



Borgholms
kommun

PLAN-OCH BYGGENHETEN

Detaljplan för

del av Borgholm 11:1 "Nydala"



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2018-11-13/ 19-08-12

2017-000247

Laga kraft 2020-02-24

En sammanfattning av förändringar i planbeskrivningen:

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen för planförslaget's innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen revideras efter detaljplaneprocessens gång.

Vi har nu gått från gransknings- till antagandehandling. Under granskningsskedet inkom 6 stycken yttranden. Det är genom dessa yttranden som viss förändring gjorts i planbeskrivningen:

Lantmäterienheten ville påkalla uppmärksamhet gällande u-bestämmelsen i plankartan. Därmed har förtydligande gjorts av vad för typ av u-område det hela gäller.

BEAB ville påkalla förtydligande av volymen av och den tekniska förklaringen kring utformningen av den sk torrdammen som utredningen kom fram till i den utredning som gjordes. Här hade bl a kommateringsfel gällande volymangivelse smugit sig in samt en felaktig beräkning och ovanstående är tillrättat inklusive förtydligande gällande VA-nätet som man i området projekterar för att bygga ut.

För övrigt har datum och vissa uppgifter uppdaterats.

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING

1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
2. PLANDATA	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	10
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER.....	12
7. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	13

Antagandehandling

Upprättad: 2018-11-13 / 19-05-03

Justerad senast 2019-08-12

Antagen MBN: 2019-08-29 §144

Laga kraft: 2020-02-24

Dnr: 2017-000247

Medverkande tjänstemän:

Kerstin Persson
Planarkitekt
Projektledare

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef
Projektansvarig

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Antagandehandlingarna består av:

- Granskningsutlåtande inklusive inkomna yttranden
- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns vid förfrågan)

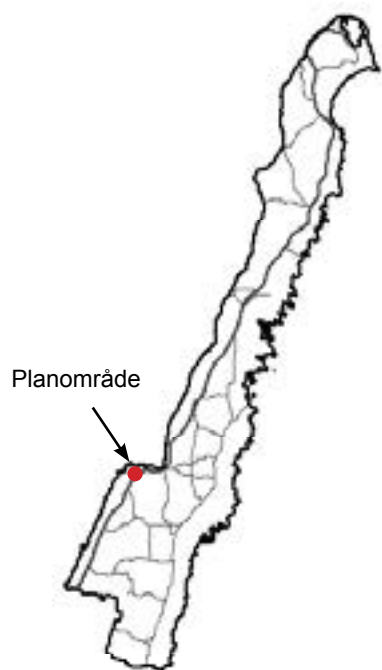


Bild 1. Kommunkarta



Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Planområdet ligger inom Borgholms tätort, mellan Guntorps herrgård och Nydala, direkt söder om bilprovningen. Huvuddelen av ytan är gräsyta, delar går att beskriva som ohävdad betesmark, delar klipps som gräsmatta. I sydöstra delen finns en skogsdunge i slänt med alm (drabbade av almsjukan), yngre bestånd av ek samt sälg. Öster om skogsdungen avskilt med en stenmur ligger åkermark. Marken ligger på 17-23 meters höjd. Den del av området som avses för bostäder är svagt sluttande i syd-nordlig riktning. Störst höjdskillnad finns i sydöstra delen (vid skogsdungen) 19-23 meter på en 20 meters markremsa och ska sparas som en ridå mot omgivande odlingslandskap.

Planen utgör ett större utbud av bostäder genom att den möjliggör bebyggelse i form av flerbostadshus. Delar av området omfattas av detaljplan och angiven markanvändning är park/plantering, större delen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Den nya detaljplanen har tagits fram för att möjliggöra en ändring av markanvändningen.

Detaljplaneprocessen

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

När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

Nästa steg i processen kallas för granskning. Granskningen går till på liknande vis som samrådet. Alla planhandlingar görs tillgängliga och synpunkter välkomnas. När granskningstiden är slut sammanställer kommunen synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Ett sådant dokument är detsamma som en samrådsredogörelse; kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen skall antas. Om planen inte överklagas inom tre veckor från att antagandebeslutet har anslagits vinner beslutet laga kraft och planen börjar gälla.

Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter. Dessa har sedan besvärsmöjlighet vilket innebär att de som yttrat sig har rätt att överklaga antagandebeslutet.

Upprättandet av detaljplanen följer Plan- och bygglagens anvisningar för ett standardförfarande.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:
www.borgholm.se

Standardförfarande:

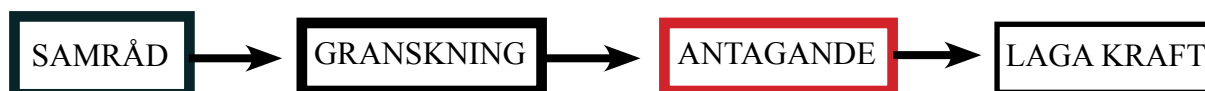




Bild 3. Planområde

1. Planens bakgrund och syfte

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-04-24 §159 att ta fram detaljplan för hyresrätter på markområde sydost om bilprovningen i Borgholm, del av Borgholm 11:1 ca 7000 m².

Två förslag kom in och kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-08-21 §293 att bevilja markreservation till Bursells Entreprenad för del av Borgholm 11:1, se karta ovan.

Ett program har inte tagits fram då det redan i uppdraget specificerades syfte med planen, vilket även stämmer överrens med det förslag till fördjupning av översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik som antogs av Kommunfullmäktige i juni 2018 och som nu vunnit laga kraft.

Inga synpunkter på detta område inkom under samråd och utställning. Planen handläggs med standardförfarande.

2. Plandata

Planområdet ligger inom Borgholms tätort, mellan Guntorps herrgård och Nydala, direkt söder om bilprovningen. Huvuddelen av ytan är gräsyta, delar går att beskriva som ohävdad betesmark, delar klipps som gräsmatta.

I sydöstra delen finns en skogsdunge i slänt med alm (drabbade av almsjukan), yngre bestånd av ek samt sälg. Öster om planområdet, efter skogsdungen avskilt med en stenmur ligger åkermark. Marken ligger på 17-23 meters höjd, Den del av området som avses för bostäder är svagt sluttande i syd-nordlig riktning. Störst höjdskillnad finns i sydöstra delen (vid skogsdungen) 19-23 meter på en 20 meters markremsa och ska sparas som en ridå mot omgivande odlingslandskap.

Planområdet omfattar 10521 kvadratmeter, varav ca 7000 kvadratmeter föreslås bli mark för bostadsändamål.

3. Förutsättningar

Historik

På 1940-talet tillhörde planområdet fastigheten Kolstad 10:26 och hade två åkerlappar samt tillhörande ekonomibyggnader. Fastigheten omfattade den lada som idag tillhör Guntorps herrgård och avgränsades i söder av stenmuren och i norr av västra landsvägen (väg 136). Ett bostadshus fanns i nordvästra hörnet och fyra ekonomibyggnader varav en finns kvar (Guntorps lada). Två av ekonomibyggnaderna samt bostadshuset försvann under 40- och 50-talen. I den röda stall- och ladugårdsbyggnad som står kvar bedrev Östen Sadelheim (t. Olsson) Ölands första ridskola "Ölands ridskola-Ridklubb-Stuteri under flera decennier från 1950-talet till 1980-talet. Ridskolan var ett kärt tillhåll för många, företrädesvis flickor i yngre tonåren. Planområdet omfattar en del av den äng som användes för ridtävlingar och uppvisningar som drog mycket folk.

Bebyggelse

Inga byggnader finns inom planområdet idag. Söder om planområdet ligger en lada som tillhör Guntorps herrgård. Nordost om planområdet finns villaområdet Nydala som är ett litet, charmigt villaområde som länge tillhört Köping socken. Gatorna är smala och saknar trottoarer, husen är uppförda från slutet av 1930-talet fram till år 1980. Nordväst om planområdet ligger byggnad för bilprovning sedan slutet av 1960-talet, idag Besikta Bilprovning. Västerut ligger kvarteret Tomaten med 77 bostadsrätter i flerbostadshus som byggdes på mitten av 1980-talet.

Mark och vegetation

Planområdet består av ohävdad betesmark. Södra delen består av en slänt upp mot Kolstads odlingslandskap. Slänten är träd- och buskbeväxt och innehåller bland annat skogsalm och ask. Unga träd närmast Guntorpsvägen.

Stenmurar

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. Det finns en stenmur längs planområdets sydöstra gräns som separerar odlingsmarkerna och den trädbevuxna slänten.

Fornlämningar

Planområdet undersöktes under våren 2018 och i planområdets sydligaste del återfanns ett bronsåldersgravröse. I övriga delar av planområdet gjordes inga fynd. I närområdet har ett flertal fornlämningar hittats som visar att markanvändningen är så gammal som mer än tusen år. Strax norr om planområdet finns det en fornlämning i form av enstensättning. I samband med vägbreddning har en del blivit bortschaktad.

Geologi

Jordlagret vid planområdet består av lerig morän. Berggrunden på Öland består av kalksten. Krönvallen, den västra landborgsvallen, sträcker sig från Böda i norr till Ottenby i söder och bildades successivt innanför landborgskanten. Den formades av kantiga kalkstenar som brutits loss från den underliggande berggrunden. Vissa delar av krönvallen har troligen bildats av vågor när vattenytan låg lägre. Andra delar har bildats när vattenytan legat högre och därmed uppkommit med vattenströmmar.

Moränen har bildats genom direkt materialavlagring från inlandsisen. Det innebär att materialet inte har utsatts för någon egentlig kornstorlekssortering, utan morän är en s.k. osorterad jordart med sten och block utspridda i en finkornig grundmassa. Moränens sammansättning varierar starkt från finkornig lermorän till grovkornig grusmorän och den är i hög grad beroende av den berggrund som inlandsisen eroderat.

Sten- och blockhaltiga sandiga moräner finns framför allt i urbergsområden, medan lermoräner förekommer i områden med skiffer- och kalkstensberggrund. Kornstorlekssammansättningen bidrar i hög grad till moränens egenskaper. Grovkorniga moräner – sandmorän och grusmorän – beter sig huvudsakligen som friktionsjordar, medan finkorniga moräner – lermorän och siltmorän – har mer kohesionsjordskaraktär. Jämfört med lera är dock lermorän betydligt fastare. Siltmorän är precis som silt en tjälfarlig jordart. (SGU)

Radon

Enligt SGU mätningar av gammastrålning ligger uranhalten på 4,82-5,03 ppm

En radonmätning har utförts strax söder om planområdet som visar på 30 bequerel per kubikmeter.

Vid radonvärden som överskrider 200 bequerel per kubikmeter, bör åtgärder vidtas. 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. Alunskiffer har höga radonhalter. Andra skifferarter har låga till normala radonhalter. I ett bälte längs med landborgskanten underlagras lerskiffern och kalkstenen av alunskiffer. Alunskiffern kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Landborgskanten sträcker sig i nordsydlig riktning längs Ölands västra kust. Det finns därmed mindre risk för höga radonvärden på Ölands östra sida än på västsidan.

Eftersom planområdet ligger på landborgskanten på Ölands västra sida är bedömningen därför att det finns en förhöjd risk för höga radonhalter inom planområdet även om uppmätta halter i närområdet är låga. Byggnation bör därför utföras radonsäker.

Kommunal och kommersiell service

Det finns förskolor och grundskola i Åkerhagen i Borgholm och även en förskola i Björkviken på lite över en kilometers avstånd. Säkra cykelvägar finns till båda. Äldreomsorg finns i området kring Ekbacka och Soldaled ca 600 meter från planområdet. Hälsocentralen vid Resedan och folktandvården ligger ca 1200 meter åt nordväst. Angränsande till området ligger bilprovning. Mataffär, verksamhetsområdet Triangeln och handelsträdgården ligger inom en kilometers avstånd. Borgholms centrum med ett varierat utbud av restauranger och butiker ligger ca en kilometer ifrån.

Trafik

Planområdet är beläget längs med väg 136 i Borgholms tätort. Skyltad hastighet är 50 km/h.

Väg 136 hade år 2017 en medeldygnstrafik i januari på ca 2900 fordon och 14200 fordon under den mest intensiva sommarperioden. Av dessa utgörs ca 10% av tung trafik.

Närmsta busshållplats ligger på Storgatan ca 500 meter ifrån planområdet och trafikeras av samtliga busslinjer som går till/från Borgholm - busslinjerna 101 (Byxelkrok-Kalmar), 102 (Borgholm-Färjestaden), 106 (Böda-Kalmar), 107 (Borgholm-Föra) och 108 (Borgholm-Rälla) av Kalmar läns trafik. Även närtrafik finns att tillgå.

Buller

Buller påverkar oss på olika sätt beroende på typ av buller, vilken styrka och vilka frekvenser det har, hur det varierar över tiden och vid vilken tid på dygnet som vi utsätts för det. Mätvärden förkortas vanligtvis dbA. Styrkan hos ett ljud mäts i enheten decibel. Bokstaven A står för A-vägning vilket innebär att de frekvenser som uppfattas bäst av det mänskliga örat, får större vikt vid en mätning.

Det finns två sätt att mäta och beräkna buller på; med ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå visar medelvärde för alla ljud under en viss period. Maximal ljudnivå är det högst uppmätta värdet under en viss period, till exempel ett dygn.

Riksdagen antog 1997 propositionen ”Infrastruktur för framtida transporter” med riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
60 dBA* ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
65 dBA vid bostadsbyggnads fasad för bostäder upp till 35 kvm
70 dBA maximalnivå vid uteplats intill bostaden

Ett äldre hus har en dämpande ljudeffekt mellan ute och inne på ca 25 dBA. I nya hus kan fasaddämpning på ca 35-40 dBA uppnås med relativt enkla åtgärder. Trafikmängden förväntas öka med ca 0,8% - 1,2% per år. Enligt beräkningar innebär detta att ljudnivån om 20 år kan förväntas öka med en decibel för den ekvivalenta ljudnivån, för samtliga avstånd och tider på dygnet. Den maximala ljudnivån beräknas vara densamma.

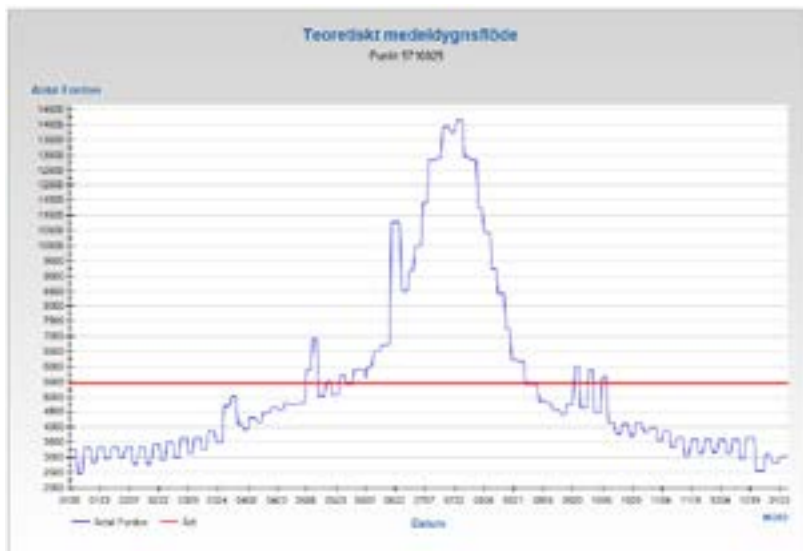
Bullerkällor i området är; väg 136, intilliggande bilprovning, flygverksamhet samt brukande av jordbruksmarken.

Väg 136

Typ: Konstant buller med olika intensitet beroende på årstid och tid på dygnet.

Styrka: kan ej uppges, inga mätningar av ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå har skett.

Frekvens: Medeldygnsförloppet varierar mellan 2500 fordon per dygn till 14200 fordon per dygn. Hastigheten



på sträckan är 50 km/h. (Trafikverkets vägtrafikflödeskarta 20180808)

Bedömning: Avståndet från vägen på ca 140 meter samt att planområdet ligger högre än vägen, att växtlighet samt byggnader skärmar av gör att buller från vägen inte upplevs mer än marginellt inom planområdet även under sommaren då medeldygnsförloppet är som högst. Bullermätning bedöms ej nödvändig.

Bilprovning

Typ: Trafik samt fläktar dagtid. En mindre anläggning för bilprovning med två portar.

Styrka: kan ej uppges, inga mätningar av ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå har skett.

Frekvens: Fläktar, ihållande under dagtid. Trafik, ej ihållande, dagtid.

Bedömning: Begränsat buller från fläktar. Trafiken bedöms inte ge upphov till störningar. God marginal till gällande gränsvärden. Bullermätning bedöms ej nödvändig.

Flygverksamhet på Borglanda

Typ: Buller från körning med i huvudsak sportflygplan och ibland även taxifyg samt trafik knuten till brandbevakning. Trafiken är mest intensiv under sommaren. Detta buller är dock inte konstant utan pågår periodvis under dagtid. En till två veckor om året, sommartid sker även trafik för fallskärmshoppning med

ett större enmotorigt flygplan vilket innebär ökat buller under denna period. I övrigt är det tysta områden. Styrka: kan ej uppges, inga mätningar av ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå har skett.

Frekvens: 500 starter och landningar per år, endast dagtid, större delen av trafiken sker sommartid. Större delen av året är det tyst område.

Bedömning: Flygfältet ligger ca 1300 meter sydväst om planområdet. Klagomål på buller har inkommit från boende inom landningsvarvets utbredning under den vecka om sommaren som flygningar för fallskärmshoppning pågår. Boende i nya bostäder bedöms påverkas mindre bullermässigt av flygtrafiken än de befintliga bostäder som ligger närmare flygfältet. Bullret från flygtrafiken bedöms som acceptabelt utifrån den begränsade flygtrafiken, fordonslag och frekvens.

Jordbruk

Typ: Buller från körning med traktorer och andra maskiner är mest intensivt under odlingssäsongen. Detta buller är dock inte konstant utan pågår periodvis under främst dagtid. I övrigt är det tysta områden.

Styrka: kan ej uppges, inga mätningar av ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå har skett.

Frekvens: varierande under året, främst dagtid, större delen av året är det tyst område.

Bedömning: Ett flertal bostäder finns i närområdet, inga klagomål har inkommit. Inga ihållande ljud från jordbruket kan anas utifrån dagens drift. Boende i nya bostäder bedöms inte påverkas bullermässigt av det pågående jordbruket.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från tak och hårdgjorda ytor. Vid all ny exploatering är det viktigt att tänka på höjdsättning och ytavrinning så att det inte blir problem med instängda områden. Dagvattenledningar finns längs omkringliggande gator. Ledningsnätet är i nuläget högt belastat och ska



vid kommande utbyggnation anslutas till det kommunala dagvattennätet. Den ökade mängd dagvatten som hårdgjorda ytor medför ska omhändertas lokalt genom markinfiltration samt fördröjning av ytvatten. En dagvattenhanteringsutredning som företaget Structor utarbetat föreslår en sk torrdam (liknande en stor kista) som kan härbärgera en volym på 73m³ i enlighet med tekniken för sk "strykt avlopp", och innebär

idetta fall en fördröjning på ca 13 liter dagvatten per sekund.

Föreslaget område för detta är, helt naturligt, beläget i områdets nordliga del. Planerad byggnation förväntas ej förorena dagvattnet, då man vid undersökningen fann att dagens fördröjningsavtappning på 13 liter/sekund ska bestå. Genom fördröjning av ytvattnet med ovanstående mängd och denna ökade infiltration jämfört med före byggnation kan en viss förbättring av dagvattenreningen ske.

En kombination av olika åtgärder behöver också användas. Svackdiken är en variant på en samlad fördröjning. Dessa diken är grunda kanaler med svagt sluttande sidor som är täckta med en tät gräsvegetation. Svackdiken dimensioneras vanligtvis så att de är ca 1 meter djupa och ca 5-6 meter breda. Diket kan byggas med en vall som förhindrar att ytvattnet rinner vidare. Här tänker man sig en något mer begränsad variant. När svackan anläggs med lerjord innebär det att vattnet fördröjs ännu mer. Diken på planområdets längdsidor skulle fungera utmärkt.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp, men inte utbyggt till fastigheten idag. Projekt för utbyggnad pågår. Borgholm Energi AB är huvudman för det allmänna nätet. Ledningar för vatten och avlopp finns i planområdets norra del. Reningsverket har god kapacitet för att ta hand om det tillskott av avloppsvatten som exploateringen medför. Fjärrvärme finns till grannliggande fastighet och kan även kopplas på nya bostäder.

Avfall

Tömning av sopkärl avses ske vid fastighetsgräns från befintliga Rungatan med infart via bilbesiktningens infartsväg. Hushållsavfall hämtas vid fastigheten varannan vecka i Borgholms kommun. Förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningsstation ligger i verksamhetsområdet Hammaren i Borgholm och närmaste återvinningscentral finns i Kalleguta, ca 9 km öster om planområdet.

El- och tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar i den norra delen av planområdet. Borgholms Energi Elnät har en gatubelysningskabel utmed Rungatan. Ledning för överföring av el finns i planens södra del längs gränsdragning prickad mark och naturmark. Ett elskåp finns där infarten till parkering ev planeras. Telia Öppen Fiber har fiberkabel i närområdet. Ovanstående ledningar ska mätas in. Det markreservat som lagts in på plankartan avser Skanovas befintliga ledningsdragning och ska vara tillgängligt för det byggprojekt som detaljplanen äsyftar.

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

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken 3, 4 och 5 kap, samt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

Behovsbedömning

Vid detaljplanläggning ska kommunen göra en bedömning om planens miljöpåverkan. Ett första steg i denna bedömning är att upprätta en så kallad "behovsbedömning". Denna ska visa om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Syftet är att integrera miljöaspekter

i planen så att en hållbar utveckling främjas.

I bedömningen beskrivs platsens miljöförutsättningar och motiverar ett ställningstagande för om planen kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Borgholms kommun har upprättat en behovsbedömning. Den samlade bedömningen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas enligt Miljöbalkens kriterier. Behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.

Riksintressen

Riksintresse är ett begrepp som avser ett geografiskt område eller enstaka objekt som är skyddat och anses viktigt ur en nationell synvinkel. Riksintressen ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde.

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 är av riksintresse för obruten kust miljöbalken 4 kap 3 §. Planområdet ligger över en kilometer från stranden och är därtill ingen målpunkt för det rörliga friluftslivet. Byggnationen som föreslås i detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintressena negativt.

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården miljöbalken 3 kap 6 §, H23 Borgholm. Utifrån beskrivna värden i riksintressemiljön Borgholm beskrivs slottsruinen, kungsgården, rutnätstaden, badorten och Solliden. Planområdet ligger i utkanten av staden angränsande till jordbruksmark och byggnationen som föreslås i detaljplanen bedöms inte inverka på värdena i riksintresset.

Nyckelbiotoper

En nyckelbiotop är ett skogsområde med höga naturvärden. Skogsstyrelsen har sedan 1990 ett regeringsuppdrag att inventera och peka ut nyckelbiotoper på privat mark. Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper registrerade. Närmaste nyckelbiotop är stensträngssystemen mellan Kolstad och Tryggestad, ca 1800 meter sydsydost om planområdet. Planerad byggnation bedöms inte ha någon påverkan på nyckelbiotoper.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd eller av det utökade strandskyddet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv har införts i miljöbalken och enlighet med detta har vattenmyndigheten beslutat om miljökvalitetsnormer, förvaltningsplaner samt åtgärdsprogram för i princip alla vattenresurser, såväl yt- som grundvatten. Vattendirektivet innebär åtgärder som är riktade mot ett kommunalt ansvar i syfte att god status ska uppnås och behållas. Exempel på objekt/markanvändning som kan påverka vatten negativt är förorenade områden, industrier och olika typer av markanvändning som åkrar och fruktodlingar. Vatten har delats in i olika kategorier, sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Sjöar och vattendrag: ekologisk status och kemisk status

Aktuell planerad byggnation bedöms inte ha någon påverkan på sjöar eller vattendrag.

Grundvatten: kvantitativ status och kemisk status

Öland har tidvis akut bristande tillgång på grundvatten, för bedömningen av kvantitativ status har det saknats underlag. Kommunen jobbar aktivt för att lösa frågan och möjliggöra en fortsatt utveckling på ön. Området har avrinning norrut till Kalmarsund vilket innebär att infiltrationen av dagvatten inte påverkar grundvattentäktens kvantitativa eller kvalitativa status.

Kustvatten: ekologisk status och kemisk status

Vattenförekomsten Kalmarsund är känslig för övergödning, utsläpp av ämnena fosfor och kväve bidrar till problemet. Därför är det viktigt att vatten som tillförs inte innehåller för höga halter av dessa ämnen. Det finns utbyggt dagvattennät i delar av närområdet men är hårt belastat och behöver ökad kapacitet. Vid planering

av nya områden ska dagvatten beaktas och lokala lösningar prövas. Vi kan, genom dagvattenutredningen konstatera, att någon risk för riksintressen inte föreligger. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske i första hand och det är här man ska fokusera på de åtgärder som utredningen visar på.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor. Kraven på tillgänglighet enligt gällande lagstiftning ska uppfyllas.

Handikapparkeringar planeras närmast entréerna för både boende och besökare.

5. Tidigare ställningstaganden enligt plan- och bygglagen

Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. En remsa på ca 10 meter längs med Guntorpsgatan är planlagd som "park och plantering" i byggnadsplan 173 från 1982. Byggnadsplaner har samma rättsverkan som detaljplaner enligt plan- och bygglagen.

Översiktsplan

I fördjupningen av översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik (antagen juni 2018) pekas området ut som utredningsområde för verksamheter och bostäder. Här finns utrymme för en mer effektiv markanvändning. Potentiellt förorenad mark, se sida 94 f. Översiktsplanen för Borgholms kommun (2002) anger att "Ny bebyggelse bör så långt möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning.

6. Planförslaget och konsekvenser

Planens innehåll

Detaljplanen möjliggör ändrad användning för del av fastigheten Borgholm 11:1. Syftet är att möjliggöra för flerbostadsbebyggelse och därmed kunna bemöta det bostadsbehov som finns och efterfrågas. I planen ges även plats för carport, teknikrum, sophantering mm för de bostäder som tillskapas. Den trädbeväxta slänten behålls som naturmark.

Begränsningar av markens bebyggande

Byggnaderna får maximalt vara två våningar höga.

Bostäderna ska uppföras radonsäkra.

Andel hårdgjord yta ska kompenseras med åtgärder för dagvattenhantering.

Områden markerade med prickmark får ej bebyggas,

Allmänna och enskilda intressen

Det finns ett politiskt mål om att skapa fler hyresrätter i Borgholm. Genom fördjupningen av översiktsplanen har hela Borgholm-Köpingsvisområdet inventerats och Nydalaområdet är en av platserna som bedömts lämplig att utreda vidare för bostadsändamål. Byggnationen omfattas fyra byggnadskroppar och intentionen är omkring sex lägenheter i varje huskropp vilken är en liknande täthet som kvarteret väster om bilprovningen. Det kommer att innebära störst påverkan på de närmsta grannarna i öster.

Medverkande tjänstemän i detta skede

Plan- och byggheten

Kerstin Persson Planarkitekt

Magnus Juhlin Plan- och byggchef

Genomförandebeskrivning

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 detaljplanen. 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.

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ändrad användning för del av fastigheten Borgholm 11:1. Syftet är att bygga hyresrätter uppdelat på fyra byggnader. I planen ges även plats för carport, teknikrum, sophantering mm för de bostäder som tillskapas.

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
Augusti 2018	Samråd
Maj 2019	Granskning
Augusti 2019	Antag. av MBN
Oktober 2019	Laga kraftvunnet antagandebeslut

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Tid	Process
2019	Lantm.-förrättning
2019-2024	Genomförandetid

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 bygg rätt. Kommunen kan efter genomförandetidens slut ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande tills dess att ny detaljplan tas fram.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift
Allmänt va-nät	Borgholm Energi AB
El	Borgholm Energi Elnät AB
Fjärrvärme	Borgholm Energi AB
Tele	Skanova
Fiber	Telia öppen fiber

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Hela planområdet är del av fastigheten Borgholm 11:1. Den skogsbeväxta delen/slänten och Guntorpsgatan avses behållas som allmän platsmark och därmed kvarstå i kommunens fastighet Borgholm 11:1. All kvartersmark, inklusive parkeringsytor och interna gator inom planområdet avses utgöra en egen fastighet. Inga servitut finns eller planeras.

Ekonomiska frågor

Ett markanvisningsavtal är upprättat mellan kommunen och Bursells Entreprenad AB. I korthet innebär avtalet följande:

Bursells Entreprenad AB är exploatör för Nydala detaljplan, del av Borgholm 11:1 och bekostar framtagandet av detaljplanen. Vatten, avlopp, dagvatten, el samt fjärrvärme finns framdraget till planområdet, investeringskostnader för justeringar, anslutningspunkter, moderniseringar samt kapacitetsökningar bekostas av ledningsägaren, BEAB. Anslutningsavgifter etcetera tas ut enligt för varje nätoperatör gällande taxa. Kapacitetsökningen samt förnyelse av befintligt VA nät kommer dock att krävas. Åtgärderna för kapacitetsökningarna kommer att medföra omfattande arbete utanför planområdet i nätet.

Planavgifter tas inte ut för byggnationen eftersom exploatören genom avtal är ålagd att bekosta framställandet av planen. Lantmäteriets förrätningskostnader bekostas av kommunen. Byggherren ges i avtalet rätt att under en tid av två år efter att kommunens beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft ensam förhandla med kommunen om förvärv av det anvisade markområdet. Exploatören förbinder sig att upplåta lägenheterna som hyresrätter under 15 år. Ett köpavtal tecknas vid försäljning av marken.

Medverkande tjänstemän

Kerstin Persson
Planarkitekt
Plan - och byggenheten

Magnus Juhlin
Chef
Plan - och byggenheten