



Borgholms
kommun

Detaljplan för

Kolstad 39:33 m.fl.

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2025-07-07

Antagandehandling

2025-07-07

Dnr: S 2017-447

Medverkande tjänstemän

Jonathan Sjöblom
Planarkitekt

Ylva Hammarstedt
Planarkitekt

Ulrika Belsing
Miljöstrateg

Mia Olsson Hedman
VA-strateg

Leon Hansson
Planeringschef

Julia Persson
Tillväxtchef

Medverkande konsult

Johan Lunde
Arkitekt, ATRIO arkitekter

Erika Bäckman
Arkitekt, ATRIO arkitekter

Planhandlingarna består av:

- Plankarta på grundkarta med bestämmelser 2025-07-07
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning 2025-07-07
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2025-07-07
- Fastighetsförteckning 2025-07-07
- Granskningsutlåtande 2025-07-07

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.
- Inventering av silverviol, WSP 2022-04-28. (omfattas av sekretess)
- 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	18
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN ...	21
6. PLANFÖRSLAGET	24
7. GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER	32

Detaljplaneprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan. I beskrivningen ska 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 är berörda av planförslaget meddelas per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt företag och föreningar som berörs av förslaget.

När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen 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. Granskningsutlåtandet liknar en samrådsredogörelse; kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen antas. Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter.

Upprättandet av detaljplanen följer plan- och bygglagens (2010:900) anvisningar för ett standardförfarande. För detaljplanen har Boverkets allmänna råd och föreskrift BFS 2014:5 tillämpats.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

www.borgholm.se/detaljplaner/

Standardförfarande:

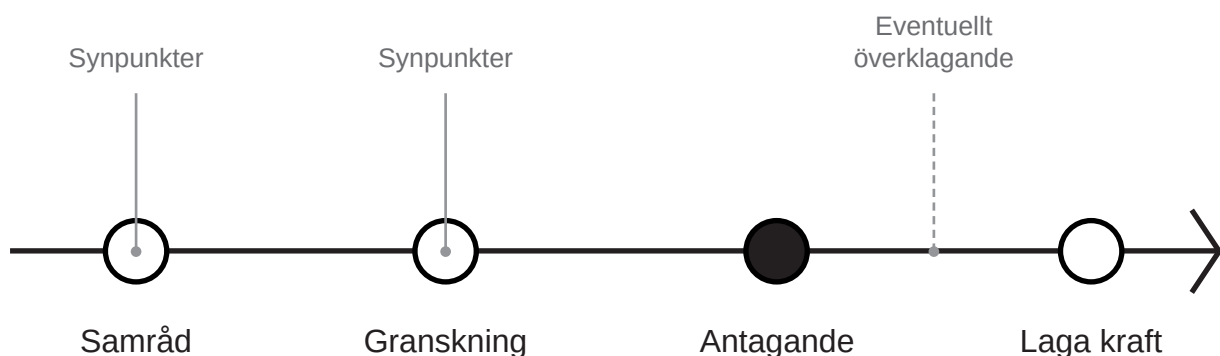




Bild 1. Kommunkarta



Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

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

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

Befintlig bebyggelse inom planområdet är främst ett resultat 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 utgörs av 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. Inom planområdet finns två vägföreningar med var sin anslutning till allmän statlig väg.

Planförslaget möjliggör att maximalt 13 nya fastigheter på ny kvartersmark kan tillskapas. Befintliga fastigheter ges i vissa fall möjlighet att avstyckas och en större byggrätt för att skapa förutsättningar för permanentboende. Planförslaget har bearbetats så att utpekade områden för fornlämningar visas hänsyn. Dagvattenlösningen är främst placerad i befintliga lågpunkter och följer vattnets naturliga flöde och befintliga anläggningar för dagvatten. Dagvatten från planområdet har sitt utlopp i stenbrottet i nordväst. Vidare utgör planområdet en del av ett sammanhängande grönstråk och planområde och dagvattenlösningen utformas för att skapa förutsättningar för groddjur att röra sig genom planområdet. Trafikalstringen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för området, ej heller för anslutning till väg 136.



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 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. Vägarna inom planområdet underhålls av två oberoende vägföreningar. Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda.

3. Planeringsförutsättningar

Historik

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

På flygfoton från runt 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 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. Området planlades under 1950- till 1970-talet för fritidsbebyggelse och karaktären är ännu synlig i området då bebyggelsen är förhållandevis småskalig med vissa undantag. En majoritet av fastigheterna inom området är mellan 1000-1600 m². Det finns även enstaka mindre fastigheter som är cirka 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 syfte 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. Bebyggelsen domineras av trähus, men inslag av puts förekommer. Olika takmaterial förekommer.



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, Hasselbackens förskola med tre avdelningar, ligger 2 kilometer österut i Köpingsvik. Köpings skola rymmer förskoleklass, grundskola årskurs 1-6 och fritidshem. Det finns även förskola och grundskola F - 9 i Borgholm.

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, 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.

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.



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

I söder och sydväst om planområdet finns en stor skog med tillhörande våtmark. Området är 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 främst i planområdets södra gräns, 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

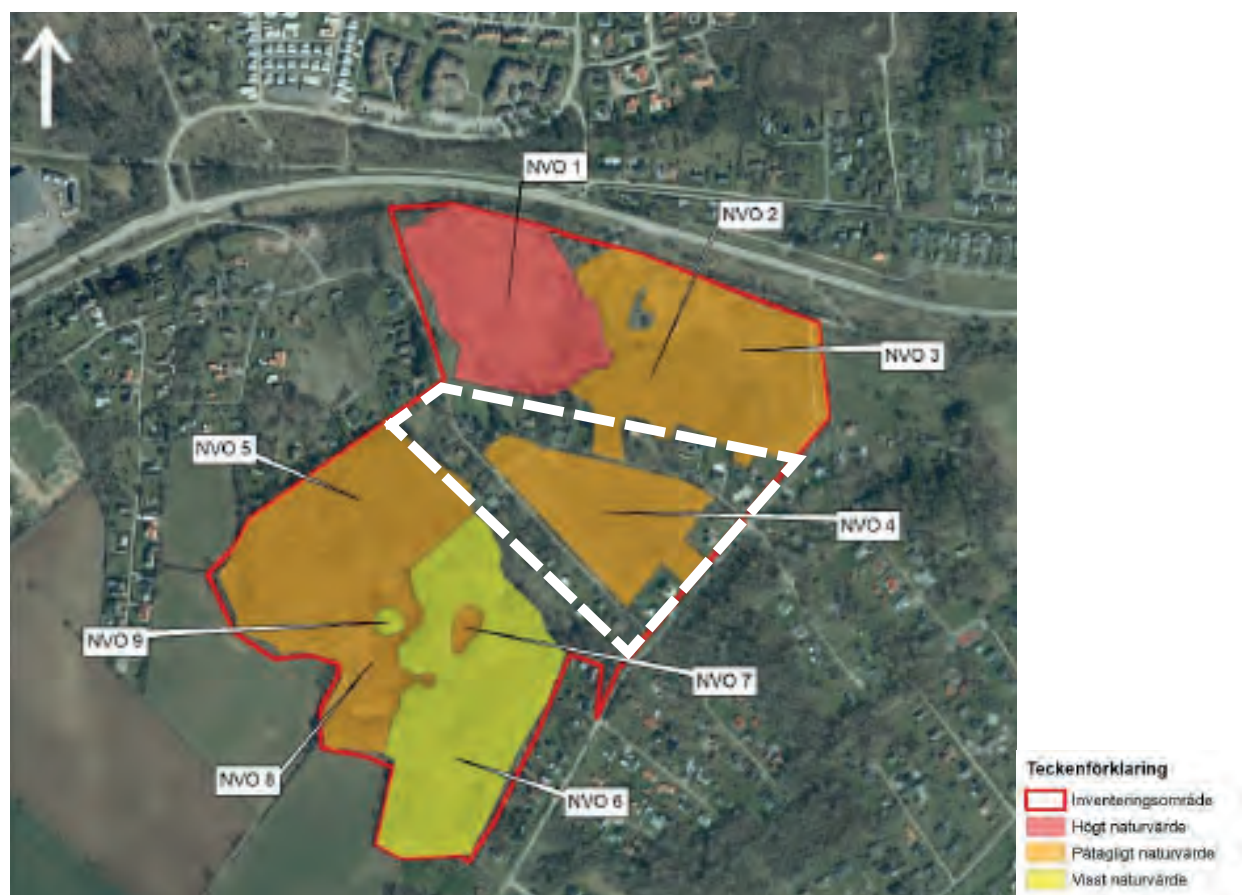


Bild 6. Identifierade och avgränsande naturvärdesobjekt (NVO) inom inventeringsområdet, Sweco, 2021-08-31. Planområdet i streckat vitt innehållandes NVO 4 och en liten del av NVO 2.

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 var 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. (Sweco, 2021-08-31)

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.



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).

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*)

Inventering Silvertiol

Silvertiol är en liten, helvit, tidigt blommande viol som i Sverige enbart växer i och kring Borgholm. Arten är upptagen på nationella rödlistan som kritiskt hotad, CR. Inom inventeringsområdet finns tio inrapporterade fynd av silvertiol. Samtliga fynd är inrapporterade innan avverkningen. Vid inventeringen noterades totalt åtta individer silvertiol på en privatägd, redan bebyggd fastighet inom planområdet. (*WSP, 2022-04-28*)

Floraväktare inventerar området årligen och har konstaterat att arten inte längre finns på platsen, men att fröbanken högst sannolikt finns kvar och att med nya trädgårdar kan den komma åter. Silvertiol trivs i brynmiljöer och i trädgårdar. Arten växer alltid i övergångar mellan olika miljöer och oftast i lägen med gynnsamt klimat tidigt på våren.

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 brädd in på våren och det finns en sannolikhet att vattensamlingar inom planområdet används som lekvattnet.

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*)

Inrapporterade fynd

Förutom fynd av långbensgroda har också fynd av ekoxe och vanlig snok rapporterats in efter avverkning. Ekoxen trivs i öppna, solbelysta områden med framförallt gammal ek och rötad ekved i marknivå. Det är osannolikt att lämpliga livsmiljöer finns inom den del av planområdet som föreslås att exploateras. Att ekoxen kan finnas vid solbelysta ekar på befintliga bebyggda fastigheter är däremot sannolikt. Ekoxen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Vanlig snok påträffas vanligen vid vatten eller fuktmarker såsom sjöar, moss- eller myrmarker. Arten kan vandra över stora områden mellan våtmarker. Under näringsperioden är den knuten till platser med grodor, paddor eller fisk och under sommarens äggutvecklingsperiod till platser med förmultnande vegetation eller annan lämplig varm och fuktig mark. Arten övervintrar ofta i steniga områden långt från vatten. Vanlig snok bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tre registrerade gravfält, Raä 37:1, Raä 193:1 och Raä 35:1-2. För fornlämningsområdena i väster Raä 37:1 och i norr Raä 193:1 har förundersökning genomförts av Kalmar läns museum 2019 och 2023. Inom förundersökningsområdet grävdes sammanlagt ett 50-tal sökschakt och ett tiotal nya gravar påträffades. Det har resulterat i att fornlämningsområde 37:1 har utökats i nordost. Avsaknaden av fynd i sökschakten i norr har föranlett att fornlämningsområde 193:1 har minskat något i söder. Fornlämningarna Raä 35:1-2 är slututgrävd men under bevakning. Fornlämningarna består av gravar och dessa ligger ofta ytligt. Fornlämningarna sammanfaller till viss del med kvarteretsmark för befintlig bebyggelse.

Arkeologiska förundersökning har Fornlämningsområde i söder 35:1-2 berördes inte av förundersökningarna.

Anmälningsplikt råder enligt kulturmiljölagen om fornlämning påträffas.

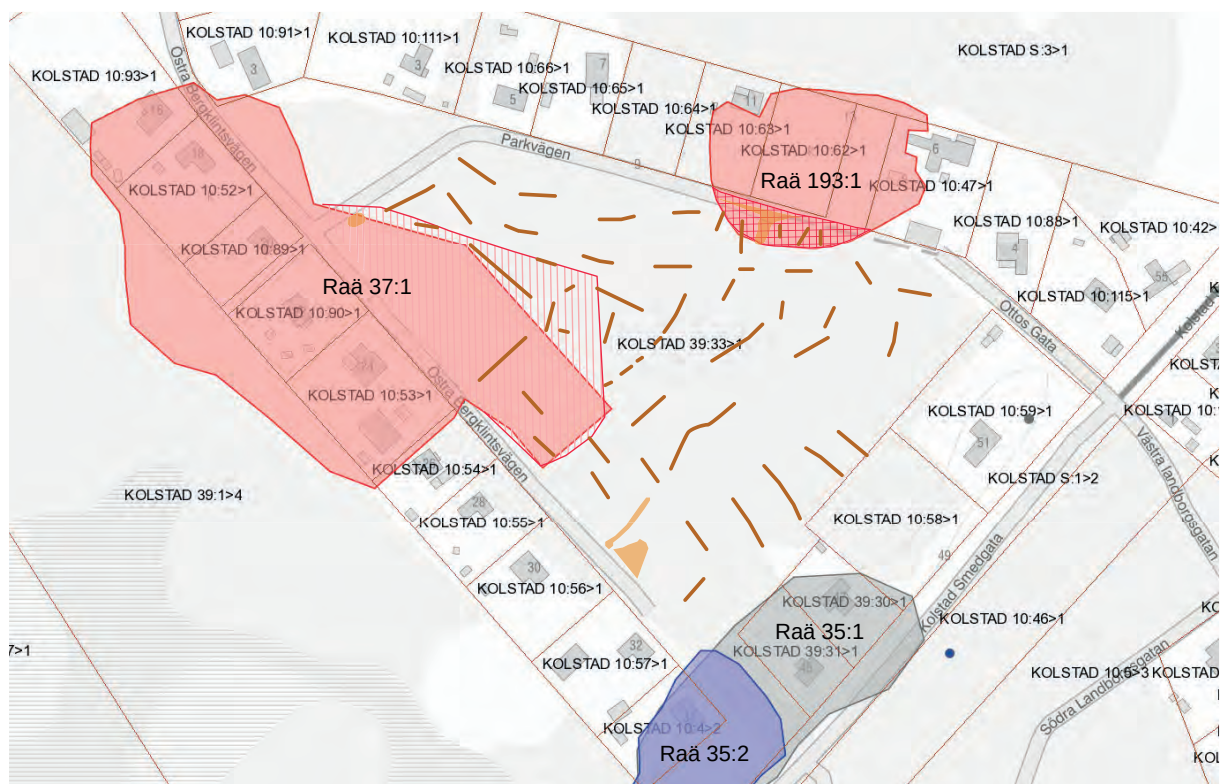


Bild 8. Blå och grå yta visar slutundersökt fornlämningsområde. Det västra fornlämningsområdet har utökats efter senaste förundersökningen, rosa streckad yta. Det norra fornlämningsområdet har minskat något, rödrutig yta. Bruna streck visar undersökningsschakten från båda förundersökningarna. Orangea ytor visar områden med störning.

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 cirka 22 - 26 meter över nollplanet i RH 2000. Marken lutar mot nordväst.

Jordartsinformation enligt kartunderlag från SGU visar att grundlagret främst består av lerig sandig morän 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;

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 Kolstadsområdets 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 uppgå till cirka 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

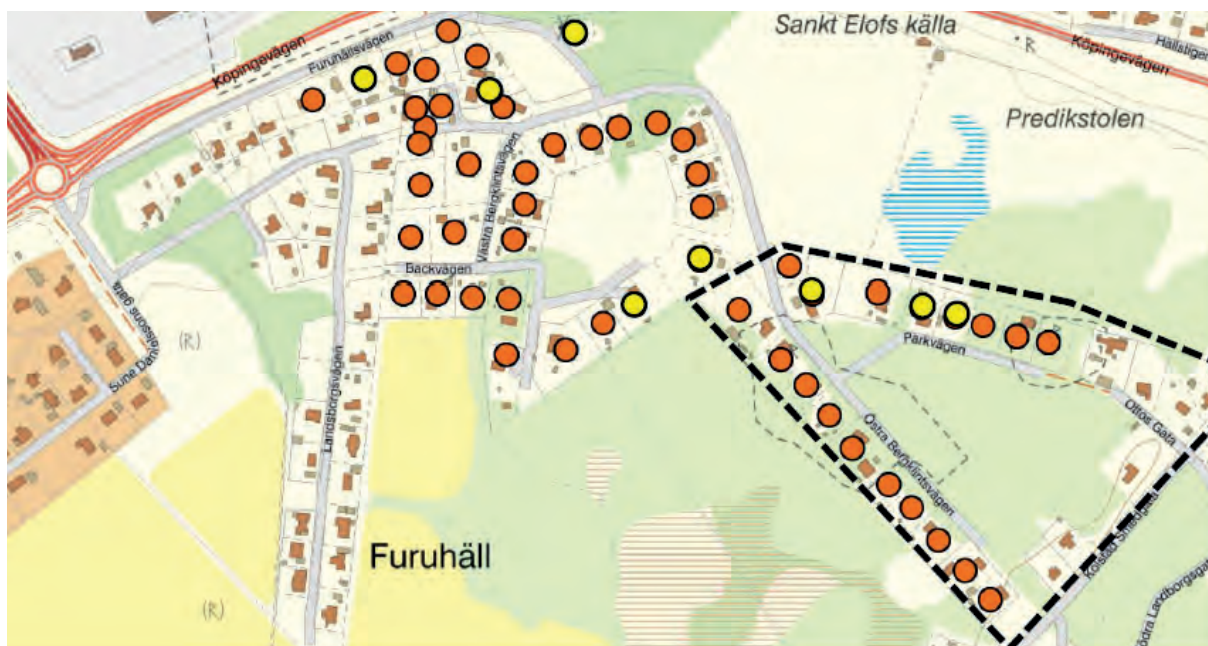


Bild 9. Utdrag ur PM Trafik, 2024-05-08. Samtliga markerade fastigheter har koppling till Furuhällsvägen. Permanentboende markerade med gul cirkel. Planområdet i svart streckad linje.

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 cirka 700 meter 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 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 och kommunalt ledningsnät finns utbyggt i området.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Norr om planområdet återfinns ett före detta stenbrott (kallad bergtäkt i bild 10) 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

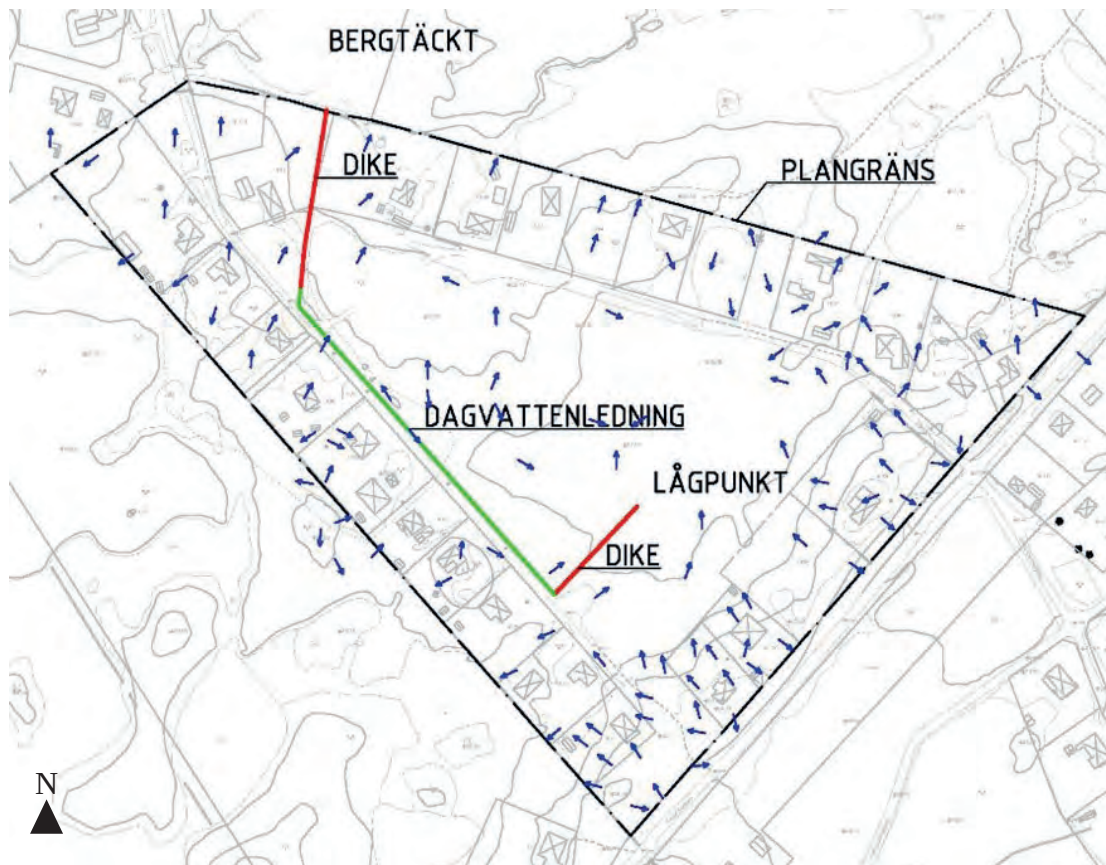


Bild 10. Avrinning inom området, Mkonsult.

och ledning till det före detta stenbrottet i norr (kallad bergtäkt i karta). Befintligt dike i 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 brandposter 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 kilometer 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.

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 ska 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 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 kommunens gällande översiktsplan pekas planområdet ut som prioriterat område för utredning av fler och utökade byggrätter för bostäder inom eller i anslutning till bebyggda områden.
- 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 rapporterats in i området. Åtgärder för att öka antalet möjliga lekvattnen regleras i exploateringsavtal.
- Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt.
- Planförslaget bedöms inte påverka fornlämningsområdena negativt. Dock sammanfaller till viss del fornlämningarna med befintlig bebyggelse och delar av befintliga fastigheter ligger inom fornlämningsområde.
- Våtmarken i sydväst bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag och omfattas inte av strandskydd. Stenmurarna inom planområdet omfattas inte av biotopskydd.
- Silverviol, spädnarv, ekoxe och vanlig snok bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.
- Naturmarken säkrar fornlämningsområde och dagvattenhantering. Det finns stor potential att utforma naturmarken för att öka områdets rekreativa värden.
- Området ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten, men inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten måste därför 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 §, 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 och 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 kvantitativa statusen för närvarande är otillfredsställande. God kvantitativ 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

Samtliga tre planer medger bostadsändamål där bebyggelsen ska vara fristående. Enligt Byggnadsplan Köpingsvik får höjden uppgå till 4,5 meter där byggnaden ska uppföras med 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. 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 att endast en byggnad per fastighet får uppföras och uppgå till 100 m². En våning tillåts och vind ej får inredas. Höjd på byggnad får uppgå till 3 meter. Planen reglerar ytor med användning park eller plantering och vägmark.

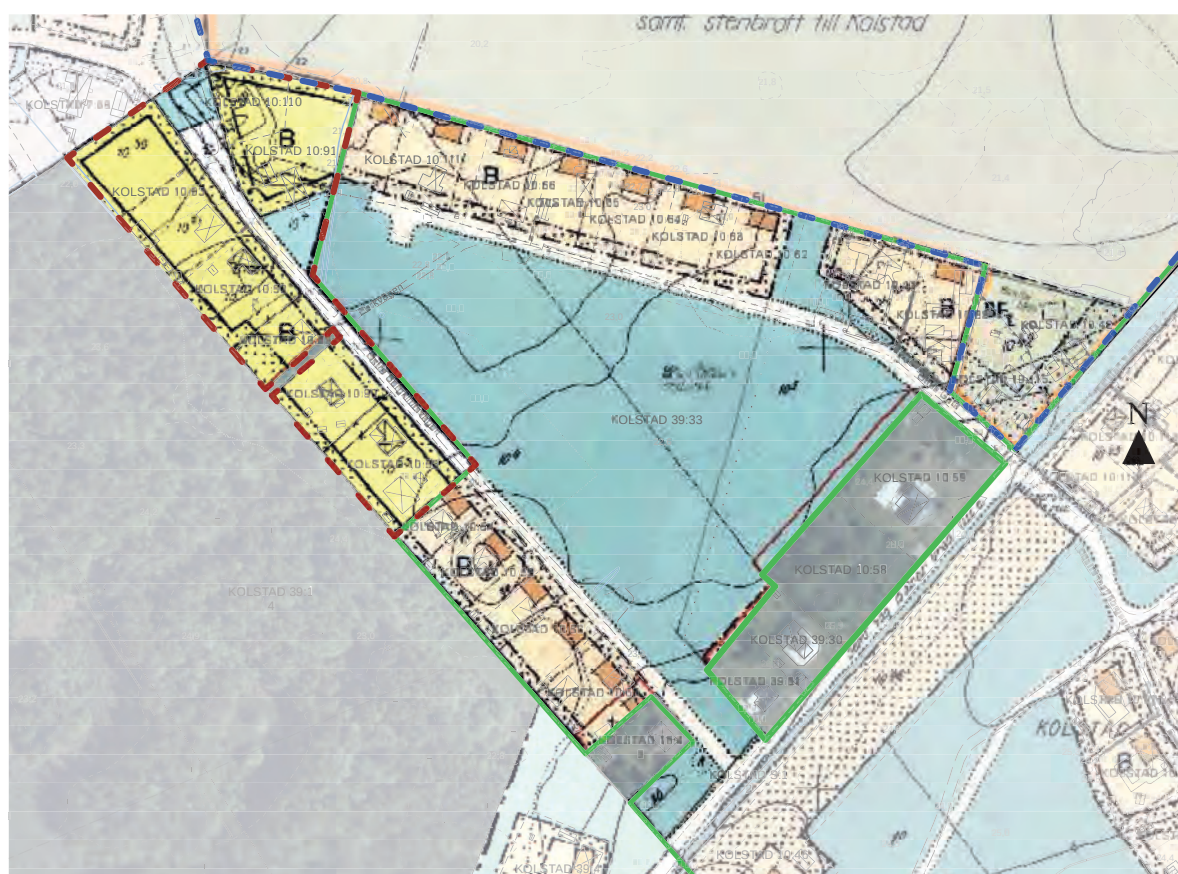


Bild 11. Utdrag ur fastighetskartan, planområdet med gällande byggnadsplaner.

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 i bakre delen av fastigheten för att visa hänsyn gentemot fornlämning.

Fastigheterna Kolstad 10:4, 39:31, 39:30 10:58 och 10:59 omfattas idag ej av detaljplan.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet

Översiktsplan

För att värna de karaktäristiska landskapsvärdena och verka för en hållbar bebyggelseutveckling är översiktsplanens övergripande strategi att utveckla bebyggelsen i prioriterade knutpunkter och stråk, i första hand i anslutning till befintlig bebyggelse. Det är i dessa områden som bebyggelseutveckling och planeringsresurser i första hand koncentreras. Att samla bebyggelsen främjar en effektiv markanvändning och stärker nyttjandet av

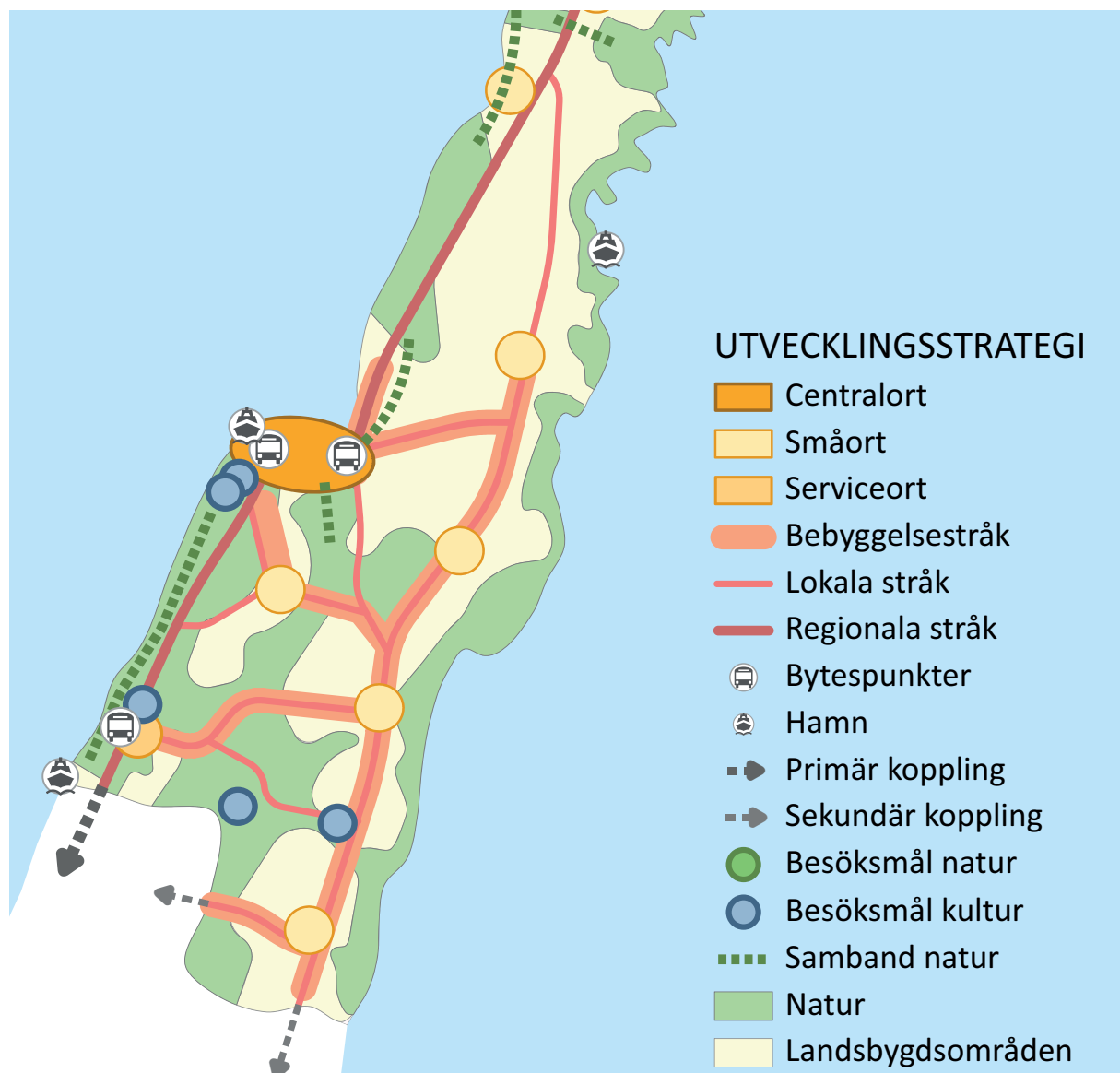


Bild 12. Kommunens utvecklingsstrategi

befintlig infrastruktur. Det minimerar även ianspråktagandet både av jungfrulig mark och brukningsvärd jordbruksmark.

Planområdet som ligger inom SB 30 pekas ut som prioriterat område för utredning av fler och utökade byggrätter för bostäder inom eller i anslutning till bebyggda områden. Ett behov av att aktualisera detaljplanerna har konstaterats inom stora delar av området. Dagvattensituationen behöver utredas.

Norr om planområdet pekar översiktsplanen ut markanvändningen grönområde och park ,GP2. Inom området ligger bland annat Kolstad stenbrott. Översiktsplanen anger att röjning, hävd, stigar, en vandringsled och ett eventuellt fågel- eller utkikstorn skulle öka områdets tillgänglighet och rekreativvärde. Sydväst om planområdet pekas ett större sammanhängande område ut med markanvändningen natur och friluftsliv, NF15 som är av vikt för både naturvärden, vattenhantering och rekreation. Inom området finns bland annat våtmarksområde med delvis sumpskog som är viktig för den naturliga dagvattenhanteringen och för biologisk mångfald.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget stämmer överens gällande översiktsplan.

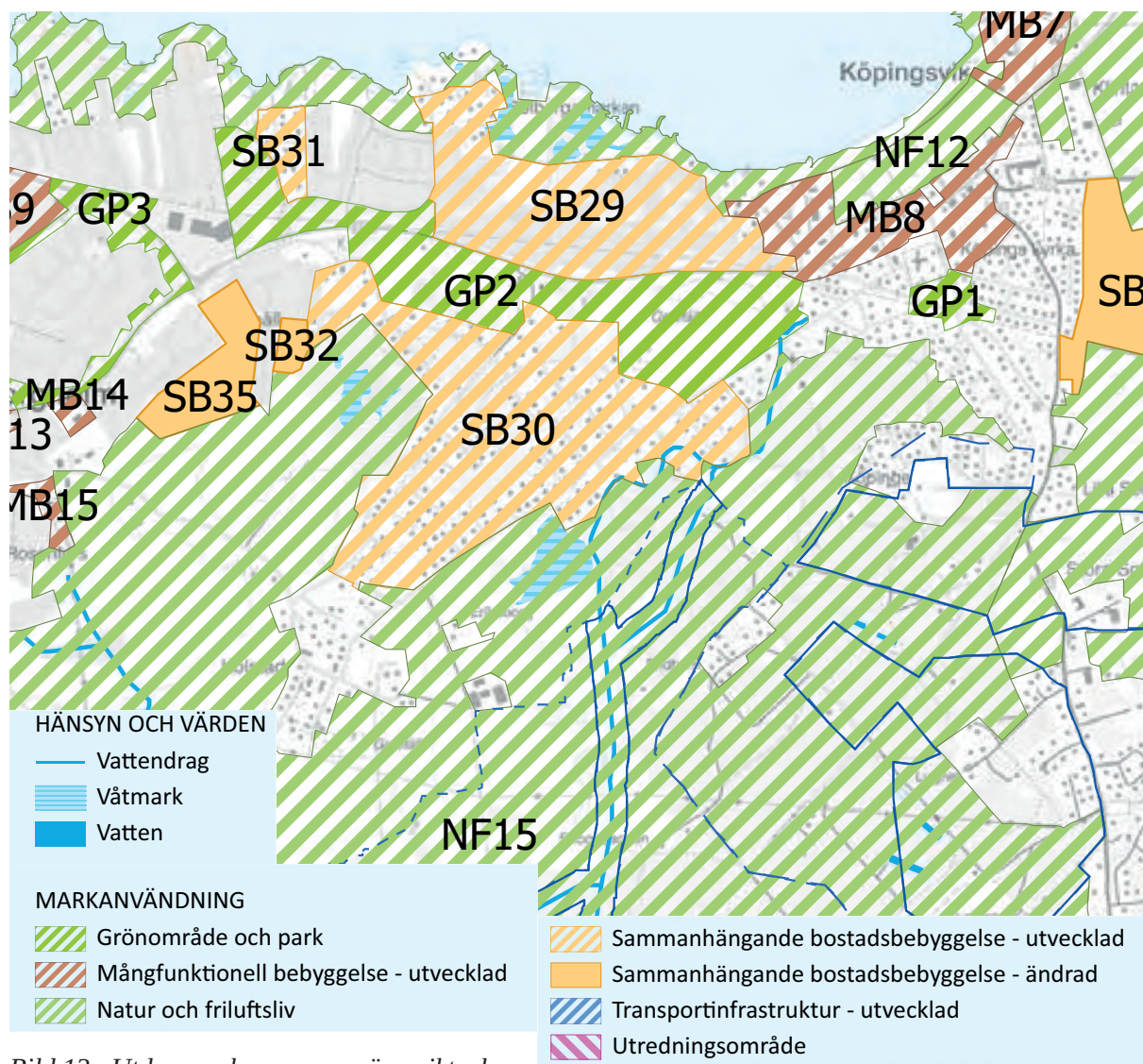


Bild 13. Utdrag ur kommunens översiktsplan

6. Planförslaget

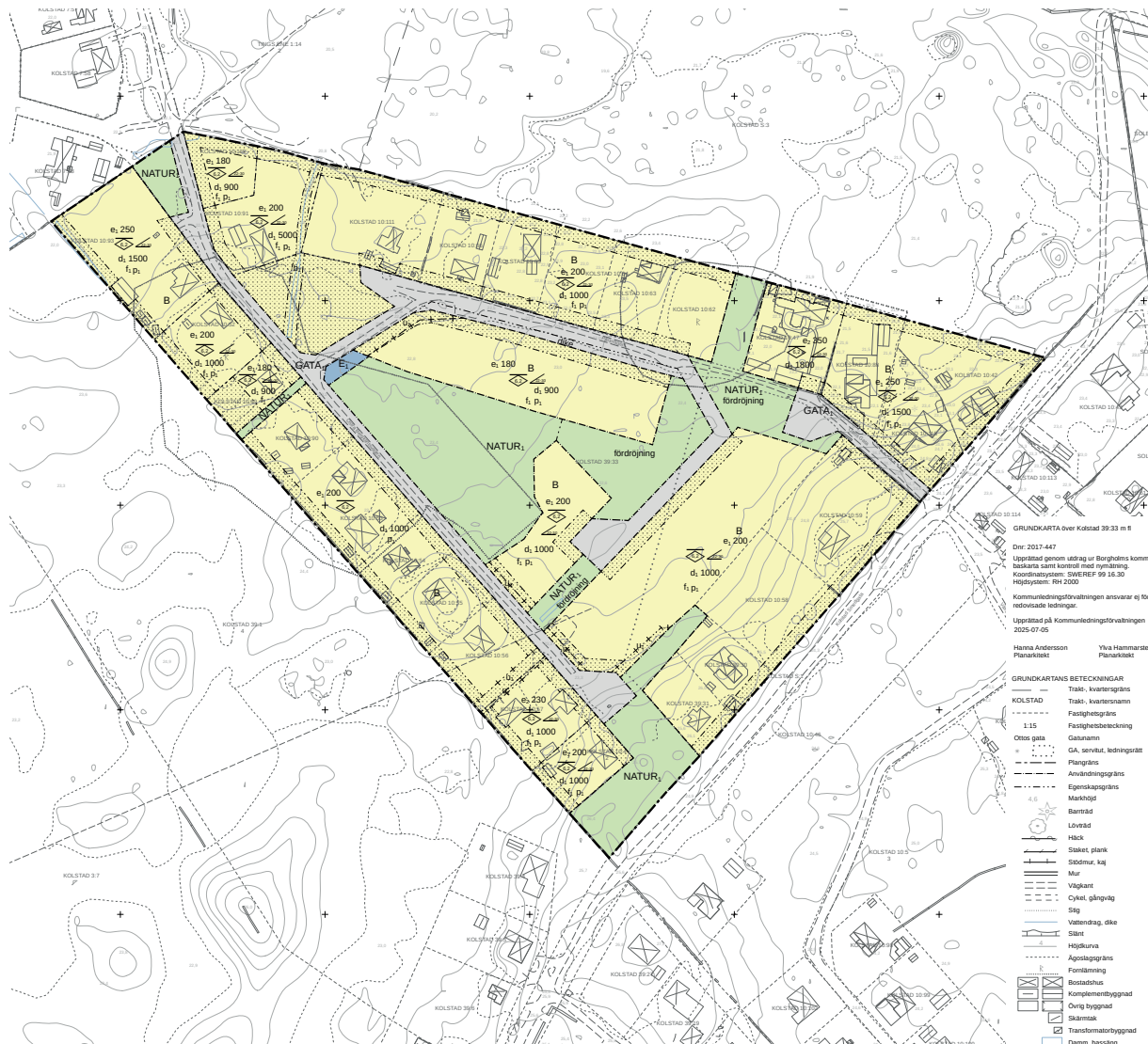


Bild 14. Utdrag ur plankartan

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 allmännyttigt ändamål, 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. Den centrala fördröjningsytan ska enligt exploateringsavtal utformas med djuphålor som kan fungera som lekavatten 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

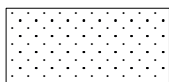
Kvartersmark ger fastighetsägaren rättigheter att nyttja marken på det sätt detaljplanen tillåter. Inom kvartersmarken har fastighetsägaren ansvar för skötsel och underhåll och det är fastighetsägaren som bestämmer vem eller vilka grupper som får vistas inom området. I detaljplanen bestämmer kommunen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

Omfattning

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



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

I aktuellt planförslag används prickmark för att bevara befintlig bebyggelsestruktur där byggnader ligger indragna från gatan och för att undvika att byggnader uppförs intill befintliga stenmurar så att dessa fortsatt kan bidra till att behålla områdets karaktär. Befintlig bygglovspliktig bebyggelse undantas från område med prickmark.

Största tillåtna byggnadsarea regleras av bestämmelserna **e₁** och **e₂**. I princip tillåts att cirka 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.

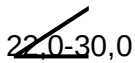
Höjden på bebyggelsen inom planområdet är reglerad med planbestämmelsen högsta tillåtna nockhöjd. Bestämmelsen är representerad med en symbol.



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



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 30 grader. För egenskapsområden där befintliga huvudbyggnader har en flackare taklutning än 22 grader utgår bestämmelsen.

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.

Utformning

Takets utformning har betydelse för upplevelsen av byggnadsvolymer. Utformningsbestämmelse reglerar att endast sadeltak tillåts på huvudbyggnaden. Syftet är att ge byggnader ett avslut så att varken fasadliv eller takfall helt dominerar intrycket av

byggnaden och på så sätt upplevs byggnadsvolymen mer småskalig. För egenskapsområden där befintliga huvudbyggnader inte är utformade med sadeltak utgår bestämmelsen.

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 **u₁**. Områdena är belägna utmed Östra Bergklintsvägen, Parkvägen och utmed den sydöstra naturmarken och säkerställer Vattnets och 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 15. 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 permanentboende i området. Byggnadsvolymer regleras med byggnadsarea, det vill säga den yta byggnaden upptar på marken, tillsammans med reglering av nockhöjd, takvinkel och takutformning.

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 fördröjningsytor kan komma att vara torrlagda under delar av året på grund av avdunstning och infiltration. För att motverka detta ska den centralt belägna fördröjningsytan utformas med djuphål för att hålla vatten 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 dagvattenanläggningar 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. Nybyggnation inom dessa fastigheter kräver förutom bygglov även tillstånd från kulturmiljölagen.

Ny bebyggelse placeras utanför fornlämningsområden och kommer därmed inte påverka fornlämningarna. Anmälningsskyldighet 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 tillsammans med den ökade bygggrätten för befintliga fastigheter, beräknas trafikallstringen från planområdet uppgå till cirka 90 fordon per årsmedeldygn. Medeldygnstrafiken på Furuhällsvägen beräknas öka från dagens cirka 50 fordon till omkring 120 fordon per dygn till följd av ett genomförande av planförslaget. Under de mest belastade perioderna sommartid beräknas trafiken i dagsläget uppgå till cirka 100 fordon per dygn. Med den nya detaljplanen beräknas trafiken öka 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).

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 i korsningar och vid utfarter.

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 verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar för vatten och avlopp är framförallt förlagda i befintliga vägar. Samtliga bebyggda fastigheter är anslutna och möjlighet till anslutningspunkter finns även för obebyggda fastigheter.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten och kommunen samordnar i största möjliga mån brandvattenförsörjningen med anläggning 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. Brandposter ska anläggas enligt räddningstjänstens gällande norm.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten föreslås ske lokalt på platsen genom öppna dagvattenanläggningar. 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 lämpligt 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 har utformats för att styra vatten till planområdets befintliga lågpunkter. Ett svackdike föreslås 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. Svackdiket mynnar ut i föreslagen fördröjningsyta med möjlighet att hantera en volym på 350 m³. Bygandet av fördröjningsytor och anslutande diken 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 fördröjningsyta, 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 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).



Bild 16. Dagvattenlösning, 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 avvattnning 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 djuphålan i den centralt belägna fördröjningsytan (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
Augusti 2025	Antagande
September 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. Avtalet reglerar fördelningen av ansvar och kostnader mellan kommunen och exploatören i samband med upprättande av detaljplan.

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

Borgholms kommun har upprättat exploateringsavtal med exploatören Prästhagen AB som reglerar utbyggnad av väg, naturmark och dagvattenlösning.

Exploatören och Furhålls vägförening tecknar en skriftlig överenskommelse om vilken standard de nya väganläggningarna ska hålla

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.

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. 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.

Befintliga bostadsfastigheter som omfattas av tidigare detaljplaner får en utökad byggrätt möjlighet att stycka av befintliga bostadsfastigheter påverkas inte av planförslaget. Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet som idag inte omfattas av detaljplan kommer omfattas av denna detaljplan.

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 dragning 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 exploitören.

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 Kolstadorrådets vägförening.

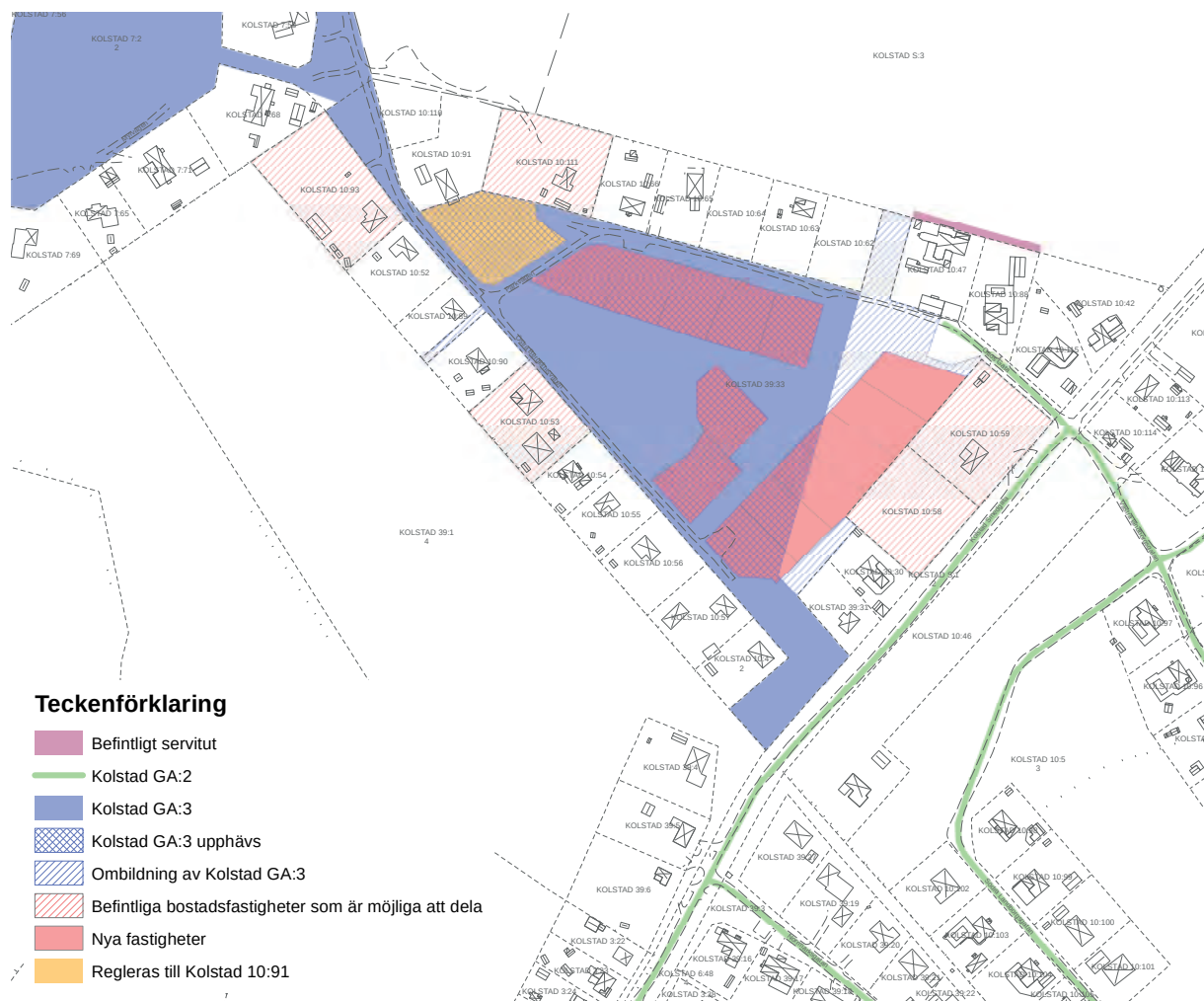


Bild 17. Fastighetsrättsliga konsekvenser

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 kvartersmark 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 exploatör.

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 lantmåteriförrättningar 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 föreslagna gator i området anläggs i enlighet med vägföreningens standard, skriften Vägar och gators utformning (VGU), Arbetsmiljöverkets föreskrifter och i samråd med E.ON.

Exploatören ansvarar för att dagvattenåtgärder genomförs i enlighet med dagvattenutredningen, Arbetsmiljöverkets föreskrifter och i samråd med E.ON. 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 gällande norm enligt vilken räddningstjänsten inte ska ha längre än 75 meter till närmsta brandpost, vilket ger ett maximalt avstånd mellan brandposter på 150 meter. 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.

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader för marköverlåtelse och lantmåteriförrättningar. Hur dessa regleras framgår av genomförandebeskrivningen.

Exploateringsavtalet reglerar utförande och bekostande av allmänna anläggningar. Hur dessa

regleras framgår av genomförandebeskrivningen. I avtalet regleras också hur slutbesiktning ska ske, vilken garantitid som gäller och vad som gäller när anläggningarna ska överlämnas till gemensamhetsanläggningen.

Exploateringsavtalet reglerar utförande och bekostande av övriga anläggningar. I avtalet regleras exploatörens ansvar för kvartersmark och tillgängligheten till denna under byggtid.

Exploateringsavtalet reglerar villkor under genomförandet, byggtiden. Flera av villkoren framgår av planbeskrivningen. I avtalet regleras också en tidplan som anger att anläggningarna ska vara färdigställda 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och att kommunen äger rätt att på exploatörens bekostnad utföra byggnation och ansöka om erforderliga lantmåteriförrättningar om så inte skett. Hur allmän plats och befintliga värden ska skyddas under byggtiden och hur byggtrafik ska kunna framföras säkert regleras också.

Utöver ovanstående regleras:

- att exploatören förbinder sig att söka och följa erforderliga tillstånd, lov och godkännanden.
- att exploatören informerar allmänheten om pågående arbeten som har ett samband med genomförandet av detaljplanen.
- vilka regler som gäller för överlåtelse av avtal och vid en tvist.
- under vilka omständigheter avtalet är giltigt.

Kostnader för genomförande av detaljplanen drabbar därmed inte enskilda fastighetsägare och bekostas inte heller av det allmänna med skattemedel.

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 idag inga utpekade värden för rekreation. Kalavverkning samt arkeologiska undersökningar har gjort området mindre attraktivt och tillgängligt för rekreationsändamål. Ett sammanhängande gatunät kan öka den aktiva rekreationen. Vid anläggande av dagvattenåtgärder kommer skötsel och underhåll av naturområdena skapa bättre förutsättningar för tillgänglighet.

Friluftsliv och rekreation i omkringliggande områden, våtmarken i sydväst och det gamla stenbrottet i norr, kommer inte påverkas av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bidrar inte till att bullernivåer ökar för befintliga fastigheter. Högre bullernivåer kan förekomma 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 då groddjur gynnas av strukturen.

Naturvärden

Då stora delar av det centrala naturområdet 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 fördröjningsyta med djuphåla anläggs där det finns möjlighet att bevara en vattenspegel som ger långbensgroda goda fortplantningsmöjligheter. Bland annat återplantering av lövträd möjliggör spridning av arten.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget påverkar ej fornlämningsområde. Planförslaget är utformat så att stenmurar kan bevaras.

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 infiltreras och ledas vidare i befintligt dike i nordväst. Detaljplanen försvårar inte möjligheten att följa MKN. Planen möjliggör åtgärder som behövs för att följa MKN, till exempel med fördröjningsytor och öppna diken som behövs för att åstadkomma en god dagvattenhantering. Reningsåtgärder där infiltration och sedimentation avskiljer dagvattnets föroreningar bedöms vara tillräckliga.

