



Borgholms
kommun

Detaljplan för

Kolstad 39:33 m.fl.

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Granskningshandling
2024-11-08

Granskningshandling

2024-11-08

Dnr: S 2017-447

Medverkande tjänstemän

Jonathan Sjöblom	Ylva Hammarstedt
Planarkitekt	Planarkitekt

Julia Persson
Mark- och Exploateringsstrateg

Ulrika Belsing	Mia Olsson Hedman
Miljöstrateg	VA-strateg

Leon Hansson	Anders Magnusson
Planeringschef	Tillväxtchef

Medverkande konsult

Johan Lunde	Erika Bäckman
Arkitekt, ATRIO arkitekter	Arkitekt, ATRIO arkitekter

Planhandlingarna består av:

- Plankarta på grundkarta med bestämmelser 2024-11-05
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning 2024-11-08
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2024-11-08
- Fastighetsförteckning 2024-10-25
- Samrådsredogörelse 2024-11-08

Bilagor:

- Inventering av natur- och rekreationsvärden, Borgholm– Köpingsvik, Ekologigruppen AB. 2011-07-13
- Inventering vattensalamander, Bufo naturvård, 2018-05-03.
- Naturvärdesinventering, SWECO, 2021-08-31.
- PM Naturvärdesinventering NVO 4, WSP, 2022-04-28.
- Bedömning av långbensgroda vid Kolstad 39:33, WSP, 2023-02-14.
- Mellan gravfälten, Förundersökning, Kalmar Läns museum, 2019.
- Låga stensättningar och en rest sten i Kolstad, Arkeologisk förundersökning, Arkeologi Sydost/ Kalmar Läns museum, 2023.
- Dagvattenutredning med tillhörande bilaga, Mkonsult i samarbete med Sweco, 2024-08-05.
- PM Trafik, Detaljplan Kolstad 39:33 m.fl., Borgholms kommun, Sweco, 2024-10-24.

Innehållsförteckning

DETALJPLANEPROCESSEN	4
SAMMANFATTNING	5
1. DETALJPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	6
2. PLANDATA	6
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	17
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN ...	20
6. PLANFÖRSLAGET	22
7. GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER	31

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 standardförfarande.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

www.borgholm.se/detaljplaner/

Standardförfarande:

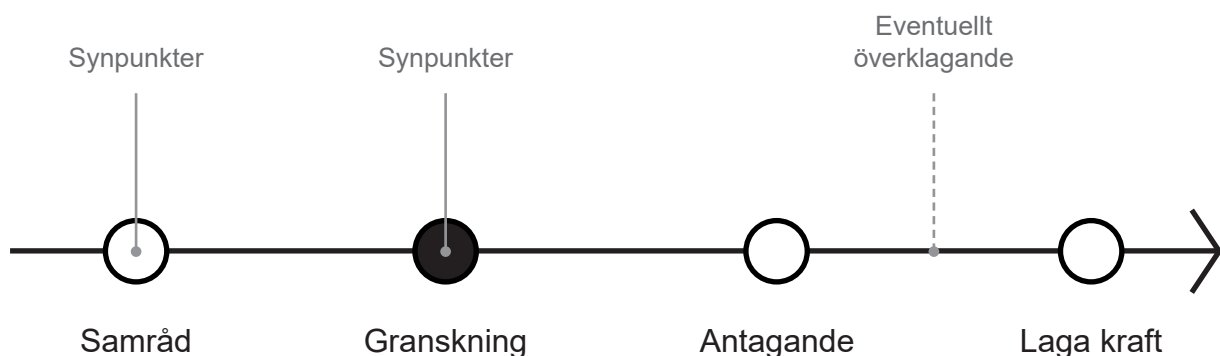




Bild 1. Kommunkarta

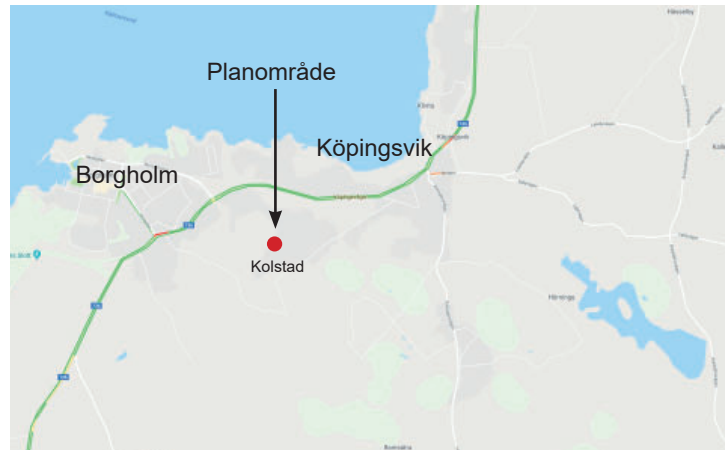


Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Planområdet ligger i Kolstad ca 3 kilometer öster om Borgholm. Planområdet är cirka 8 hektar stort.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan. Vidare har det föregåtts av utredningar och PM gällande natur, dagvatten, fornlämning samt trafik.

Befintlig bebyggelse inom planområdet karaktäriseras främst av planläggning på slutet av 60-talet och början av 70-talet. Syftet var då att planlägga för fritidshus. Idag nyttjas fortfarande de flesta byggnader som fritidshus och skalan på bebyggelsen upplevs som liten. Planområdet berörs av fornlämningar med gravar från järnåldern. Planområdets obebyggda delar utgör ett naturområde där tidigare naturvärden har påverkats av en nyligen genomförd avverkning. Dagvattnet omhändertas lokalt där ytavrinning sker mot en punkt i sydväst. Från denna punkt finns det en dagvattenledning som mynnar ut i ett mindre dike i nordväst. Detta dike står i förbindelse med Kalmarsund via våtmark, diken och ledningar.

Två vägföreningar ingår i planområdet med respektive utfarter till väg 136 åt var sitt håll. Antalet trafikrörelser varierar beroende på säsong. PM gällande trafik redovisar bedömning av framtida trafik och hur dess påverkan på befintlig och tillkommande bebyggelse. Trafikalstringen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för området, ej heller för anslutning till väg 136.

Planförslaget möjliggör för maximalt 13 nya fastigheter och för en större byggrätt för befintliga fastigheter och skapar därmed förutsättningar för permanentboende i hela området. I övrigt anpassas tillkommande bebyggelse gentemot befintlig i skala, form och fastighetsstorlek. Planförslaget har bearbetats så att utpekade områden för fornlämningar visas hänsyn. Dagvattenlösningen är främst placerad i de redan existerade lågpunkterna och följer vattnets naturliga flöde. Befintlig ledning i gata nyttjas som har utlopp i befintligt dike i nordväst mot stenbrottet. Vidare utgör planområdet även en del av ett sammanhängande gröonstråk och planområde och dagvattenlösningen utformas för att skapa förutsättningar för groddjur att röra sig genom planområdet.



Bild 3. Planområdet i rött på flygfoto med fastighetskarta.

1. Detaljplanens bakgrund och syfte

Prästhagen AB har förvärvat fastigheten Kolstad 39:33 i syfte att möjliggöra byggnation för bostadsfastigheter som vidare medger för permanentboende i området. Borgholms kommun har ställt sig positivt till detaljplanläggning av området.

Positivt planbesked gavs den 3 december 2015 i § 240 av samhällsbyggnadsnämnden.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare bostadsfastigheter för permanentboende och att genom utökad byggrätt möjliggöra att befintliga bostadsfastigheter omvandlas till permanentboende. Förtätningen ska ske på ett sätt som tar hänsyn till kända fornlämningar. Syftet med detaljplanen är också att skapa ett grönområde med en väl fungerande dagvattenhantering som kan gynna områdets groddjur.

2. Plandata

Planområdet ligger i Kolstad cirka 3 kilometer öster om Borgholm. Planområdet är cirka 8 hektar stort.

Planområdet är omgivet av vegetation av lövblandad barrskog som bildar en bakomliggande ridå till befintlig bebyggelse. I nordväst avgränsas planområdet av ett före detta stenbrott där vatten samlas under årets regnigare månader. I nordöst avgränsas planområdet av äldre nu igenvuxna betesmarker. I söder avgränsas planområdet av tätvuxen skog och våtmark. Befintliga bostadsfastigheter är idag privatägda. Vägarnas underhåll inom planområdet sköts av två oberoende vägföreningar. Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda.

3. Planeringsförutsättningar

Historik

Fornlämningarna visar på att människor har levt och verkat i området sen åtminstone järnåldern.

Gällande planer för bostadsändamål är från 1952, 1967 och 1973.

På flygfoton från ca 1960 kan man se att området främst bestod av skog. Runt 1975 har de första fastigheterna börjat att exploateras, då främst i sydvästra delen.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns idag 27 fastigheter varav 26 fastigheter omfattas av kvartersmark för bostadsändamål. Av dessa 26 fastigheter är fyra obebyggda och fyra permanentbostäder.

Befintlig bebyggelse bildar en triangel mot planområdets gräns och inåt mot nuvarande naturmark. Planområdet upplevs idag som tämligen luftigt. Bebyggelsen är småskalig med fritidshuskaraktär, främst i ett plan. Bebyggelsen är placerad en bit in från vägen. Karaktär och utformning av husen varierar. Bebyggelsen domineras av trähus, men inslag av puts förekommer. Olika takmaterial förekommer.

Tomterna präglas av uppvuxen vegetation och träd, i karaktär tämligen lika anslutande naturområden.



Bild 4. Exempel på bebyggelse och miljöer inom planområdet.

Service

Service i form av matbutik, restauranger samt grundskola finns i både Borgholm och Köpingsvik cirka 3 kilometer ifrån planområdet.

Närmsta förskola ligger 2 km österut i Köpingsvik - Hasselbackens förskola ligger i Köpingsvik bredvid Köpings skola. Förskolan har tre avdelningar. Köpings skola rymmer förskoleklass, grundskola årskurs 1-6 och fritidshem. Det finns även förskola i Borgholm, 2,5

km västerut. Förskolan Skogsbrynet har 6 avdelningar. I Borgholm finns även Victoriaskolan med förskoleklass, grundskola årskurs 1-6 och fritidshem. I Borgholm finns även högstadieskola årskur 7-9 på Slottskolan.

Primärvård med läkar- och distriktssköterskemottagning finns vid vårdcentralen i Borgholm.

Under sommartid ökar utbudet av butiker och restauranger i såväl Borgholm som Köpingsvik.

Mark och vegetation

Planområdet omgärdas av löv- och barrskog, lövskog, med lövskog i dominans. Tidigare har dessa marker varit olika ängs- och betesmarker. På historiska ortofoton från 1959 och framåt kan man följa igenväxningen av både våtmarken i sydväst och betesmarken i nordöst. I och med exploatering på 60-70 talet har skogen efter hand gallrats för att ge plats åt tillkommande bebyggelse (*WSP, 2021-08-31*).

Grönområdet i de centrala delarna av planområdet kalavverkades 2021. Efter kalavverkningen består ytan av små buskage med björnbär och unga björkar, en handfull större björkar samt viss förekomst av blåsippa (*WSP, 2022-04-28*). Ytterligare påverkan på området har skett vid schaktning och förundersökning för arkeologi. Intrycket om ett lummigt område med uppvuxen natur kvarstår dock i planområdets yttre delar.

Nordväst om planområdet finns ett nedlagt stenbrott. De lägsta partierna av stenbrottet utgörs av en vattensamling som med största sannolikhet är fortsatt våt under sommaren. Nordost om planområdet består marken av en öppen till halvöppen gräs- och buskmark. Öster om planområdet går Kolstad Smedgata med tillhörande bebyggelse och skogbevuxna områden. I söder och sydväst om planområdet finns en stor skog med tillhörande våtmark. Området är



Bild 5. Vy mot söder från befintlig väg. Tidigare grönområde som nu är kalavverkat.

igenväxt av slyig lövskog och upplevs som otillgängligt. Ingen tydlig stig eller väg leder till eller genom skogsområdet i söder (*Ekologigruppen, 2011-07-24*).

Stenmurar

Stenmurar finns i planområdets yttre gräns, främst i den södra, ibland som större sammanhängande partier, ibland som mindre enstaka samlingar med sten. Stenmurarnas tillkomst samt syfte är troligtvis för tidigare avgränsning mellan marker, vegetationstyper och som gränsdragning mellan fastigheter.

Stenmurar utgör påtagliga lämningar 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. Det är dock endast stenmurar i jordbruksmark som omfattas av biotopskydd. Inga stenmurar inom planområdet bedöms omfattas av biotopskydd då de ej gränsar mot jordbruksmark.

Naturvärden och skyddsvärda arter

Inom och i angränsning till planområdet har en naturvärdesinventering utförts med tillägg Naturvärdesklass 4, visst naturvärde och fördjupad artinventering av fåglar och skalbaggar. Tomtmark har inte inventerats (*Sweco, 2021-08-31*). Det ursprungliga inventeringsområdet uppgick till en yta av cirka 30 hektar. Planområdet är centrerat inom inventeringsområdet. Totalt har nio naturvärdesobjekt (NVO) identifierats inom inventeringsområdet varav

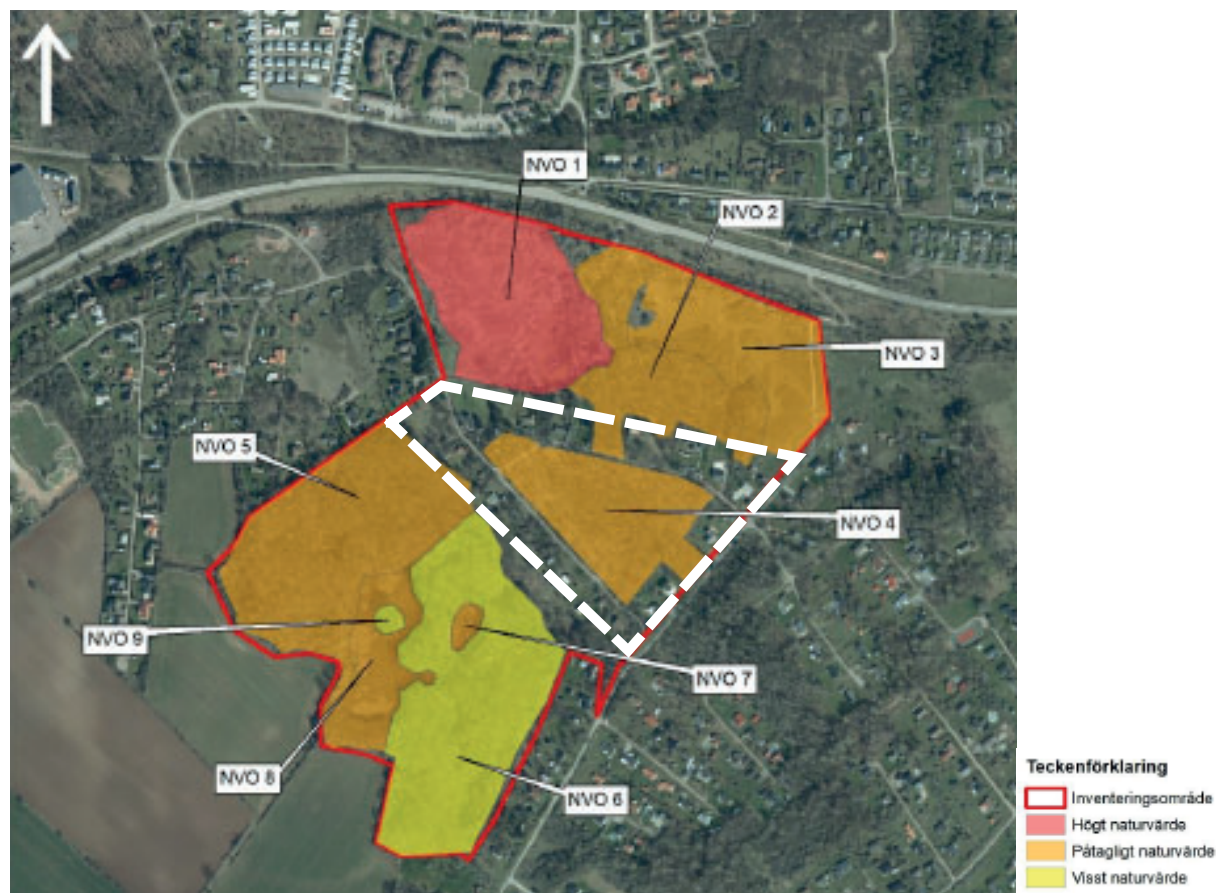


Bild 6. Identifierade och avgränsande naturvärdesobjekt (NVO) inom inventeringsområdet, Sweco, 2021-08-31. Planområdet i streckat vitt innehållandes NVO 4 och en liten del av NVO 2.



Bild 7. Vänster bild visar det stenbrott med tillhörande våtmark i norr NVO 1. De två bilderna till höger visar agkärret söder om planområdet, NVO 7-8 (Sweco, 2021-08-31).

planområdet främst omfattas av NVO 4 och mindre delar av NVO 2 i norr.

NVO 2 klassas som naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde på grund av förekomst av ett flertal rödlistade arter samt enstaka naturvårdsarter inom naturvärdesobjektet.

NVO 4 bedömdes enligt Swecos utredning ha naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde, på grund av den tämligen allmänna förekomsten av död ved tillsammans med att objektet utgjorde en lämplig livsmiljö för ett stort antal fågelarter som främst förekommer i lövskogar. Värderingen gjordes trots att objektet då genomgått gallring ett par gånger och att trädåldern är förhållandevis låg. Efter Swecos inventering 2021 kalavverkades dock området och en ny bedömning av naturvärdesobjektet gjordes. I den nya bedömningen har objektet obetydligt biotopvärde kopplat till frånvaro av gynnsamma biotopstrukturer, samt ett obetydligt artvärde, vilket sammantaget ger ett lågt naturvärde. (WSP, 2022-04-28).

NVO 1 som gränsar till planområdet i nordväst har klassats som naturvärdesklass 2 - Högt naturvärde på grund av förekomst av ett flertal häckande fågelarter som är rödlistade samt förekomst av ett flertal övriga naturvårdsarter bedöms objektet hålla ett högt artvärde. Det samlade biotopvärdet bedöms som påtagligt. (WSP, 2022-04-28)

Övriga naturvärdesobjekt påverkas inte av planförslaget.

Fördjupad artinventering fåglar

I den fördjupade artinventering av fåglar konstateras att planområdet nyttjas som häckplats för ett flertal fågelarter. Huvuddelen av arterna är antingen knutna till lövskogsmiljöer, öppna till halvöppna gräs- och buskmarker samt våtmarker. (Sweco 2021-08-31) Efter kalavverkningen inom planområdet, då större delen av träd och buskage försvunnit är det inte sannolikt att fåglar uppehåller sig eller nyttjar området likt tidigare.

Fördjupad artinventering skalbaggar

I den fördjupade artinventeringen av skalbaggar påträffades totalt 12 rödlistade arter och 6 arter som är ovanligt förekommande eller på annat sätt intressanta ur ett naturvärdesperspektiv. Inga fridlysta arter påträffades. De flesta av arterna är knutna till förekomst av död ved.

Kommunen konstaterar att förekomsten av död ved har minskat i stor utsträckning till följd av avverkning. Övrig grävning i området har gjort att förekomsten av skalbaggar knutna till död ved sannolikt har minskat.

Inventering större vattensalamander

Det före detta stenbrottet i nordväst har inventerats för större vattensalamander. Inga större vattensalamandrar kunde observeras eller fångas in under inventeringen. Däremot påträffades en romklump från långbensgroda samt tre adulta individer av mindre vattensalamander. Under inventeringen upptäcktes småspigg i vattnet, större salamander leker i högre utsträckning i fiskfria vatten. Att större vattensalamander skulle finnas i stenbrottet bedöms därför som osannolikt. (*Bufo naturvård, 2018*)

Bedömning av förekomst av långbensgroda

Fynd av långbensgroda inom och i närheten av planområdet har rapporterats in till Artportalen år 2021, 2023 och 2024. Fynd av romklump inrapporterades i stenbrottet norr om planområdet 2018. 2021 återfanns romklump i stenbrottet av Borgholms kommun. Efter avverkningen har delar av planområdet blivit så pass fuktigt att vatten blir stående en brabitt på våren och det finns en sannolikhet att vattensamlingar inom planområdet används som lekvatten.

Som en följd av ovanstående fynd har en bedömning av förekomst av långbensgroda gjorts för planområdet. I bedömningen konstateras att långbensgroda kan röra sig över långa avstånd för att ta sig mellan lekplatser och övervintringsplatser, upp till 4 kilometer på Öland. De största spridningsbarriärerna för långbensgroda är täta granskogar, kalhyggen i ädellövskog, åkermark och vägar. Området utgörs i nuläget av ett kalhygge i ädellövskog vilket gör området till en spridningsbarriär. För att maximera områdets framtida potential som spridningskorridor bör inga höga, täta murar byggas vid de framtida bostadshusen. (*WSP, 2023-02-14*)

Fornlämningar

Inom planområdet finns tre registrerade gravfält, Raä 37:1, Raä 193:1 och Raä 35:1-2. Två av dem är förundersökta och det tredje är slututgrävd men under bevakning. Fornlämningen består av gravar som bedöms ligga ytligt. Fornlämningarna sammanfaller till viss del med befintlig bebyggelse.

En arkeologisk förundersökning av delar av planområdet har genomförts av Kalmar läns museum under sommarhalvåret år 2019. Följande kunde konstateras:

Raä 37:1 Vidare utbredning mot nordöst än tidigare känt.

Raä 193:1 Efter utförd schaktning begränsades fornlämning mot befintlig väg.

Raä 35:1-2 Kom ej att beröras.

År 2023 genomfördes en kompletterande förundersökning av Kalmar läns museum för att konstatera fornlämningen Raä 37:1 avgränsning. Ytterligare tre gravar upptäcktes vilket gjorde att fornlämningsområdet utökades ytterligare mot nordost.

Anmälningsplikt råder enligt kulturmiljölagen om fornlämning påträffas.

Rekreation och friluftsliv

I Inventering av natur- och rekreationsvärden, (*Ekologigruppen, 2011-07-13*) beskrivs rekreationsvärden i och omkring Kolstad. Den vattensamling som bildas i det gamla stenbrottet norr om planområdet beskrivs som högt beläget med en vacker utsikt över Kalmarsund. På vintertid går det att åka skridsko här. Kolstad är ett utflyktsmål och bedöms som en viktig del av möjlighet till rekreation i kommunen.

Skogen tillhörande våtmarken i sydväst består av en slyig och ogenomtränglig lövskog. Området beskrivs som näst intill omöjligt att nå. Från sydväst kan man ta sig in i området genom att gå över en åker. I övrigt är området kantat av villa- och fritidshustomter och man måste ta sig över privat mark. Vid inventeringstillfället påträffades inga stigar inom området och skogen var redan då så igenväxt att det var näst intill omöjligt att ta sig runt i området. I gränsen mellan området och fritidsbebyggelsen i öst finns en gammal skogsväg som även då höll på att växa igen. Kolstadskogen har en starkt vild karaktär och på grund av ogenomträngligheten finns inget rekreationssamband med intilliggande områden (*Ekologigruppen, 2011-07-13*).

I övrigt är växtligheten frodig och Kolstad upplevs bitvis som en grön oas. Här finns en stor artrikedom med en vild karaktär och området är tillräckligt stort för att karaktäriseras som rymligt (*Ekologigruppen, 2011-07-13*).

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på en höjd mellan ca 22 - 26 meter över nollplanet i RH 2000. Marken lutar mot nordväst.

Jordartsinformation enligt kartunderlag från SGU visar att grundlagret främst består av morän, lerig sandig eller moränlera. Ett smalt stråk med sedimentärt berg finns längs Kolstad Smedgata. Grundvatteninformationen visar att kapaciteten i berggrunden är 600-2000 l/h och att området ingår i ett saltriskområde.

Radon

Mätning av radon i området är utförda 2018-12-06 av Radonova. Mätningarna är utförda enligt testmetod för radongas i jord från prover på ett bestämt djup av 80 cm. Inom planområdet har 4 mätpunkter visat på halter mellan uppskattningsvis 2200 Bq- till 6100 Bq/m³.

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. Gränsvärdet för radon vid nybyggnation är 200 Bq/m³.

I ett bälte längs med 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 och biltrafik

Området angörs i sydväst från väg 136 (statlig väg) via Furuhällsvägen och från norr via Östra Bergklintsvägen – Parkvägen.

Östra Bergklintsvägen är asfalterad fram till korsningen med Parkvägen där gatorna övergår till grusvägar. Även Kolstad Smedgata, som ligger direkt sydväst om planområdet, är asfalterad. Vägbredd varierar mellan cirka 3 och 5,5 meter.

Inom planområdet finns idag ingen gatubelysning. Skyltad hastighet är 30 km/tim.

Inom området finns två huvudmän för gator;

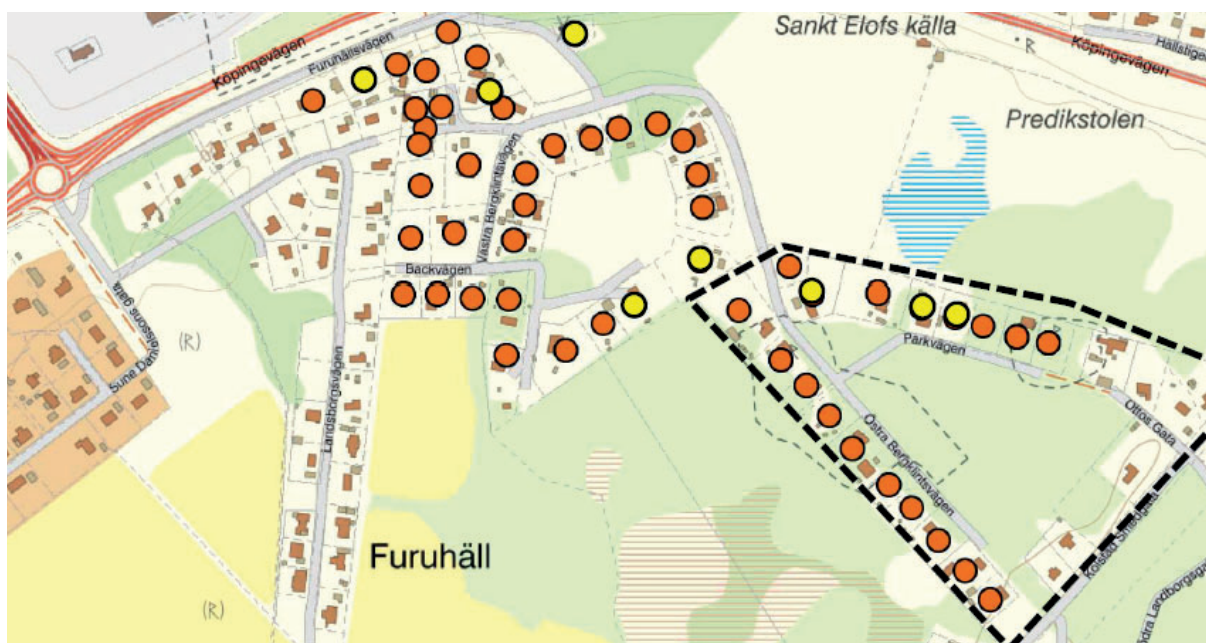


Bild 8. Utdrag ur PM Trafik, 2024-05-08. Samtliga markerade fastigheter har koppling till Furuhällsvägen. Permanentboende markerade med gul cirkel. Planområdet i svart streckad linje.

Furuhälls vägförening är huvudman för gatorna inom planområdets nordvästra del. 18 fastigheter inom planområdet (varav 15 bebyggda) är anslutna till Furuhälls vägsamfällighet. Tre av dessa är permanentboende. Totalt har föreningen 53 anslutna fastigheter, samtliga med anslutning mot väg 136.

De åtta fastigheterna i planområdets östra del är anslutna till Kolstad vägsamfällighet. Av dessa är tre permanentboende och tre obebyggda. Dessa fastigheter har utfart direkt mot Kolstad Smedgata eller Ottos gata.

Det har inte gjorts några trafikmätningar i området, men den årsdygnstrafik (ÅDT) som genereras från området bedöms vara låg. Säsongsvariationen är dock stor på grund av andelen fritidshus.

Utfört PM för trafik (Sweco, 2024-10-24) har beräknat en teoretisk trafikbelastning på Furuhällsvägen utifrån dagens förutsättningar. Medeldygnstrafiken idag från planområdet

beräknas uppnå ca 20 fordon per dygn. När och i vilken omfattning som fritidshusen är bebodda varierar över året. Det kan dock antas att fritidsbostäder genererar ett visst tillskott till medeldygnstrafiken. Antaget att 20 % av fritidshusen genererar ett tillskott, ger det en medeldygnstrafik på cirka 50 fordon per dygn. Sommartid antas samtliga bebyggda fastigheter i området vara bebodda och den maximala trafiken kan beräknas. Under de mest belastade perioderna sommartid beräknas trafiken uppgå till cirka 100 fordon per dygn.

Gång- och cykeltrafik

Det saknas separerade gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

Parkering

Parkering för personbil sker på egen fastighet, gemensamma parkeringsytor saknas.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger ca 700 meter åt nordväst om planområdet, längs väg 136 och trafikeras av linje 101, mellan Kalmar och Köpingsvik, Löttorp och Byxelkrok.

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.

Buller

Buller från vägtrafik orsakar inte ljudnivåer över gränsvärdena och bedöms ej heller ligga i riskzonen för det.

Räddningstjänst

För räddningsväg bör minsta passage vara 3 meter vid raksträckor. Kurvor ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras. Räddningsväg bör ha en bärighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvattenförsörjning

Befintlig bebyggelse inom planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Föreslagen bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet och kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Norr om planområdet återfinns ett före detta stenbrott (kallad bergtäkt i bild 9) där vatten blir stående under större delar av året. Stenbrottet står i förbindelse med Kalmarsund via diken och ledningar. Bräddning av vattenytan har endast skett 2-3 gånger de senaste 20 åren vilket anses som en ringa förekomst (*Mkonsult, 2024-05-12*).

Sydväst om planområdet finns en större våtmark. Endast en liten mängd vatten från planområdet bedöms nå våtmarken i sydväst på grund av markens naturliga höjdsättning och lutning (*Mkonsult, 2024-05-12*).

Dagvatten inom planområdet omhändertas lokalt och sker till stor del via ytavrinning till omgivande mark, både inom och utanför planområdet. Inom planområdet samlas delar av dagvattnet i en lågpunkt i områdets mitt. Från lågpunkten leds dagvattnet via diken och ledning till det före detta stenbrottet i norr (kallad bergtäkt i karta). Befintligt dike i

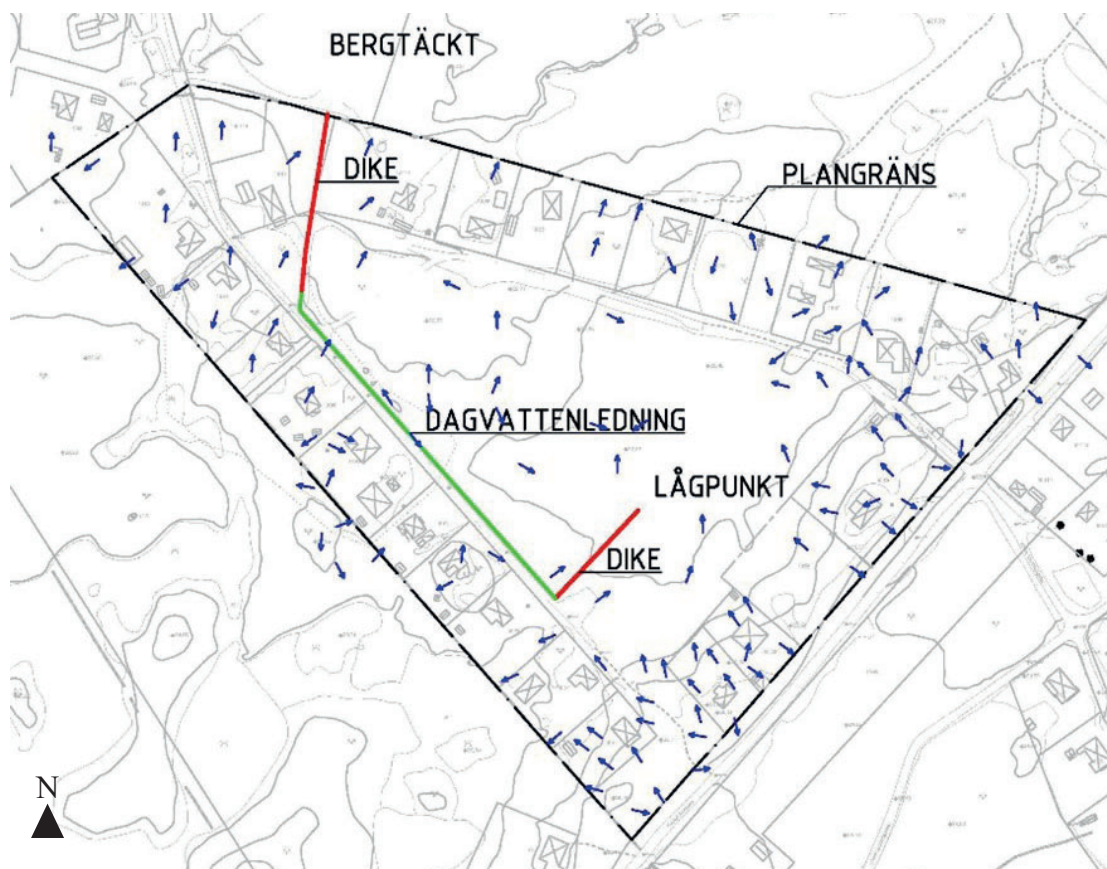


Bild 9. Avrinning inom området, Mkonsult.

norra delen av planområdet är djupast på den första hälften av flödesriktningen, för att senare bli grundare och bilda ett svackdike. Delen som bildar ett svackdike kan utgöra en fördröjningsvolym. Svackdiket kräver årligt underhåll (*Mkonsult, 2024-05-12*).

Brandvattenförsörjning

Befintlig brandpost finns utanför planområdet i nordväst.

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.

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 Borgholm, cirka 1,5 kilometer från planområdet. Närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta cirka 8 km nordost om planområdet.

Kommunens avfallsföreskrifter och beslutade riktlinjer anger hur vägar ska vara utformade för att anses farbara för de fordon som används för avfallsinsamlingen. Vägar ska dimensioneras och utformas utifrån dessa riktlinjer för att sopbilar ska kunna framföras, och vid behov vända, på ett säkert sätt.

El, tele och bredband

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Bredband är utbyggt inom området och Global Connect ansvarar för ledningsnätet. Ansvariga för elnätet är Borgholm energi Elnät AB. Inom planområdet finns markförlagda lågspänningsledningar.

Uppvärmning

Idag sker uppvärmning med enskilda lösningar för varje fastighet.

Hälsa och säkerhet

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 (kommunen) omedelbart underrättas.

4. Avvägningar enligt Miljöbalken

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel handlar om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det ändamål som de är mest lämpade till. Det fjärde kapitlet handlar om bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (Öland anges). Det femte kapitlet handlar om miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Regeringen får ange föreskrifter angående mark, vatten, luft eller miljö, om det behövs för att bland annat skydda människors hälsa eller miljö.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, med särskilt hänseende på materiella värden samt risker för människors hälsa och miljö.

- I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik är området utpekade som prioriterat utredningsområde för fler och utökade byggrätter för bostäder.
- Planförslaget anpassas så att groddjur ska kunna röra sig mellan befintliga våtmarker i anslutning till planområdet och för att skapa lämpliga habitat för groddjur som förväntas finnas i området.
- Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt.
- Planförslaget bedöms inte påverka fornlämningsområde.
- Våtmarken i sydväst bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag och omfattas inte av strandskydd. Stenmurarna inom planområdet omfattas inte av biotopskydd.
- Silvertiol och spådnarv bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.
- Naturmarken säkras fornlämningsområde och dagvattenhantering. Det finns stor potential att utforma naturmarken för att öka områdets rekreativa värden.
- Området ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Dagvatten måste tas om hand genom så kallat lokalt omhändertagande av vatten, LOD. Planförslaget reglerar en öppen dagvattenhantering med tillräckliga ytor för att inte riskera att området översvämmas.
- Gällande bygglagstiftning reglerar vilka radonhalter som kan accepteras för bostadsbyggnation.

- Den planerade exploateringen bedöms inte påverka förutsättningen att nå miljökvalitetsnormen för ytvatten för någon parameter och inte heller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten. För grundvatten är det positivt att infiltrera så mycket vatten som möjligt, jämfört med att leda bort det. Genomförande och skötsel av dagvattenanläggningen regleras i exploateringsavtal och i gemensamhetsanläggning.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken

Hela Öland utpekas som riksintresse för det rörliga friluftslivets intressen som särskilt ska beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön enligt Miljöbalken 4 kap 1-2§§ samt för obruten kust enligt Miljöbalken 4 kap. 3§. Bestämmelserna utgör inget hinder vid utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv. Planområdet ligger i utkanten av Borgholms tätort. I anslutning till och i planområdets närhet finns såväl utflyktsmål samt viktiga möjligheter till rekreation exempelvis det gamla stenbrottet norr om planområdet. Detaljplanen bedöms inte försvåra tillgängligheten till utflyktsmål eller rekreationsmöjligheter. Planförslaget innebär en utveckling av samhället och bedöms inte påverka ovanstående riksintressen negativt.

Större delen av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB, Borgholm [H23]. Stads- och slottsmiljöer i ett kustlandskap där trästaden Borgholm visar på småstadens och badortens framväxt samt det nära sambandet med slottet och Solliden som uttrycker ett långvarigt kungligt intresse för staden. Delar av planområdet ligger i utkanten av ett stort område som utgörs av riksintresset. Som planområdet är beläget och med den markanvändning som planförslaget medger bedöms inte riksintresset för kulturmiljövård påverkas negativt.

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 uppdelad i så kallade avrinningsområden där höjder i landskapet avgränsar ett område. Beroende på händelse och dess beskaffenhet kan vattenmiljön påverkas i större eller mindre omfattning inom ett avrinningsområde. Dagvattnet i planområdet rinner ut till Kalmar sund, som ingår i åtgärdsprogram för södra Östersjön. Planområdet ingår i Kalmarsunds utsjövatten (SE565400-163600). Recipienten har kvalitetskrav som innebär att god ekologisk kemisk status ska uppnås. God ekologisk status ska vara uppfyllt 2039. Nuvarande ekologisk status är måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god.

Det planerade området ligger inom grundvattenförekomsten Västra Ölands kalkberg (SE629295-155070) som är en sedimentär bergförekomst. Den kemiska statusen är god medan den kvalitativa statusen för närvarande är otillfredsställande. God kvalitativ status ska uppnås till 2027. Det har varit relativt nederbördsfattigt periodvis de senaste åren i Kalmar län med mer eller mindre torka och vattenbrist under sommarhalvåret. Den förväntade

utvecklingen inom den kvantitativa statusen är att den kommer fortsätta variera stort under året. Den kemiska statusen bedöms bli oförändrad.

I dagsläget kommer påverkan på MKN från omgivande bebyggelse, till exempel tvätt av bilar, oljespill från motorfordon, trädgårdsgödsel och dagvatten från tak och hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär en viss tillkommande hårdgjord yta inom delar av planområdet främst i form av väg, uppfarter och tillkommande tak. Det innebär att dagvattnet inte kan infiltreras på samma sätt som tidigare. Planförslagets omfattning är dock i förhållande liten och föroreningsmängden bedöms vara låg.

Inom området finns det redan idag en naturlig väg för vattnet, genom lågpunkter, befintliga diken och ledningar. Genom att skapa en dagvattenlösning som i största möjliga mån förhåller sig till dessa parametrar bildas ett hållbart system över tid. Dagvattensystemet säkerställer att inget mer vatten släpps ut mot våtmarken i sydväst eller stenbrottet i norr i jämförelse med befintliga förhållanden.

Den planerade exploateringen bedöms inte påverka förutsättningen att nå miljö kvalitetsnormen för ytvatten för någon parameter och inte heller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten. För grundvatten är det positivt att infiltrera så mycket vatten som möjligt, jämfört med att leda bort det. Genomförande och skötsel av dagvattenanläggningen regleras i exploateringsavtal och i gemensamhetsanläggning.

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.

Våtmarken i sydväst bedöms inte omfattas av strandskydd då den varken kan klassas som insjö eller vattendrag. Våtmarken saknar större vattenspeglar och även under en regnig period skulle den synliga vattenspegeln sannolikt bara vara marginellt större än under torrperioder. Våtmarken saknar tydliga in- och utlopp med rinnande vatten. (Hänvisning: MÖD F 5418-13).

Generellt biotopskydd enligt 5 § 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 Kolstad och Furuhall finns lämningar av stenmurar och gärdesgårdar som troligtvis har fungerat som gränsdragning mellan olika typer av marker. I planområdesgränserna finns stenmurar, dock angränsar de ej till jordbruksmark och ingår därmed ej i det allmänna biotopskyddet.

5. Tidigare ställningstaganden enligt plan- och bygglagen

Detaljplan

Planförslaget medför ändring av tre gällande detaljplaner:

NAMN	Fastställd	Färg
Byggnadsplan Köpingsvik	1952	Blå
Byggnadsplan för Kolstad 10:5, 40:1 m.fl.	1967	Grön
Byggnadsplan för Kolstad 10:4, 10:53 m.fl.	1973	Röd



Bild 10. Utdrag ur fastighetskartan, planområdet med gällande byggnadsplaner.

Samtliga tre planer medger bostadsändamål där bebyggelsen ska vara fristående. Enligt Byggnadsplan Köpingsvik får höjden uppgå till 4,5 meter där bygganden ska utgöras av en våning. Byggnad som ej sammanbyggs i fastighetsgräns ska ha ett avstånd på 6 meter från fastighetsgräns. Minsta avståndet mellan skilda byggnader är 12 meter, med möjlighet till prövning ner till ett avstånd av 9 meter. Komplementbyggnader kan placeras på ett avstånd på minst 4,5 meter. Vid ett mindre avstånd ska grannens medgivande anges. Största höjd för gårdshus är 2,5 meter. Taklutningen får högst vara 35 grader. Prickad mark får ej bebyggas. Minsta tomtstorlek är 1200 m², lov för mindre tomt kan medges ner till 800 m².

Gällande plan för Kolstad 10:5, 40:1 m.fl. medger endast för att en byggnad uppförs och får uppgå till 100 m². En våning tillåts där vind ej får inredas. Höjd för byggnad få uppgå till 3 meter. Planen medger även för ytor rörande användning park eller plantering och vägmark.

Detaljplanen Kolstad 10:4, 10:53 m.fl. är en ändring av befintlig byggnadsplan, största ändringen medger att tidigare mark för park eller plantering samt fornlämning minskas för att istället medge för bostadsändamål. Fastigheten Kolstad 10:89 medges bebyggelse men med 15 meter prickmark bakre delen av fastigheten för att visa hänsyn gentemot fornlämning.

Det initiala syftet med detaljplanerna var att skapa ett område med fritidsbebyggelse. Karaktären är ännu synlig i området då bebyggelsen är förhållandes småskalig med vissa undantag. En majoritet av fastigheterna inom området är mellan 1000-1600 m². Det finns även enstaka mindre fastigheter som är ca 900 m² samt även en handfull större fastigheter mellan 2000-4000 m². En småskalig bebyggelse på förhållandevis stora fastigheter bidrar till intrycket av ett lummigt och öppet område. Då området ej nyttjas för permanentboende är trädgårdarna förhållandevis enkelt utformade i syftet att vara skötselfria. Den växtlighet som finns är av naturlig karaktär och på fler av tomterna finns välvuxna träd. Bebyggelsen är oftast placerad en bit in, från vägen sett, på tomten vilket vidare bidrar till att miljön i anslutning till vägen upplevs som lummig. Bakom varje fastighet finns uppvuxen skog som bildar en ridå bakom befintlig bebyggelse. Området upplevs som avskärmat från kringliggande bebyggelse.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Borgholms kommun, antagen 2002, anger att bebyggelseutveckling i första hand bör ske inom områden som är detaljplanerade innan nya markområden tas i anspråk. Ny bebyggelse ska anpassas till miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning.

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik pekar ut Östra Kolstad fritidshusområde som viktigt utvecklingsområde för fler och utökade byggrätter.

6. Planförslaget

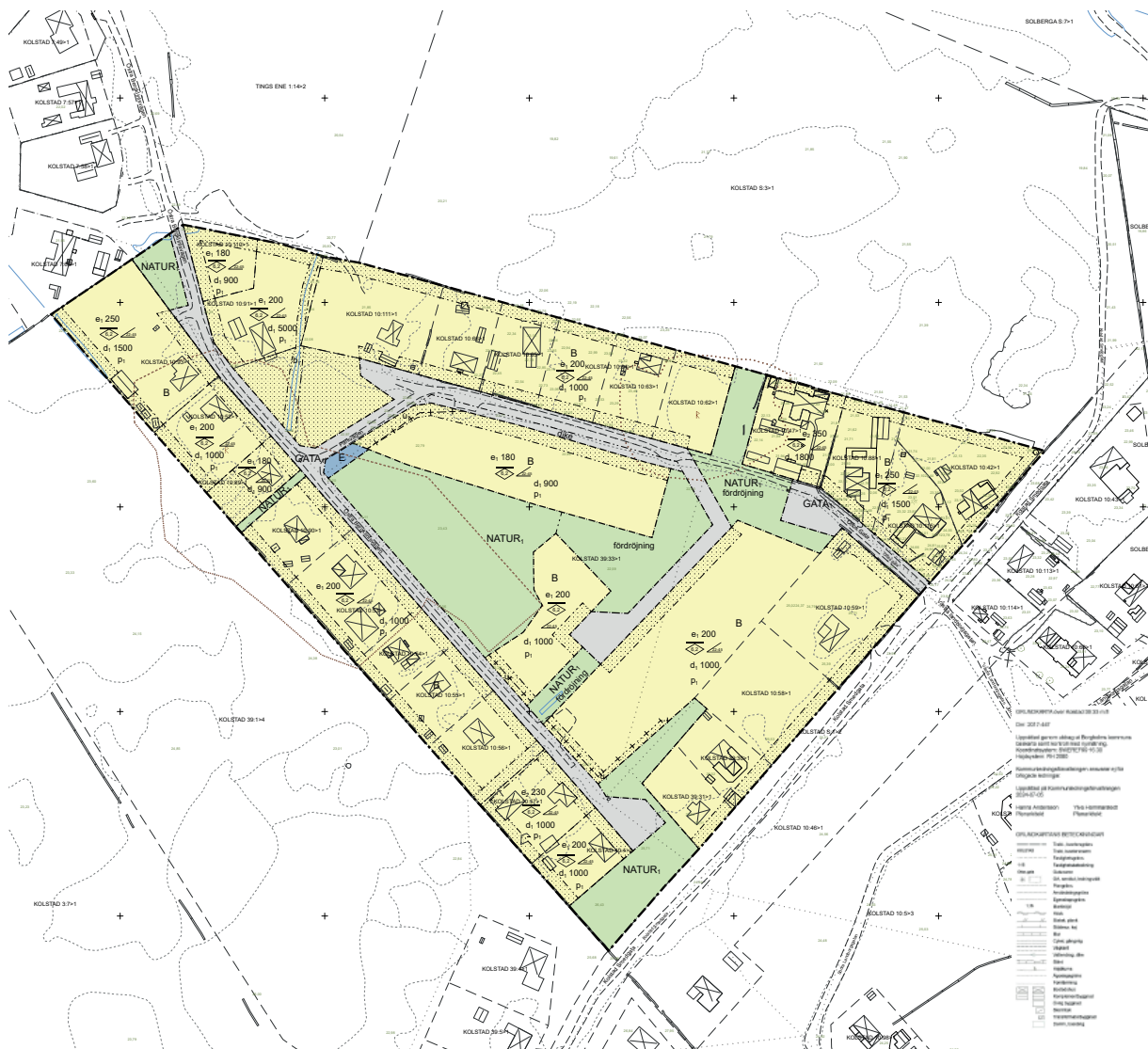


Bild 11. Utdrag ur plankartan

Planbestämmelser

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

- — — — — Planområdesgräns
- · — · — · — Användningsgräns
- · — · — · — Egenskapsgräns
- + — + — Administrativ gräns

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.

Planförslaget reglerar allmän platsmark med bestämmelsen **NATUR1**. Naturmark ska enligt planbestämmelsen omfatta friväxande grönområden som inte sköts mer än genom ett visst begränsat underhåll. På delar av naturmarken finns det möjlighet att skapa dagvattenanläggningar **fördröjning** för minst 460 m³ inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att skapa ett öppet system för omhändertagande av dagvatten. Fördröjningsytorna kan med fördel utformas med djuphålur som kan fungera som lekvattnet för groddjur.

Planförslaget innebär att Parkvägen förlängs. Befintliga och föreslagna vägar inom området säkras med bestämmelsen **GATA1**. Inom området för gata är det möjligt att anordna bland annat plantering, belysning och diken.

Egenskapsbestämmelsen **dike** reglerar att ett svackdike anläggs på södra sidan av Parkvägen. Diket ska enligt bestämmelsen vara 5 meter brett och 0,75 meter djupt. Bestämmelsen syftar till att skapa ett öppet system för omhändertagande av dagvatten.

Kvartersmark

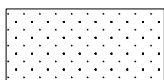
Kvartersmark ger fastighetsägaren rättigheter att nyttja marken på det sätt detaljplanen tillåter. Inom kvartersmarken har fastighetsägaren ansvar för skötsel och underhåll och det är fastighetsägaren som bestämmer vem eller vilka grupper som får vistas inom området. I detaljplanen bestämmer kommunen 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** Teknisk anläggning (blå färg).

Omfattning

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



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

I aktuellt planförslag används prickmark på befintliga fastigheter för bevarandet av befintligt bebyggelsemönster. Omkringliggande natur bevaras och med ambitionen att området fortsatt kan upplevas lummigt och öppet. Prickmarken medger för att befintlig lovpliktig bebyggelse får finnas kvar. Prickmarken skapar förutsättningar för att tillkommande bebyggelse inte får uppföras i anslutning till befintliga stenmurar vilket bevarar delar av områdets ursprungliga karaktär.

Största tillåtna byggnadsarea regleras av bestämmelserna **e₁** och **e₂**. I princip tillåts att ca 20% av fastighetsarean får bebyggas och eftersom fastighetsstorlekarna varierar varierar också byggrätten mellan 180 m² till 350 m². Bestämmelsen **e₁** reglerar att huvudbyggnaden får vara max 150 m² och bestämmelsen **e₂** reglerar att huvudbyggnaden får vara max 200 m². Reglering av byggrätt ska säkerställa att tillkommande bebyggelse uppförs i lämplig skala för området samt medge tillräcklig yta för permanentboende.

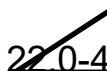
Höjden på bebyggelsen inom planområdet är reglerad med planbestämmelsen högsta tillåtna nockhöjd. Bestämmelsen är representerad med en symbol.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Nockhöjden är reglerad till 6,2 meter för både befintlig och tillkommande bebyggelse högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5 meter. Antal våningsplan inom denna volym regleras ej.

Takvinkeln är en viktig parameter i hur en byggnadsvolym upplevs. I planförslaget regleras takvinkel i syfte att undvika alltför flacka eller platta tak. Bestämmelsen är representerad med en symbol.



22,0-45,0 Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln regleras till mellan 22 och 45 grader.

Fastighet

Egenskapsbestämmelsen **d₁** 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. Beroende på hur djup kvartersmarken är föreslås olika fastighetsstorlekar, från 900 m² upp till 5000 m². Bestämmelsen är formulerad för att undvika att allt för smala fastigheter kan bildas och i vissa fall för att undvika olämpliga avstyckningar.

Placering

Planförslaget reglerar placeringen av bebyggelsen med placeringsbestämmelse. Placeringsbestämmelse **p₁** anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns. Placeringsbestämmelsen säkerställer en luftig och öppen bebyggelse.

Utförande

För att i plankartan säkerställa den dagvattenhantering som föreslås för området har bestämmelsen **b₁** införts för område med befintligt dike på kvartersmark i norr.

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser beskriver administrativa regler och rättigheter som detaljplanen medför. Bestämmelserna reglerar huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

Huvudmannaskap

Eftersom det finns en lång tradition av enskilt förvaltande av vägar och grönområdet i Kolstadsområdet reglerar planförslaget enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken.

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 genomförandetiden är slut. För aktuellt planförslag är genomförandetiden 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Områden för allmännyttiga underjordiska ledningar med tillhörande prickmark bildar markreservat u_1 . Områdena är belägna utmed Östra Bergklintsvägen, parkvägen samt utmed den sydöstra naturmarken och säkerställer Vatten och avlopp samt spillvattnets funktioner. Till viss del säkerställer det även ytavrinning från tillkommande fastigheter längs Parkvägen, där delar av dagvattenssystemet kulverteras. Övriga ledningar förläggs inom allmän platsmark.

Bebyggelsen



Bild 12. Skiss som illustrerar en av många möjliga utformningar av föreslagen bebyggelse.

Tillkommande bebyggelse orienteras utmed befintliga gator och utmed en förlängning av Parkvägen i öster. Befintliga och tillkommande fastigheter regleras med i princip samma byggrätt för att medge för ett permanent boende i området. Byggnadsvolymerna regleras med byggnadsarea, det vill säga den yta byggnaden upptar på marken, tillsammans med regleringar av nockhöjd och takvinkel.

Service

Utbyggnad enligt planförslaget medför ökat underlag för befintlig service i Borgholm och Köpingsvik.

Mark och vegetation

Natur och naturvärden

Naturområden är placerade för att bevara fornlämningsområdet centralt i planområdet och för att dagvattenhanteringen ska kunna ske i naturliga lågpunkter för att minimera masshanteringen. Naturmarken kan med avbrott för lågtrafikerade vägar och med hjälp av lummiga trädgårdar skapa ett mer eller mindre sammanhängande grönstråk mellan det vattenfyllda stenbrottet i norr och våtmarken i sydväst och på så sätt hindras inte groddjurs rörelse mellan de båda lekområdena. Jordarten inom området är lerig morän vilket gör att infiltrationen är låg. Trots detta kan det inte uteslutas att dammen kan komma att vara torrlagd under delar av året på grund av avdunstning och infiltration. För att motverka detta ska dagvattendammen utformas med djuphåll för att hålla vattenspiegel så länge som möjligt under sommaren.

Viss skötsel av vegetation och växtlighet kan krävas för att naturområdet ska fungera som ett lämpligt habitat för groddjur. För att fungera som viloplats är det viktigt att stensamlingar och död ved får finnas kvar inom naturområdet.

Kulturmiljö och landskapsbild

Stenmurar i planområdets yttre gränser undantas från byggnation med hjälp av prickmark vilket skapar ett visst skydd för stenmurarna. Planförslagets centrala naturområde kan med fördel behålla sin öppenhet till viss del eftersom det bidrar till att området blir mer överblickbart.

Rekreation och friluftsliv

Ytor för naturmark i planförslaget bidrar till att skapa ett mervärde för rekreation. Med föreslagen utformning och kontinuerlig skötsel av naturmark med tillhörande dagvattendamm skapar naturmarken potential för ökade rekreationsmöjligheter. Dagvattenhantering med syfte att öka biologisk mångfald bidrar till den positiva naturupplevelsen.

Fornlämningar

Delar av befintliga fastigheter ligger inom fornlämningsområde. Ny byggnation inom dessa fastigheter kräver förutom bygglov även tillstånd från kulturmiljölagen.

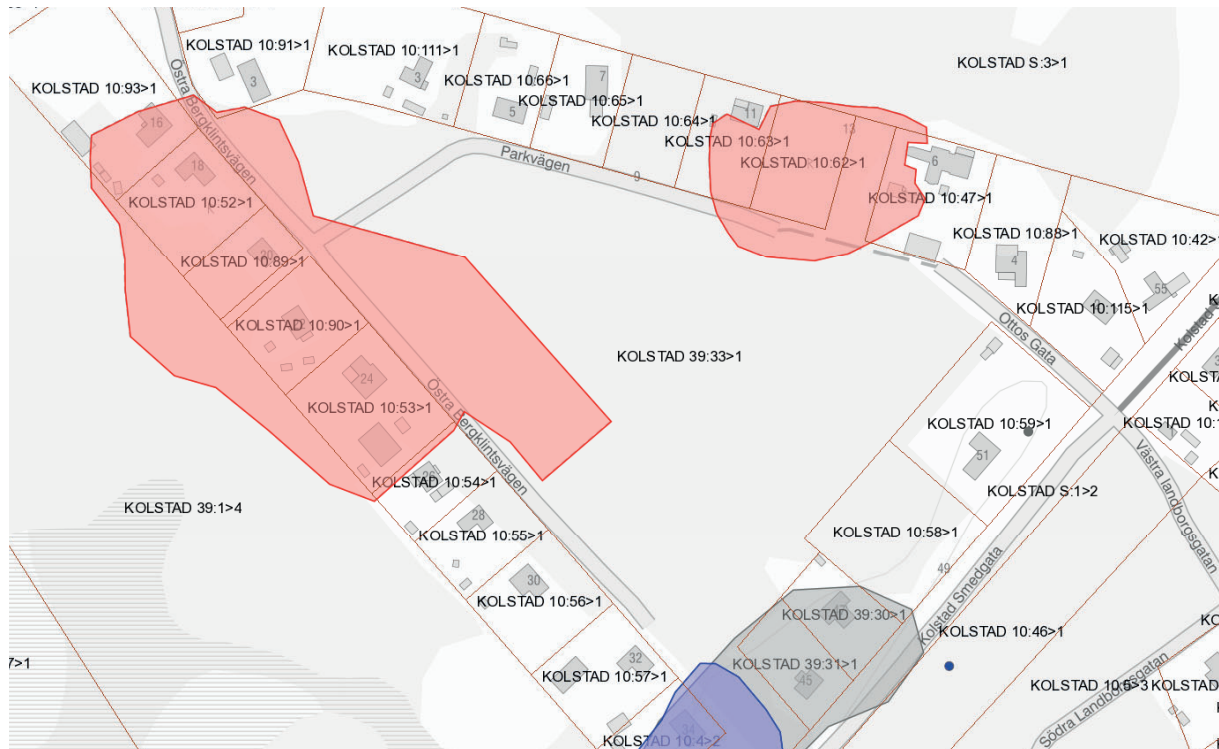


Bild 13. Blå och grå yta visar slutundersökt fornlämningsområde. För det västra fornlämningsområdet är inte den gränsen för området justerad. Utbredningen på befintliga fastigheter som omfattas av kvartersmark för bostadsändamål är dock inte ändrad.

Ny bebyggelse placeras utanför fornlämningsområden och kommer därmed inte påverka fornlämningarna. Anmälningsplikt råder enligt kulturmiljölagen om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av området.

Trafik

Biltrafik

Planområdet kopplas mot Furuhällsvägen och cirkulationsplatsen vid väg 136 som är trafiksäker med god kapacitet.

För tillkommande bebyggelse, samt att den ökade byggrätten som möjliggör permanentboende för befintliga fastigheter, beräknas trafikallsträngen från planområdet till ca 90 fordon per årsmedeldygn. Medeldygnstrafiken på Furuhällsvägen beräknas öka från dagens ca 50 fordon till kring 120 fordon per dygn till följd av planförslaget. Under de mest belastade perioderna sommartid beräknas trafiken uppgå till idag cirka 100 fordon per dygn. Med den nya detaljplanen ökar trafiken till cirka 140 fordon per dygn. Tillkommande trafik bedöms dock inte medföra något behov av åtgärder då trafikflödet fortfarande är lågt. (Sweco, 2024-10-24).

Gång och cykeltrafik kan ske i blandtrafik och bör ges gena kopplingar inom samt till och från planområdet. Eventuella andra befintliga brister i gatunätet som inte framgår av utredning utförd av Sweco (2024-10-24) kan också behöva åtgärdas till följd av ökad trafik, exempelvis skymd sikt.

Om årsdygnstrafiken (ÅDT) är mindre än 125 fordon per dygn kan en överbyggnad med grusslitlager användas. Vid trafikflöden mellan 125 och 250 fordon per dygn, eller när det finns bebyggelse längs vägen, rekommenderas dock ett bundet slitlager bland annat för att minska problemen med damm för de boende.

Gång och cykeltrafik

PM för trafik från Sweco (2024-10-24), rekommenderar att gena kopplingar för gående och cyklister bör prioriteras då dessa trafikantgrupper är känsliga för omvägar. Låg hastighet (≤ 30 km/tim) bör även fortsättningsvis gälla inom området då gående och cyklister kommer att röra sig i blandtrafik.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet. Inga gemensamma parkeringsytor skapas.

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvattenförsörjning

Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet som har kapacitet för planerad byggnation. Föreslagen bebyggelse kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningar för vatten och avlopp är förlagda i befintliga vägar. Samtliga bebyggda fastigheter är anslutna och möjlighet till anslutningspunkter finns även för obebyggda fastigheter.

Brandvattenförsörjning

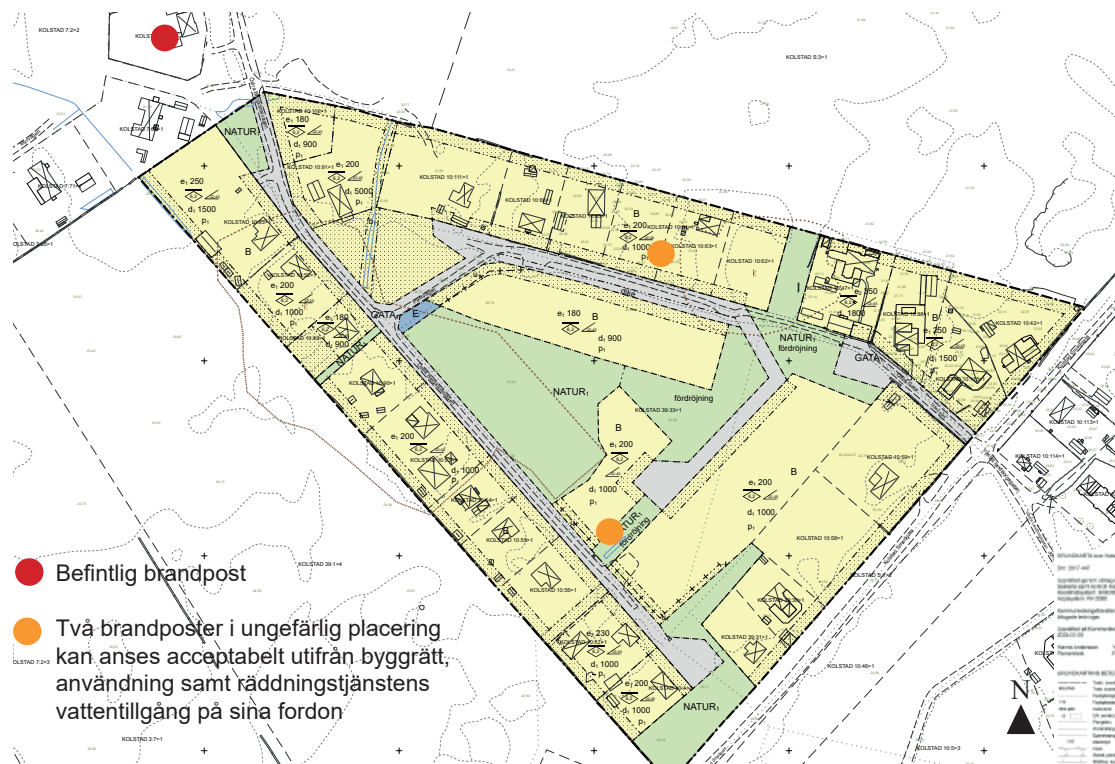


Bild 14. Bedömning från Räddningstjänsten Sydost gällande ungefärlig placering av brandposter.

Räddningstjänsten och kommunen samordnar i största möjliga mån brandvattenförsörjningen med anläggningen av VA-nätet. Brandpost återfinns precis utanför planområdets nordvästra kant. Räddningstjänst sydost gör bedömningen att två tillkommande brandposter behövs och placeras då med fördel så centralt som möjligt i området.

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvattnet föreslås ske lokalt på platsen genom öppna dagvattenåtgärder. Dagvattenlösningen ska även gynna groddjurens lek och spridning mellan lekområden och viloplatser varför fördröjningsytan ska förses med djuphål som håller vatten längre in på året. Det bedöms lämplig att i största möjliga mån följa den naturliga höjdsättningen för att minimera ingrepp på mark. Dagvattenlösningen ska samla upp, fördröja och rena dagvattnet från planområdet. Åtgärderna anläggs för att styra vatten från planområdets befintliga lågpunkter. Ett dike anläggs längs Parkvägen för att samla upp dagvatten dels från vägen, dels från tillkommande fastigheter. För att möjliggöra in- och utfarter kommer delar av sträckan kulverteras. Diket mynnar ut i föreslagen fördröjningsyta med möjlighet att hantera en volym på 350 m³. Byggandet av damm och anslutande dike gör att vattnet renas innan det avleds. Dagvattnet leds sedan vidare genom befintligt dagvattensystem med avslut i befintligt dike i nordväst. Detta dike står i förbindelse med stenbrottet norr om planområdet. Med hjälp av fördröjningsdamm, dike och övriga tekniska lösningar säkerställs att flödena förblir lika de befintliga. Det rekommenderas dock att det befintliga diket i nordväst fördjupas och om möjligt svackas ut. Genom svacka diken ökar

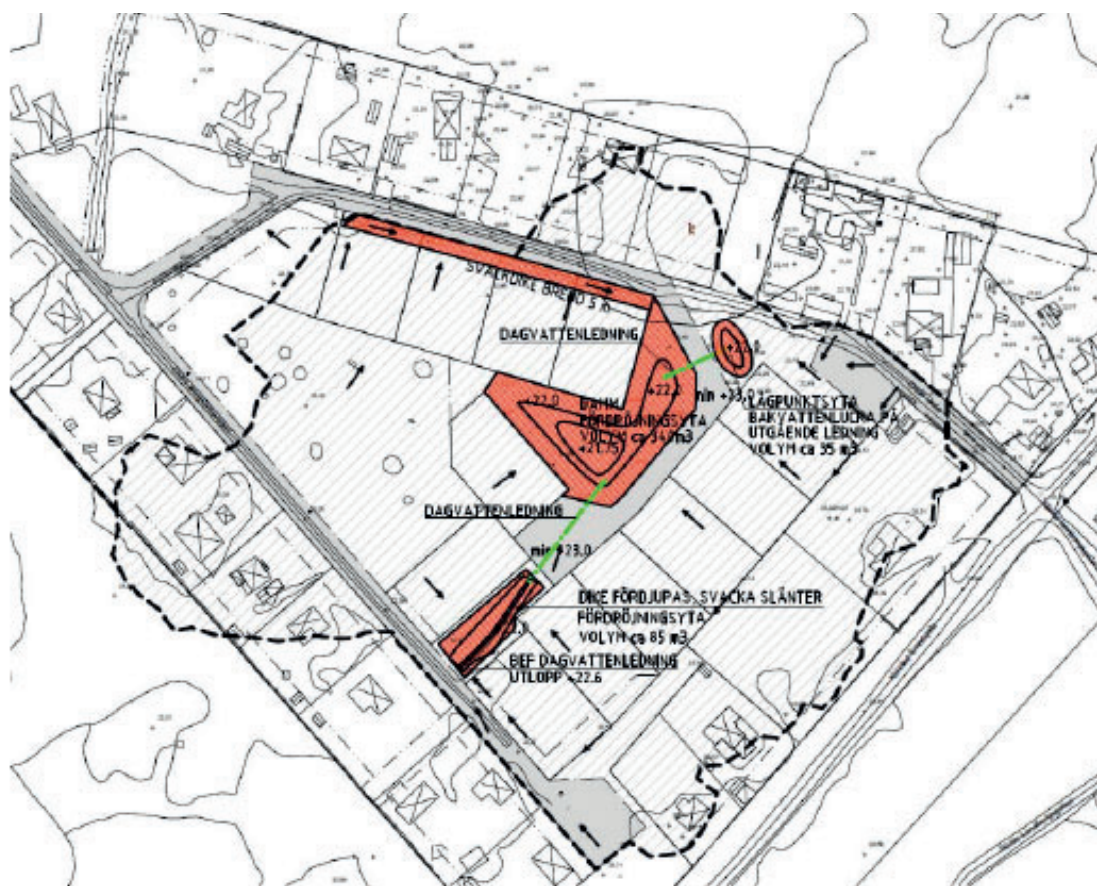


Bild 15. Dagvattenlösning, Mkonsult (2024-08-05).

säkerheten, reningseffekten förbättras och driften underlättas. Vattenansamlingen norr om planområdet innehar en hög bräddningsnivå vilket gör att endast en liten del av utflödet sker till Kalmar sund utan fördröjning i stenbrottet. En obetydlig mängd föroreningsämnen bedöms nå Kalmar sund och recipienten. Övriga föroreningsmängder inom planområdet har beräknats ligga under riktvärden för utsläpp (Mkonsult, 2024-08-05).

I områdets östra del mellan ny anlagd gata och befintlig bebyggelse öster därom bör en lågpunktyta anordnas som står i förbindelse med den övriga dagvattenanläggningen med syftet att motverka instängt vatten. Ytan ska kunna hantera en volym på 15 m³. (Mkonsult, 2024-08-05).

För befintliga fastigheter som utökar sin byggrätt och därmed takyta rekommenderas lokalt omhändertagande (LOD) då större delar av deras avvattning inte sker mot områdets lågpunkt i de centrala delarna. Tillkommande takvatten kan exempelvis ledas in i stenkista som vidare leder bort dränering och dagvatten från bebyggelse. Ett annat exempel på teknisk lösning är dagvattenkassett som inte kräver lika mycket utrymme som stenkistor (Mkonsult, 2024-08-05).

Under sommaren råder bevattningsförbud i Borgholms kommun. För att möjliggöra för bevattning under sommarperioden rekommenderas bevattningskärl i storleken kring 2 m³. Dessa placeras över eller under marknivå. Nyttjandet av kärlen står ej i konflikt med vattentillförsel till fördröjningsyta och groddjurens lek då bevattning främst sker efter att groddjuren har lämnat dammen (Mkonsult, 2024-08-05).

Avfall

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

El, tele och bredband

Planförslaget föranleder ingen flytt av befintliga markledningar.

Uppvärmning

För varje fastighet gäller enskilda lösningar för uppvärmning.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Föroreningsnivåer för kvartersmark, där bostadsändamål medges, får inte överskrida naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. Alternativt att 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 av planområdet måste tillsynsmyndigheten (kommunen) omedelbart underrättas.

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 standardförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter finns i samrådsskedet samt i granskningsskedet.

Tidplan standardförfarande

Tid Planprocess

Februari - mars 2020	Samråd
November 2024	Granskning
Februari 2025	Antagande
Mars 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

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och Prästhagen AB, 2020-02-17. Avtalet reglerar fördelningen av ansvar och kostnader mellan kommunen och exploatören i samband med upprättande av detaljplan.

Borgholm Energi i är ansvarig för vatten- och avloppsnätet och ansvarar för regleringen av vatten- och avloppsfrågor i separat avtal.

Borgholms kommun upprättar exploateringsavtal med GA:3 Furuhälls vägförening samt exploatören Prästhagen AB gällande genomförande av utbyggnad av väg, naturmark och dagvattenlösning.

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren 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 gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken. Inom Kolstadsområdet finns en lång tradition av att samfällighetsföreningar förvaltar gator och naturområden. Kommunen bedömer att det är motiverat att föreslå fortsatt enskild förvaltning.

Huvudmannaskapet inom området fördelas på de två befintliga gemensamhetsanläggningarna Kolstad Ga:2 och Kolstad GA:3. Skötsel och driftansvar av området förläggs till gemensamhetsanläggningarna. Gemensamhetsanläggningarna kommer att utökas för att även omfatta de nyanlagda vägarna inom planområdet. Det kommer ske genom omprövning av respektive gemensamhetsanläggning som utförs av Lantmäteriet. Exploatören ansöker om och bekostar respektive lantmåteriförrättning.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift
Vatten- och spillvattennät	Borgholm Energi AB
El	Borgholm Energi Elnät AB
Tele	Skanova
Bredband	Global Connect
Nya vägar	Furuhälls vägförening
Ny dagvattenanläggning	Furuhälls vägförening

Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats GATA i enlighet med skriften Vägar och gators utformning (VGU), Arbetsmiljöverkets föreskrifter och i samråd med E.ON. Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats NATUR med dagvattenfördröjning enligt dagvattenutredning och i enlighet med 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 överläts dessa utan kostnad till gemensamhetsanläggningen.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Nya föreslagna fastigheter, upp till 13 stycken, bildas genom avstyckning. Antalet fastigheter som får styckas av regleras genom minsta fastighetsstorlek i plankartan.

Exploatören ansöker om och bekostar de förrättningar inom planområdet som är nödvändiga för genomförandet. Förrättningar utförs av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att det skapas byggrätt där det tidigare inte fanns någon. Upp till 13 fastigheter kan styckas av enligt planförslaget. Generellt har samtliga befintliga fastigheter för bostadsändamål 6 meter prickmark.

Fastighet 10:56 har 15 meter enligt gällande detaljplan då det i dess bakre del finns fornlämning utpekad. Prickmarken för tillkommande bebyggelse är ersatt med placeringsbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter och komplementbyggnad minst två meter från fastighetsgräns.

Servitut och ledningsrätter

Ledningsrätt på befintliga fastigheter mellan fastigheterna 10:57 och 10:56 regleras med u-område i plankarta. Ledning på Kolstad 39:33 som medger för anslutning till vatten- och avloppsnätet för fastighet 10:111 förläggs med u-område. Vattenledning med draging i nordväst hörnet av Kolstad 39:33 och Kolstad 10:91 kommer förläggas till gata och föreläggs därmed ej med u-område i plankartan.

Kostnad för genomförande betalas av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget föranleder omprövning av och anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning Kolstad GA:3 som förvaltas av Furuhälls vägförening. Planförslaget föranleder ingen förändring för gemensamhetsanläggningen Kolstad GA:2 som förvaltas av Kolstadsområdets vägförening.

Kolstad GA:3 kommer behöva utvidgas och omfatta allmän platsmark natur inom planområdet i syfte att säkra skötsel av grönområde och dagvattenanläggning.

Kolstad GA:3 har anslutning till statlig väg via Furuhäll. Planförslaget föranleder omprövning för att utöka gemensamhetsanläggningen i syfte att ansluta de tillkommande fastigheterna och införliva förlängningen av Parkvägen.

Kvartersmark för bostadsändamål föreslås på del av Kolstad GA:3. upphävande av denna del av gemensamhetsanläggningen sker i omprövningsförrättning hos Lantmäteriet. Anläggningslagen regler om ersättning vid omprövning av gemensamhetsanläggning bedöms bli aktuella vilket innebär att markägaren kan bli ersättningsskyldig till gemensamhetsanläggningen för den värdeöverföring som sker när området för gemensamhetsanläggningen minskas och fastighetsägarens kvartersmark ökar. Detta kommer prövas inom ramen för omprövningsförrättningen hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningen kommer reglera ansvars- och kostnadsfördelning av skötsel av naturmark.

Exploatören ansöker om och bekostar ovanstående lantmäteriförrättningar.

Marköverlåtelse

Exploatören överlåter utan ersättning de markområden inom fastigheten, som i detaljplanen utgör allmän platsmark, till Furuhälls vägförening för att marken ska ingå i Kolstad GA:3.

Ekonomiska frågor

Kommunen gör bedömningen att planen är ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen och kommunala bolag

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Exploatören bekostar framtagande av detaljplan. Därutöver bekostar exploatören samtliga förrättningsåtgärder och dagvattenanläggningar för berörda fastigheter. Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning inom kvartermark och allmänplatsmark som är nödvändig till följd av exploateringen. Då exploatören bekostar detaljplanen, tas ingen planavgift ut för byggnation inom planområdet.

Respektive fastighetsägare för tillkommande bebyggelse bekostar anslutning till VA-nätet inom planområdet.

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

Brandposter bekostas av exploatörerna.

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av exploatören samt nödvändiga lantmäteriförrättningar för dess genomförande. Dessa kostnader drabbar därmed inte enskilda fastighetsägare och bekostas inte heller av det allmänna med skattemedel. Planens genomförande kan dock medföra ökade skötselkostnader samt höjda avgifter för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen och därför kommer inte planavgift tas ut av enskilda vid bygglovsprövningen.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter tas ut av varje nätoperatör enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Följande tekniska utredningar har gjorts sedan beslut om planuppdrag:

- Dagvattenutredning med tillhörande bilaga, Mkonsult i samarbete med Sweco, 2024-05-12.
- PM Trafik, Detaljplan Kolstad 39:33 m.fl., Borgholms kommun, Sweco, 2024-05-08.

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

Exploatören ansvarar för att dagvattenåtgärder genomförs i enlighet med dagvattenutredningen. Åtgärderna ska vara utförda innan någon av de planerade nybyggnationerna inom exploateringsområdet tas i bruk. För att bibehålla god reningseffekt över tid krävs att dagvattenanläggningarna sköts regelbundet. Exploatören ansvarar för att i bildandet av gemensamhetsanläggningen för dagvatten reglera skötsel och drift av dagvattenanläggningen.

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 att ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen säkerställs.

Kommunen har för avsikt att teckna ett exploateringsavtal med berörd exploatör inom aktuellt planområde. I avtalet regleras att exploatörens ansvarar för och förbinder sig att bekosta samtliga lantmåteriförrättningar som föranleds av planförslaget. Vidare ansvarar och bekostar exploatören utbyggnaden av allmän plats så som vägar och dagvattenanläggningar inom naturmark och vägområde. Den större fördröjningsytan ska enligt avtal förses med djuphåll. Dessa kostnader drabbar därmed inte enskilda fastighetsägare och bekostas inte heller av det allmänna med skattemedel. I avtalet regleras också villkor under byggtiden som att befintliga vägar ska återställas till ursprungligt skick om de skadas under byggtiden samt att avverkning av träd och röjning av buskar ska ske utanför fågelarternas häckningsperiod (ca 1 april – 15 juli).

Konsekvenser av planen genomförande

Sociala konsekvenser

Planförslaget medger för maximalt 13 nya fastigheter där fristående villabebyggelse kan tillskapas. Nya bostäder skapar förutsättningar för permanentboende i området och bättre underlag till befintlig 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.

I samrådet inkom information om sociala värden och rörelsemönster i området. Många var kopplade till gators utformning och det centrala uppvuxna skogspartiet. Efter avverkning har många av de beskrivna värdena gått förlorade.

Det är främst besökande barn till boende i området och fritidsvisstandes barn som kommer påverkas av planförslaget. Kommunen har inte genomfört särskilda möten eller utformat samrådet särskilt för att tillgodose barns deltagande i planprocessen. Barn och unga har dock möjlighet att inkomma med synpunkter i planprocessen.

De smala gatusektionerna bidrar till låga hastigheter. Vid in- och utfarter medger planförslaget att god sikt säkerställs. Detta ger goda förutsättningar för säkra färdvägar i blandtrafik för barn och andra oskyddade 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 området för kalavverkning tas i anspråk för ny bebyggelse. Området innehåller inga utpekade värden för rekreation. Ett sammanhängande gatunät kan öka den aktiva rekreationen. Vid anläggande av dagvattendamm kommer skötsel och underhåll av naturområdena skapa bättre förutsättningar för tillgänglighet.

Friluftsliv och rekreation i omkringsliggande områden, våtmarken i sydväst och det gamla

stenbrottet i norr, kommer inte påverkas.

Hälsa och säkerhet

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

Risken för påverkan av markföroreningar bedöms vara ringa inom planområdet. Även påverkan på luftkvaliteten vid ökad trafik bedöms som ringa.

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 då befintlig infrastruktur kan nyttjas. Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten renas och återförs i befintligt system vilket är positivt för miljömålen Ingen övergödning, Grundvatten av god kvalitet och Hav i balans samt Levande kust och skärgård. Planförslaget skapar underlag för ett rikt växt och djurliv medges då groddjur gynnas av strukturen.

Naturvärden

Då stora delar av naturområdet i mitten har avverkats finns inga naturvärden kvar. Den art som kan komma att påverkas är blåsippa. Föreslagen bebyggelse är placerad på ett sätt som medger spridningskorridorer genom planområdet. Föreslagen dagvattenhantering kan innebära en positiv påverkan på vissa av områdets naturvärden exempelvis genom att damm med vattenspegel anläggs som ger långbensgroda goda fortplantningsmöjligheter samt anläggande som möjliggör spridning av densamma.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget påverkar ej fornlämningsområde. Planförslaget är utformat att bevara stenmurar i största möjliga mån.

Miljökvalitetsnormer

Kommunalt vatten- och spillvattennät är utbyggt i området. Risken för försämrad vattenkvalitet vid en utveckling av bebyggelsen bedöms vara mycket låg. Detaljplanernas genomförande innebär inget bortledande av grundvatten eller dagvatten. Dagvatten förslås infiltreras och leds vidare i befintligt dike i nordväst. Detaljplanen försvårar inte möjligheten att följa MKN. Planen möjliggör åtgärder som behövs för att följa MKN, till exempel en dagvattendamm och öppna diken som behövs för att åstadkomma en god dagvattenhantering. Reningsåtgärder där infiltration och sedimentation avskiljer dagvattnets föroreningar bedöms vara tillräckliga.