

Detaljplan för del av

# Halltorp 1:21 och 1:10 "Puttern"

Borgholms kommun



## PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Laga kraft 2017-12-08

# Innehåll

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Förutsättningar                | 3  |
| Planförslaget och konsekvenser | 9  |
| Genomförandebeskrivning        | 14 |

## Antagandehandling

Upprättad: 2014-03-26

Dnr: P 2009-0004

### Medverkande tjänstemän:

Emil Berger  
planarkitekt  
projektledare

Maria Petersson  
Miljöstrateg

Göran Borgö  
Samhällsbyggnadschef

Leo Eriksson  
Stadsarkitekt

### Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande



Information! Detaljplanen vann laga kraft efter en dom i Mark- och Miljööverdomstolen 2017-12-06, P 10986-16. Domen innebär att ett geografiskt område med bestämmelser för ett hotell har tagits bort. Text rörande hotellet har strukits i planbeskrivningen. Bilder från skuggstudien har tagits bort från planbeskrivningen då den enbart visar skuggning av det planerade hotellet. Samtliga dokument finns att tillgå i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen

## Förutsättningar

### Detaljplan för Puttern, del av Halltorp 1:10 och Halltorp 1:21, Ekerum

#### Planens bakgrund och syfte

Ekerums golfbana är Ölands största golfanläggning med två 18-hålsbanor och en 9-hålsbana, lägenheter, konferens- och festlokaler, restauranger, konsthall och en spaanläggning. Ägarna till Ekerum vill utveckla anläggningen för att locka fler besökare från olika länder och skapa möjligheter till en förlängd säsong.

För att denna utveckling av anläggningen ska vara möjlig krävs ett större kundunderlag. Vilket i sin tur innebär att utbudet av bostäder behöver utökas med fler boendemöjligheter i olika typer av lägenheter och hotell.

Kommunen har tagit fram ett planprogram där de övergripande strukturerna för utvecklingen av Ekerums golfanläggning fastställs.

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att bygga ut nuvarande verksamhet med ~~en ny hotell~~, lokaler för kontor och handel, säkerställa nuvarande markanvändning samt mark för parkering. Vidare finns ett kvarter med bostadsändamål samt ytor för idrott, aktiviteter och evenemang.

#### Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Planområdet omfattas av bestämmelserna i 4 kap 1 och 2 §§ miljöbalken. Dessa bestämmelser omfattar hela Öland, som är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden.

Behovsbedömning har kommit fram till att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

## Plandata

#### Planens läge

Planområdet är beläget i den östra delen av Ekerums golfbana, vid Ekerums gård, ca 12 km söder om Borgholm. Området avgränsas i väster av landborgskanten, i norr av Ekerumsvägen (campingvägen) och i öster av väg 136. Den södra planområdesgränsen går ungefär i höjd med infarten och allén som leder till Vipetorps gård.

#### Areal

Planområdet omfattar ca 10 ha.

#### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av Halltorp 1:10 som ägs Ekerum Golf & Resort AB.

#### Grundkarta

Den till förslaget tillhörande grundkartan har upprättats av Metria, Kalmar 2014-10-17.

## Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen, förordnanden

Planområdet innefattas av bestämmelserna i 4 kap 1, 2 och 3 §§ miljöbalken. Dessa bestämmelser omfattar hela Öland, som är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden. 600 m norr om planområdet ligger Natura 2000-området Halltorps hage. Ett natura 2000-område är skyddat även utanför sina gränser om det som sker utanför kan bedömas påverka det habitat som finns innanför gränserna. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte påtagligt skada dessa helhetsvärden. Därför måste även närheten till ett Natura 2000-område finnas med i bedömningen av planens konsekvenser. I beslut av Länsstyrelsen 2010-12-17 (521-3792-10) bedömdes de planerade åtgärderna inte påverka miljön i Natura 2000-området på ett betydande sätt. Vid behovsbedömningen 2014 fastställdes att Länsstyrelsens tidigare bedömning fortfarande gäller



*Planområdet*



och är aktuell samt att åtgärderna inte bedöms påverka miljön i Natura 2000-området på ett betydande sätt.

Mark- och Miljööverdomstolen fastställde 2013-06-20 (M 9438-11) att tre föreslagna områden för bostäder och en föreslagen väg som funnits med tidigare i planprocessen inte får bebyggas med hänvisning till att området är ett, för Natura 2000-området Halltorps hage, viktigt spridningsstråk för bl.a. större ekbock och läderbagge. Planområdet för denna detaljplan omfattades inte av denna dom.

Planområdet ligger i anslutning till väg 136 som är av riksintresse för kommunikation.

I övrigt påverkas inga riksintressen av planen.

## Översiktsplaner

### Översiktsplan 2002

*Översiktsplan 2002:* I Översiktsplan 2002 nämns Ekerums golfanläggning som en turist-anläggning och det framgår att kommunen ser positivt på att existerande turistanläggningar i området kan utvecklas. Det framgår också av planen att kommunen är positiv till verksamheter som kan förlänga eller skapa nya säsonger.

*"Översiktsplan" för fastigheten Halltorp 1:10 (Ekerums gård) m.fl.:* För Halltorp 1:10 (Ekerum gård) m.fl. finns en plan, antagen av Kommunfullmäktige 1988-03-28, med rubriken förslag till översiktsplan. Enligt Plan- och Bygglagen ska en översiktsplan vara kommuntäckande, alltså kan inte översiktsplaner tas fram för mindre område av kommunen. Översiktsplan för Halltorp 1:10 (Ekerums gård) m.fl. är dock framtagna före 2002 då den kommuntäckande översiktsplanen vann laga kraft och av planbeskrivningen framgår att den var menad att arbetas in som en del i den kommande planen för hela kommunen. Översiktsplan 2002 behandlar inte särskilt den framtida utvecklingen av Ekerum varför den lokala "översiktsplanen" ändå låg till grund för planprogrammet (se nedan) och måste beaktas i det nu pågående planarbetet.

Den största ytan i planen är utlagd som turistanläggning med golfbana och golfcenter. Ny

bebyggelse ska enligt planen tillkomma i huvudsak i anslutning till gårdscentrat.

### FÖP Rälla - Stora Rör - Ekerum

En fördjupad översiktsplan över Rälla – Stora Rör - Ekerum har vunnit laga kraft i januari 2013. Ekerums golfbana ligger inom det fördjupningsområde som behandlas i planen. Innehållet i denna stämmer överens med det planprogram som beskrivs nedan.

## Gällande detaljplan

Större delen av planområdet ingår i plan nr. 202. Större delen av den detaljplanen medger markanvändning för Idrott (golfcenter) och/eller fritidsboende/hotell. Norr om den befintliga restaurangbyggnaden, som idag är en obebyggd tomt, medger detaljplanen bostadsbebyggelse för fritidsboende i två våningar med möjlighet till suterrängvåning och inredd vind. Bebyggelsen ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och får ha en högsta taknockshöjd på 8 meter. Detaljplan 202 omfattar ingen allmän platsmark och är upprättad med enskilt huvudmannaskap.

## Planprogram

2008-06-16 antog kommunfullmäktige ett planprogram där de övergripande strukturerna för utvecklingen av Ekerums golfanläggning fastställs. I planprogrammet pekas området ut för hotellbyggnad med ca 100 rum och tillhörande pool. I programmet står att den tillkommande bygganden kan länkas ihop med den intilliggande huvudbyggnaden så att de båda delarna kan utnyttja samma reception och restaurang. Tillfart föreslås ske från den befintliga vägen till gårdscentrum och även den befintliga parkeringen föreslås nyttjas.

Söder om gården pekas ett område (område 11) ut som lämpligt för bostäder. Bebyggelsen måste få en lokalisering och utformning som anpassas till landskap bilden. De tillkommande husen bör också utformas så att den ej förknippas med gårdens bebyggelse. Planprogrammet säger också att vid mer detaljerad planering av bebyggelsen behöver en bullerberäkning genomföras.



## Miljökonsekvensbeskrivning

Norr om Ekerums golfbana ligger Natura 2000-området och naturreservatet Halltorps hage. En MKB för Natura 2000-området togs fram under 2010 där det aktuella planområdet även behandlades (Calluna juli 2010). I MKB framgick att den södra delen av planområdet ligger på gammal åkermark som inte är intressant som ekmiljö. Vidare framgick att den norra delen av området består av gräsmark och ligger nära huvudanläggningen som ej är intressant som ekmiljö. Bedömningen i MKBn var att planområdet inte påverkade Natura 2000-området negativt. Länsstyrelsen gjorde även bedömningen att de planerade åtgärderna i planområdet inte påverkar miljön i Natura 2000-området på ett betydande sätt (Beslut av Länsstyrelsen 2010-12-17, dnr.521-3792-10).

En bullerutredning, skuggstudie och en riskanalys med fokus på farligt gods har arbetats in i planen. Med hänvisning till detta gör kommunen bedömningen att ingen betydande miljöpåverkan uppstår på grund av planförslaget varför fortsatt miljöbedömning inte anses nödvändig. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

## Bullerutredning

En bullerutredning har gjorts över planområdet (Projektrapport 11406 Kv. Puttern, Borgholm). Utredningen visar på beräknade bullervärden vid fasad för den föreslagna bebyggelsen. Utredningen har kategoriserat bullervärden med och utan bullerskydd samt i höjddled vid fasad. Bullerutredningen ger även förslag på åtgärder för att säkerställa att riktvärden uppnås vid nybyggnation.

## Riskanalysutredning

En riskanalysutredning över planområdet med fokus på den nya föreslagna bebyggelsen. Utredningen undersöker hur risknivån på berörda fastigheter påverkas till följd av nybyggnation.

## Skuggstudie

En skuggstudie har gjorts med fokus på det föreslagna hotellet och visar på vilken skuggning som en hotellbyggnad kan ge på bebyggelsen norr om det föreslagna hotellet. Skuggstudien har gjorts genom att simulera fram skuggningar utifrån en 3D-modell som byggts i maximal storlek i förhållande till byggrätten.

## Hydrologisk utredning

En hydrologisk utredning har gjorts över Ekerum och det planerade planområdet (Borgholms kommun, projekt och rapporter nr: 2012-03). Utredningen ger en bild av hur de hydrologiska förutsättningarna ser ut i dagsläget och bedömer hur eventuell bebyggelse skulle påverka hydrologin.

## Förutsättningar

### Mark och vegetation

Planområdet består av i anspråktagen mark. I norra delen av planområdet finns en stor öppen gräsyta som ligger mellan väg 136 och infartsvägen till Ekerums gård. I östra kanten av gräsytan finns en trädridå och stenmur som löper längs den gamla sträckningen av väg 136, i en flack båge strax öster om nuvarande väg 136. Ekerums gård består av innergårdsmiljö med ett antal uppvuxna- och yngre träd, gräsmattor och buskage. Söder om gården finns återigen öppna gräsytor som idag används som korthålsgrönbana.

### Markens beskaffenhet

#### Geologi

Planområdet består i norra delen av grus (isälvsmaterial). I mellersta delen, runt Ekerums gård består marken av morän eller moränlera med inslag av berg i förkastningsbranten. Södra delen av planområdet består av sand.

#### Radon

Öland har sällan några höga värden, om detta påträffas är det oftast i samband med förkastningsbranten längs med landborgen eller områden som har kontakt med denna genom exempelvis sandformationer. Med områdets läge just vid landborgen i åtanke bör provtagningar göras med tanke på den osäkerhet som finns.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under genomförande av detaljplanen måste tillstånd enligt kulturminneslagen sökas hos Länsstyrelsen.



## Stenmurar

Längs med väg 136 sträcker sig en stenmur genom hela planområdet. Vid bebyggelsen i anslutning till planområdet samt vid Ekerums gård finns ett antal stenmurar i blandade åldrar, skick och utförande.

## Naturvärdesbedömning

Planområdet omfattar inte några områden som bedöms vara av högt naturvärde.

Strax utanför planområdets norra del finns noteringar om en rödlistad art i form av piggtistel som klassas som nära hotad (NT). Piggtistel förekommer på torr, kalkrik och oftast kraftigt kulturlandskap som vägkanter, åkerkanter och kulturbetesmarker. Hot för arter är igenväxning av deras levnadsmiljö. Arten kommer inte att påverkas negativt av planens genomförande.

## Bebyggelse

### Bostäder

I planområdets södra del finns tre stycken 2 ½ vånings bostadshus innehållande hotell- och andelslägenheter. Längs med landborgskanten norr om Ekerums Gård ligger det fyra stycken friliggande bostadshus i anslutning till planområdesgränsen precis utanför planområdet.

### Kommersiell, offentlig och social service

Ekerums Gård utgör idag kärnan för Ekerum Resort. Den gamla mangårdsbyggnaden innehåller hotellverksamhet liksom den södra flygeln. Den norra flygeln är kontor. I den vita byggnaden norr om mangårdsbyggnaden finns idag restaurang och bar, konferenslokaler och spa/relax samt omklädnings- och tvättutrymmen. I ett av gårdshusen finns en pizzeria med en sportbar. Både restaurang och pizzeria är öppna året runt. I den södra gårdslängan ligger idag ett konsthall och i den norra gårdslängan finns förräds- och förvaringsutrymmen för den befintliga verksamheten. Närmsta matvarubutik ligger i Rälla ca 1,5 km från gårdscentrum.

### Byggnadskultur och gestaltning

Ekerums gård är den mellersta delen av en äldre kungsgård med ursprung på 1500-talet. Denna delades upp i början på 1800-talet och de nuvarande mangårds- och ekonomibyggnaderna uppfördes på

1870-talet. Gården har en klassisk herrgårdsstruktur med en huvudbyggnad och två flygelbyggnader. Ekonomibyggnaderna omsluter och bildar väggar till ett gårdsrum med uppväxta träd, nyplanterade träd, gräsmattor och buskage. Denna innergårdsmiljön är estetiskt mycket bevaransvärd. Det är också av stor vikt att mangårdsbyggnaderna framhävs och att det finns en tydlighet och läsbarhet i vad som är den ursprungliga bebyggelsen.

## Friytor

### Rekreationsområden

Inom planområdet finns bollplaner för paddeltennis och beachvolleyboll. Stora öppna gräsytor finns både norr och söder om gårdscentrum. I anslutning till planområdet finns Ekerums golfbaneområde, både för golfspel men även med ett stor antal stigar och grusvägar för jogging och promenader. Norr om planområdet ligger Natura 2000-området Halltorps hage.

## Trafik och parkering

### Kollektivtrafik

Busslinje 101 trafikerar väg 136 med timmestrafik på vardagar under hela året. På helger något mer sällan. Närmsta busshållsplats ligger ca 300 meter från Ekerums gård.

### Gång- och cykeltrafik

Inom hela golfbaneområdet, Halltorps hage och Rällaskogen finns ett rikt system av stigar och mindre grusvägar. Planområdet ligger väl anslutet till dessa stig- och vägsystem. En nord-sydlig gång- och cykelväg parallellt med väg 136 är i planeringsstadiet.

### Biltrafik och gator

Planområdet nås genom en avfart från väg 136 i det nordöstra hörnet av planområdet, via Ekerumsvägen till den infartsväg som löper längs planområdets västra gräns. Vägen går förbi Ekerums gård och slutar vid bebyggelsen söder om gården. Vägen ingår i (Ekerum GA:1) och är i gällande detaljplan utlagd på kvartersmark, vilket innebär att den inte är säkerställd för allmänt bruk.

Inom planområdet finns parkeringsytor för boende,



för hotellets gäster och dagsbesökare. En större parkeringsyta finns norr om gården och en större yta finns söder om gården. Mindre parkeringsytor finns längs med tillfartsvägen i anslutning till gården samt på innergården.

## Teknisk försörjning

### El

E.ON har nätkoncession i området.

### Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Borgholm Energi är huvudman för det allmänna nätet.

## Störningar och säkerhet

Strax öster om planområdet sträcker sig väg 136. Vägen är framförallt sommartid hårt trafikerad vilket kan innebära risk för bullerstörningar i planområdet. Planområdet ligger utanför golfbanan och golfbanans skyddsområden.

Även buller från skötseln av banorna kan förekomma i området, t.ex. gräsklippning tidiga mornar. Eftersom exploateringen görs som en del i utvecklingen av golfbanan och kommer att utnyttjas av golfspelare är det dock inte troligt att detta upplevs som en negativ störning.



# Planförslaget och konsekvenser

## Mark, vatten och vegetation

### Bebyggelse

Totalt föreslås ett hotell med ca 200 rum, lokaler för kontors- och handelsverksamheter samt radhus/ flerfamiljshus med upp till 32 bostadslägenheter. Hotellet placeras på den obebyggda tomten, i gällande detaljplan ett område för bostadsändamål, norr om den nuvarande restaurangbyggnaden. Lokaler för kontor och handel placeras på den befintliga parkeringsytan, öster om det föreslagna hotellet. Söder om den befintliga husraden med bostads-/hotellägenheter söder om gården placeras ytterligare bostadshus.

### Gestaltning

#### Hotell:

Byggnaderna ska ha höga arkitektoniska kvalitéer och ska präglas av innovation och nytänkande med ny teknik i den anda som Ekerum historiskt sätt står för. Det ska också visa på möjligheterna att bygga hållbart utan att kompromissa med de höga arkitektoniska kraven. Att utnyttja slutningen med en storslagen havsutsikt ned mot Kalmarsund, västerläget med fantastiska solnedgångar, de naturliga samt av människan byggda linjerna i landskapet, gärna på ett innovativt sätt, är också en viktig del av det nya hotellets idé.

Hotellet ska vara Ekerum Resorts nya entré vilket ställer stora krav på utformning och gestaltning av ytor och fasader såväl inomhus som utomhus. Fasader utformas med material som natursten, glas och trä.



Förslag på fasad

På grund av bebyggelsen norr om platsen för det nya hotellet så bör den norra delen av det samma vara lägre, maximalt 16 meter högt. Den södra delen av hotellet kan däremot vara högre, upp till 20 meter högt.

Varutransport och mottagning bör i största möjliga mån ske så undangömt som möjligt och påverka hotellet med dess gäster så lite som möjligt.

#### Gården:

Strax söder om den befintliga mangårdsbyggnaden ges möjlighet till att uppföra två stycken trevåningsbyggnader som komplement till det nya hotellet. Kompletterande bebyggelse ska tydligt vara avskild mot mangårdsbyggnaden i sitt uttryck.

Husen bör i första hand få träfasader och vissa inslag av natursten och glas, allt i dämpade kulörer. Andra material kan undantagsvis tillåtas om de färgsätts så att de underordnar sig naturmaterialen. Taken och andra delar av husen kan med fördel vara växtbeklädda.

Fasader på befintliga byggnader ska behållas färg- och uttrycksmässigt intakta.



Illustration över nytt hotell och befintligt gårdscentrum



#### *Södra delen av planområdet:*

I den södra delen av planområdet, söder om befintlig bebyggelse, ges möjlighet till att uppföra bostadslägenheter. Kompletterande bebyggelse ska tydligt vara avskild mot befintliga byggnader i sitt uttryck. De nya byggnaderna kan ses som en ny årsring av bebyggelsen runt gården.

Husen bör i första hand få träfasader och vissa inslag av natursten och glas, allt i dämpade kulörer. Andra material kan undantagsvis tillåtas om de färgsätts så att de underordnar sig naturmaterialen. Taken och andra delar av husen kan med fördel vara växtbeklädda.

Garage placeras parallellt med väg 136 för att skapa en buller- och visuellt skyddad sida åt väster.



*Ny bebyggelse söder om gården*

#### **Byggnadsteknik**

Källar-/souterrängvåning får maximalt ha en färdigt-golv-höjd på -3,0 meter under marknivå.

Nya byggnader ska i så stor utsträckning som möjligt uppföras som lågenergihus. Hållbarhetsperspektivet med låg livscykelbelastning med avseende ekonomi, miljö, tillgänglighet och energi ska vara i stort fokus och genomsyra hela projektet i så väl utformning av byggnader och planlösningar som i materialval. Byggnader ska utformas energieffektiva och med låg klimatpåverkan under byggnadernas hela livscykler.

Taken och andra delar av husen kan med fördel vara växtbeklädda, med till exempel sedum.

#### **Tillgänglighet**

Den nya bebyggelsen ska utformas så att den blir tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

#### **Vegetation**

Träd bör sparas i största möjliga mån. Om något träd måste tas ner krävs det marklov från kommunen. Ädellövträd större än 30 cm i diameter i brösthöjd (130 cm över mark) bör inte tas ner om inte trädet är så sjukt att det är en fara för omgivningen.

#### **Gator och trafik**

##### **Kollektivtrafik**

~~Det planerade hotellet ligger ca 300 meter från närmsta busshållplats. Den planerade bostadbebyggelsen ligger ca 500 meter från närmsta befintliga busshållplats. Busshållplatsen kommer troligtvis flyttas till ett läge närmre Ekerums gård, vilket skulle innebära kortare avstånd från både hotell och bostäder.~~

##### **Gång- och cykeltrafik**

En ny gång- och cykelväg planeras att anläggas inom planområdet. Gång- och cykelvägen, som planeras att dras väster om väg 136, knyter samman Ekerums gård och Rälla. Gång- och cykelvägen, som ingår som en etapp i Fyr till fyr-projektet, beräknas att på sikt även fortsätta norrut. Golfbanans stråk med grus- och grässtigar ansluter också till planområdet.

##### **Biltrafik och gator**

En trafikutredning, daterad 2008-06-12, gjordes i samband med planprogrammet. Enligt PM Trafikanalys - korsning vid Ekerum (obj.nr. 87833343), upprättad av Trafikverket 2014-10-23 överensstämmer prognoserna i Trafikutredningen med de nuvarande och väntade förhållandena. Antalet hotellrum har ökat från Trafikutredningens 100 till nu förväntade 200. Detta kan antas få ca 200 fordonsrörelser extra som följd gentemot Trafikutredningens prognos.



Planområdet kommer att nås norr ifrån via en ny trafikplats vid väg 136 och "Ekerumsvägen". Vid planområdets västra gräns säkerställs tillfarten till bostäder, hotell och verksamheter genom att den befintliga tillfartsvägen läggs ut som lokalgata. Bostäderna i södra delen av planområdet försörjs av en lokalgata som kopplas till den nya infarten. Anslutningspunkten för "Ekerumsvägen" till väg 136 kommer att byggas om efter vägplan upprättad av Trafikverket. En god trafiksituation vid anslutningspunkten till väg 136 måste komma till innan detaljplanen genomförs.

Lokalgatorna inom planområdet säkerställer markens tillgänglighet för fordonstrafik. De gator som inte tidigare finns anslutna till gemensamhetsanläggning (Ekerum GA:1) ska anslutas till befintlig eller nybildad sådan. Vägarna inom Ekerumsområdet har vägsamfällighetsföreningar som huvudmän, varför detta föreslås även inom detta planområde. Borgholms kommun är inte huvudman för gatorna inom planområdet.

## Friytor

### Grönytor/natur

Planområdet är även sedan tidigare planlagt med kvartersmark för idrottsändamål. De stora öppna gräsytorerna kommer till större del även fortsättningsvis användas för idrott/rekreation/eventemang.

### Parkering

I bostadsområdet i den norra delen av planområdet anordnas en större parkeringsyta i anslutning till hotellet och kontors/handelsområdet. Ett flertal mindre parkeringsytor för besökande finns också centralt i planområdet i anslutning till Ekerums gård.

I bostadsområdet i den södra delen av planområdet finns en större parkeringsyta för de boende samt område reserverat för garage.

### Allmän platsmark

Andelen gatemark är ca 1 ha. Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark.

## Hälsa och säkerhet

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen berörs av miljökvalitetsnormer för olika parametrar i vattenförekomsten och omgivningsbullen. Miljökvalitetsnormerna är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999. Miljökvalitetsnormerna infördes för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. Normerna baseras för det mesta på krav i olika direktiv inom EU.

Planens påverkan på möjligheterna att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för vatten har tagits fram genom databasen VISS (VattenInformationsSystem Sverige) som är framtagen av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna. De miljökvalitetsnormer som riskerar att inte uppnås i området är enligt VISSdatabasen:

- Risk att kustvattnet inte uppnår ekologisk status/potential till 2015.
- Risk att grundvattnet inte uppnår kemisk status till 2015.
- Risk att kustvattnet inte uppnås vad gäller kemisk status (exkl. kvicksilver) till 2015.

En hydrologisk undersökning genomfördes i september 2012 för bland annat detaljplanen Puttern.

Rapporten redogör för att det mellan golfbanan och det södra planområdet går ett dike som ingår i golfbanans bevattningssystem där ytvattnet från området tas omhand. Ytvattenavrinningen i det norra planområdet sker ner mot Ekerums golfbaneanläggning och tas även här upp av den existerande bevattningsanläggningen. Vidare redogörs att riksväg 136 och korthålsbanan redan idag påverkar den naturliga hydrologin i det södra planområdet.

Det dagvatten som kommer att uppstå inom området bedöms vara likvärd med den mängd dagvatten som uppstår på området idag. Det är grundat på att större delen av det norra planområdet har en hårdbelagd yta i form av parkeringsplatser. Det dagvattnet som



uppstår bedöms kunna tas omhand utav Ekerums bevattningssystem.

För att uppnå MKN för vatten kommer de planerade fastigheterna anslutas till kommunalt VA-område. Dagvattenhanteringen kommer att kopplas till golfbanans bevattningssystem. Detta tillsammans med att en planbestämmelse för genomsläpplig markbeläggning på parkeringsplatsen införs i den norra delen av planområdet bedöms MKN för vatten inte påverkas negativt.

### Miljökvalitetsnormer buller

Detaljplaneförslaget berörs av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Dessa miljökvalitetsnormer ska tas hänsyn till under planarbetet. Genomförandet av planförslaget får inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

### Folkhälsa

Bestämmelserna i 2 kap (PBL) tar i flera avseenden sikte på frågor som rör barns livsmiljö eller barns intressen och rättigheter. Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Föreslagen planläggning kommer sannolikt att attrahera familjer med barn och ungdomar. Bostadsbebyggelse i direkt anslutning till större rekreationsområden med plats för spontanlek och närhet till olika friluftsintratten gynnar en aktiv fritid. Ingen lekplats för de mindre barnen föreslås. Närmsta lekplats kommer att ligga väster om planområdet ca 500m från bostadsexploateringen. Skolvägen blir ca 2 km, planskild korsning för gång- och cykeltrafik under väg 136 kommer att behöva genomföras. Förskolan ligger inte långt från skolan.

Närhet till dagligvarubutik, viss samhällsservice och kollektivtrafik-förbindelser gör det möjligt för alla, oavsett ålder och kön, att få ihop det dagliga livet. Med goda, trafiksäkra förbindelser till skola och förskola underlättas hämtning och lämning av barn. I närheten av planområdet finns god service med bla dagligvarubutik i centrum. Närhet till busshållplats ger möjligheter i val av transportslag och minskar behovet av två bilar. Planförslaget bedöms utifrån dessa förutsättningar erbjuda goda möjligheter för män och kvinnor att skapa ett jämställt vardagsliv.

### Buller

Väg 136 är, framförallt under sommaren, belastad av stora mängder trafik vilket kan leda till att gränsvärden för buller vid fasad på nybyggnation av bostäderna kan komma att överkridas. Enligt utförd bullerutredning kommer fasader närmast väg 136 överskrida gränsvärden med 1 dB. Åtgärder för att förhindra att gränsvärdena överskrids ska vidtas och redovisas i samband med bygglovsansökan. Sådana åtgärder kan t.ex vara att uppföra en vall inom utpekad område för Skydd. Placering av garage och bostadshusen själva kan också spela roll för möjligheten att kunna anordna en bullerskyddad uteplats.

### Farligt gods

Väg 136 är också en rekommenderad farligt godsled. Det innebär att bostäder och verksamheter måste ligga på ett tillräckligt stort avstånd från vägen alternativt att åtgärder genomförs för att förhindra att eventuella olyckor, om ett fordon med farligt gods skulle köra av vägen, innebär direkt fara för människor. Åtgärder för att förhindra det kan vara t.ex. räcken, en vall och/eller diken. Detta kan med fördel samordnas med ett bullerskydd i form av en vall. Detaljplanen har områden avsatta för sådana åtgärder, områden för Skydd, och vid nybyggnation av bostäder ska åtgärder för att förhindra olyckor och minska riskpåverkan genomföras enligt gällande riktlinjer och redovisas i bygglovsansökan. Förslag på åtgärder redovisas i extern utredning.

### Skuggning

~~En skuggstudie med fokus på det nya föreslagna hotellet har genomförts sedan samrådsskedet. Den har medfört att anpassningar gjorts och att byggrätten för hotellet har minskats och skjutits österut. Bilder presenteras på efterföljande sidor.~~

### Radon

På Öland förekommer höga halter av radon främst vid förkastningsbranter. Mätning av radonhalter bör göras inför byggnation inom planområdet. Om halterna överstiger gränsvärdena som anges i Boverkets byggregler ska byggnader uppföras radonsäkert.



### Störande verksamhet/risk

Vid lokalisering av ny bebyggelse i området måste rekommenderade säkerhetsavstånd för golfbanan följas. Ingen ny bebyggelse får tillkomma inom en sektor på 30 graders sammanlagd vinkel från den tänkta spellinjen. Få spelare slår längre än 240 m varför även detta kan användas som ett mått för att begränsa säkerhetszonen. Hänsyn måste också tas till topografi, vindförhållanden m.m.

### Teknisk försörjning

#### Energiförsörjning

Kommunen ser positivt på möjligheten att bygga så kallade passivhus- välisolerade hus utan uppvärmning. I övrigt bör uppvärmning ske med vattenburet system så att användning av alternativa energislag är möjlig. Föreslaget system kan leda till önskemål om fasteldade kaminer eller jord- och bergvärmepumpar. Installation av kamin och värmepump kräver anmälan till Samhällsbyggnadsförvaltningen som avgör lämpligheten av sådana åtgärder.

#### El-, tele- och opto

Ett antal ledningar för elförsörjning och teletrafik finns inom planområdet. Vid ett genomförande av detaljplanen ska samordning ske med ledningsägare för att säkerställa placering av ledningar och anslutning till nybyggnation. Vid ett genomförande av detaljplanen bör även framtida behov tas med i beräkning vad gäller kapacitet och dimensionering av rör.

#### Dagvatten

En hydrologisk utredning har gjorts över Ekerum och det planerade planområdet (Borgholms kommun, projekt och rapporter nr: 2012-03). Rapporten visar att ett genomförande av detaljplanen på den södra delen av planområdet inte kommer påverka hydrologin negativt. Området ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Dagvattnet kommer att sammankopplas med Ekerums befintliga bevattningssystem. Ett genomförande av detaljplanen på den norra delen av planområdet kan påverka hydrologin beroende på hur hotellet utformas. Planen kommer styra hotellets utformning där bland annat en högsta höjd och ett högsta djup ner i marken kommer ges. Med hjälp

av denna styrning bedöms inte hydrologin och inte heller miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas negativt.

#### Avfallshantering

Hushållsavfall hämtas vid fastigheten, förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentralen i Borgholm.

#### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet och bostäderna kan kopplas på det kommunala va-nätet. Borgholms Energi är huvudman.

### Medverkande tjänstemän

#### Samhällsbyggnadsförvaltningen

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Emil Berger      | Planarkitekt         |
| Göran Borgö      | Samhällsbyggnadschef |
| Leo Eriksson     | Stadsarkitekt        |
| Maria Pettersson | Miljöstrateg         |



# Genomförandebeskrivning

## Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samarbete och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

Ett planprogram har upprättats och finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan, säkerheten eller hushållningen med mark och vatten varför ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

## Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att bygga ut nuvarande verksamhet ~~med en ny hotell~~del, lokaler för kontor och handel, säkerställa nuvarande markanvändning samt mark för parkering. Vidare finns ett kvarter med bostadsändamål samt ytor för idrott, aktiviteter och evenemang.

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Detaljplanen Halltorp 1:10, del av, handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 6. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt förfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter föreligger i program-, samråds och utställningsskede.

## Tidplan

| Tid       | Planprocess  | Byggprocess |
|-----------|--------------|-------------|
| aug 2014  | Samråd       |             |
| dec 2014  | Granskning   |             |
| jan 2015  | Godk. av SBN |             |
| feb 2015  | Antag. av KF |             |
| mars 2015 | Laga kraft   |             |
| 2015      |              | Byggstart   |

## 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 då ändra eller upphäva planen.

Ekerum Golf & Resort är exploatör.

## Ansvarsfördelning

| Anläggning      | Drift   |
|-----------------|---------|
| Allmänt va-nät  | BEAB    |
| El och bredband | E.ON    |
| Tele            | Skanova |

### Allmänt

Exploatören projekterar och anlägger, inom exploateringsområdet:

VA-ledningar (inom kvartersmark), lokalgata inkl vändplan och belysning (på allmän platsmark), gatunamnsskyltar och övriga skyltar, parkering (inom kvartersmark) samt el-, tele- och optoledningar.

Exploatören projekterar och anlägger, utanför exploateringsområdet:

väganlutning från exploateringsområdets (lokalgata) till tillfartsväg från väg 136.



## Vägar

Exploatören ska inom exploateringsområdet bygga ut allmän platsmark för väg. Den allmänna platsmarken för väg ska överlåtas till en nybildad gemensamhetsanläggning alternativt anslutas till Halltorp GA:1.

## VA

BEAB ska anlägga nya vatten- och avloppsledningar (VA) fram till exploateringsområdet vidare inom exploateringsområdet på allmän platsmark fram till förbindelsepunkt intill kvartersmarken.

VA-ledningar inom kvartersmark ska anslutas enligt anvisningar från BEAB.

## Dagvatten

Det dagvatten från hårdgjorda ytor som uppstår inom planområdet och som inte naturligt infiltreras måste av Exploatören tas omhand inom den närliggande golfbanans bevattningssystem.

## El

Exploatören ansvarar för att erforderliga el-, tele och optoledningar nedlägges i så stor utsträckning som möjligt inom allmän platsmark för väg.

Om befintliga ledningar, som en följd av genomförandet av detaljplanen, måste flyttas ska flytten av dessa ledningar bekostas av exploatören.

## Huvudmannaskap

Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. Anslutande vägar är enskilda och huvudman för dem är Ekerums vägsamfällighetsförening. Då planområdet också redan omfattas av enskild väg som ingår i Ekerum GA:1 är det lämpligast med en enskilt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Allmänt

Föreslagna nya bostadstomter bildas genom avstyckning. Minsta storlek på fastigheter som får avstyckas regleras i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning för lokalgatorna och parkeringsplatser ska bildas. Dessa bildar en egen gemensamhetsanläggning alternativt ansluts till befintlig gemensamhetsanläggning genom omprövning av gemensamhetsanläggningen.

## Fastighetsbildning

Exploatören ansöker och bekostar avstyckning för bildande av en bostadsfastighet per kvarter inom kvartersmarken för bostäder (B).

Exploatören ansöker om och bekostar bildande av gemensamhetsanläggning av i detaljplanen angiven allmän plats (lokalgata). Allmän platsmark för lokalgata upplåts alternativt överlåtes till gemensamhetsanläggningen utan ersättning.

## Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar, inom exploateringsområdet: VA-ledningar, lokalgata och belysning (på allmän platsmark), gatunamnsskyltar och övriga skyltar, parkering (på allmän platsmark och inom kvartersmark), el- och optoledningar samt ev. flytt av befintliga el-, tele- och optoledningar.

Exploatören bekostar väganslutning från exploateringsområdets (lokalgata) till väg 136 och är medfinansiär till Trafikverkets ombyggnad av väg 136 med en ny korsning.

BEAB ska bekosta nya vatten- och avloppsledningar (VA) fram till exploateringsområdet.

## Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal finns upprättat mellan Borgholms Kommun och Ekerum Golf & Resort, godkänt i KF 2009-03-10, som reglerar kostnaden för planläggningen.

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

Göran Borgö  
Emil Berger

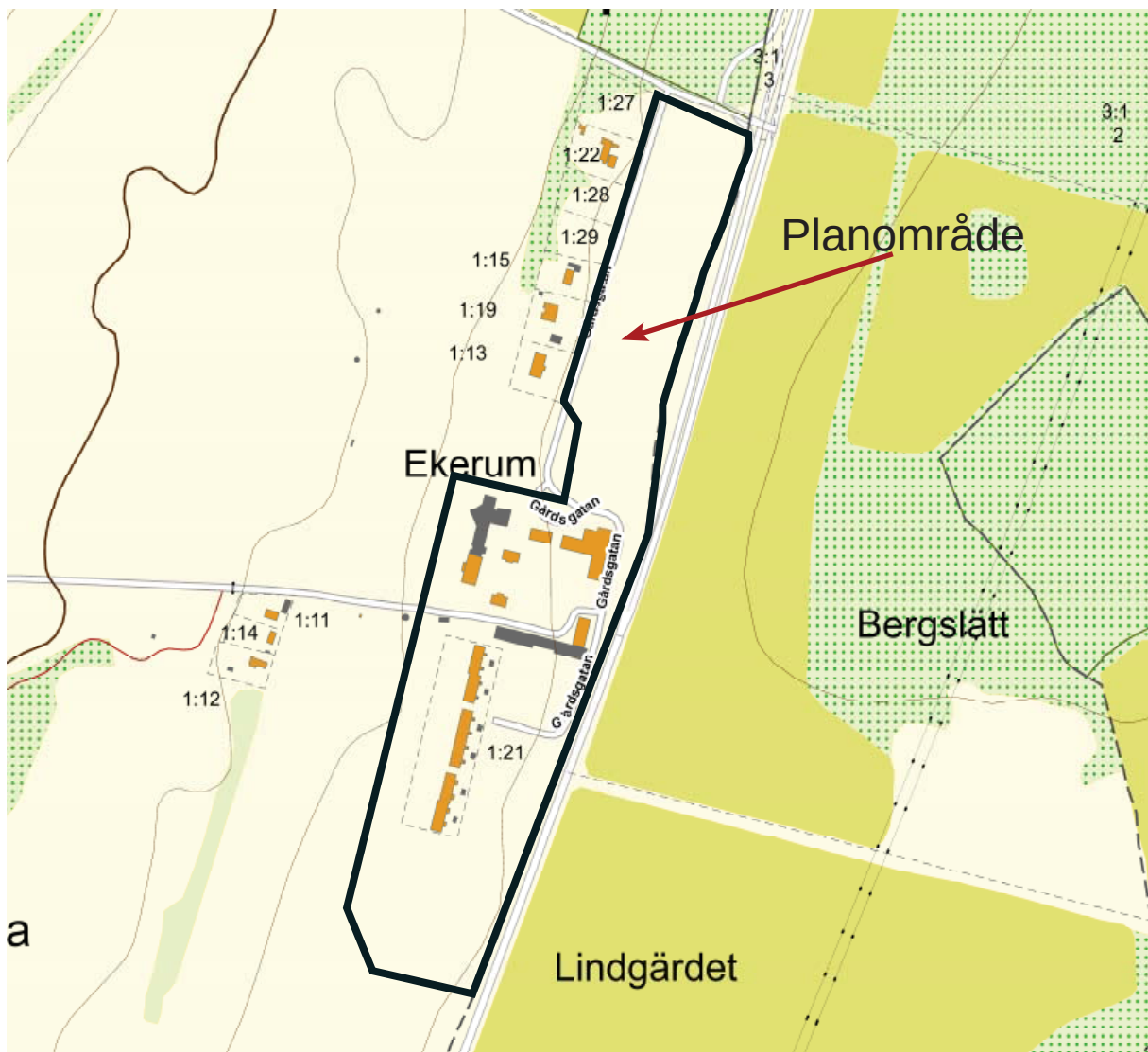
Samhällsbyggnadschef  
Planarkitekt



Ändring av detaljplan för del av

# Halltorp 1:10 och 1:21 "Puttern"

Borgholms kommun



## PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Laga kraft 2018-06-21

## Innehåll

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Förutsättningar         | 3 |
| Planändring             | 4 |
| Plankarta               | 5 |
| Genomförandebeskrivning | 6 |

### Antagandehandling

Upprättad: 2018-05-23

Laga kraft: 2018-06-21

Dnr: 2015-523

#### Medverkande tjänstemän:

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Lisa Wändesjö | Magnus Karlsson |
| Planarkitekt  | Miljöstrateg    |
| Projektledare |                 |

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Magnus Juhlin      | Ida Dessin                     |
| Plan- och byggchef | Mark- och exploateringsstrateg |
| Projektansvarig    |                                |

#### Framtagna handlingar:

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till plankarta
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande



# Förutsättningar

## Ändring av detaljplan för Puttern, del av Halltorp 1:10 och 1:21, Ekerum

### Tillägg till planbeskrivningen

Detaljplan för del av Halltorp 1:10 och 1:21 "Puttern", vann laga kraft 2017 efter en lång rättsprocess. Detaljplanen medger en minsta fastighetsstorlek på 4000 kvm respektive 13 000 kvm. Vid framtagandet av detaljplanen var tanken att bilda bostadsrättsföreningar. Förutsättningarna har ändrats och fastighetsägaren önskar därför att den planbestämmelse som indirekt styr upplåtelseformen utgår.

Ändring av detaljplan innebär att gällande detaljplan (underliggande plan 324) fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. Tillägget ska alltså läsas parallellt med gällande detaljplan.

#### Tillägg till detaljplanen

Planhandlingarna består av tillägg till plankarta med bestämmelser och tillägg till planbeskrivning. Endast tillägg till plankarta blir juridiskt bindande.

#### Planprocessen

Detaljplanen har under processen varit ute på samråd och granskning. Närboende, föreningar och myndigheter m.fl. har fått ta del av förslaget. Synpunkter under planprocessen har sammanställts och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Mer information finns på kommunens hemsida: [www.Borgholm.se](http://www.Borgholm.se)

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande för gällande detaljplan. Kommunen bedömer vidare att förslaget inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

### Planens bakgrund och syfte

Syftet med planändringen är att göra planen mer flexibel genom att ta bort bestämmelsen om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Planändringen grundar sig i önskemål från fastighetsägaren samt diskussion mellan densamma och kommunen.

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Planområdet omfattas av bestämmelserna i 4 kap 1 och 2 §§ miljöbalken. Dessa bestämmelser omfattar hela Öland, som är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden.

### Planens läge

Planområdet omfattar Ekerums gårdscentrum med omnejd.

### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av Halltorp 1:10 och 1:21 som ägs av Ekerum Golf & Resort AB.



# Planändring

## Ändring av planbestämmelse

Bestämmelsen **B** samt **BR<sub>3</sub>** har justerats genom att följande utgår: Minsta fastighetsstorlek är 13 000 kvm respektive 4000 kvm.

Planändringen innebär att fastighetsägaren inte längre är hänvisad åt en specifik upplåtelseform vid byggnation. Tidigare bestämmelse, tillsammans med plan- och genomförandebeskrivning har indirekt hänvisat fastighetsägaren att bilda bostadsrättsföreningar.

Exploateringsgraden i detaljplanen blir densamma och ändringen innebär ingen förändring gällande byggrätt i området.

## Behovsbedömning

Ändringen i planen medför inga förändringar i markanvändningen gentemot dagens förhållanden och bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön.

Kommunen anser därför att någon miljöbedömning inte behöver göras för planändringen.

## Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lisa Wändesjö  
Planarkitekt

Magnus Karlsson  
Miljöstrateg

Magnus Juhlin  
Plan- och byggchef



## Plankarta

### Ny användningsbestämmelse inom rödmarkerat område

B

Bostäder. Utformningen av byggnader ska vara förenlig med avsnittet gestaltning på s.9 i planbeskrivningen. Komplementbyggnad får uppföras med en totalhöjd på 3,5 meter.

BR<sub>3</sub>

Bostäder, hotell och uthyrningslägenheter. Utformningen av byggnader ska vara förenlig med avsnittet gestaltning på s. 9 i planbeskrivningen. Komplementbyggnad får uppföras med en totalhöjd på 3,5 meter.

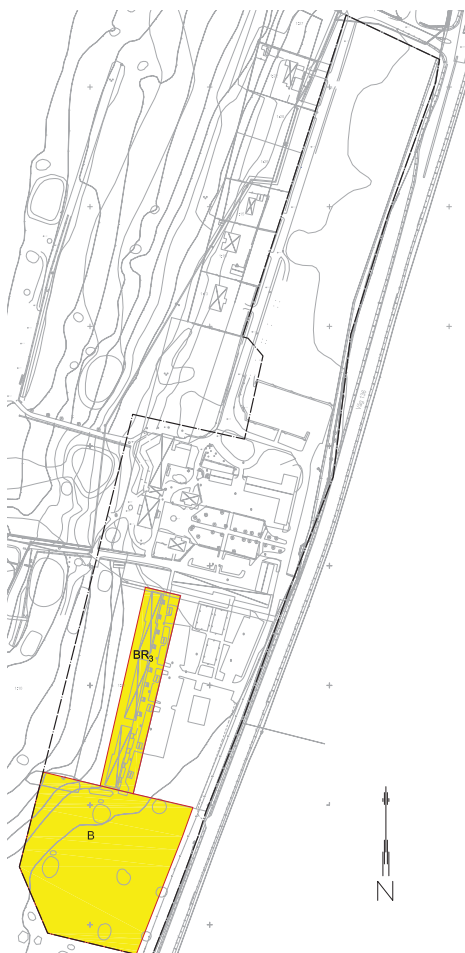
### Tidigare bestämmelse som utgår

B

Bostäder. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 13 000 kvm. Utformningen av byggnader ska vara förenlig med avsnittet gestaltning på s.9 i planbeskrivningen. Komplementbyggnad får uppföras med en totalhöjd på 3,5 meter.

BR<sub>3</sub>

Bostäder, hotell och uthyrningslägenheter. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 4500 kvm. Utformningen av byggnader ska vara förenlig med avsnittet gestaltning på s. 9 i planbeskrivningen. Komplementbyggnad får uppföras med en totalhöjd på 3,5 meter.





# Genomförandebeskrivning

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Arbetet med ändring av detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler om standardförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter har funnits i samråds- och granskningsskedet.

Kommunen har sammanställt inkomna synpunkter under processen i ett granskningsutlåtande och tagit ställning till eventuella ändringar.

### Tidplan

| Tid       | Planprocess  | Byggprocess |
|-----------|--------------|-------------|
| mars 2018 | Samråd       |             |
| maj 2018  | Granskning   |             |
| maj 2018  | Antag av SBN |             |
| juni 2018 | Laga kraft   |             |
| 2018      |              | Byggstart   |

### Genomförande

Planens genomförandetid går ut 2027-12-08, vilket är tio år från den dagen som gällande detaljplan vann laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 då ändra eller upphäva planen.

Ekerum Golf & Resort är exploatör.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Allmänt

Nya fastigheter bildas genom avstyckning.

### Fastighetsbildning

Exploatören ansöker och bekostar avstyckning för bildande av bostadsfastighet inom kvartersmarken för bostäder (B).

### Ekonomiska frågor

I bygglovsskedet debiteras sökande med planavgift enligt då gällande taxa.

## Medverkande tjänstemän

Lisa Wändesjö  
Planarkitekt

Magnus Juhlin  
Plan- och byggchef

Ida Dessin  
Mark- och exploateringsstrateg