



Start-PM för detaljplan SVARTEBERGA 3:7

Fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott



Preliminär planområdesgräns

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	3
Läge och planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Bedömning	5
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:	7
Preliminär tidplan och kostnader	7
Preliminär tidsplan	7
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser	7

Bakgrund och syfte

Kommunen beviljade positivt planbesked för Svarteberga 3:7 2020-11-19, Dnr 2020-695 BN § 236. Detta start-PM ska förtydliga förvaltningens uppdrag för framtagandet av ny detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att låta bebygga området med småhusbebyggelse samt möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten. Fastigheten består idag av flera skiften av betesmark avgränsade av äldre stenmurar. Det parti av betesmarken som syns ifrån närmaste väg planeras att bevaras. Befintliga stenmurar, stenrosen och skyddsvärda träd kommer bevaras i möjligaste mån. Även synbar sträckning av den gamla järnvägen vilken korsar planområdet planeras att bevaras.

Exploatörens intentioner enligt ansökan är att skapa en modern ekoby med hus i energieffektiva material där de boende kan samlas kring gemensamma funktioner såsom odlingslotter och hönsbus.

Läge och planeringsförutsättningar

Planområdet är beläget cirka 400 meter sydväst om Svarteberga by och en kilometer norr om Räpplinge. Fastigheten består av flera skiften av betesmark vilka totalt omfattar ca 7,6 hektar. Fastigheten är privatägd.

I väster avgränsas planområdet av väg 925, norr och nordväst om planområdet finns enstaka villabebyggelse och norr om planområdet finns en radiomast samt upplagsyta. I övrigt omgärdas planområdet av jordbruksmark och av betesmark. Väster om väg 925 består marken av alvarmark.

Fastigheten Svarteberga 3:7 används idag till betesmark. Betesmarken bedöms vara kalkgräsmark, vilket är en betesmark med tjockare jordlager än alvarmark. I detaljplanearbetet behöver det göras en lokaliseringsutredning av vilken det ska framgå varför det är ett väsentligt samhällsintresse att ianspråkta betesmarken samt om det finns alternativa platser för bebyggelseutveckling. Detta i enlighet med miljöbalken 3 kap 4 §.

Planområdet är placerat intill Räpplinge-Greby alvar, vilket är ett av de större alvaren utanför Stora Alvaret. Området är av riksintresse för naturvärden (miljöbalken 3 kap 6 §) - Alvarmarker söder om Borgholm. Räpplinge-Greby alvar har en intressant och artrik flora med bland annat rikligt av betesgynnade växter. Alvaret har också en värdefull mångfald av svamparter med flera rödlistade arter.

Enligt artportalen har det påträffats ett stort antal rödlistade arter i närhet till planområdet, främst fjärilsarter, vilket kan tyda på höga naturvärden. Vid fältbesök 2020-10-07 samt 2026-03-13 noterades den fridlysta växten gullviva inom planområdet. Vid fältbesök 2026-03-13 noterades skyddsvärda träd inom planområdet. För att undersöka naturvärden inom planområdet bör en naturvärdesinventering enligt svensk standard tas fram i detaljplanearbetet. Beroende på vad naturvärdesinventeringen finner kan separata artskyddsutredningar behöva tas fram, såsom exempelvis en insektsinventering.

Planområdet ligger i det som tidigare var Räpplinge socken. Där finns över tusen registrerade fornlämningar, vilket gör området mycket fornlämningsrikt. Samtidigt är socknen en av de minst undersökta på Öland. Odlingslandskapet är varierat och på många sätt ålderdomligt. Bland annat Svarteberga har ett mycket tydligt och välbevarat enskiftes- och lagaskifteslandskap där de långsmala ägorna delas in av stenmurar.

Många av vägarna i socknen följer fortfarande sina gamla sträckningar. Till en av de äldre vägarna hör vägen öster om planområdet mellan Räpplinge, Svarteberga och Tryggestad. Idag är det bara rester kvar av vägen i Svarteberga.

Nordost om planområdet finns Svarteberga by och cirka en och en halv kilometer öster om Svarteberga finns resterna av en fornborg som låg vid stranden av den nu utdikade Långbro Mosse. Det finns uppgifter från början av 1800-talet att bönderna hade tagit av borgens stenar för att använda dessa till hägnader och som vägfyllning.

En husruin finns inom planområdet i nordost. Söder om husgrunden finns en sträcka av en väl bevarad fägata. Inom planområdet finns flera stenmurar samt två stenrösen. I närheten av planområdet finns flera fornlämningar. För att utreda huruvida det finns kulturhistoriska lämningar i området bör en arkeologisk undersökning som även utreder kulturmiljövärden tas fram för planområdet.

Inom planområdet har järnvägen tidigare gått, och precis norr om planområdet där det idag är upplagsyta har en järnvägsstation tidigare funnits. Järnvägen kan ha lämnat föroreningar i marken och en markundersökning om förorenad mark kan därmed behövas. Marken inom planområdet har medel till hög risk för markradon och radonsäkert byggande kan komma att krävas.

Planområdet ligger inom tertiär zon för Lindby-Solberga vattenskyddsområde. Dialog behöver föras med Borgholm Energi AB om nybyggnationens eventuella påverkan på vattentäkten. Markens permeabilitet är dock låg och bebyggelsen som föreslås är begränsad och därför bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för grundvatten påverkas av planen.

Möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten finns i planområdet. En lågpunkt där dagvatten ansamlas idag finns i planområdets sydöstra hörn. En dagvattenutredning bör tas fram. Planområdet ligger långt från kusten och drygt en km från närmaste större vattendrag. Risker att planen påverkar miljö kvalitetsnormer för kustvatten bedöms vara liten.

Kommunala VA-ledningar med anslutningspunkt finns i planområdets östra kant. Det går även en kommunal vattenledning delvis genom planområdet. Den finns en brunn nära husgrunden i nordost.

Två djurstallar finns sydost om planområdet, den närmaste cirka 170 meter från planområdet. Ett skyddsavstånd bör hållas mellan djurhållning och ny bebyggelse. De störningar som kan uppstå i samband med djurhållning är framför allt lukt,

ansamling avflugor samt buller (fläktljud samt läten från djur). En utredning om lämpligt skyddsavstånd till djurstallarna bör tas fram.

Tillstånd för infart ifrån väg 925 (statlig väg) kommer behöva sökas. Om stenmur behöver tas bort för infart eller vägnätet inom planområdet behöver dispens från biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till ett stort antal trafikrörelser. Mot väg 925 råder 12 meter byggnadsfritt avstånd.

En samfällighet (Svarteberga S:1) med syfte vägandamål går igenom planområdet. Samfälligheten delar upp planområdet i två delar, Svarteberga 3:7 skifte 1 och 2. En förutsättning för att ta få rådighet över den mark där S:1 idag ligger är att den samfälliga marken löses in genom en lantmäteriförrättning. Deläggande fastigheter i samfälligheten löses ut mot ersättning.

Planområdet är, liksom hela Öland, av riksintresse för obruten kust (MB 4 kap §3) samt turism och rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2). Riksintresset obruten kust påverkas inte eftersom planen inte omfattar någon av de anläggningar som riksintresset reglerar. Riksintresset för turism och det rörliga friluftslivet kan påverkas något eftersom området utgörs av naturskön betesmark med små till medelstora skiften. Området är dock litet och delar av det kommer enligt skiss i planansökan även fortsättningsvis vara betesmarker. Förtätning ska ske på ett sätt som inte riskerar påverka riksintresset negativt.

Närmaste busshållplats finns vid Svartebergagatan 300 meter norr om planområdet, här trafikeras dock idag endast skolskjuts. Det finns en grusväg öster om planområdet som leder upp till Svarteberga och sedan vidare norrut, samt en grusväg som leder söderut mot Råpplinge.

Den undersökning om betydande miljöpåverkan som togs fram vid handläggningen av ansökt planbesked 2020-10-27 behöver uppdateras samt kompletteras utifrån nuvarande förutsättningar.

Översiktsplan

Planområdet är utpekade i kommuns översiktsplan som område U7 Råpplinge. För området föreslås bostadsbebyggelse. Vidare anges att gång- och cykelvägen till Borgholm behöver förbättras. Vidare anges att säkerhetsavstånd till kraftledning måste beaktas vidare i planering.

Detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Bedömning

Jordbruket är av stor betydelse för Borgholms kommun och livsmedelsförsörjning är av nationellt intresse. Markområdet är bedömd som brukningsvärd jordbruksmark och används till betesmark. Samtidigt finns det ett stort behov av bostäder inom kommunen, inte minst vad gäller hyresrätter och bostäder som är attraktiva för barnfamiljer.

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. Företräde 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 för bebyggelseutveckling. I planarbetets inledande stadie bör det därför tas fram en lokaliseringsutredning där det utreds om det finns alternativa platser för bostadsutveckling 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 bostadsutveckling i jordbruksområden. Jordbruksmark finns öster och söder om planområdet. Betesmark finns söder och norr om planområdet. I sydost finns även djurstallar. Besvärande lukt och buller kan uppstå från omkringliggande lantbruk. Planområdet ska utformas så att ingen påverkan sker på pågående lantbruksverksamhet. En utredning om skyddsavstånd till djurhållning behöver tas fram.

Planen ska ta hänsyn till landskapsbild och kulturvärden på platsen. Stenmurar, stenrösen och skyddsvärda träd ska bevaras i möjligaste mån. Även synbar sträckning av den gamla järnvägsbanken vilken korsar planområdet bör bevaras. En husruin finns inom planområdet. Flera fornlämningar finns i planområdets närhet. En arkeologisk undersökning som även utreder kulturmiljövärden bör därför påbörjas tidigt i planarbetet för att utgöra underlag för detaljplanens utformning och genomförbarhet. En markundersökning om förorenad mark bör tas fram för järnvägsbanken.

Rödlistade arter, främst fjärilar, finns inrapporterade i planområdets närhet. Planområdet är beläget intill alvarmark. För att utreda vilka naturvärden som finns inom planområdet ska en naturvärdesinventering tas fram. Beroende på vad naturvärdesinventeringen säger kan artskyddsinventeringar behöva tas fram. Planområdet ska anpassas till de naturvärden och arter som påträffas.

En dagvattenutredning ska tas fram för att visa att dagvatten kan omhändertas lokalt och inte försvårar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormer för vatten. Planområdet ligger inom tertiär zon för Lindby-Solberga vattenskyddsområde. Dialog behöver föras med Borgholm Energi AB om byggnation inom vattenskyddsområde och dess eventuella påverkan på vattentäkten.

Inom planarbetet bör man titta på en förbättring av gång- och cykelvägen till Borgholm.

Planläggning av området för bostadsändamål bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms ej generera ett stort allmänintresse och kan därför handläggas med ett standardförfarande.

Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:

Enligt inlämnad skiss planeras cirka tjugo bostadsenheter. Hur många som det slutligen blir avgörs i detaljplanehandläggningen och beror på platsens förutsättningar vilka tydliggörs genom utredningsarbetet och planprocessen.

Preliminär tidplan och kostnader

Tidplanen beror till stor del på faktorer som är svåra att styra över såsom antalet utredningar och när utredningarna hinner färdigställas, därför har två preliminära tidplaner tagits fram.

Preliminär tidsplan

Start-PM Kvartal 2 2026

Samråd Kvartal 1 2027

Granskning Kvartal 3-4 2027

Antagande Kvartal 1 2028

Laga kraft Kvartal 1 2028

Preliminär tidplan alt 2

Kvartal 2 2026

Kvartal 4 2027

Kvartal 2-3 2028

Kvartal 4 2028

Kvartal 1 2029

Detaljplanearbetet kommer att handläggas med standardförfarande.

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet bekostas av exploatören. Kostnaderna för detta regleras i ett plankostnadsavtal. Detaljplanen har en uppskattad budget på 1 132 000 kronor. Det kan tillkomma kostnader utöver den uppskattade budgeteringen som inte har förutsetts vid detta skede.

Huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt.

Det finns inte några kända arrenden/tomträttsavtal inom området.

Intäkter: Marken är privat och den privata exploatören förväntas få intäkter vid försäljning av mark eller bostadsrätter, eller hyresintäkter från uthyrning. Borgholm Energi AB får intäkter via taxefinansierade anslutningsavgifter för vatten och spillvatten.

Kostnader: Exploatören bekostar detaljplaneläggningen. Exploatören får kostnader för lantmäteriförrättningar samt för mark- och anläggningsåtgärder såsom väg genom planområdet. Exploatören alternativt den enskilda fastighetsägaren får kostnad för nybyggnation av bostäder. Kostnaderna för anslutning till vatten och spillvatten, el och bredband belastar den enskilde fastighetsägaren. Kostnaderna för anläggande av dagvattenhantering bekostas av den som har nytta av anläggningen.