



Start-PM

Detaljplan Kolstad 39:32 och del av Borgholms 11:1



Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	3
Läge och planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	4
Gällande planer.....	5
Fastighetsrättsliga frågor	5
Barnkonventionen	5
Bedömning	6
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:	7
Exploatering	7
Preliminär plan.....	7
Preliminär tidsplan	7
Kommunikationsinsatser i planarbetet.....	7
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser	8

Bakgrund och syfte

Ärendet är en följd av att kommunen har beviljat positivt planbesked för del av Kolstad 39:32 samt del av Borgholm 11:1 Dnr S 2017-366 § 221. Detta start-PM ska förtydliga förvaltningens uppdrag för framtagande av ny detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att låta bebygga området med småhus samt rad-/par- eller kedjehus samt skapa en väl fungerande dagvattenhantering genom att möjliggöra anläggande av en dagvattendamm.

Ett planprogram Dnr. P 2007-005 togs under 2009 fram och samråddes inför planläggning av området för bostäder. Under 2010 godkändes samrådsredogörelsen för planprogramförslaget.

Läge och planeringsförutsättningar

Kolstad 39:32 och aktuell del av Borgholm 11:1 är belägna i anslutning till Karlshöjd och Furuhäll. Kolstad 39:32 och en större del av Borgholm 11:1 utgörs av bruksvärd jordbruksmark. Vid planerad infart till området finns en cykelpark/mountainbikebana.

Planområdet omfattar ca 7,5 hektar och är beläget öster om väg 136 där Borgholms tätort möter odlingslandskapet. I nordväst och nordöst ansluter det tilltänkta planområdet till modernare villabebyggelse av permanentboendekaraktär. Områdena sydväst, söder och sydost om planområdet utgörs av jordbruksmark.

Marken är bedömd som bruksvärd jordbruksmark. I planen behöver det göras en lokaliseringstudie av vilken det ska framgå varför ett ianspråktagande av aktuell jordbruksmark är av ett väsentligt samhällsintresse samt om det finns alternativa platser att utveckla tätorten.

Inom och intill aktuellt område har flera rödlistade arter noterats i Artportalen som är bedömda nära hotade. Arterna bedöms främst vara belägna inom dikesrenar och utmed befintliga stenmurar och stenpartier.

Området är, liksom hela Öland, av riksintresse för obruten kust och rörligt friluftsliv samt ingår även i riksintresse för kulturmiljön, Borgholms slott och stad. Förtätning ska ske på ett sätt som inte riskerar påverka riksintressena negativt.

Visualisering eller volymstudie bör tas fram för att visa hur planerad bebyggelse kommer påverka landskapsbilden. Hänsyn ska tas till viktiga siktlinjer från exempelvis Kolstadgatan

Detaljplanen kommer medföra ett ökat antal trafikrörelser på Sune Danielssons gata där den föreslås anslutas till planområdet till korsningen till väg 136. Inom ramen för planarbetet behöver det utredas hur många tillkommande trafikrörelser som genereras för att bedöma om förbättringsåtgärder av det befintliga vägnätet krävs.

Två större fornlämningsområden av boplatser samt en handfull mindre fyndplatser finns inom planområdet. En arkeologisk undersökning behöver göras. Områden kan behöva slut utgrävas alternativt behöver planen anpassas för att undvika påverkan på lämningar.

Ett potentiellt förorenat område, MIFO objekt, finns noterat i områdets utkant, strax norr om Sune Danielssons gata, benämnt verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. BKL och riskklass 2 (stor risk enligt branschlista från år 2020). Förekomst, utbredning och hantering av förorenat område behöver utredas inom planen.

Den undersökning om betydande miljöpåverkan som togs fram vid handläggningen av ansökt planbesked 2020-11-25 behöver uppdateras samt eventuellt kompletteras utifrån nuvarande förutsättningar.

Översiktsplan

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik. Länsstyrelsen påtalar i sitt granskningsutlåtande behovet av att utreda ianspråktagande av jordbruksmark och bedömning av väsentligt samhällsintresse vidare med stöd i kommunens bostadsförsörjningsprogram. I översiktsplanen pekas området ut som utredningsområde 16 med följande bedömning:

"Nytt område för bostäder föreslås. Säker anslutning till väg 136 ska ske via rondellen. Ny bebyggelse ska placeras och utformas för att minimera påverkan på landskapsbilden kring Kolstad radby. Tillkommande byggnader, staket, och andra tillbehör ska ges en dov färgsättning och bebyggelsen ska hållas låg. Respektavstånd till pågående jordbruk. Potentiellt förorenad mark, se sida 94 f. Framtida översvämningsrisk, föroreningar samt fornlämningar ska beaktas, inventeras och/eller åtgärdas. Ett första steg är att pröva områdets förenlighet med kraven i PBL 2 kap 2§ att följa MB 3 kap 4§. Hela eller delar av området ska fortsätta vara jordbruksmark tills områdets lämplighet för byggnation utretts färdigt. Visar utredningarna att delar eller hela området är olämpligt för byggnation ska befintlig markanvändning som jordbruksmark kvarstå."

Utdrag ur Länsstyrelsens granskningsyttrande:

"Enligt 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (...) Länsstyrelsen vill också hänvisa till ett textutdrag ur MÖD P1188-17: "För att ta marken (brukningsvärd jordbruksmark) i anspråk för bebyggelse krävs att den behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på annan mark. Bostadsförsörjning utgör i och för sig ett väsentligt samhällsintresse som kan medföra att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk (se prop. 1985/86:3 s. 53). Kommunen måste dock visa att behovet inte kan tillgodoses på annan mark." I sitt samrådsyttrande påtalade Länsstyrelsens även vikten av ett

bostadsförsörjningsprogram för att kommunen ska visa att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på annan mark samt vilka boendeformer som behöver tillkomma.”

En ny översiktsplan för Borgholms kommun håller på att tas fram och var ute på granskning under 2024 och bedöms kunna antas under 2025. Detaljplanen bedöms ligga i linje med den nya översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Området omfattas inte av detaljplan. Planområdet angränsar i norr till tre detaljplaner, från väster Karlshöjd III (296), Karlshöjd (281) och Köpingsvik (20 och 20:2)

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar del av Kolstad 39:32, del av Borgholm 11:1 samt del av samfälligheterna Borgholm s:17 och Borgholm s:2.

Borgholm 11:1 är kommunägd. Kolstad 39:32 är privatägd. Markutbyte mellan Kommunen och ägaren till Kolstad 39:32 kan bli aktuellt inför ett genomförande av detaljplanen.

De samfälliga fastigheterna ägs gemensamt av ett flertal fastigheter i Borgholm och Köpingsvik.

Det är viktigt att kommunen har rätt underlag vid planläggning av markområden. Eftersom plangränserna blir juridiskt bindande och styr hur fastighetsregleringen ska ske i ett genomförandeskede kan kommunen bli ersättningsskyldig om användningen av befintliga fastigheter försvåras genom kommunens planläggning. Det finns osäkerheter i fastighetsgränsernas redovisning i området. Dessa gränser behöver bestämmas innan kommunen kan anta detaljplan i området. Framförallt är det fastighetsgränser i plangräns och vid användningsgräns som är viktiga att bestämma.

Inom planområdet finns två samfälliga fastigheter. Det behöver beskrivas i planhandlingarna hur dessa påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Ledningsrätt och ledningar för kommunalt VA finns längs med fastighetsgränsen mellan Kolstad 39:32 och Borgholm 11:1. Dessa behöver undvikas eller flyttas i samråd med Borgholms energi.

Barnkonventionen

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

Bedömning

Vid flera tillfällen har kommunen genom byggnadsnämnden, kommunstyrelsens arbetsutskott, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige ställt sig positiva till att utreda möjligheten till bostadsbyggnation på platsen. Under åren som har gått har lagstiftning och förutsättningar för byggnation på platsen förändrats. Jordbruket är av stor betydelse för Borgholms kommun och livsmedelsförsörjning är av nationellt intresse. Markområdet är bedömd som brukningsvärd jordbruksmark. Samtidigt finns det ett stort behov av bostäder inom kommunen, inte minst vad gäller hyresrätter och bostäder som är attraktiva för barnfamiljer. Allmänt vatten och avlopp finns inom området. Kollektivtrafik och utbyggt gång- och cykelvägnät finns i närheten av planområdet samt en funktionell väganslutning mot väg 136.

Mark- och vattenområden ska enligt 3 kap 1 § MB användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. I planen ska det framgå varför ett ianspråktagande av aktuell jordbruksmark är av ett väsentligt samhällsintresse samt om det finns alternativa platser att utveckla tätorten. I planarbetets inledande stadiet bör det därför tas fram en grundlig lokaliseringsutredning där det utreds om det finns alternativa platser att utveckla tätorten och om målet med planen, att trygga bostadsförsörjningen, kan nås genom att ta annan mark än jordbruksmark i anspråk.

Konflikter kan uppstå i samband med tätortsutbyggnad i jordbruksområden. Åtgärder som spridning av gödsel och damning vid plöjning/harvning av åkermark mm samt buller kommer att uppstå i anslutning till ny bebyggelse. Planen ska utformas så att från och på pågående jordbruksverksamhet minimeras. Planen ska även så långt som möjligt utformas så att kvarstående del av fastigheten Kolstad 39:32 blir fortsatt möjlig att bruka rationellt.

Planen ska ta hänsyn till på landskapsbild och kulturvärden på platsen. Visualisering eller volymstudie bör tas fram för att visa hur planerad bebyggelse kommer påverka landskapsbilden från söder och sydväst, bl.a. från Kolstad radby.

Flera fornlämningar berörs av planen. Arkeologisk undersökning samt paleoekologisk undersökning bör därför påbörjas tidigt i planarbetet för att utgöra underlag för detaljplanens utformning och genomförbarhet.

Rödlistade arter bedöms främst vara belägna inom dikesrenar och utmed befintliga stenmurar och stenpartier. Planen bör anpassas för att undvika påverkan på dessa miljöer och på befintliga stenmurar.

Markradon kan förekomma i området p.g.a. sprickor i underliggande kalkberg. Eventuell förekomst av markradon behöves utredas och radonsäkert byggnadssätt kan krävas.

Sprickbildningar i kalkberget som under årens lopp har sedimenterats kan komma att öppnas vid grävning och schaktning mm, och grundvattenläckage kan ske vilket i

så fall kan påverka vattentäkter och brunnar. Risken bedöms vara stor för detta på landborgskanten vilket gäller för planområdet. En utredning kan behöva göras för att visa hur det kan undvikas.

En dagvattenutredning behöver göras för att visa att dagvatten kan omhändertas lokalt och inte försvåra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormer för vatten. Furuhålls våtmark ligger ca 300 meter öster om planområdet. Dialog ska föras med Borgholms Energi AB för att utreda möjligheten att lösa dagvattenhanteringen i ett större perspektiv.

Planen bedöms generera ett stort allmänintresse och bör därför handläggas med ett utökat förfarande.

Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:

Planförslaget bedöms kunna tillskapa 30–50 nya bostadsfastigheter.

Exploatering

Kommunens ambition är att direktanvisa de delar av Borgholm 11:1 som berörs av planområdet till exploitören.

Värdering av marken beror på dess användning, större delen av marken kommer att nyttjas till allmänplatsmark GATA, NATUR och Dagvattendamm. Eventuellt kan ett fåtal bostadsfastigheter tillskapas vilket påverkar markpriset.

Preliminär plan

Preliminär tidsplan

Start-PM	Kvartal 4 2024
Beslut om betydande miljöpåverkan	Kvartal 2 2025
Samråd	Kvartal 4 2025
Granskning	Kvartal 2 2026
Antagande	Kvartal 4 2026
Lagakraft	Kvartal 4 2026

Detaljplanarbetet kommer att handläggas med utökat förfarande.

Kommunikationsinsatser i planarbetet

Kommunikationen bör omfatta:

- ☒ Utskick med information till berörda vid samråd, granskning, antagande och laga kraft.
- ☒ Information på hemsidan om samråd, granskning, antagande och laga kraft.
- ☒ Annons (kungörelse) i dagstidning vid samråd och granskning.

☒ Samrådsmöte.

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Kostnader för planarbetet

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen vilket ska regleras i plankostnadsavtal. Detaljplanen bedöms innebära kostnader på ca 1 800 000 kr

Exploatören bekostar bestämning av fastighetsgränser i den utsträckning som krävs för att kunna ta fram detaljplan. Fastighetsbestämningar kan vara mycket komplicerade att genomföra och mycket svåra att bedöma kostnaden för. Ett överslag baserat på information om kostnader på Lantmäteriets hemsida ger en trolig summa på ca två miljoner kronor.

Kostnader för genomförande

Kostnaderna för anslutning till vatten och spillvatten, el och bredband tillsammans med kostnader för lantmäteriförrättningar belastar exploatören.

Åtgärder på befintligt vägnät och eventuellt nya vägar i området ska bekostas av exploatören.

Kostnaderna för anläggande av dagvattenhantering bekostas av den som har nytta av anläggningen.

Intäkter:

Kommunen kan få intäkter vid försäljning av del av den kommunägda fastigheten Borgholm 11:1 till exploatören eller vid försäljning av bostadsfastigheter om detaljplanen visar att det är lämpligt att förlägga dessa på Borgholm 11:1