 5 skiljer sig något eftersom objektet utgör en öppning i annars mycket täta skogs- och buskmarker. Enligt naturvärdesinventeringen (Sweco 2020) kan det röra sig om en äldre stentäkt som håller på att växa igen. NVO 11 är en triviallövskog på fuktig mark. Träden har till viss del utvecklat socklar och det förekommer tämligen allmänt med död ved i olika stadier av nedbrytning. Det finns ett fuktigt mikroklimat som är gynnsamt för bland annat mossor och lavar. Området är idag nästan helt igenvuxet med sly och skogen är ung och saknar därför många viktiga karaktärer och arter som återfinns i äldre sumpskogsmiljöer. Områdets naturvärden kommer främst från de hydrologiska värdena och det är viktigt att de bevaras för att naturvärdet på platsen ska bibehållas. I NVO 6 finns två odlingsrösen och en stenmur som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

Naturvärdesinventeringen utförd av WSP (2022) omfattar ett större geografiskt område och åtta naturvärdesobjekt (NVO) har identifierats och avgränsats. Tre av dessa ligger inom planområdet. Naturvärdesobjekten 4 och 6 bedöms till naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde och naturvärdesobjekt 5 bedöms till naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde. Samtliga områden beskrivs som igenväxande betesmark där gynnsamma strukturer som bärande buskar

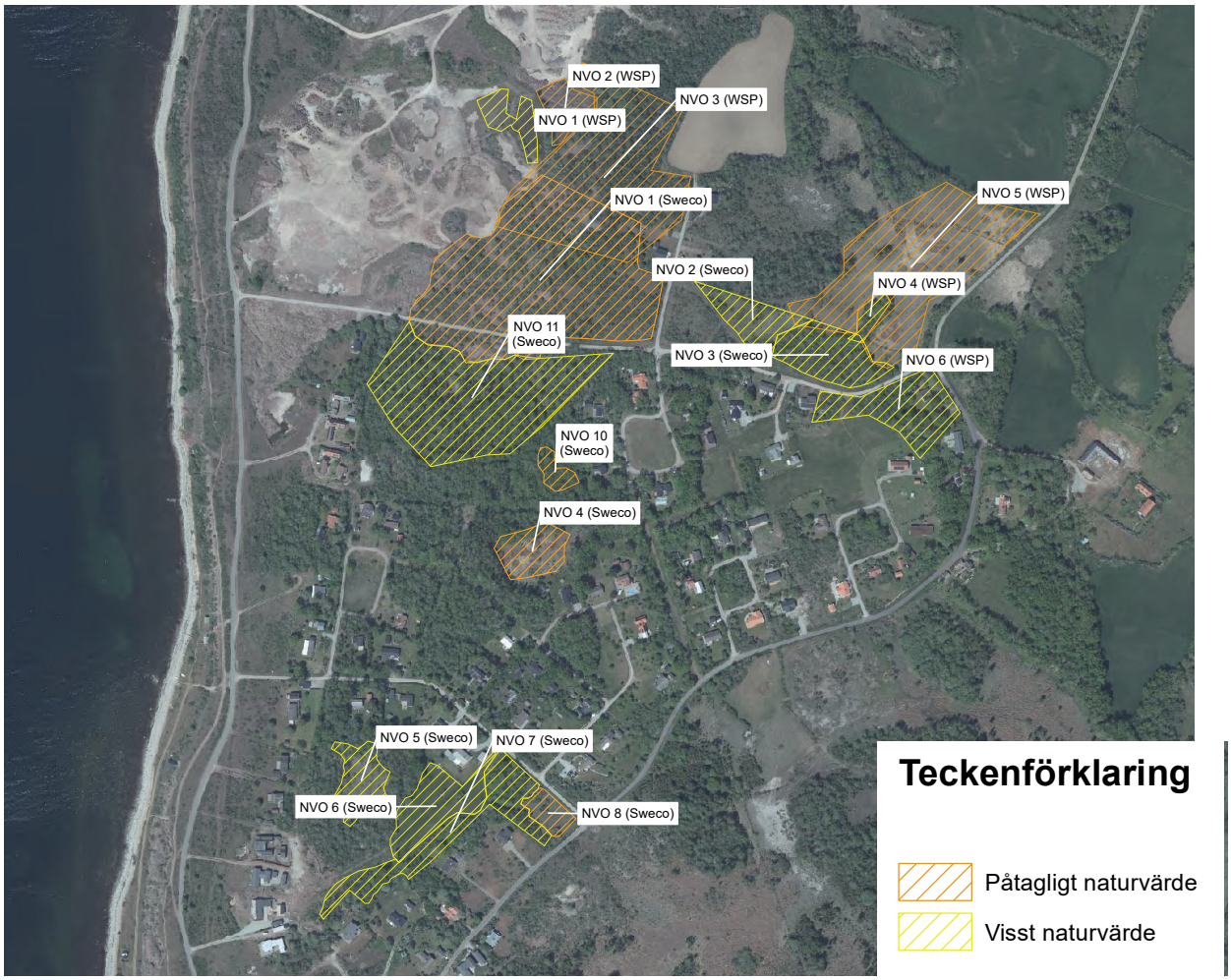


Bild 10. Sammanställning av naturvärdesobjekt från naturvärdesinventeringarna

ger naturvärde. För NVO 5 har den öppna kalkrika betesmark med ett antal naturvårdsarter föranlett bedömningen att marken har något högre naturvärde.

Arter

Insektsinventeringen resulterade i att 1 730 individer tillhörande 235 arter insamlades och artbestämdes. Av dessa är tre arter, silversmygare, guldsmalbi och vägmurarbi, listade som nära hotad (NT) i 2020 års svenska rödlista. Utöver rödlistade arter påträffades två nya arter för Öland och ett flertal ovanliga arter samt ett flertal arter som är goda indikatorer för öppna och torra gräsmarker.

I samband med insektsinventeringen påträffades även en individ av den invasiva daggflugan Drosophila suzukii. Arten kommer ursprungligen från Asien men är numer spridd i stora delar av Europa och har varit känd i Sverige sedan 2014. Arten angriper mognande frukter och bär och kan således ställa till med stora skador i frukt- och bärodlingar.

Inventeringen av orkidéer resulterade i ett tiotal fynd av de två orkidéarterna kärrknipprot och nattviol. Bägge arterna omfattas av förbud enligt § 8 artskyddförordningen. Förbudet innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada växterna, fröna eller delar av växterna. Utöver orkidéerna finns sedan tidigare uppgifter gällande förekomst av alvarstånds inom NVO 1 som omfattas av förbud enligt § 7 i artskyddsförordningen. Förbudet i § 7 liknar till stora delar förbudet i § 8.

Fågelinventering

En fågelinventering av Loftaområdet har utförts av WSP (2022). I och i anslutning till aktuellt planområde identifierades totalt 20 arter. Inventeringsresultatet visar på en förväntad och förhållandevis trivial fågelfauna. Tre rödlistade arter gulsparv, stare och ärtsångare har bedömts häcka inom området. På rödlistan är gulsparv och ärtsångare listade som nära hotad (NT), medan stare är listade som sårbar (VU). Halsbandsflugsnappare som är upptagen i fågeldirektivets bilaga 1 noterades vid båda inventeringstillfällena och höll revir vid Evavägen. Boplatsen bedömdes finnas i en trädgård söder om Evavägen. Av de skyddsvärda fågelarter som konstaterats häcka i området är både stare och halsbandsflugsnappare delvis knutna till trädgårdsmiljöer, äldre lövträd och lövskog. För stare konstaterades ett revir i närheten av tomtmarkerna söder om Evavägen. Sannolikt häckar arten i en holk på någon av tomterna, men boplatsen hittades inte. Ärtsångare är delvis också knuten till liknande miljöer som trädgårdar samt skogsbryn men med ett högre behov av buskmarker och bedöms förekomma med två till tre revir i anslutning till busk- och brynmiljöerna utefter Evavägen. Gulsparv är en art knuten till jordbruksmark med inslag av träd och buskar. Den trivs också i miljöer som kraftledningsgator. Ett revir har bedömts förekomma strax norr om aktuellt planområde. De tre rödlistade arter som konstaterats häcka inom området är trots en minskande trend fortfarande mycket talrika, både på nationell och regional nivå.

Under 2022 genomförde också WSP en utredning av Ängshök i Loftaområdet. Vid fågelinventeringen samma år noterades ingen ängshök i området. Ängshöken häckar solitärt, eller i mindre kolonier, huvudsakligen på alvarmark och i agmyrar men även vid sjöar av slättsjökaraktär, på dikade och igenvuxna sjöar, på mossar och allt större utsträckning i åkrar. Arten återanvänder inte sina boplatser utan byter boplats mellan åren. Ängshökens jaktrevir omfattar ett område som sällan sträcker sig längre än fem km från boplatsen. Inga större krav tycks ställas på detta område så länge landskapet är öppet och inte alltför sterilt.

Enligt artdatabanken utgör tillgången på lämplig häckbiotop en starkt begränsande faktor för ängshöken. Ingen av dessa biotoper eller naturmiljöer förekommer inom detaljplanens två delområden.

Groddjursinventering

En inventering av groddjur i Loftaområdet genomfördes av WSP (2022). Fältinventeringen föregicks av sökning i Artportalen och eftersök av möjliga lekmiljöer för groddjur via ortofoton och Skogsstyrelsens markfuktdata. I Loftaområdet identifierades fyra möjliga lekvatten. Tre av vattensamlingarna ligger strax norr om aktuellt planområde. Vid tidiga fältbesök noterades romklumpar av långbensgroda och större vattensalamander i vattensamlingarna tillsammans med en oidentifierad salamander. Vid fältbesök senare under våren och på försommaren noterades att samtliga vattensamlingar successivt torkade ut. Eftersom yngel av både långbensgroda och vattensalamander kräver att vattensamlingar håller vatten minst in i juli-augusti bedöms inte vattensamlingarna utgöra stabila lekmiljöer för de aktuella groddjursarterna.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Sydväst om planområdet finns fyra registrerade fornlämningar. Föra 57:1–4 samtliga är stensättningar.

Spåren av stenbrytning i planområdets nordvästra del kan komma att betraktas som en fornlämning. Om så är fallet krävs beslut enligt kulturmiljölagen och eventuellt arkeologiska åtgärder för att kunna ta marken i anspråk för bebyggelse.

Anmälningsplikt råder enligt kulturmiljölagen om fornlämning påträffas.

Bild 11. Fornlämningar i anslutning till planområdet. Blå skrafferad yta i norr är det område som eventuellt omfattas av fornlämning.

Rekreation och friluftsliv

Väster om planområdet ligger Djupviks Kustväg. Utmed Kustvägen söder om planområdet ligger Djupviks Camping, Djupviks badplats med badbrygga och en liten hamn som är ett mycket populärt rekreationsområde sommartid. Djupviks kustväg är en del av Kustvägen som sträcker sig från Äleklinta i söder till Byerum i norr. Detta område brukar även kallas för Ölands stenkust på grund av platsens långa historik med stenbrytning som gör sig påmind utmed hela sträckan. Den cirka 36 kilometer långa vägen har en mycket lång tradition och räknades redan på 1600-talet som allmän landsväg. Kustvägen ligger i natursköna omgivningar och utgör en av Ölands mest attraktiva cykel- och vandringsleder. Kustvägen omnämns ibland som en av Sveriges vackraste vägar och ett stort antal turister färdas på vägen främst under sommarmånaderna.

Det omgivande jordbrukslandskapet har ett rikt nät av stigar och åkervägar som tillsammans med de lågt trafikerade gatorna i området används för rekreation.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger mellan cirka 5 och 7 meter över nollplanet i RH 2000. Längst i väster består marken av svallsediment med en mäktighet på mellan 0 och 1 meter. Jordlagret i sig har god genomsläpplighet men det tunna jordlagret gör att infiltrationsförmågan är låg. Öster om detta finns ett sammanhängande stråk av sedimentär bergart med, på sina håll, tunt eller osammanhängande jordlager. Samma jordart finns också som öar ytterligare österut. Övrig mark består av lerig morän med en mäktighet på mellan 0 och 1 meter. Jordarten har låg genomsläpplighet.

Inom områden med sedimentär bergart finns spår av stenbrott.

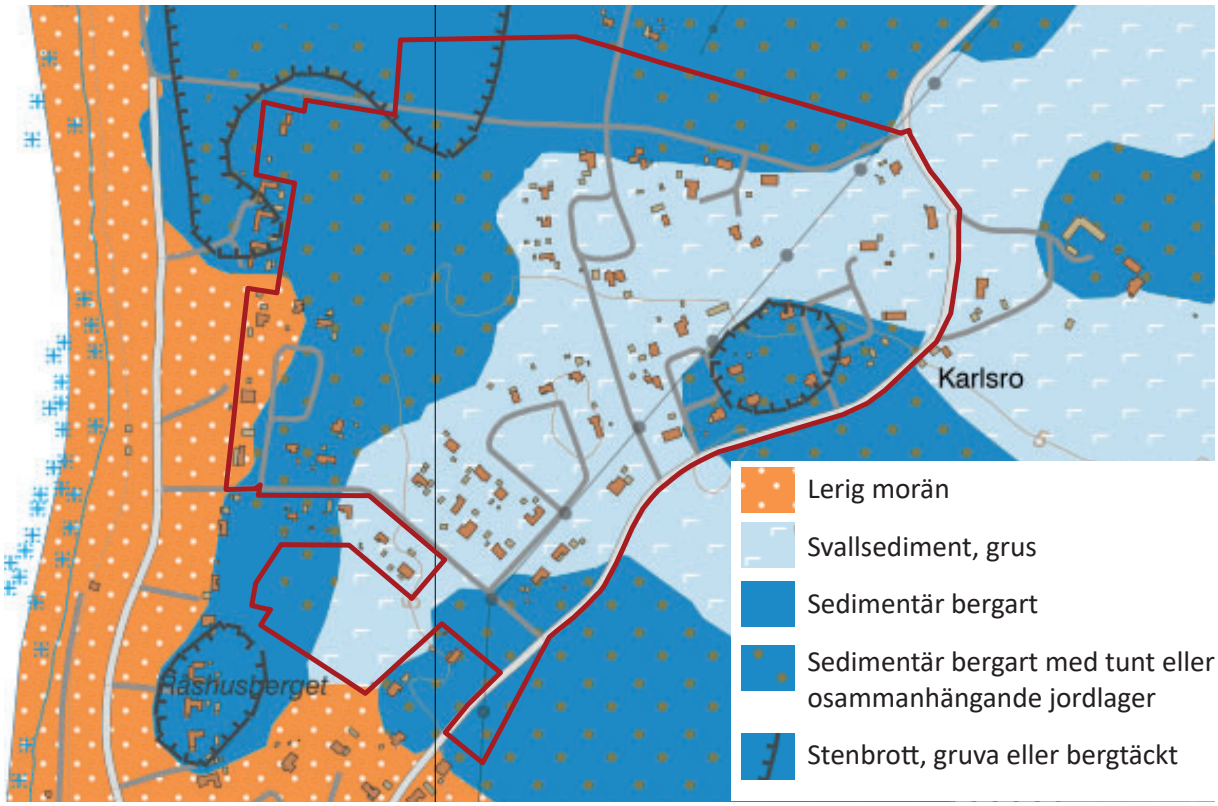


Bild 12. Utdrag ur jordartskarta från SGU

Radon

Inga mätningar är utförda i området. 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.

I ett bälte längsmed landborgskanten underlagras lerskiffer och kalkstenen av alunskiffer. Alunskiffer kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Alunskiffer har höga radonhalter, andra skifferarter har låga till normala radonhalter. Landborgskanten sträcker sig i nordsydlig riktning längs Ölands västra kust. Gällande bygglagstiftning reglerar vilka radonhalter som kan accepteras för bostadsbyggnation.

Trafik

Vägnät

Gatustrukturen i området utgörs av enskilda relativt smala gator av varierande standard. Merparten av gatorna har en vägbredd på 3 till 5 meter. Huvudgatorna Djupviksvägen, Djupviks Kustväg, Lofta Kustväg, Lundebytorpsvägen och Loftagatan är generellt något bredare och belagda med asfalt, medan mindre gator i stor utsträckning är belagda med grus. Bashastigheten är 70 km/h, med lokala sänkningar till 50 km/h. Den faktiska hastigheten på gatunätet är dock betydligt lägre än bashastigheten. I förhållande till trafikbelastningen bedöms gatorna i dagsläget hålla en god standard enligt trafikutredning Sweco (2023). Vid vägbredd under 5 meter bör mötesplatser finnas med minst 200 meters mellanrum.

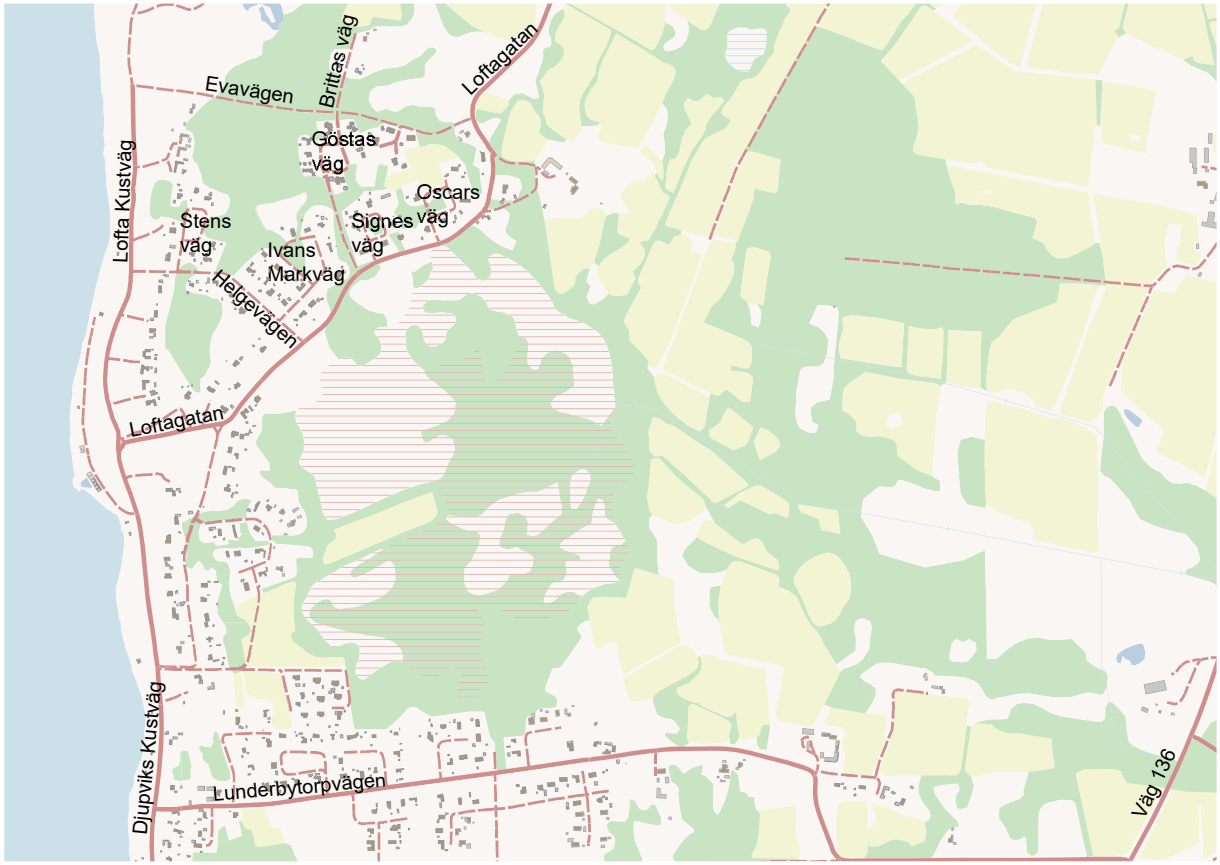


Bild 13. Vägar i och omkring planområdet.

Djupviksvägen, Lundebytorpsvägen och Loftagatan leder västerut från väg 136. Loftagatan går utmed planområdets östra kant och landar slutligen på Lofta Kustväg som går utmed kusten i väster. Loftagatan är en relativt nyligen asfalterad väg cirka 4 meter bred och cirka 600 meter av vägen ligger inom aktuellt planområde. Vägen är bitvis kurvig och sikten är begränsad på vissa sträckor. I korsningarna med kustvägen och väg 136 bedöms sikten vara god. Från Loftagatan sticker säckgatorna Oscars väg och Signes väg. Evavägen i norr är en cirka 3 meter bred grusväg och cirka 500 meter av den 600 meter långa vägen ligger inom aktuellt planområde. Sikten i korsningen med kustvägen bedöms som god. I korsningen med Loftagatan är sikten något begränsad söderut på grund av skymmande vegetation och krökning av Loftagatan. Från Evavägen sticker säckgatan Göstas väg söder ut. Helgevägen i söder är en cirka 3 meter bred grusväg och cirka 300 meter av den knappt 400 meter långa vägen ligger inom aktuellt planområde. Sikten i korsningen med Lofta Kustväg bedöms som god. I korsningen med Loftagatan är sikten något begränsad norrut på grund av skymmande vegetation och krökning av Loftagatan. Från Helgevägen sticker säckgatorna Ivans Markväg och Stens väg. Samtliga säckgator är ca 3 meter breda och belagda med grus. Ingen av gatorna har mötesfickor i sin nuvarande utformning.

Biltrafik

Det saknas uppgifter om trafikflöden på enskilda vägar inom området. Djupviksvägen är den mest trafikerade vägen då det är den naturliga anslutningen mot väg 136 för en stor del av de boende i området. Vägen används också för att nå flera målpunkter i området. Det finns cirka 440 bebyggda fastigheter i området som har koppling till Djupviksvägen. Idag är det cirka 40 personer som är skrivna på adress i området och som därmed kan antas vara permanentboende. En översiktlig bedömning är att årsmedeldygnstrafiken bör vara cirka 500 fordon per dygn på Djupviksvägen.

Bild 14. Vanlig vägstandard inom planområdet

Under sommaren uppstår problem i området på grund av kraftigt ökad trafik till följd av en stor mängd besökare och många jordbruksmaskiner. Trafikflödet på väg 136 är cirka 3 gånger så stort under sommarperioden och uppgår till 7600 fordon per dygn mot uppmätta flöden för årsdygntrafik, knappt 3000 fordon per dygn. Även Djupviksvägen och Djupviks kustväg bedöms ha ett betydligt större flöde under sommaren än under övriga året. Sommardygnstrafiken beräknas uppgå till ca 3600 fordon per dygn.

Gång- och cykeltrafik

Inom området hänvisas gående och cyklister till att färdas i blandtrafik. Att bilister generellt håller låga hastigheter och den låga belastningen av biltrafik gör att det uppstår få konflikter under lågsäsong. Under turistsäsongen då trafiken ökar, ökar även konflikterna mellan de olika trafikslagen. Att fortsatt hålla låg hastighet bidrar till att minska risken för att dessa konflikter uppstår.

Cykling sker främst under sommarperioden och i rekreationssyfte. Då vägarna är smala bidrar det till svårigheter för bilar att köra om cyklister, speciellt vid mötande trafik.

Parkering

Parkering för personbil sker främst på egen fastighet. En större parkering finns intill badplatsen i Djupvik.

Kollektivtrafik

Hållplatser finns utmed väg 136 i anslutning till bland annat korsningarna med Djupviksvägen i söder och Loftagatan i norr. Det finns även hållplatser vid Ölands go-cartcenter (anslutningen mot Föra) och vid Marsjö. Hållplatserna är utformade som fickhållplatser och saknar väderskydd, belysning och anslutande gång- och cykelväg. Antalet resenärer är lågt vid samtliga hållplatser med under 10 resenärer per dag under sommarperioden då resandet är som störst (Trafikverket, 2021). Hållplatserna trafikeras av linje 101 som i kombination med närtrafiken kör en- till tvåtimmestrafik året om. Hållplats Föra vägskäl trafikeras även av Silverlinjen mot Kalmar och vidare mot Stockholm med en till två avgångar per dag beroende på säsong.

Avsaknaden av pendelparkering i anslutning till busshållplats på väg 136 kan medföra att färre väljer att pendla med kollektivtrafik

Farligt gods

Länsväg 136 är utpekad som en farligt godsled. En majoritet av de produkter som transporteras på väg 136 och som betraktas som farligt gods utgörs av petroleum. Ingen direkthantering av petroleum återfinns i närheten av planområdet.

Planerade åtgärder i omkringliggande trafiknät

Väg 136 sträcker sig från Ölands södra till norra udde och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet för långväga persontransporter. Vägen klassas som landsväg med två körfält och varierande vägbredd. Trafikverket genomförde 2021 en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för trafiksäkerhets- och framkomlighetsåtgärder i korsningar utmed väg 136 mellan Djupvik i söder och Sandby i norr. De brister som lyfts fram rör tillgänglighet för gående och

cyklister till busshållplatser utmed väg 136. Brister avseende trafiksäkerheten för gående och cyklister som ska korsa väg 136 lyfts också fram. Trafikverket planerar för kapacitets- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen under 2023/24. Trafikutredningen drar slutsatsen att dessa åtgärder är nödvändiga på grund av sommardygnstrafik och inte på grund av kommunens ambition att förtäta i Lofta/Djupviksområdet.

Buller

Buller från vägtrafik orsakar inte ljudnivåer över gränsvärdena och bedöms ej heller ligga i riskzonen för det. Buller kan förekomma från lantbruksverksamhet, stenbrytning och förädling men bedöms ha ringa eller ingen effekt på bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdets bebyggda fastigheter omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten för att ansluta ytterligare fastigheter bedöms vara god. Befintliga ledningar ligger generellt i gatu- och naturområden.

Dagvatten

Idag finns inget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i området, dagvatten omhändertas lokalt och i ett nät av befintliga diken och dagvattenledningar. Befintlig dagvattenhantering avleds mot Lofta mosse. I och med den tunna jordmånen är områdets infiltrationsförmåga starkt begränsad.

Hela planområdet ligger inom ett större avrinningsområde där Lofta mosse tillsammans med det dikessystem som avvattnar mossen ingår. Avrinningen sker mot Ölands östra kust. Området runt Lofta mosse har naturvärden som är knutna till områdets hydrologi, en förändring av hydrologi och en ökad mängd föroreningar i vattnet som når mossen kan påverka dessa värden negativt. Naturvärdena i mossen skulle kunna utvecklas om avrinningen från mossen begränsades.

De östra delarna av planområdet omfattas av Marsjö torrläggningsföretag bildat 1937. Båtnadsområdet är cirka 900 hektar och omfattar Lofta mosse och sträcker sig över till östra sidan. Cirka 9 hektar ligger inom planområdet och omfattar framförallt befintlig bebyggelse. Torrläggningsföretag bildades för att avvattna jordbruksmark och är inte anpassade för föroreningsgrader eller flöden från bostadsbebyggelse med hårdgjorda ytor såsom vägar och tak.

Brandvattenförsörjning

Inom planområdet, utmed Loftagatan och Evavägen finns tre brandposter.

Brandposter ska placeras enligt de rekommendationer som ges i VAV P83 och P76.
Med hänsyn till vattenkvalité samt drift och underhållsmöjligheter kan avståndet mellan brandposter utredas och om lämpligt till viss del glesas ut. Maximalt 150 meter mellan brandpost och byggnad är normen och kräver ingen vidare utredning. VAV kräver flöden på minst 600 l/min när det gäller bostadsbebyggelse som underskrider 4 våningar. Kommunen kan inte garantera flöde och tryck enligt gällande norm på grund av dimension och avstånd till vattenverk.

Bild 15. Marsjö torrläggningsföretag från 1937 med avrinningsområde, blå skrafferade yta och aktuellt planområde.

Avfall

Borgholm Energi AB sköter insamlingen av avfall under kommunalt ansvar från hushåll och verksamheter i kommunen. Mat- och restavfall hämtas i normalfallet vid fastigheten varannan vecka. Förpackningar och returpapper lämnas i dagsläget på återvinningsstationerna, men från hösten år 2025 kommer dessa främst att samlas in fastighetsnära. Grovavfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningsstation finns i Föra ca 5 km från planområdet, medan närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 19 km från planområdet.

El, tele och bredband

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Dessa är förlagda framför allt i anslutning till befintliga gator och i enstaka fall i grönstråk. Bredband är utbyggt inom området och Global Connect ansvarar för ledningsnätet. Även dessa ledningar är främst förlagda i anslutning till befintliga gator med någon enstaka ledning i grönstråk. EON är ansvarig för elnätet i området och har dels lågspänningsledningar, både luftledningar och markförlagda ledningar, dels en 50 kV regionnätsluftledning (KÖPING-LÖTTORP) som löper genom området.

Byggnad eller annan anläggning får inte, utan ledningsägarens medgivande, uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får, utan ledningsägarens medgivande, upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

Bild 16. Elledningar inom området.

Regionnätsluftledningen omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter också arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas vid arbete intill ledningen. Dessa föreskrifter reglerar bland annat ledningarnas höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad eller brännbart upplag och placering av parkeringsplatser. I en zon på 20 meter i diameter runt 50 kV kraftledningsstolparna får inget elektriskt ledande material, så som elkablar eller rör förekomma. När nya ledningar så som el, vatten, avlopp eller teleledningar med mera ska förläggas i närheten av kraftledningar ska EONs föreskrifter följas.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med individuella lösningar.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger mellan 5 och 7 meter över nollplanet i RH 2000 och riskerar därför inte direkt påverkas av stigande havsnivåer. Indirekt kan höjda havsnivåer leda till erosion utmed kuststräckan väster om planområdet.

Inom planområdet finns risk för instängt vatten vid skyfall som kan orsaka översvämning, dels norr om Evavägen i planområdets nordöstra del, dels norr om bebyggelsen utmed Ivans Markväg.

Erosion

Enligt kartunderlag från SGU har kuststräckan väster om planområdet viss eroderbarhet.

Magnetfält

Växlande magnetfält bildas kring elektriska apparater för växelström. Fälten finns även kring kraftledningar och transformatorstationer. Sedan 2002 finns ett allmänt råd som

Bild 17. Inom blåmarkerade områden finns risk för instängt vatten.

anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Referensvärdena är rekommenderade maxvärden och bygger på riktlinjer från EU. Syftet med referensvärdena är att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. De är satta till en femtiondedel av de värden där man har konstaterat negativa hälsoeffekter.

Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer att magnetfält upp till 0,2 mikrotesla i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö, och att årsmedelvärden över 2 mikrotesla kan anses vara kraftigt förhöjda. Det är ett konstaterande utifrån uppmätta nivåer och har ingen koppling till eventuella hälsoeffekter.

Ledningen mellan Köping och Löttorp används idag enbart för reservmatning. Ledningens magnetfältsbidrag på omgivande fastigheter beräknas vanligtvis med avseende på årsmedelströmmen som i detta fall är nära noll. Så länge normalkopplingen är sådan påverkar inte magnetfältsbidraget från ledningen fastigheterna nämnvärt. För att ta höjd för framtida ändringar i normalkoppling har den här utredningen utgått från medelströmmen under perioden 2019-06-15 - 2019-09-17 då ledningen tillfälligt var i drift. Medelströmmen beräknades till 32 A under denna period. Under andra tider på året eller vid andra kopplingslägen kan resultatet se annorlunda ut. För att få en uppfattning om årsmedelströmmens inverkan på magnetfältet är beräkningarna även gjorda för en årsmedelström på 100 A.

En magnetfältsberäkning har utförts avseende bidrag från E.ON Energidistributions 50 kV-ledning mellan Köping och Löttorp.

Enligt beräkningarna gällande 32 A krävs det att byggnaderna placeras ca 5 meter från kraftledningen för att klara värden under 0,2 mikrotesla. Vid en beräkning på 100 A krävs det att byggnaderna placeras ca 10 meter från kraftledningen för att klara värden under 0,2 mikrotesla.

Förorenad mark

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

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

Planförslaget bedöms förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i samband med planarbetet. En MKB syftar till att få en helhetssyn av den miljöpåverkan som en planerad åtgärd kan medföra. I en MKB beskrivs och bedöms vilken miljöpåverkan genomförandet av en detaljplan kan ge upphov till samt om denna påverkan är betydande.

Enligt 6 kapitlet 10 § Miljöbalken ska ett avgränsningssamråd hållas med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen. Syftet med avgränsningssamrådet är att samråda om miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad. Borgholms kommun har genomfört samråd med länsstyrelsen i Kalmar län den 28 juni 2022, om den föreslagna avgränsningen. De aspekter miljökonsekvensbeskrivningen har att utreda är:

- Kulturmiljö.
  Hänsyn bedöms har tagits till kulturmiljövärdena i området. De negativa konsekvenserna på kulturmiljö och arkeologi bedöms i nuläget som små till obetydliga. Skadeförebyggande åtgärder regleras i planförslaget.

- Riksintressen.
  Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå för riksintressen.

- Naturmiljö
  Sammantaget bedöms små negativa konsekvenser uppstå för naturmiljö i och med förlust av delar av naturvärdesobjekt som tilldelats en naturvärdesklassning, samt förlust av enstaka individer av fridlyst eller rödlistad art. Dock bedöms både berörda naturtyper och arter generellt vara vanligt förekommande och påverkan av planförslaget bedöms därefter. Skadeförebyggande åtgärder regleras i planförslaget.

- Hushållning med naturresurser
  Då jordbruksmarken omfattas av gällande plan med fastställd markanvändning som ”naturmark” eller ”park eller plantering” bedöms inte marken omfattas av de bestämmelser som anges i 3 kap 4 § miljöbalken.

- Vatten och vattenkvalité
  Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå för aspekten vatten. Skadeförebyggande åtgärder regleras i planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. Miljöbalken

För att säkra vattenkvaliteten hos vattendrag i Sverige finns det så kallade miljökvalitetsnormer. Genom miljökvalitetsnormerna ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i sjöar, vattendrag och kustvatten så kallade vattenförekomster. Miljökvalitetsnormen beskriver det önskade tillståndet hos vattenförekomsten och för att beskriva miljöförhållanden i vattenförekomsten görs klassificering av vattendragets ekologiska och kemiska status. Den ekologiska statusen för vattenförekomster bedöms enligt en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Den kemiska ytvattenstatusen klassificeras som god eller uppnår ej god.

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. Dagvattnet inom planområdet har sin huvudsakliga avrinning mot recipient Lofta Mosse samt Norra Ölands kustvatten i öster.

Miljökvalitetsnormen för Norra Ölands kustvatten är God ekologisk status (förlängt till år 2039) samt god kemisk ytvattenstatus. Statusklassning från cykeln 2017–2021 anger ekologisk status som måttlig med hänvisning till problem med övergödning. Kemisk status för Norra Ölands kustvatten uppnår inte god status med anledning av att ett eller flera prioriterade ämnen har bedömts ej uppnå god status som kvicksilver och bromerade flamskyddsmedel.

Grundvattenmagasin Östra Ölands kalkberg är av typ sedimentär bergförekomst Akviferstyp. Den kemiska statusen är god men kvantitetsstatusen är otillfredsställande på grund av vattenbrist och torka de senaste åren.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka MKN vatten negativt. Den planerade dagvattenhanteringen beräknas ha en mycket god effekt på föroreningsavskiljningen vilket indikerar att planerade reningsåtgärder är tillräckliga för att inte försämra recipientens Norra Ölands kustvattens miljökvalitetsnorm. Detta då dagvatten från bostadsområden ej bidrar till att försämra normen i fråga om kvicksilver och bromerade flamskyddsmedel.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka MKN för grundvatten negativt. Reningsåtgärder där fördröjning och sedimentation avskiljer dagvattnets föroreningar anses vara tillräckliga. Gällande grundvattnets kvantitet så innebär detaljplanernas genomförande ej något bortledande av grundvatten utan detta fördröjs och leds vidare till Lofta Mosse för att motverka ytterligare uttorkning och vattenbrist.

Strandskydd enligt 7 kap. Miljöbalken

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 300 meter längs hela kuststräckan med några få undantag.

När en detaljplan ändras eller upphävs återinträder strandskyddet med 100 meter. Plangränsen till aktuellt planområde ligger mer än 100 meter från kusten.

Generellt biotopskydd enligt 5 kap. Förordning om områdesskydd

De biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet finns i bilaga 1 till Förordning om områdesskydd enligt Miljöbalken (1998:1252). Alléer, pilevallar, stenmurar, åkerholmar, småvatten, odlingsrösen och källor med omgivande våtmarker i jordbruksmark, omfattas av generellt biotopskydd. I de fall påverkan blir nödvändig krävs dispens från länsstyrelsen.

Stenmurar tillhör de mest påtagliga lämningarna i kulturlandskapet och vittnar om gångna tiders odlingslandskap. Murarna har höga naturvärden med en viktig funktion i ekosystemet. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera växt- och djurarter. Inom planområdet och i dess norra gräns finns stenmurar. Del av stenmur i söder och den i norra gränsen omfattas av biotopskydd, då de angränsar till jordbruksmark. Övriga stenmurar bedöms inte omfattas av biotopskyddet eftersom de inte har en avgränsande funktion mot jordbruksmarken.

I södra delen av planområdet finns ett par stenröse. Stenrösena omfattas av det generella biotopskyddet eftersom det ligger i anslutning till jordbruksmark.

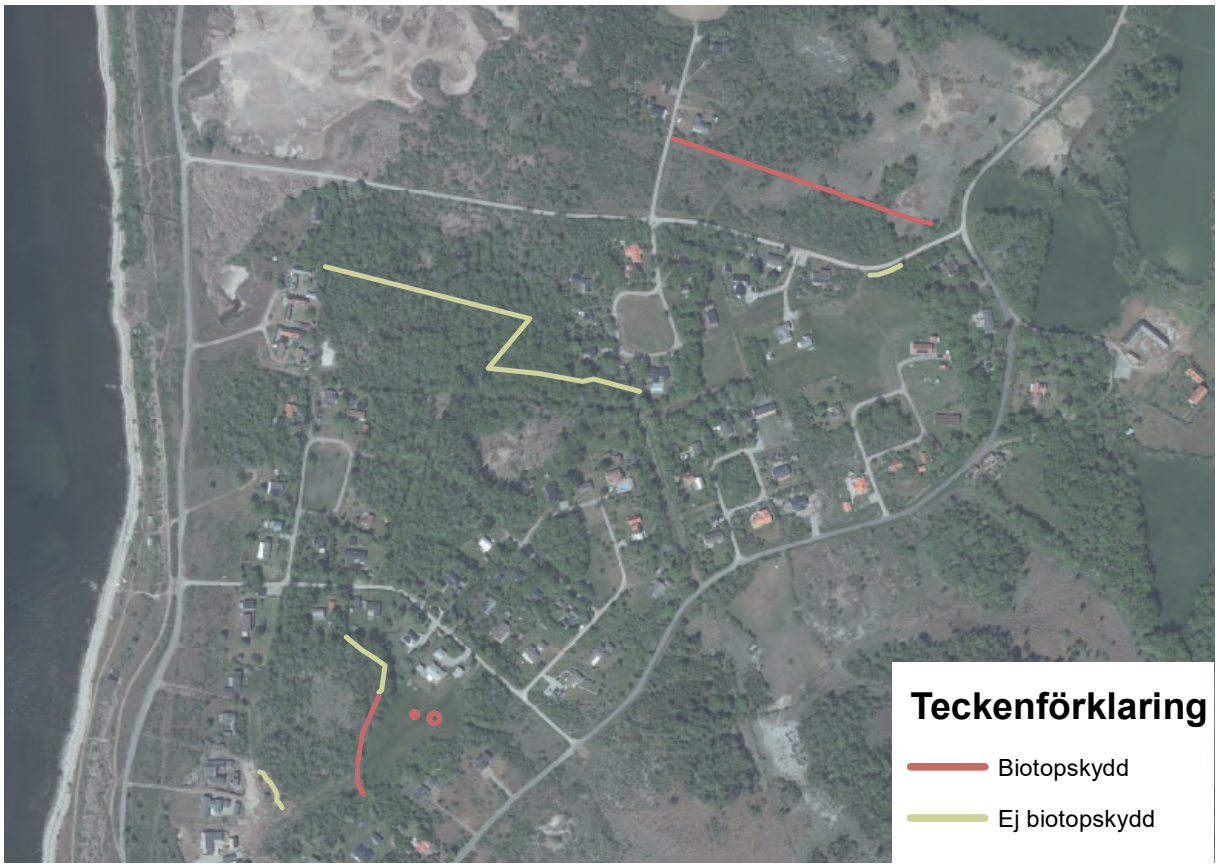


Bild 18. Biotopskyddade stenmurar och odlingsröse tillsammans med skyddsvärda träd inom planområdet.

5. Tidigare ställningstaganden enligt Plan- och bygglagen

Gällande planer

Inom planområdet finns tre gällande planer. Detaljplan 306, byggnadsplan 93 och byggnadsplan 101. I väster angränsar planområdet detaljplan 253.

306, Detaljplan, Laga kraft 2008

Detaljplanen (306) reglerar kvartersmark för bostadsändamål, tekniska anläggningar och sjöbodar tillsammans med allmän plats för natur och lokalgata. Detaljplanen omfattar också vattenområden. Detaljplanen medger generellt en minsta fastighetsstorlek på 1200 m². Bestämmelsen minsta fastighetsstorlek 1700 m² förekommer också. Största byggnadsarea är 200 m² där huvudbyggnad tillåts vara 150 m². Bestämmelse om att marken inte får bebyggas, prickmark finns för högspänningsledning. Inom detta område tillåts inte högt växande vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra en fara för ledningen. Prickmark reglerar också bebyggelsens placering mot gata och för att skapa en skyddszon för Föralinjen.

För bebyggelsen i anslutning till aktuellt planområde regleras nockhöjden till 6,5 meter för huvudbyggnad och byggnadshöjden till 3,5 meter för komplementbyggnader. Bestämmelse rörande utformning gäller endast de byggnader som gränsar mot Djupviks kustväg och alvarmarken.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden är 10 år och har därmed gått ut.

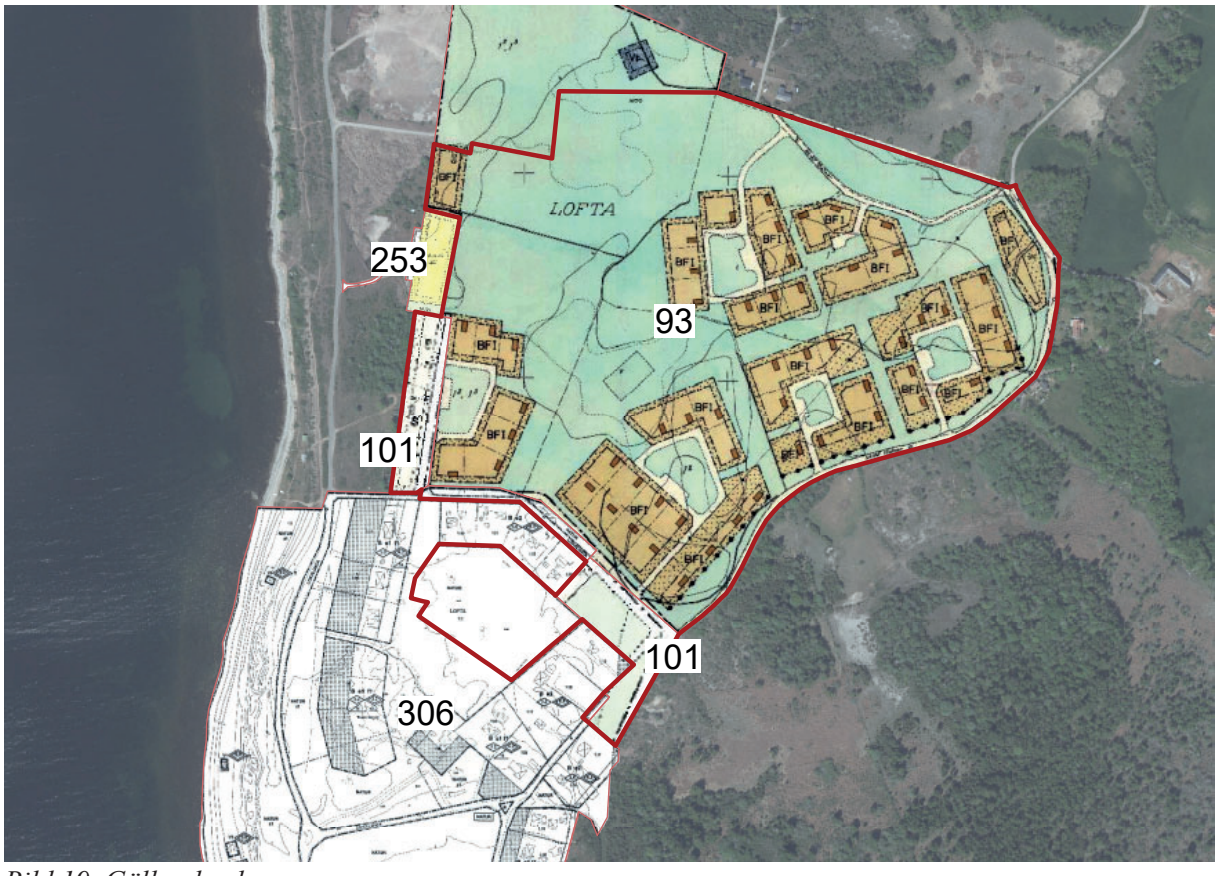


Bild 19. Gällande planer

93, Byggnadsplan, Fastställd 1968

Byggnadsplanen (93) reglerar kvartersmark för bostadsändamål och specialområde för vattentäkt tillsammans med allmän plats för vägmark och park eller plantering. Enligt planen ska hus uppföras fristående och endast en byggnad per tomtplats. Byggnaden får uppta en yta på 120 m². Bebyggelsen medges vara högst en våning, vind får inte inredas och byggnadshöjden är reglerad till 3,0 meter. Taklutningen regleras till max 25°

Bestämmelse om att marken inte får bebyggas, prickmark reglerar bebyggelsens placering mot allmän platsmark.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden har gått ut.

101, Byggnadsplan, Fastställd 1971

Byggnadsplanen (101) reglerar kvartersmark för bostadsändamål tillsammans med allmän platsmark för vägmark och park eller plantering. Planen reglerar minsta fastighetsstorlek till 1500 m² och att endast en byggnad som är fristående får uppföras per fastighet. Byggnadsarean är reglerad till 100 m² och byggnadshöjden till 3,5 meter. Tak tillåts utformas med en högsta lutning på 30 grader.

Bestämmelse om att marken inte får bebyggas, prickmark reglerar bebyggelsens placering mot gata.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden har gått ut.

253, Detaljplan, Laga kraft 1994

Detaljplanen (253) reglerar kvartersmark för bostadsändamål tillsammans med allmän plats för natur och lokalgata. Detaljplanen medger att kvartersmarken får delas in i max tre tomtplatser. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m² och 30 m² för komplementbyggnad. Byggnadshöjden regleras till max 3,5 meter och takvinkeln får max vara 45°.

Bestämmelse om att marken inte får bebyggas, prickmark reglerar bebyggelsens placering mot allmän platsmark och plangräns. Placering regleras också med bestämmelse som anger att huvudbyggnad får uppföras minst 4 meter från angränsande tomtplats.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden är 10 år och har därmed gått ut.

När aktuellt planförslag antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan eller byggnadsplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. För befintlig bebyggelse inom byggnadsplanerna 93 och 101 innebär planändringen en ökad byggrätt men också en justering av den mark som inte får bebyggas, prickmark.

Översiktsplan

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Borgholms kommuns gällande översiktsplan

antogs av kommunfullmäktige 2002-10-21.

Gällande översiktsplan anger att förutsättningar ska skapas så att människor ska vilja och kunna bo kvar. För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen (exempelvis malmbebyggelse). Vid lokalisering av nya tomtplatser skall VA-frågan ges stor vikt och vara väl utredd. Kommunen har under lång tid haft som mål ”att hela kommunen skall leva”, varför såväl vattenledningsnät, vägnät och elnät är väl utbyggda i hela kommunen. Ett ökat permanentboende är en av kommunens viktigaste målsättningar.

Föra är den socken i Borgholms kommun som har flest fritidshus. Översiktsplanen anger att bebyggelseutveckling i första hand bör ske inom områden som är detaljplanerade innan nya markområden tas i anspråk. Djupvik är attraktivt för året-runt boende vilket i sin tur skapar ett stabilt underlag för bland annat samhällsservice.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen i förhållande till vilka områden som är aktuella för bebyggelseutveckling. I stora delar av planområdet finns väg, vatten- och spillvatten tillsammans med teknisk infrastruktur utbyggt. Planområdet omfattar befintliga bebyggelseområden och skapar möjlighet för permanentboende inom kommunen. Området är attraktivt och möjligheterna till att bidra till ett stabilt underlag för samhällsservice är goda.

Fördjupad översiktsplan– Djupviksområdet

Beslutet att anta den fördjupade översiktsplanen vann laga kraft 2018-09-20. Syftet med fördjupningen är att tydliggöra områdets förutsättningar, peka på värden samt föreslå en möjlig utveckling. Målet var att utreda möjliga exploateringsområden samtidigt som höga värden säkerställs.

I den fördjupade översiktsplanen delades området in i tre kategorier.

- Områden som bedömdes lämpliga för bebyggelseutveckling.
- Områden där utveckling kan ske med särskild hänsyn till platsens värden.
- Områden som bör bevaras.

Kommunens mål är att Djupvik och Lofta ska utvecklas och att fler ska få möjlighet att bo inom Djupviksområdet. Även boende har uttryckt önskemål om fler inflyttande som bland annat kan förbättra underlaget för service. Framför allt bör möjligheter till permanentboende tillskapas. Målet är att en utveckling inte påverkar karaktären eller befintliga värden negativt. I Djupvik och Lofta ska det fortsättningsvis finnas stor tillgång till naturliga grönområden. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut strukturer som stenmurar, buskmarker och naturliga vägrenar som element som lokalt bidrar till att upplevelsevärden finns kvar. I den fördjupade översiktsplanen anges att områden som blir aktuella att detaljplanelägga bör inventeras med avseende på naturvärden. Naturområden med utpekade naturvärden ska bevaras och vid behov skötas.

Ny exploatering bör enligt den fördjupade översiktsplanen i huvudsak vara anpassade för permanentboende. Byggrätterna i gällande detaljplaner är idag anpassade för fritidsboende och ska i nya detaljplaner utökas. En utbyggnad bör ske enligt följande:

- I första hand förtäta längs med befintliga vägar.
- I andra hand förlänga befintliga vägar och bebygga längs med dessa.
- I sista hand exploatera nya områden.

Nya byggnader ska utformas så att de överensstämmer med bebyggelsekaraktären i omgivningarna. Av betydelse för anpassningen är:

- Husens placering på tomten
- Husens proportioner, skala och utformning. Stora byggrätter som kraftigt avviker från den småskaliga bebyggelsestrukturen bör därmed undvikas.
- Husens fasadmaterial och takbeläggning
- Husens utvändiga färgsättning

Nya byggnader bör förläggas i anslutning till befintliga tomter eller i skogsbryn på liknande sätt som nuvarande bebyggelse. Tillgängligheten till stranden får inte försämras.

Planförslaget stämmer överens med FÖP och möjliggör att fler kan bosätta sig permanent i Djupviksområdet vilket ger bättre underlag för service. Planområdet ligger till största del inom utredningsområde lämplig för bebyggelse, men också inom område som kan utvecklas med särskild hänsyn och område som bör bevaras. Det område som enligt den fördjupade

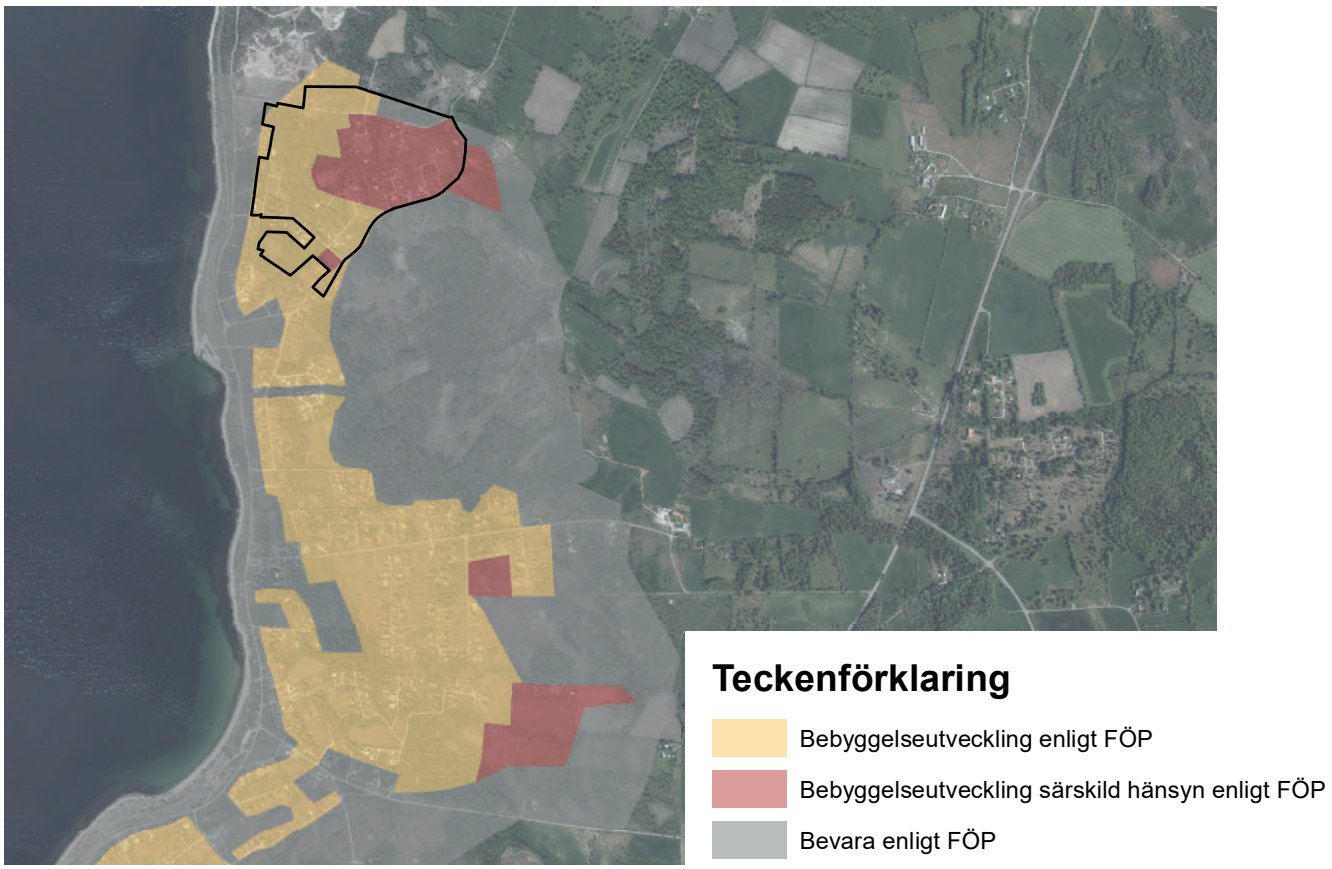


Bild 20. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen. Aktuellt planområde är markerat med svart streckad linje.

översiktsplanen bör bevaras ligger norr om Evavägen och som skäl anges kulturhistoriska värden. I samband med aktuellt planarbete har kommunen låtit ta fram ett antikvariskt utlåtande (Kalmar Läns Museum 2021). I utlåtandet görs bedömningen att området kan tas i anspråk för byggnation utan att kulturhistoriska värden går förlorade. Områden som kan utvecklas med särskild hänsyn ligger i planområdets nordöstra och sydöstra delar. För det nordöstra området anges skälet kulturmiljö. Framförallt hänvisas till det riksintresse som tidigare omfattade planområdets östra delar. Riksintresset är nu omprövat och berör inte längre planområdet. Område som kan utvecklas med särskild hänsyn i sydost består av ohävdad äng med naturvärden. För detta område föreslås ingen ändrad markanvändning. För en mycket liten del av det nordöstra områdets västra delar föreslås förändrad markanvändning. Stenmurar och odlingsrösen bevaras så långt det är möjligt inom allmän platsmark. Nya vägar föreslås i naturlig anslutning till befintliga vägar. Planförslaget reglerar placering av byggnader, volym, skala, taklutning och utformning för att säkerställa en anpassning till området.

6. Planförslaget

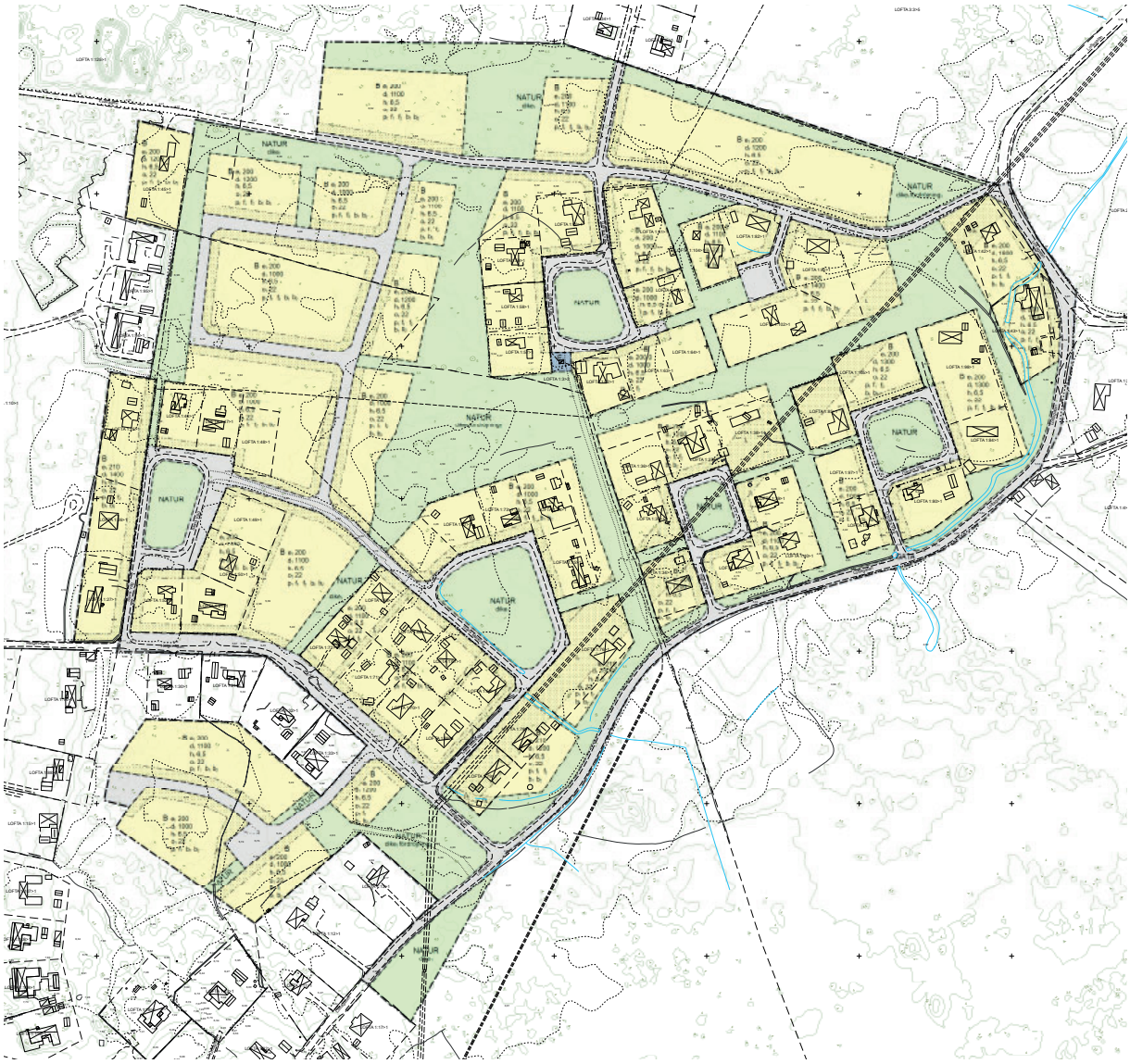


Bild 21. Utdrag ur plankartan

Planbestämmelser

Planbestämmelser på plankartan är juridiskt bindande. På hela kartan finns det linjer som är indelade i en hierarki. Dessa linjer betecknas som:

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Planområdesgränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom markreservat för luftledning, byggrätt eller höjd på byggnader.

Allmän platsmark

Allmän platsmark innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Eftersom ägandet och nyttjandet har litet samband för den allmänna platsmarken behöver det i detaljplanen pekas ut en huvudman för den allmänna platsmarken. Huvudmannen sköter och underhåller marken så att den förblir tillgänglig för allmänheten över tid. Aktuellt planförslag reglerar enskilt huvudmannaskap. En enskild huvudman kan innebära att en privatperson eller en förening ansvarar för skötsel och underhåll av marken.

Större ingrepp på mark bedöms som olämplig inom planområdet. Plan- och bygglagen reglerar att marklov krävs för schaktning och utfyllnad av marken som ändrar markens höjdläge mer än 0,5 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmän platsmark.

Planförslaget reglerar allmän platsmark med bestämmelsen **NATUR**. Naturmark ska enligt planbestämmelsen omfatta friväxande grönområden som inte sköts mer än genom visst begränsat underhåll. Bestämmelsen gör det möjligt att anlägga dagvattenanläggningar. Naturmarken regleras med egenskapsbestämmelserna **fördröjning$_1$**, **fördröjning$_2$**, **fördröjning$_3$** och **dike$_1$**. Bestämmelserna syftar till att skapa ett öppet system för omhändertagande av dagvatten.

Planförslaget innebär att nya gator behöver anordnas. Föreslagna nya gator regleras tillsammans med befintliga med bestämmelsen **GATA$_1$**. Inom bestämmelsen är det möjligt att också anordna belysning och diken.

Kvartersmark

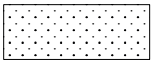
Kvartersmark ger fastighetsägaren rättigheter att nyttja marken på det sätt detaljplanen tillåter. Inom kvartersmarken har fastighetsägaren ansvar för skötsel och underhåll och det är fastighetsägaren som bestämmer vem eller vilka grupper som får vistas inom området. I detaljplanen bestämmer kommunen hur marken får nyttjas genom att ange ett ändamål för kvartersmarken.

Följande beteckningar används i plankartan.

- **B** Bostäder (gul färg). Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
- **E$_1$** Transformatorstation (Blå färg)

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelser som reglerar vilka delar av kvartersmarken som inte får bebyggas kallas för prickmark. Bestämmelserna representeras av symboler.



Marken får inte förses med byggnad.

I aktuellt planförslag används prickmark i olika syften. Framförallt används bestämmelsen för att styra att föreslagen bebyggelse förhåller sig till gaturummet på samma sätt som omgivande befintlig bebyggelse och skapar bra förutsättningar för säkra in- och utfarter med god sikt. Utmed befintliga elledningar är syftet att reglera byggnationen inom område för markreservat för allmännyttiga ändamål. I söder är syftet att reglera byggnation i anslutning till befintliga stenmurar.

Höjd på byggnadsverk

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter regleras med bestämmelsen **h_1**. Nockhöjden anger takets högsta höjd och medger huvudbyggnad i en till två våningar beroende på byggnadens djup och taklutning. Skorsten och liknande takanordningar får vara högre än föreslagen nockhöjd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Områden för allmännyttig luftledning med tillhörande prickmark föreslås regleras med bestämmelse om markreservat **l_1**. Områden för allmännyttig ledning med tillhörande prickmark föreslås regleras med bestämmelse om markreservat **u_1**. Markreservat ger i detaljplanen rätt för ledningsägaren att utföra arbete på allmännyttig ledning.

Takvinkel

Planförslaget reglerar minsta takvinkel till 22 grader med bestämmelsen **o_1**. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnadsvolymer anpassas till befintliga byggnader.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea regleras med bestämmelsen **e_1**. Byggnadsarea är den yta en byggnad upptar på marken. I planförslaget regleras byggnadsarean till 200 m² per fastighet där huvudbyggnaden får vara max 150 m². Undantag finns där befintlig bebyggelse i dagsläget är större än 200 m². Reglering av byggrätten är formulerad för att säkerställa att tillkommande bebyggelse uppförs i lämplig skala i förhållande till befintlig bebyggelse men också för att möjliggöra för permanentboende.

Fastighetsstorlek

Egenskapsbestämmelsen **d_1** används för att reglera storleken på tillkommande fastigheter. Fastighetens storlek och framförallt bredden på fastigheten bidrar starkt till hur luftigt eller tättbebyggt ett område upplevs. I planförslaget regleras minsta fastighetsstorlek till mellan 1000 m² och 1800 m² beroende på förutsättningarna för den aktuella kvartersmarken. Syftet med bestämmelsen är att områdets luftiga karaktär ska kunna bevaras.

Placering

Egenskapsbestämmelsen **p** används för att reglera hur byggnader placeras på fastigheten för att säkerställa att bebyggelsen uppförs fristående. Bestämmelsen **p_1** säkerställer ett mista avstånd mellan föreslagen bebyggelse och fastighetsgräns som inte vetter mot gata. Bestämmelsen föreslås reglera att huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från gränsen och komplementbyggnad minst 2 meter från gränsen.

Utformning

Planförslaget reglerar utformning av fasadmaterial och fasadkulör med bestämmelsen **f_1**. Bestämmelsen formuleras så att kalkstensfasader eller träfasader och en kulör på minst 20% svarthet enligt NCS-systemet föreskrivs. Syftet med bestämmelsen är att anpassa den tillkommande bebyggelsen till den befintliga och på så sätt uppnå en god helhetsverkan. På stor del av kvartersmarken regleras utformning av tak med bestämmelsen **f_2**. Bestämmelsen formuleras så att tak enbart kan vara sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att anpassa den

tillkommande bebyggelsen till den befintliga och på så sätt uppnå en god helhetsverkan. Vidare gestaltningsfrågor och anpassning till befintliga miljöer hanteras inom ramen för bygglov.

Utförande

Egenskapsbestämmelserna används för att reglera mer byggtekniska aspekter av byggnaden och tomtmarken. I aktuellt planförslag används utförandebestämmelser för att säkra att de hydrologiska förutsättningarna i området påverkas så lite som möjligt av nybyggnation. Bestämmelsen **b_1** som reglerar att minst 50% av fastighetens yta ska vara genomsläpplig föreslås för att undvika höga flöden av dagvatten från tomtmark till dagvattenanläggningar. Bestämmelsen **b_2** reglerar att källare inte får finnas för att på så sätt undvika att hydrologin i Lofta mosse påverkas negativt av exempelvis dränering.

Markens anordnande och vegetation

Stenmurarna är viktiga gränsdragningar i landskapet och är kulturhistoriskt värdefulla. På vissa befintliga fastigheter finns diken som är viktiga för områdets nuvarande dagvattenhantering. Prickmark och bestämmelsen **n** föreslås för att bevaras stenmur och diken inom kvartersmarken. Bestämmelsen **n_1** är formulerad för att säkra befintliga diken på kvartersmark. Bestämmelsen **n_2** är formulerad för att bevara stenmur inom kvartersmark.

Genomförandetiden

Kommunen ska ange en genomförandetid för detaljplaner. Genomförandetiden reglerar den tid markägaren har rätt att genomföra de åtgärder som detaljplanen medger. Om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen fortsätter rätten att gälla även efter att genomförande tiden är slut. För aktuellt planförslag är genomförandetiden satt till 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bebyggelse

Planförslaget innebär dels en utökad byggrätt och i vissa fall möjligheten att utöka fastigheten för befintlig bebyggelse, dels ny bebyggelse. Ny bebyggelse föreslås norr om Evavägen, i framförallt skogspartier och enstaka nya fastigheter för bostadsändamål föreslås också i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper. Sammantaget möjliggör planförslaget att

Bild 22. Exempel på passande kulörer med mer än 20 % svarthet (s=svarthet, 20 %). Falurödfärg har 50 % svarthet enligt NCS systemet (S 5040-Y80R).

maximalt 51 nya fastigheter kan tillkomma. Fastighetsstorlekarna varierar beroende dels på hur djup kvartersmarken är dels på hur föreslagen bebyggelse anpassas till befintlig för att skapa en bra helhet med befintlig bebyggelsestruktur. Eftersom kommunen strävar efter att öka andelen permanentboende i området föreslås byggrätter som möjliggör detta. Det innebär att byggnadsvolymerna samspelar med skalan på byggnader söder om aktuellt planområde.

För att anpassa till befintlig bebyggelse i området föreslås fasader av kalksten eller träpanel i dämpade kulörer och sadeltak med en tydlig taklutning regleras i de flesta fall.

Inom planområdet föreslås att mark närmare luftledning för högspänning än 15 meter inte får bebyggas dels på grund av att ledningsägaren ska äga rätt att utföra arbete på ledningen, dels för att säkerställa att magnetfältsbidraget inte överskrider 0,2 mikrotesla.

Service

Planförslaget medger ingen ny service i området men ger ett ökat kundunderlag för befintlig service.

Kulturmiljö

Enligt det antikvariska utlåtandet (Kalmar Läns museum 2021) bedöms den föreslagna nya bebyggelsen vara lokaliserad så att den inte påverkar den äldre agrara bebyggelsen som ligger intill området i form av Karlsro gård. De östra delarna av den äldre sträckningen av Evavägen påverkas av föreslagna nya fastigheter, men detta bedöms ha mindre kulturhistorisk betydelse. Planförslaget reglerar takutformning, fasadmaterial och fasadfärg vilket kan ha en positiv inverkan på kulturmiljön. Förslag på placeringsbestämmelser reglerar byggnadernas placering på fastigheten på ett sätt som gör att kallmurade kalkstenmurar med fördel kan avgränsa tomtmarken.

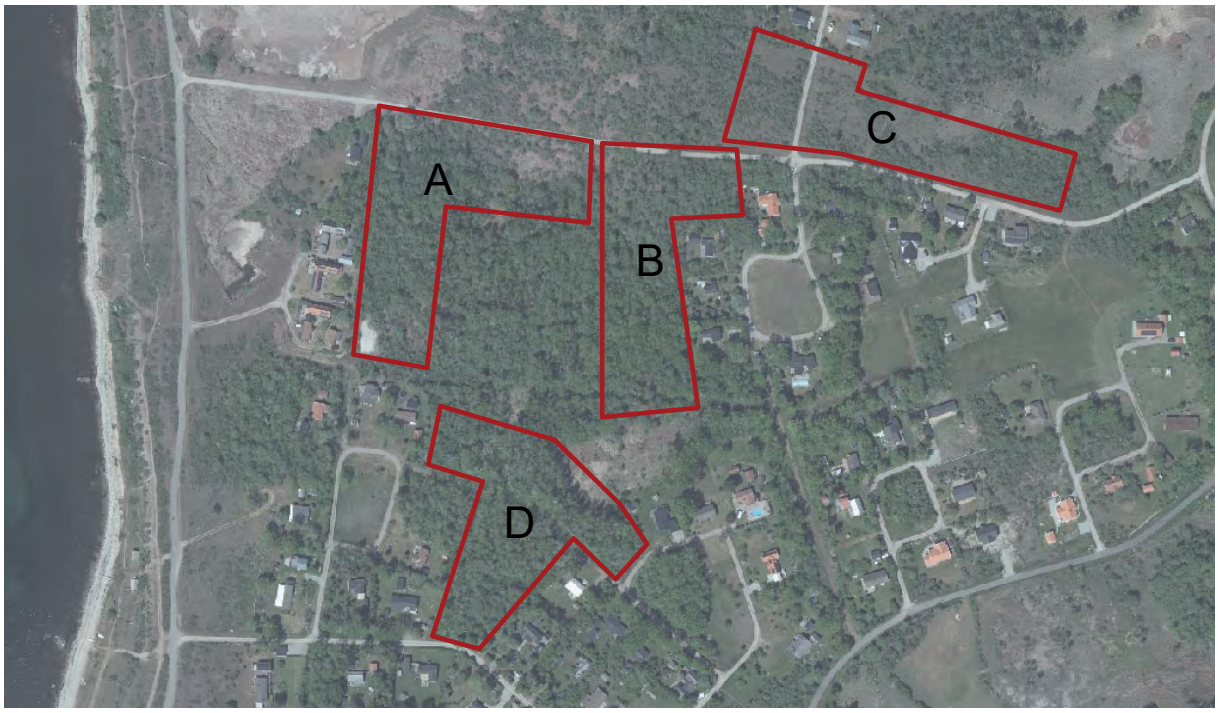


Bild 23. Områden enligt Antikvariskt utlåtande.

Slutsatsen i det antikvariska utlåtandet (Kalmar Läns Museum 2021) är att föreslagen bebyggelse inom område B, D och C kan uppföras utan att det medför alltför stora konsekvenser för områdets kulturvärden. Område A har omfattande spår efter äldre stenhantering, vilket är en mycket viktig del av Djupviks och stenkustens karaktär och identitet. Föreslagen bebyggelse har undantagits från de områden kommunen bedömt vara av störst kulturhistoriskt värde för att i så stor utsträckning som möjligt bevara upplevelsen av hur landskapet påverkats av stenindustrin.

För befintlig bebyggelsestruktur orienterad utmed säckgatorna föreslås ingen förändring som påverkar strukturen. Föreslagen tillkommande bebyggelse förläggs i stor utsträckning på ett sätt som ger de typiska gröna släppen mellan bebyggelsegrupperna.

Mark och vegetation

Natur och naturvärden

För naturmarken i befintlig bebyggelsestruktur utmed säckgator föreslås ingen förändring. Dessa används för rekreation och bär en intressant markör över en mycket tidstypisk planeringsprincip. Norr om Evavägen föreslås område för allmän platsmark natur främst för dagvattenhantering men också för att bevara biotopskyddad stenmur öster om Brittas väg. Mellan befintliga bebyggelsegrupper och tillkommande bebyggelse centralt i området föreslås naturmark dels i väster för att bevara kulturhistoriskt intressanta lämningar efter områdets stenindustri, dels i öster eftersom det här finns värdefulla träd och området är mycket blött. Här ligger ett av de områden som riskerar att översvämmas vid skyfall. I söder föreslås områden för natur dels för att bevara odlingsrösena, dels för dagvattenhantering. Befintlig biotopskyddad stenmur inom kvartersmark föreslås skyddas så långt det är möjligt. I de fall mur behöver tas bort kan stenarna med fördel återanvändas för att reparera och bygga på den befintliga muren.

Naturmarken inom planområdet är utformad för att underlätta spridning av djur- och växtarter. Inom naturmarken säkras ett öppet system för dagvattenhantering med ytor för fördröjning och diken. Diken, men framförallt fördröjningsytor kan med fördel förses med djuphålor som kan hålla vatten under en längre tid av årets torrare månader för att på så sätt skapa fler möjliga lekvatten för groddjur.

Enligt fågelinventeringen (WSP 2022) bedöms inte planförslaget påverka de rödlistade fågelarterna negativt på ett betydande sätt. I samband med exploatering kan en lokal påverkan på några av de arter som observerats uppstå, beroende på dess storlek i skala och intensitet. För de övriga arterna som noterats under inventeringen kan viss lokal påverkan förekomma men eftersom de triviala arter som noterats bedöms som adaptiva i sitt val av livsmiljöer, kan de fortsatt nyttja skog-, busk- och tomtmark både inom och i anslutning till inventeringsområdet utan att det negativt påverkar artens fortsatta ekologiska funktion.

Halsbandsflugsnappare gynnas av att hålträd sparas i området. Det gäller också grövre lövträd som ek, ask eller alm, särskilt om de har förutsättningar att få naturliga håligheter. Dessa åtgärder gynnar också staren. Både stare och halsbandsflugsnappare gynnas starkt av att man sätter upp fågelholkar. Staren kan få förbättrade förutsättningar för födosök i och med en ökad areal trädgårdsmark med gräsmatta. Ärtsångaren är knuten till buskmarkerna som i stor utsträckning bevaras. Det är möjligt att trädgårdarna i området på sikt kan bidra med ökade

förutsättningar för födosök och bomiljöer i buskar och träd. Beroende på hur tomtmarkerna anläggs. Planerad exploatering bedöms sammantaget möjligtvis leda till en något minskad areal lämplig livsmiljö för arten på en väldigt lokal nivå, inom planområdet, men i ett större perspektiv bedöms dessa exploateringsplaner inte medföra någon betydande påverkan på artens bevarandestatus på lokal, regional eller nationell nivå.

För alla arter bör starkt bullerpåverkande arbete, såsom sprängning, pålning och arbete med tunga arbetsmaskiner samt åtgärder som påverkar fågelbon, till exempel avverkning av träd och buskar under häckning lämpligen genomföras utanför fågelarternas generella häckningsperiod (ca 1 april – 15 juli).

Fornlämningar

Ny bebyggelse bedöms inte påverka kända fornlämningar. Inom område för stenbrytning som kan komma att klassas som fornlämning utmed de västra delarna av Evavägen föreslås ny bebyggelse. Om området klassas som fornlämningsområde, kommer tillstånd och eventuellt arkeologiska åtgärder krävas för den föreslagna nya bebyggelsen i dessa delar av planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Ytor föreslagna för naturmark kan bidra till att skapa ett mervärde om dagvattenhantering inte enbart utformas för att omhänderta dagvatten utan också utformas för att bidra till ökad biologisk mångfald och för att öka den rekreativa upplevelsen. Ett mer sammanhållet gatunät kan också öka den aktiva rekreationen.

Bild 24. Föreslagna förändringar i förhållande till eventuellt fornlämningsområde.

Trafik

Biltrafik

Planförslaget innebär att gatunätet i området behöver kompletteras. Längst i söder föreslås två kortare återvändsgator leda trafiken från Helgevägen till den föreslagna bebyggelsen. En ny lokalgata föreslås binda samman Ivans Markväg med Stens väg. Från denna nya gata föreslås ytterligare ny gata norrut till Evavägen. Denna gata föreslås utformas som en säckgata.

Föreslagen bebyggelse beräknas ge upphov till ca 260 fordonsrörelser per dygn enligt trafikutredningen (Sweco, 2023). Utredningen slår fast att det är svårbedömt hur biltrafiken kommer att fördela sig på gatunätet då det finns begränsat underlag för resvanor inom området. Val av körväg kan dessutom bero på lokalkännedom, vanor och även i detta fall säsong. De norra delarna av planområdet förväntas ansluta mot Evavägen och vidare ut på Lofta Kustväg i väster eller Loftagatan åt öster och vidare mot väg 136. Tillkommande trafik bedöms i huvudsak belasta Evavägen västerut mot Lofta Kustväg och vidare söderut mot Djupviksvägen. De södra delarna av planområdet förväntas ansluta mot Helgevägen med kopplingar både via Stens väg och Ivans Markväg. Helgevägen har anslutning både mot Lofta Kustväg och Loftagatan. Tillkommande trafik bedöms i huvudsak belasta Helgevägen och Loftagatan västerut mot Lofta Kustväg och vidare söderut mot Djupviksvägen. Cirka 75 % av tillkommande trafik bedöms belasta Djupviksvägen vid detaljplanens genomförande vilket i huvudsak belastar korsningen Djupviksvägen - väg 136, men även korsningarna Loftagatan och Lundebytorpsvägen bedöms få viss ökning av trafik.

Med ökade trafikmängder rekommenderas i trafikutredningen (Sweco 2023) en breddning av framförallt Evavägen och Helgevägen och att dessa förses med bundet slitlager. Planförslaget utformas så att vägområdet gör det möjligt att bredda vägarna. Evavägen, Loftagatan och

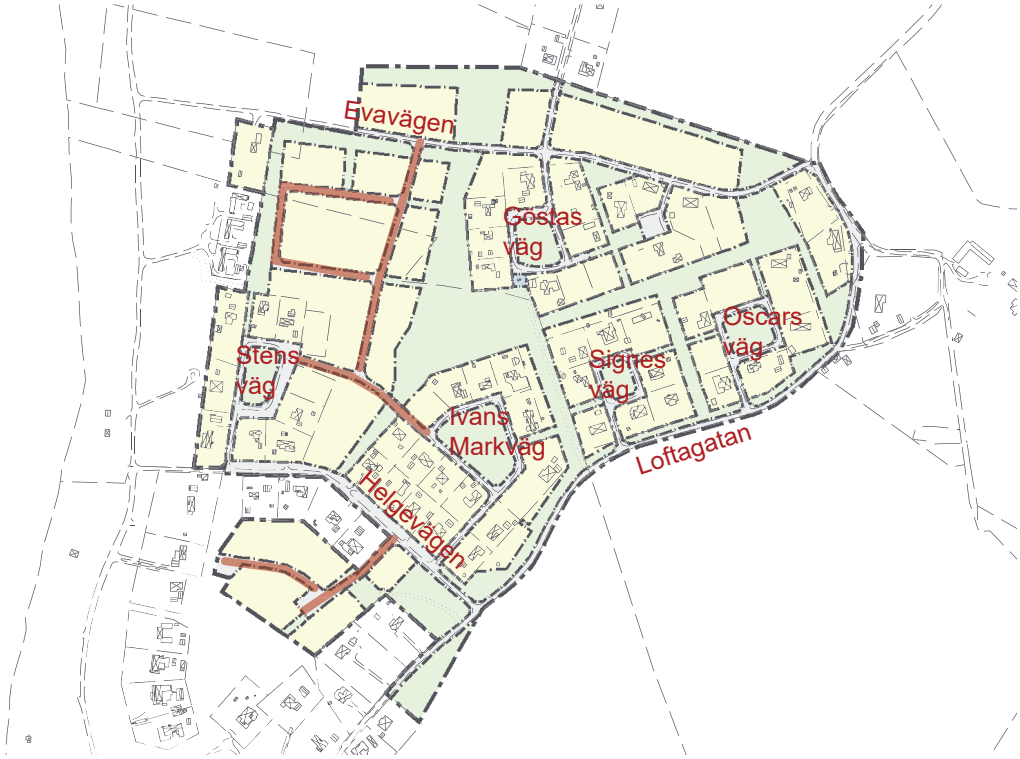


Bild 25. Föreslagna nya gator är markerade med rött.

Helgevägen är alla så pass långa och smala att det kan vara lämpligt med mötesfickor. Planförslaget utformas så att det är möjligt att anlägga mötesfickor. Ur ett kapacitets- och tillgänglighetsperspektiv bedöms det inte finnas behov av särskilda åtgärder för att hantera den tillkommande trafiken på övriga gator inom området.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelförbindelser förbättras i området i samband med att gator sammanbinds. Inga separata gång- och cykelvägar föreslås.

Parkering

Parkering föreslås ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvattenförsörjning

Föreslagen bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet och kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga och tillkommande vatten- och spillvattenledningar förläggs inom allmän platsmark.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten och kommunen samordnar i största möjliga mån brandvattenförsörjningen med anläggningen av VA-nätet. Nya brandposter föreslås för att säkerställa att avståndet mellan byggnad och brandpost inte är längre än 150 meter.

Dagvatten

Planförslaget säkerställer att tillräcklig mängd dagvatten kan omhändertas på allmän platsmark. Där behov finns är vägområden tillräckligt breda för att öppna diken ska kunna anläggas i anslutning till gatan. Dagvattenhantering utgår ifrån de naturliga flödesriktningarna och lågpunkterna som finns inom planområdet. Dagvattenlösningen är till största del öppen och består av diken och fördröjningsmagasin. De öppna dagvattenlösningarna säkerställer att reningsgraden och volymerna på dagvattnet som når Lofta mosse motsvarar dagens nivåer. Diken, men framförallt fördröjningsytor kan med fördel förses med djuphålor som kan hålla vatten under en längre tid av årets torrare månader för att på så sätt skapa fler möjliga lekvatten för groddjur.

Det norra och det centrala fördröjningsmagasinet sammanfaller med områden där det finns risk för instängt vatten. Avledning från dessa områden föreslås via befintliga diken till Lofta mosse. Avledningen föreslås ske på ett sätt som enbart avleder vatten vid höga flöden då det finns risk för översvämning.

Enbart en ytterst liten andel av båtnadsområdet för torrläggningsföretaget påverkas av föreslagna förändringar i detaljplanen. Med den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms varken flöden eller föroreningsnivåer förändras på ett sätt som påverkar torrläggningsföretagets dikessystem.

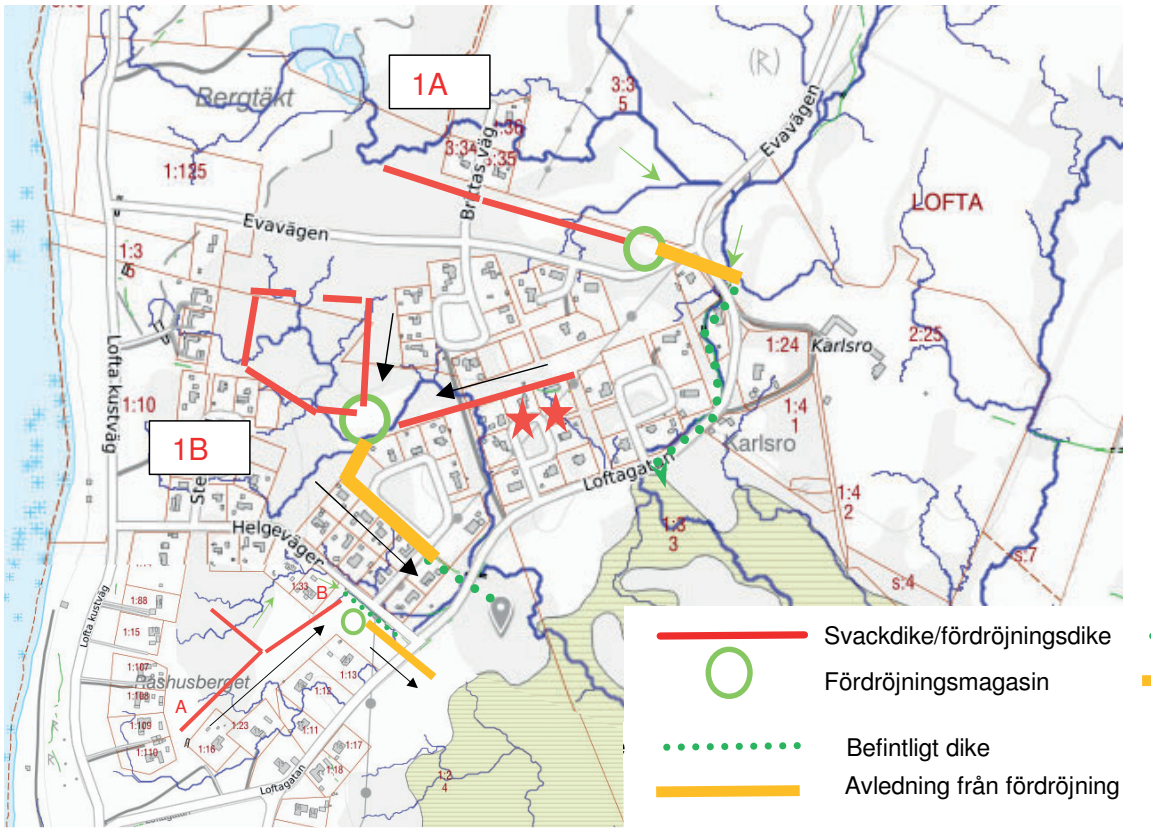


Bild 27. Föreslagen dagvattenhantering

Bild 26. Marsjö torrläggningsföretag i förhållande till föreslagna nya fastigheter.

Avfall

Planförslaget är utformat så att kommunens avfallsföreskrifter och beslutade riktlinjer kan följas.

El, tele och bredband

Tele- och bredbandskablar påverkas inte av aktuellt planförslag. Befintlig transformatorstation säkras och de ledningar som sträcker över befintliga bebyggda fastigheter föreslås säkras med prickmark och område för markreservat. E ON har ett antal befintliga lågspänningsledningar, båda luftledningarn och markförlagda ledningar, inom områden som föreslås regleras som kvartersmark. Planförslaget innebär därmed att ett antal ledningar behöver flyttas.

Uppvärmning

Enskilda lösningar föreslås för uppvärmning.

Bild 28. Planförslag med befintliga elledningar.

Hälsa och säkerhet

Erosion

Planförslaget bedöms inte påverkas av erosionsrisken utmed kusten.

Magnetfält

Planförslaget reglerar placering av byggnader så att värden under 0,2 mikrotesla säkerställs för bebyggelse inom planområdet.

Förorenad mark

Föroreningsnivåer för kvartersmark, där bostadsändamål medges, får inte överskrida naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. Alternativt kan platsspecifika värden beräknas. Trots att det inte finns kända föroreningar inom planområdet kan det inte uteslutas att marken är förorenad. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning inom planområdet måste tillsynsmyndigheten omedelbart underrättas. Kommunen är tillsynsmyndighet. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

7. Genomförande och konsekvenser

Genomförande

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 planförslaget. 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.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett utökat förfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter finns i samrådsskedet samt i granskningsskedet.

Tidplan

Tid	Planskede
Mars 2024	Samråd
Oktober 2024	Granskning
April 2025	Antagande.
Maj 2025	Laga Kraft

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 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 ej längre garanterad byggrätt.

Kommunen kan efter genomförandetidens slut ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande tills dess att ny detaljplan antas.

Huvudmannaskap

Planförslaget anger enskilt huvudmannaskap. För områden med enskilt huvudmannaskap är det en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken. Inom Lofta/Djupviksområdet finns en lång tradition av att samfällighetsföreningar förvaltar gator och naturområden. Kommunen bedömer att det är motiverat att föreslå fortsatt enskild förvaltning.

Ansvarsfördelning

Anläggning	**Drift**
Vatten och Avlopp	BEAB
El	E ON
Bredband	Global Connect
Tele	Skanova
Nya vägar	Vägsamfällighet

Inom planområdet finns två exploatörer. Inget samverkansavtal har tecknats. Ansvar tillfaller respektive fastighetsägare.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av nödvändig infrastruktur och flytt av elledningar som föranleds av planförslaget inom den egna exploateringsfastigheten. Exploatörerna ansvarar gemensamt för att dagvattenanläggning anläggs.

Exploatörerna ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats GATA i enlighet med skriften Vägar och gators utformning (VGU), Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter, Arbetsmiljöverkets föreskrifter och i samråd med E.ON. Exploatörerna ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats NATUR med dagvattenfördröjning enligt dagvattenutredning och i enlighet med Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter, Arbetsmiljöverkets föreskrifter och i samråd med E.ON. Åtgärderna ska vara utförda innan någon av de planerade nybyggnationerna inom exploateringsområdet tas i bruk. När anläggningarna är färdigställda överlåts dessa utan kostnad till gemensamhetsanläggningen.

Exploatören ansvarar för att samråd sker med samtliga ledningsägare vid ett genomförande av detaljplanen.

Skötsel och driftansvar förläggs till gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägare ansvarar för att gällande lagstiftning följs inom område med luftburen högspänningsledning och att vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen inte anordnas inom område för ledningsrätten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Nya föreslagna fastigheter bildas genom avstyckning. Antalet fastigheter som får avstyckas regleras genom minsta fastighetsstorlek i plankartan.

Exploatören inom respektive exploateringsfastighet ansvarar för och bekostar de förrättningar inom planområdet som är nödvändiga för genomförandet. Förrättningar utförs av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planförslaget innebär att maximalt 51 nya fastigheter kan avstyckas från de befintliga fastigheterna Lofta 1:2 och Lofta 1:3.

20 fastigheter föreslås få möjlighet att utöka sina fastigheter genom att planförslaget reglerar utökad kvartersmark i anslutning till dessa fastigheter.

- Lofta 1:34, ca 110 m²
- Lofta 1:36, ca 410 m²
- Lofta 1:37, ca 360 m²
- Lofta 1:38, ca 360 m²
- Lofta 1:42, ca 790 m²
- Lofta 1:43, ca 320 m²
- Lofta 1:48, ca 80 m²
- Lofta 1:49, ca 190 m²
- Lofta 1:60, ca 520 m²
- Lofta 1:61, ca 210 m²
- Lofta 1:62, ca 140 m²
- Lofta 1:74, ca 410 m²
- Lofta 1:75, ca 440 m²
- Lofta 1:76, ca 280 m²
- Lofta 1:78, ca 670 m²
- Lofta 1:79, ca 300 m²
- Lofta 1:80, ca 190 m²
- Lofta 1:81, ca 90 m²
- Lofta 1:84, ca 130 m²
- Lofta 1:98, ca 180 m²

Generellt har samtliga befintliga fastigheter för bostadsändamål 6 meter prickmark mot all allmän platsmark. I vissa fall är det betydligt bredare prickmark mot allmän platsmark. Prickmarken är i aktuellt planförslag ersatt med placeringsbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter och komplementbyggnad minst två meter från fastighetsgräns förutom mot allmän platsmark lokalgata där prickmarken föreslås vara kvar. Det innebär att den del av fastigheten som går att bebygga ökar något.

För att säkra befintliga elledningar och befintliga diken föreslås en något utökad prickmark för 11 fastigheter. I de flesta fall rör det sig om relativt små justeringar. För fastigheterna Lofta 1:76, 1:78 och 1:79 är förändringen större. Anledningen till detta är att skillnaden mellan tolkningen av ledningsdragningen i detaljplanen från 1968 skiljer sig från ledningens befintliga läge. I praktiken innebär det dock ingen skillnad eftersom säkerhetsavstånd gäller från ledningens faktiska läge och bygglov kan inte beviljas inom detta område även om det inte omfattas av prickmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär att det finns byggrätt där det tidigare inte fanns någon.

Servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns tre ledningsrätter, dels för kommunala VA-ledningar, dels för luftledning. Flertalet fastigheter inom planområdet belastas av en befintlig ledningsrätt för luftledning för starkström. När fastigheten styckas kommer aktuell ledningsrätt beröra även de fastigheter som i plankartan omfattas av bestämmelsen om markreservat för allmännyttig ledning. Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för huvudmannen med tillhörande anläggningar på fastigheten. Fastighetsägaren får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområdet eller som kan skada anläggningarna inom detta. Vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen får inte anordnas inom område för ledningsrätten.

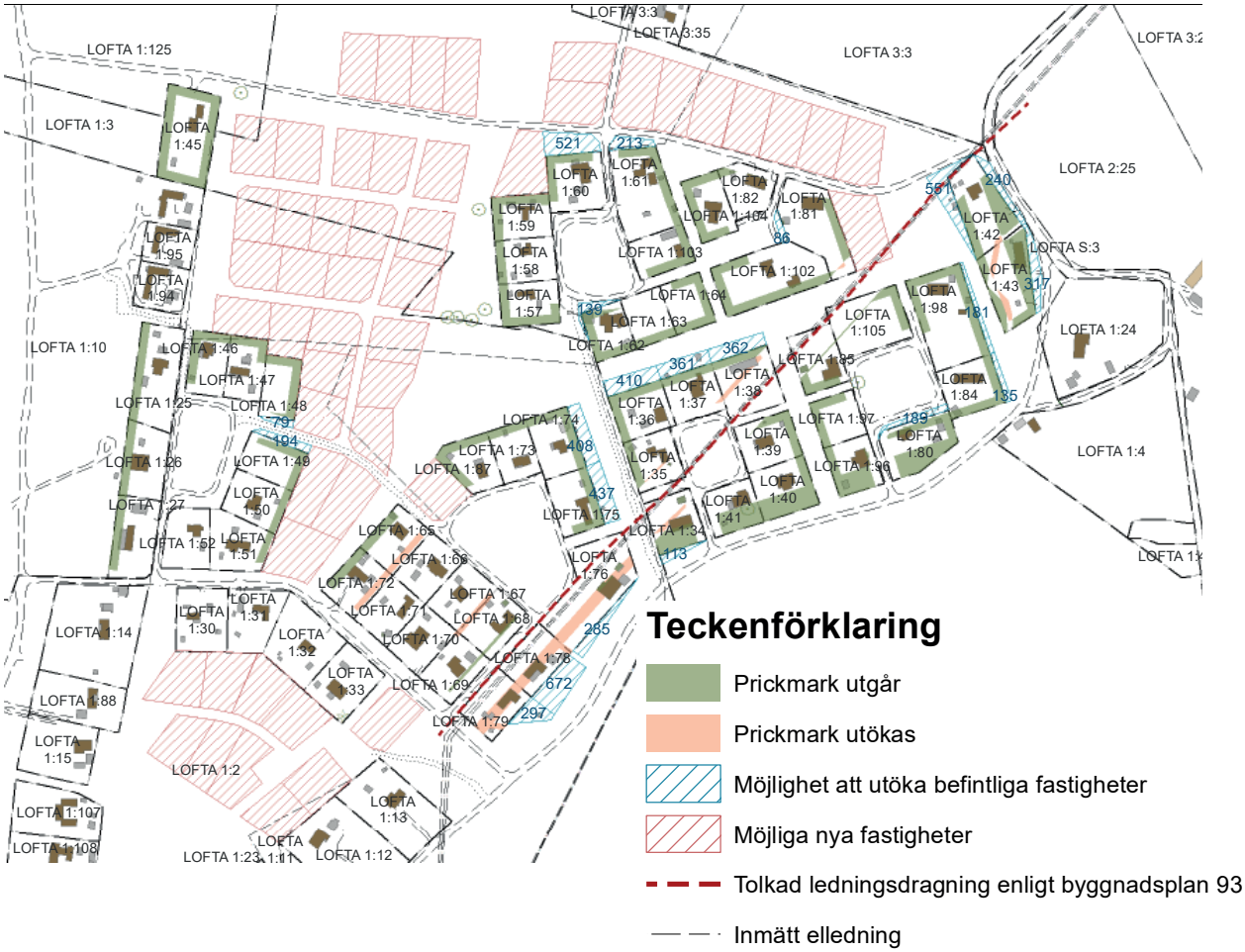


Bild 29. Förändringar i prickmark tillsammans med möjliga nya fastigheter och möjliga tomtutvidgningar. Kartan visar också befintlig elledningens tolkade och faktiska läge.

Ledningsrätter för kommunala VA-ledningar påverkas inte av aktuellt planförslag.

Inom planområdet finns ett antal registrerade rättigheter. E ON har servitut för elledning framförallt på fastigheterna Lofta 1:2 och 1:3. I de fall servitut belastar befintliga fastigheter för bostadsändamål har l- eller u-område reglerats i plankartan för att säkra allmännyttiga ledningar. Servitut som belastar exploateringsfastigheterna behöver genom lantmäteriförrättning regleras till nya föreslagna fastigheter eller ges en annan sträckning i de fall ledningsdragningen justeras.

Fastigheten Lofta 1:3 belastas av servitut för väg till förmån för Lofta 3:3 och övriga fastigheter utmed Brittas väg. Servitutet sammanfaller enbart delvis med aktuell sträckning av befintliga gator. Bostadsfastigheterna utmed Brittas väg ingår i gemensamhetsanläggningen Lofta GA:8 och servitutet är därför överflödigt för deras del. Servitut för Lofta 3:3 behöver genom lantmäteriförrättning ges en annan sträckning.

Fastigheten Lofta 1:2 belastas av servitut för vattentäkt och vattenledning. Marken för aktuellt servitut föreslås omvandlas till kvartersmark för bostäder. Eftersom kommunen har byggt ut vatten och spillvatten och de fastigheter som har förmån av servitutet ligger inom kommunalt verksamhetsområde kan servitutet upphöra.

Övriga servitut påverkas inte av aktuellt planförslag.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget föranleder omprövning av och anslutning till befintliga gemensamhetsanläggningar.

Lofta GA:8 har ansvaret för grönområden och vägar inom och i anslutning till aktuellt planområde. Planförslaget föranleder omprövning för att utöka gemensamhetsanläggningen med allmän platsmark för natur och gator och för att ansluta de föreslagna tillkommande fastigheterna. I gemensamhetsanläggningen behöver ansvars- och kostnadsfördelning för skötsel av gator, naturmark och dagvattenanläggningar regleras till följd av ett genomförande av planförslaget.

För Loftagatan ansvarar Lofta GA:10 för skötsel och underhåll. Eftersom samtliga fastigheter som ingår i Lofta GA:8 också ingår i Lofta GA:10 innebär planförslaget att också Lofta GA:10 behöver omprövas. För Lofta GA:10 innebär inte planförslaget ändrade ansvarsområden.

Exploatören ansöker om ovanstående lantmäteriförrättningar.

Marköverlåtelser

Exploatören överlåter utan ersättning de markområden inom fastigheten som i detaljplanen utgör allmän platsmark till gemensamhetsanläggning/samfällighet.

Ekonomiska frågor

Kommunen gör bedömningen att planen är ekonomiskt genomförbar.

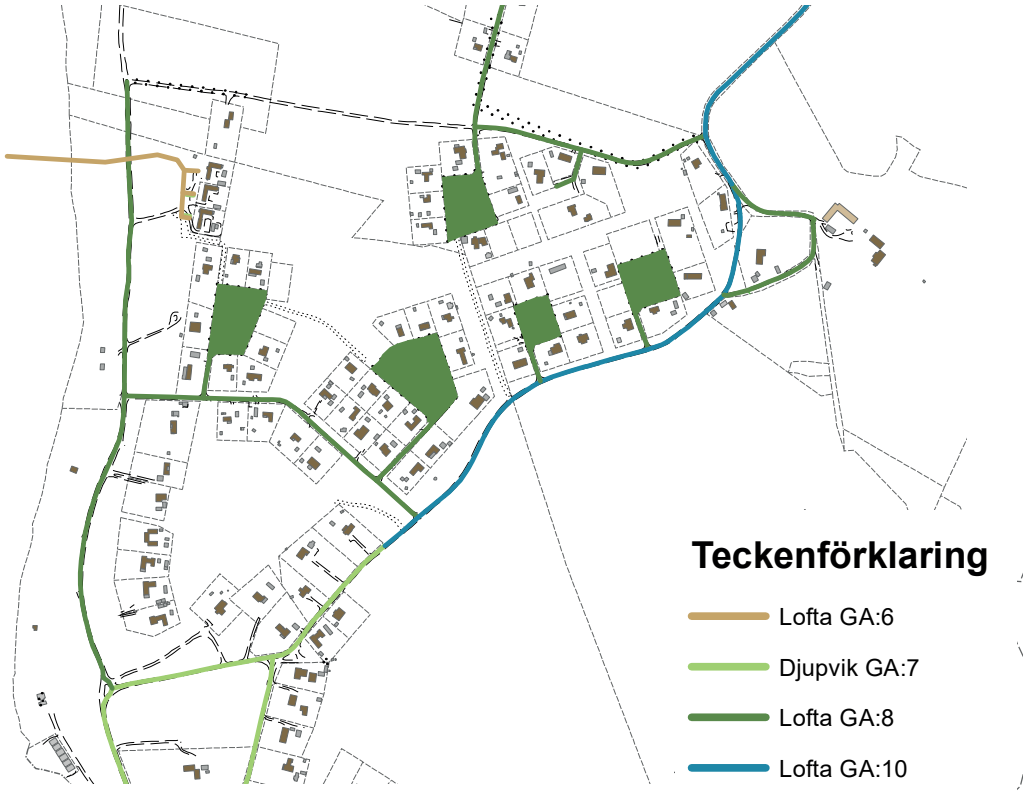


Bild 30. Gemensamhetsanläggningar i anslutning till planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen och kommunala bolag

Inga kostnader belastar kommunen för genomförandet av detaljplanen. Borgholm Energi AB får intäkter från taxefinansierade anslutningsavgifter för vatten och spillvatten.

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Exploatören bekostar framtagande av detaljplan. Eftersom exploatören bekostar detaljplanen, tas ingen planavgift ut för byggnation inom planområdet. Exploatören bekostar samtliga dagvattenanläggningar för berörda fastigheter. Därutöver bekostar exploatören sådan ledningsomläggning inom kvartersmark och allmän platsmark som är nödvändig till följd av exploateringen.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats i enlighet med vägföreningarnas specifikationer eller standard. När anläggningen är färdigställd överlåts den utan kostnad till gemensamhetsanläggningen.

Brandposter bekostas av exploatörerna.

Kostnader för utökning av befintliga fastigheter bekostas av fastighetsägaren i överenskommelse med exploatör.

Exploatör bekostar fastighetsrättsliga åtgärder såsom omprövning av GA och nybildande av fastigheter.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter tas ut av varje nätoperatör enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Följande tekniska utredningar har gjorts sedan beslut om planuppdrag:

- *Dagvattenutredning,* WSP 2023-10-23

- *Vattenbalans Lofta mosse,* WSP 2023-01-25

- *Trafikutredning,* Sweco 2023-09-21

Tillkommande bebyggelse kommer anslutas till det kommunala nätverket för vatten och spillvatten enligt beslut om verksamhetsområde.

Naturliga lågpunktsområden inom planområdet kommer att användas för fördröjning av dagvatten och befintligt dikessystem kommer kompletteras. För att bibehålla god reningseffekt över tid krävs att dagvattenanläggningarna sköts regelbundet.

Brandposter ska anläggas enligt räddningstjänstens föreskrifter. Kommunen kan inte garantera flöde och tryck enligt gällande norm på grund av ledningsdimension och avstånd till vattenverk.

Exploatören ska i samråd med ledningssägare och berörda kommunala förvaltningar svara för samordning av ledningsdragning som krävs för planförslagets genomförande.

Befintliga anläggningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal som reglerar ansvar och kostnader vid ett genomförande av en detaljplan. Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen säkerställs.

Kommunen har för avsikt att teckna ett exploateringsavtal med berörda exploatörer inom aktuellt planområde. I avtalet regleras att exploatören ansvarar för och förbinder sig att bekosta samtliga lantmäteriförrättningar som föranleds av planförslaget. Vidare ansvarar och bekostar exploatören utbyggnaden av allmän plats så som vägar och dagvattenanläggningar inom naturmark och vägområde. I avtalet regleras också villkor under byggtiden som att befintliga vägar ska återställas till ursprungligt skick om de skadas under byggtiden, att sten från föreslagna murbrott ska användas för att reparera och bygga på andra delar av stenmuren och att avverkning av träd och röjning av buskar ska ske utanför fågelarternas häckningsperiod (ca 1 april – 15 juli).

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Planförslaget medger att maximalt 51 nya fastigheter med fristående villabebyggelse kan tillskapas. Nya bostäder skapar förutsättningar för permanentboende i området och bättre underlag till service.

Barn och jämställdhetsperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras. Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av till exempel funktionshinder eller språkkunskaper. Därutöver har, enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

De smala gatusektionerna bidrar till låga hastigheter. Vid in- och utfarter reglerar planförslaget att god sikt kan säkerställas för att skapa goda förutsättningar för säkra färdvägar i blandtrafik för barn och andra oskyddande trafikanter. Säkra färdvägar för barn är ett av de transportpolitiska funktionsmålen.

Naturområden inom planområdet ger möjlighet till lokal rekreation och spontanlek. Lek har en stor och viktig betydelse för barns utveckling under hela uppväxten och skapar goda förutsättningar för ökad självkänsla.

Friluftsliv och rekreation

Planförslaget innebär att främst igenvuxna områden tas i anspråk för ny bebyggelse. Områden som är svåra att använda för rekreation. Ett sammanhängande gatunät kan öka den aktiva

rekreationen och om kvarvarande naturområden röjs och dagvattenanläggningar utformas väl genomtänkt kan dessa bidra till en ökad rekreation av alla slag inom området.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bidrar inte till att bullernivåer ökar. Högre bullernivåer kan ske tillfälligt under byggtiden.

Risken för påverkan av markföroreningar bedöms vara ringa inom planområdet. Även påverkan på luftkvalitén i området bedöms som ringa. Däremot finns närliggande jordbruksmark inom delar av området och där kan lukt uppstå när åkermarken gödslas med flytgödsel. Behovet av transporter kommer öka något på grund av utbyggnaden.

Miljömål

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och ett tjugotal etappmål.

Planförslaget innebär att redan bebyggd miljö förtätas vilket är positivt för miljömålet God bebyggd miljö eftersom befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten renas och återförs till Lofta mosse vilket är positivt för miljömålen Ingen övergödning, Myllrande våtmarker, Grundvatten av god kvalité och Hav i balans samt levande kust och skärgård.

Planförslaget säkrar att område närmast luftledning inte kan bebyggas vilket är positivt för miljömålet Säker strålmiljö.

Naturvärden

Aktuellt planförslag innebär att områden med visst naturvärde omvandlas till kvartersmark för bostäder. Föreslagen bebyggelse är orienterad på ett sätt som gör att spridningskorridorer genom planområdet och större områden med påtagliga naturvärden kan bevaras. Föreslagen dagvattenhantering kan innebära en positiv påverkan på vissa av områdets naturvärden.

Kulturmiljö

Område som påverkats av stenindustrin föreslås tas i anspråk för bebyggelse till viss del. Planförslaget är utformat för att minimera exploateringens negativa påverkan på kulturmiljön.

Miljökvalitetsnormer

Kommunalt vatten- och spillvattennät är utbyggt i området. Risken för försämrad vattenkvalitet vid en utveckling av bebyggelsen bedöms vara mycket låg. Detaljplanens genomförande innebär inget bortledande av grundvatten eller dagvatten. Dagvatten föreslås fördröjas och ledas vidare till Lofta Mosse för att motverka ytterligare uttorkning och vattenbrist. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte påverka möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten- eller ytvattenförekomster. Reningsåtgärder där infiltration och sedimentation avskiljer dagvattnets föroreningar bedöms vara tillräckliga.