



Borgholms
kommun

Detaljplan för

Del av Lofta 2:2 m.fl.

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2024-10-24

Laga Kraft 2024-12-19

Dnr: B 2021-001538

Medverkande tjänstemän:

Victoria Bengtsson
Planarkitekt

Ylva Hammarstedt
Planarkitekt

Julia Persson
Mark- och Exploateringsstrateg

Frida Gustafsson
Miljöstrateg

Mia Olsson Hedman
VA-strateg

Leon Hansson
Planeringschef

Anders Magnusson
Tillväxtchef

Medverkande konsult

Johan Lunde
Arkitekt, ATRIO arkitekter

Erika Bäckman
Arkitekt, ATRIO arkitekter

Planhandlingarna består av:

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

Bilagor:

- *Kulturmiljöutredning*, Kalmar Läns Museum 2011
- *Naturvärdesinventering*, Calluna 2011
- *Naturvärdesinventering*, Sweco 2020-12-18
- *Naturvärdesinventering, komplettering*, WSP 2022-09-29
- *Fågelinventering*, WSP 2022-09-12
- *Groddjursinventering*, WSP 2022-09-29
- *Dagvattenutredning*, WSP 2023-10-23
- *Vattenbalans Lofta mosse*, WSP 2023-01-25
- *Trafikutredning*, Sweco 2023-09-21
- *Lokaliseringsutredning*, Borgholms kommun 2023-12-06

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DETALJPLANEPROCESSEN	5
1. DETALJPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	6
2. PLANDATA	6
3. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	19
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN .	24
6. PLANFÖRSLAGET	28
7. GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER	37



Bild 1. Kommunkarta.

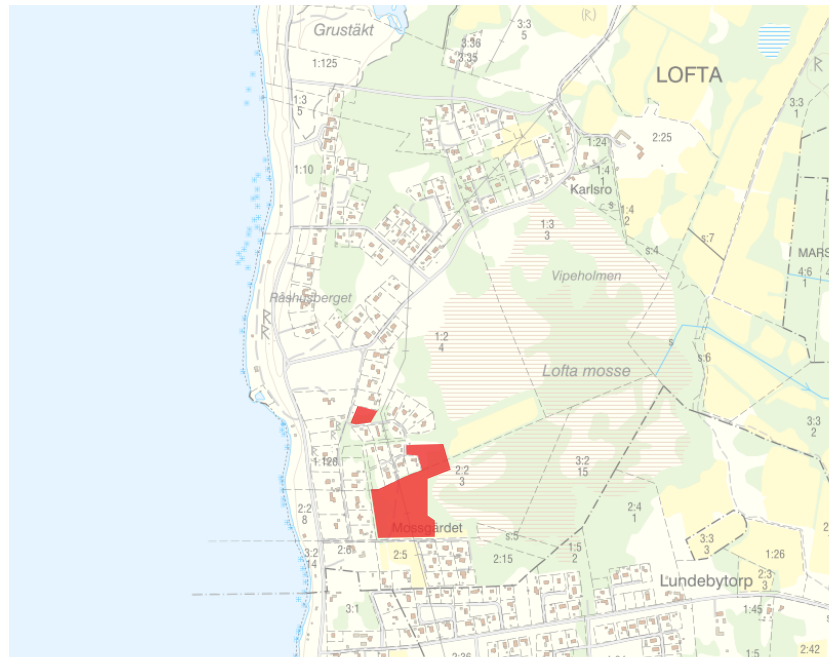


Bild 2. Översiktsskarta med planområdet i rött.

Sammanfattning

Lofta ligger i Föra socken på Ölands nordvästra kust. Planområdet berör ca 3 ha och ingår i det område som berörs av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Djupviksområdet (laga kraft 2018-09-20).

Planområdet är indelat i två delområden; ett större sammanhängande område i söder och en mindre del i norr. Delområdet i söder består av jordbruksmark och naturmark medan området i norr består av enbart naturmark med visst naturvärde. De västra delarna av jordbruksmarken i söder och marken i norr är idag planlagd för naturmark medan de sydöstra delarna mot Lofta mosse inte är planlagd. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler permanentboende i området. En lokaliseringsutredning har tagits fram för att utreda om det finns någon annan mark att ta i anspråk för ändamålet. Bedömningen är att det allmänna intresset för bostäder på angiven plats är större än att bevara jordbruksmark av lågt brukningsvärde.

Omgivande befintlig bebyggelse innefattar i huvudsak fritidsbebyggelse, varav merparten i söder och väster har tillkommit baserat på planläggning från 60- och 70-talet. Bebyggelsen i norr är mer sentida och har tillkommit under 2000-talet. Planförslaget möjliggör för maximalt 14 nya bostadsfastigheter tillsammans med område för lokalgata och natur. Den föreslagna nya bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelse norr om planområdet genom bestämmelser om placering, taklutning, höjd på byggnader och genom bestämmelse om utformning rörande kulör och material på fasad. Den föreslagna lokalgatan förläggs så att befintliga brott i de biotopskyddade stenmurarna kan användas och skyddsbestämmelser för befintliga biotopskyddade stenmurar föreslås. Föreslagen naturmark i öster skapar dels en övergångszon mellan den nya bebyggelsen och Lofta mosse, dels ett område för öppen dagvattenhantering där infiltration och rening av dagvatten kan ske innan vattnet rinner vidare till mossen.

Detaljplanprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, skall 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 skall 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. Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter.

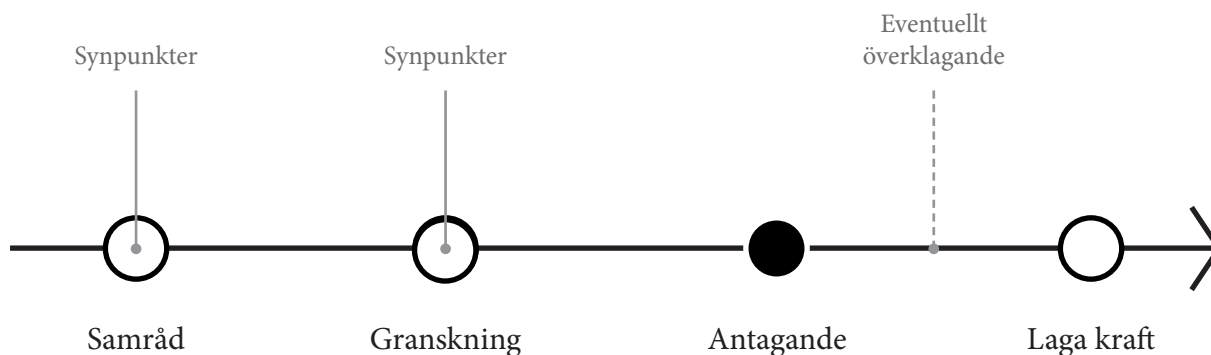
Aktuellt planförslag har varit ute på granskning i två omgångar och är nu redo för antagande.

Upprättandet av detaljplanen följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett standardförfarande.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

www.borgholm.se

Standardförfarande:



1. Detaljplanens bakgrund och syfte

På grund av den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Loftaområdet. Det har dock inte varit möjligt då vatten- och avloppslösningarna inte har medgett en utökning av antalet boende. Efter att kommunen har byggt ut nya vatten- och avloppsledningar har möjlighet skapats för att fler ska kunna bosätta sig i området.

För det aktuella planområdet gavs positivt planbesked datumet 2016-03-31. Under tiden för beskedet pågick ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för området. Den fördjupade översiktsplanen vann laga kraft 2018-09-20 och anger planeringsförutsättningar för området. Planarbetet påbörjades efter det att den fördjupade översiktsplanen antogs.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder i form av permanentboende på ett sätt som tar hänsyn till vattenbalans och naturvärden kring Lofta mosse. Vidare är syftet att skapa ytor för dagvattenhantering.

2. Plandata

Planområdet ligger i Borgholms kommun, på nordvästra Öland. Området ligger insprängt i den befintliga bebyggelsen i Lofta avgränsat i söder av Mossgården, i öster av Lofta mosse och i väster och norr av mestadels fritidshusbebyggelse.

Planområdet är ca 3 hektar och består av två delområden, ett mindre område i norr och ett större område i söder. De fastigheter som ingår i planområdet, Lofta 2:2 och Lofta 1:2 är privatägda.



3. Planeringsförutsättningar

Historik

Djupvik- och Loftaområdet har utgjorts av utmarker till flera byar, vilka samtidigt ingått i den öländska kungliga djurgårdsinrättningen. Utmarkerna har framför allt utnyttjats som betesmark, men även som åker och som kalkstensbrott i vissa delar. Området ligger i Föra socken där bönderna praktiserade ett åker- och ängsbruk, som byggde på en relativt omfattande djurhållning. De geologiska förutsättningarna har gett upphov till en förhållandevis rik odlingsbygd kring Föra socken som har varit ganska tätbefolkad. Mindre arealer och osammanhängande jordbruksmark har sannolikt medverkat till att byarna varit många och relativt små. Även småskalig brytning, bearbetning, utskeppning och försäljning av kalksten har varit en viktig inkomstkälla, åtminstone från 1600-talet och fram till mitten av 1900-talet. Under 1800-talet bildades allt fler små gårdar och torp i området.

Från 1920-talet övergick Djupvik till att bli en sommarort och enstaka sommarstugor uppfördes. Från mitten av 1950-talet och framåt bebyggdes också Loftaområdet av fritidsbebyggelse. Idag är omfattande områden i Djupvik- och Loftaområdet ianspråktagna för fritidshusbebyggelse. Under senare år har en förskjutning mot permanentbebyggelse påbörjats.

I angränsning till planområdet finns lämningar från den så kallade Föralinjen, som började byggas under beredskapsåren som ett stridsvagnshinder i form av en kanal tvärs över Öland. Kanalen färdigställdes aldrig. I den fördjupade översiktsplanen utpekas en skyddszon på 15 meter på var sida kanalen för att skydda Föralinjen från ingrepp och påverkan.



Bild 4. Utdrag ur Generalstabskartan från 1874.

Bebyggelse

Bebyggelsen i Djupvik- och Loftaområdet karaktäriseras av stora tomter med småskalig bebyggelse, ofta med gröna ytor mellan fastigheterna. Bebyggelsekaraktären skiftar med områdets ålder men generellt är den småskalig och består i huvudsak av friliggande fritidshus med låg byggnadshöjd och flack taklutning. På ett fåtal fastigheter återfinns mer resliga byggnader. Byggnadsepokerna i Djupvik och Lofta har resulterat i olika utbyggnadssätt men de gemensamma dragen är tydliga. Bebyggelsen ligger generellt indragen från vägen vilken innebär att staket, murar och häckar definierar gaturummet.

Bebyggelsestrukturen upplevs som gles och luftigt, en karaktär som även fortsättningsvis bör eftersträvas enligt kulturmiljöutredningen (Lamke et al 2011). Djupvik och Lofta har en lång historia vilket finns att utläsa i exempelvis vägstrukturen. Bebyggelsen i området ligger spridd längs ett småskaligt vägnät. Enligt utredningen ska framtida bebyggelse visa hänsyn till dessa kulturhistoriska spår. En utveckling bör inte ske på bekostnad av dessa värden utan bör om möjligt förtydliga dem.

Genom att värna om jordbruksmarken bevaras landskapsbilden samt de natur- och kulturvärden som hävden under lång kontinuitet har skapat. Därför bör jordbrukets intressen prioriteras om inte marken bedöms mer lämplig för annat ändamål. Jordbruks- och alvarsmark kring mossen bedöms kunna tas i anspråk för nybyggnation, även av villor för permanentboende, enligt utredningen för kulturmiljö (Lamke et al 2011).

Väster och söder om planområdet är omkringliggande bebyggelse relativt småskalig. Över tid har beviljade avvikelser och attefallsåtgärder gett ett resultat där bebyggelsen ofta har vuxit i storlek. Detta har även påverkat karaktären av den ursprungliga fritidshusbebyggelse som etablerades i början på 1970/80-talet. Fritidshuskaraktären i närhet av planområdet präglas främst av trähus, ofta med flack taklutning. Bebyggelsen är överlag diskret och smälter in i naturen och dess trädgårdar följer tydliga naturliga former så som stenmurar.



Bild 5. Befintlig bebyggelse inom området med fritidhuskaraktär.



Bild 6. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet i norr med syftet permanentboende.

I norr angränsar planområdet till ett bebyggelseområde från runt år 2010. Bebyggelsen här är något större i skala och är ett exempel på där man har skapat möjlighet till permanentboende i området. Här hittar man smalare byggnader med brantare takfall. Detta som en eventuell konsekvens av smalare fastigheter än övrig fritidsbebyggelse i Loftaområdet. Bebyggelsen är utformad med träpanel i dämpade kulörer. Byggnaderna är uppförda i en våning men då takvinkel tillåts vara brant skapas ofta ytterligare boyta som inredd vind.

Service

Närmaste service i form av matbutiker finns i Sandvik, ca 5 km norrut. Närmaste förskola finns i Södvik cirka 6 km nordost om planområdet. Närmaste större tätort är Löttorp där det finns camping, vandrarhem, matbutiker, bensinstation, restauranger samt skola från årskurs 1 till 9. Service för äldre finns i form av hemvård och trygghetslarm. Öppen primärvård med läkar- och distriktssköterskemottagningar finns vid vårdcentraler i Borgholm och Löttorp. Kyrka och församlingshem finns i Föra.

Under sommartid ökar utbudet i Borgholm och Löttorp av såväl butiker som restauranger. Även Djupvik förändrar sin karaktär när sommaren kommer, området är då välbesökt. Här finns badbrygga och restaurang öppet sommartid samt uthyrning av stugor och camping.

Mark och vegetation

I Loftaområdet är landskapsbilden unik med den nära kontakten till havet och det öppna landskapet. Det finns naturlig vegetation längs hela kusten, i ägogränser, på obebyggda tomter, i gräsmarker bland bebyggelse och i de betes- och alvarmarker som breder ut sig i öster. Djupvik- och Loftaområdet är ett kulturlandskap med stora naturvärden, ingen del är opåverkad av människan och människans aktiviteter. Jordbruk och stenhantering har bidragit till områdets stora skönhetsupplevelser och mycket höga naturvärden.

Planområdet utgörs idag av i huvudsak jordbruksmark och orörd natur. I planområdets norra delområde, förekommer blandande arter av lövträd och undervegetationen är i stort sett ogenomtränglig. Längst i norr finns ett område där vatten blir stående i en sänka förutom under årets torraste månader. I det södra delområdet består naturen av jordbruksmark, till viss del uppvuxna träd, men även buskvegetation. Genom det södra planområdet går en upptrampad stig eller traktorspår som ansluter till Lofta Mossgata.

Natur och naturvärden

Planområdet ingår inte i länets naturvårdsprogram eller länets våtmarksinventering, innehåller inga nyckelbiotoper eller naturvärden enligt Skogsstyrelsen. Det finns inga skyddsvärda träd, sumpskogar eller föryngringsområden för fisk i planområdet. Öster om planområdet finns Lofta Mosse som ingår i länets naturvårdsprogram, mycket på grund av det rika fågellivet. Enligt natur- och kultur på Öland (LST 2001) häckar Ängshöken fortfarande på mossen. Lofta mosse är en agmyr med inslag av sumpskog samt fuktäng. Mossen är utdikad och till stor del igenväxande. I äldre tid har delområdet utgjort en utmark som nyttjats för bete, slåtter och sandtäkt (bland annat för stenskurning). Enligt den naturvärdesinventeringen som genomfördes i arbetet med den fördjupade översiktsplanen (Calluna 2011) bedömdes Lofta mosse ha högt naturvärde. Eftersom hydrologin i mossen är viktig för naturvärdena ska mossen inte dräneras, omgivande träd är också viktiga för hydrologin.

På Öland förekommer det många värdefulla ängs- och betesmarker. Ingen av de ängs- och betesmarker som sedan tidigare bedömts som värdefulla (TUVA-databasen) ligger inom planområdet.

Naturvärdesinventeringar

Inom planområdet har naturvärdesinventeringar utförts i två omgångar. År 2020 inventerade Sweco den större delen av planområdet. År 2022 gjordes en komplettering av WSP.

Naturvärdesinventeringen utförd av Sweco (2020) omfattar ett större geografiskt område och nio naturvärdesobjekt (NVO) identifierades och avgränsades. Naturvärdesobjekt 9 ligger inom planområdet (se bild). Naturvärdesobjektet beskrivs som ett öppet landskap

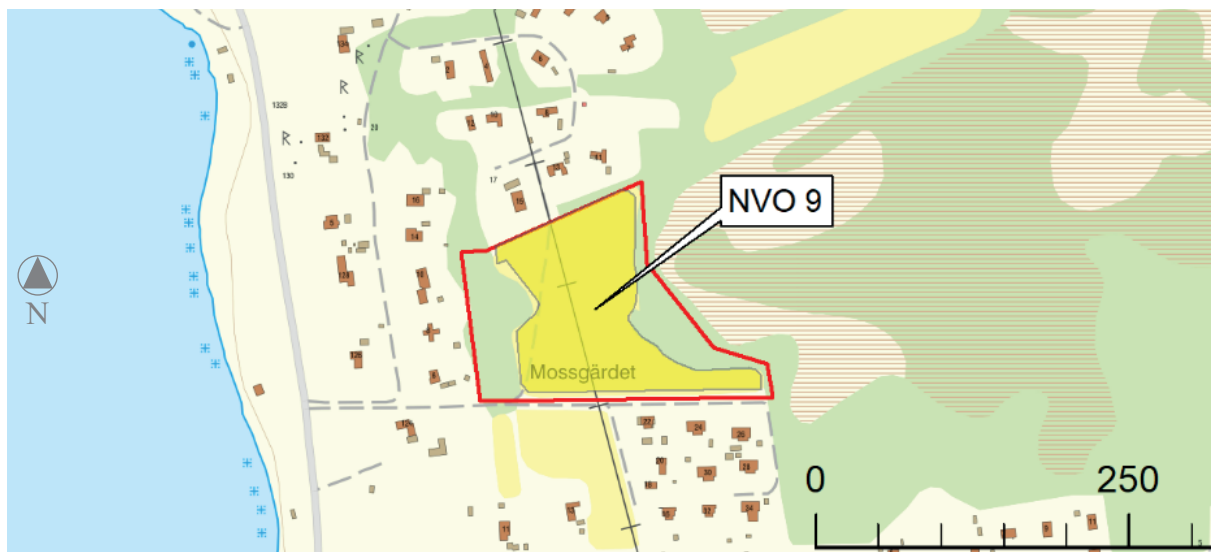


Bild 7. Utdrag Naturvärdesinventering, Sweco (2020).

där naturvårdarterna gullviva och sårläka tillsammans med signalarterna gulmåra, äkta johannesört, blåeld och stånds återfinns. Arterna bedöms vara vanligt förekommande i det omgivande landskapet. Naturvärdesobjektet bedöms innehålla naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde. Ingen del av det undersökta området utgörs av våtmark.

Naturvärdesinventeringen utförd av WSP (2022) omfattar ett större geografiskt område och 8 naturvärdesobjekt (NVO) har identifierats och avgränsats. Naturvärdesobjekten 7 och 8 ligger inom planområdet (se bild). Området i norr (NVO 7) identifierades som en



Bild 8. Utdrag Naturvärdesinventering, WSP (2022).

näringsrik trädunge där trädskiktet utgörs av oxel, syren och asp. Flera av arterna finns också i buskform, och utgör ett tätt buskskikt. I områdets utkanter finns salixbuskar. I områdets centrum finns en öppen fuktig yta med stora grästuvor, blodrot, kärtistel och brudbröd. I utkanterna finns viss förekomst av gullviva. Naturvärdesobjektet bedöms innehålla naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde. Området i öster (NVO 8) identifierades som en tät övervuxen lund. Träd- och buskskiktet utgörs av kornell, oxel, en och lönn. Marken är näringsrik och utgörs av hundkäx, brännässla, sårläka, nejlikrot, träjon och gullviva. En gammal stenmur finns i området tillsammans med rikligt med klen död enved. Naturvärdesobjektet bedöms innehålla naturvärdesklass 4 – Visst naturvärde.

Fågelinventering

En fågelinventering av Loftaområdet har utförts av WSP (2022). I och i anslutning till aktuellt planområde identifierades totalt 15 par häckande fåglar. Inventeringsresultatet visar på en förväntad och förhållandevis trivial fågelfauna. Ett par av häckande ärtsångare observerade i området. Ärtsångaren är rödlistad och är knuten till områdets buskmarker.

Under 2022 genomförde också WSP en inventering av Ängshök i Loftaområdet. Vid inventeringen noterades ingen ängshök i området. Ängshöken häckar solitärt, eller i mindre kolonier, huvudsakligen på alvarmark och i agmyrar men även vid sjöar av slättsjökaraktär, på dikade och igenvuxna sjöar, på mossar och allt större utsträckning i åkrar. Arten återanvänder inte sina boplatser utan byter boplatser mellan åren. Ängshökens jaktrevir omfattar ett område som sällan sträcker sig längre än fem km från boplatserna. Inga större krav tycks ställas på detta område så länge landskapet är öppet och inte alltför sterilt. Enligt artdatabanken utgör tillgången på lämplig häckbiotop en starkt begränsande faktor för ängshöken. Ingen av dessa biotoper eller naturmiljöer förekommer inom detaljplanens två delområden.

Groddjursinventering

En inventering av groddjur i Loftaområdet genomfördes av WSP (2022). Fältinventeringen föregicks av sökning i Artportalen och eftersök av möjliga lekmiljöer för groddjur via ortofoton och Skogsstyrelsens markfuktdata. I Loftaområdet identifierades 4 stycken möjliga lekvatten. Den tänkbara vattensamling som ligger inom aktuellt planområde visade sig vid det första fältbesöket 10 mars inte utgöra någon vattensamling och besöktes därmed inte vidare. Groddjur sprider sig i landskapet genom exempelvis sumpskogar, lövskogar, diken och fuktiga marker. Långbensgroda till exempel kan röra sig över fyra kilometer för att nå nya lekvatten, större vattensalamander rör sig sällan mer än 100 meter. Aktuellt planområde ligger ca en kilometer söder om de vattensamlingar där groddjur påträffades vid fältinventeringen.

Hydrologisk utredning

Eftersom naturvärdena vid Lofta mosse är tätt förknippade med hydrologin i mossen har WSP tagit fram en översiktlig utredning av vattenbalansen i Lofta mosse (2023). Mossen dikades ut under 1940-talet vilket påverkade vegetationen i området. Mossen är känslig för dränering. En viktig del för att bevara mossens hydrologi är att bevara de träd som finns inom mossen. Utredningen visar att det naturliga tillflödet till mossen i huvudsak kommer från nederbörd inom dess tillrinningsområde. För att mossen inte ska torka ut och naturvärdena ska försvinna krävs att vattenmängden i mossen inte minskar.

Fornlämningar

Väster om planområdets norra del finns fem registrerade fornlämningar. Fyra är stensättningar Föra 56:1 och Föra 55:1-3. Föra 55:4 är en stenkista. Samtliga fornlämningar ligger på kvartersmark för bostadsändamål enligt gällande detaljplan som vann laga kraft 2008. Vid framtagandet av detaljplanen från 2008 omfattades området en byggnadsplan från 1971 reglerat som kvartersmark för bostadsändamål. Vid genomförandet av detaljplanen från 2008 har inga ytterligare fornlämningar påträffats. Mellan planområdet och de registrerade fornlämningarna löper Alexanders gatan som skapar en tydlig gräns gentemot lämningarna. Enligt beslut ser Länsstyrelsen ingen anledning till att ställa krav på att ärendet ska prövas enligt 2 kap Kulturmiljölagen. Anmälningsskyldighet råder enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas.

Rekreation och Friluftsliv

Väster om planområdet ligger Ölands stenkust. Stenkusten är ett mycket populärt rekreativt område med badplats, en liten hamn och camping. Utmed stenkusten går kustvägen



Bild 9. Kartutdrag Fornsök, fornlämningar utanför planområdet, markerade R på kartan.

från Äleklinta i söder till Byerum i norr. Den cirka 36 kilometer långa vägen har en mycket lång tradition och räknades redan på 1600-talet som allmän landsväg. Kustvägen ligger i natursköna omgivningar och utgör en av Ölands mest attraktiva cykel- och vandringsleder. Kustvägen omnämns ibland som en av Sveriges vackraste vägar och ett stort antal turister färdas på vägen främst under sommarmånaderna.

Öster om planområdet ligger Lofta mosse som utgör en välbesökt fågellokal och det omgivande jordbrukslandskapet har ett rikt nät av stigar och åkervägar som tillsammans med omgivande gatorna och den mindre väg som genomkorsar planområdet används för rekreation.

Geologi

I den största delen av planområdet utgörs jordarten av lerig morän (i blått). I övrigt består

området av svallsediment (i orange). Mäktigheten på jordlagren varierar mellan 0 till 1 meter enligt kartunderlag från SGU och plushöjden på marknivå varierar mellan 4 och 5,5 meter över nollplanet i RH 2000. Marken lutar svagt mot Lofta Mosse i öster.

Radon

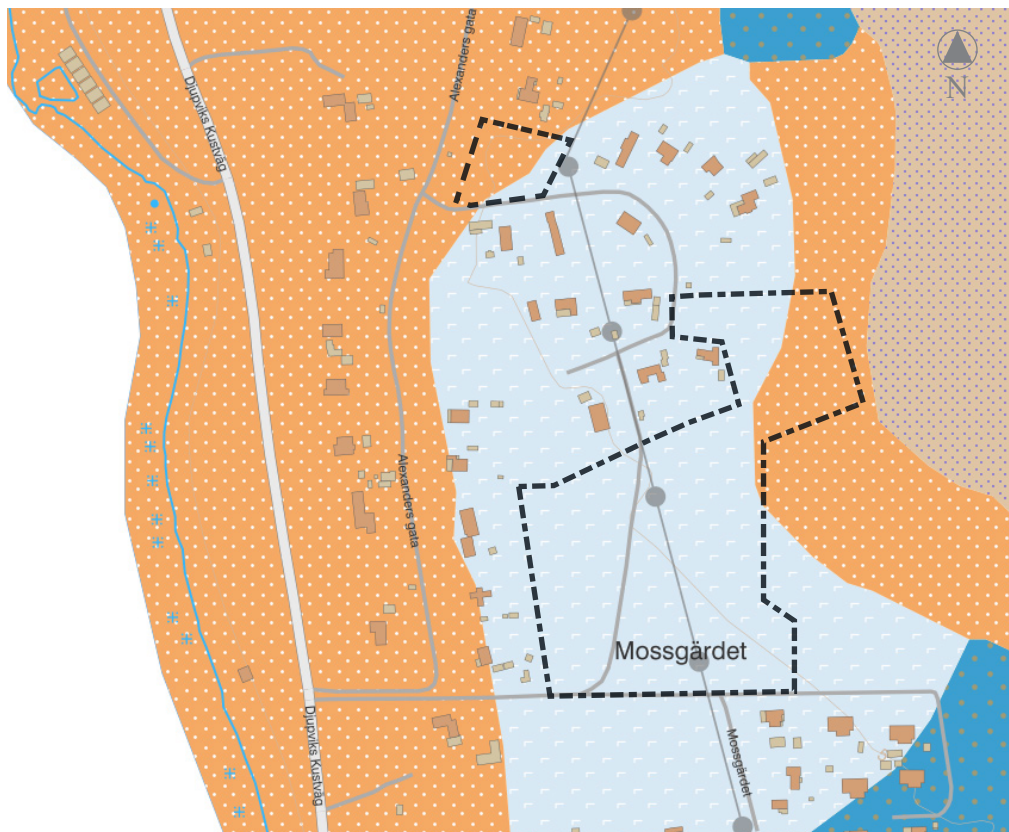


Bild 10. SGU:s jordartskarta 1:25000-1:100000.

Inga mätningar är utförda i området. 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.

I ett bälte längsmed landborgskanten underlagras lerskiffer och kalkstenen av alunskeer. Alunskeer kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Alunskeer har höga radonhalter, andra skifferarter har låga till normala radonhalter. 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. Gällande bygglagstiftning reglerar vilka radonhalter som kan accepteras för bostadsbyggnation.

Trafik

Vägnät

Väg 136 sträcker sig från Ölands södra till norra udde och ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet för långväga persontransporter. Vägen klassas som landsväg med två körfält och varierande vägbredd. Trafikverket genomförde 2021 en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för trafiksäkerhets- och framkomlighetsåtgärder i korsningar utmed väg 136 mellan Djupvik i söder och Sandby i norr. De brister som lyfts fram rör tillgänglighet för gående och cyklister till busshållplatser utmed väg 136. Brister avseende trafiksäkerheten för gående och cyklister som ska korsa väg 136 lyftes också fram. Trafikverket har sedan detaljplanearbetet påbörjades genomfört dessa kapacitets- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningen. Förutsättningar för att förtäta i Lofta/Djupviksområdet enligt den fördjupade översiktsplanen är nu möjligt.

Gatustrukturen i området utgörs av enskilda relativt smala gator av varierande standard. Merparterna av gatorna har en vägbredd på 3 till 5 meter. Huvudgatorna Djupviksvägen, Djupviks kustväg, Lundebytorpsvägen och Loftagatan är något bredare och belagda med asfalt, medan mindre gator i stor utsträckning är belagda med grus. Bashastigheten är 70 km/h, med lokala sänkningar till 50 km/h. Den faktiska hastigheten på gatunätet är dock betydligt lägre än bashastigheten. I förhållande till trafikbelastningen bedöms gatorna i dagsläget hålla en god standard enligt trafikutredning Sweco (2023).

Djupviksvägen, Lundebytorpsvägen och Loftagatan leder västerut från väg 136. Utmed kusten i väster går Djupviks kustväg. Från dessa gator angörs planområdet från norr via Alexanders väg och Lofta Mossgata och från söder via Mossgårdet.

Den mindre vägen inom planområdet används inte för biltrafik.

Biltrafik

Det saknas uppgifter om trafikflöden på enskilda vägar inom området. Djupviksvägen är den mest trafikerade vägen då det är den naturliga anslutningen mot väg 136 för en stor del av de boende i området. Vägen används också för att nå flera målpunkter i området. Det finns cirka 440 bebyggda fastigheter i området som har koppling till Djupviksvägen. Idag är det cirka 40 personer som är skrivna på adress i området och som därmed kan antas vara



Bild 11. Kustvägen norr om Djupviksvägen, bild från trafikutredning (Sweco 2023).



Bild 12. Mossgården söder om planområdet, bild från trafikutredning (Sweco 2023).

permanentboende. En översiktlig bedömning är att årsmedeldygnstrafiken bör vara cirka 500 fordon per dygn på Djupviksvägen.

Under sommaren uppstår problem i området på grund av kraftigt ökad trafik till följd av en stor mängd besökare och många jordbruksmaskiner. Trafikflödet på väg 136 är cirka 3 gånger så stort under sommarperioden och uppgår till 7600 fordon per dygn mot uppmätta flöden för årsdygnstrafik, knappt 3000 fordon per dygn. Även Djupviksvägen och Djupviks kustväg bedöms ha ett betydligt större flöde under sommaren än under övriga året. Sommaradygnstrafiken beräknas uppgå till ca 3600 fordon per dygn.

Gång- och cykeltrafik

Inom området hänvisas gående och cyklister till att färdas i blandtrafik. Att bilister generellt håller låga hastigheter och den låga belastningen av biltrafik gör att det uppstår få konflikter under lågsäsong. Under turistsäsongen då trafiken ökar, ökar även konflikterna mellan de olika trafikslagen. Att fortsatt hålla låga hastighet bidrar till att minska risken för att dessa konflikter uppstår.

Cykling sker främst under sommarperioden och i rekreationssyfte. Då vägarna är smala bidrar det till svårigheter för bilar att köra om cyklister, speciellt vid mötande trafik.

Parkering

Parkering för personbil sker främst på egen fastighet. En större parkering finns intill badplatsen i Djupvik.

Kollektivtrafik

Hållplatser finns utmed väg 136 i anslutning till bland annat korsningarna med Djupviksvägen i söder och Loftagatan i norr. Det finns även hållplatser vid Ölands go-cartcenter

(anslutningen mot Föra) och vid Marsjö. Hållplatserna är utformade som fickhållplatser och saknar väderskydd, belysning och anslutande gång- och cykelväg. Antalet resenärer är lågt vid samtliga hållplatser med under 10 resenärer per dag under sommarperioden då resandet är som störst (Trafikverket, 2021). Hållplatserna trafikeras av linje 101 med en- till tvåtimmestrafik. Hållplats Föra vägska trafikerades även av Silverlinjen mot Kalmar och vidare mot Stockholm med en till två avgångar per dag beroende på säsong.

Avsaknaden av pendelparkering i anslutning till busshållplats på väg 136 kan medföra att färre väljer att pendla med kollektivtrafik

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. Buller kan förekomma från lantbruksverksamhet, stenbrytning och förädling men bedöms ha ringa eller ingen effekt på bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintlig bebyggelse i Djupvik och Lofta ligger till allra största del inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet angränsar till verksamhetsområde för vatten och spillvatten där kapaciteten för tillkommande fastigheter enligt planförslaget bedöms som god. Befintliga ledningar finns i angränsande gator.

Dagvatten

Idag finns inget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i området, dagvatten omhändertas lokalt och i ett nät av befintliga diken och dagvattenledningar. Befintlig dagvattenhantering avleds mot Lofta mosse. I och med den tunna jordmånen är områdets infiltrationsförmåga starkt begränsad.

Lofta mosse omfattas av två markavvattningsföretag där Marsjö torrlägningsföretag från år 1937 är det senaste.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost finns utanför planområdet i nordväst, strax väster om delområde B.

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 brandpost och byggnad 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 Föra ca 5 km från planområdet, medan närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 19 km från planområdet.

El, tele och bredband

Skanova har markförlagda teleanläggningar i angränsning till planområdet och fiber tillhandhålls av Global Connect. EON är ansvarig för elnätet i området och har dels markförlagda lågspänningskablar dels en 50 kV regionnätluftledning (KÖPING-LÖTTORP) som löper genom området.

En markförlagd lågspänningskabel ligger över planområdets norra del. Byggnad eller annan anläggning får inte, utan ledningsägarens medgivande, uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får, utan ledningsägarens medgivande, upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

Regionnätluftledningen omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter också arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iaktas vid arbete intill ledningen. Dessa föreskrifter reglerar bland annat ledningarnas höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad eller brännbart upplag och placering av parkeringsplatser. I en zon på 20 meter i diameter runt 50 kV kraftledningsstolparna får inget elektriskt ledande material, så som elkablar eller rör förekomma. När nya ledningar så som el, vatten, avlopp eller teleledningar med mera ska förläggas i närheten av kraftledningar ska EONs föreskrifter följas.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med individuella lösningar.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet befinner sig höjdmässigt ca 4 - 5,5 meter över nollplanet i RH 2000, där strandvallen/kustvägen ligger på ca 6,5 meter över nollplanet. Därmed föreligger inga risker att planområdet direkt påverkas av stigande havsnivåer. Indirekt kan höjda havsnivåer leda till erosion utmed kuststräckan väster om planområdet vilket kan påverka tillgängligheten till planområdet.

Enligt dagvattenutredningen (WSP 2023) finns ingen risk för instängt vatten vid skyfall som kan orsaka översvämning.

Erosion

Enligt kartunderlag från SGU har kuststräckan väster om planområdet viss eroderbarhet. Kommunens bedömning är att viss erosionsrisk inte helt kan uteslutas.

Magnetfält

Växlande magnetfält bildas kring elektriska apparater för växelström. Fälten finns även kring kraftledningar och transformatorstationer. Sedan år 2002 finns ett allmänt råd som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Referensvärdena är rekommenderade maxvärden och bygger på riktlinjer från EU. Syftet med referensvärdena är att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. De är satta till en femtiondedel av de värden där man har konstaterat negativa hälsoeffekter.

Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer att magnetfält upp till 0,2 mikrottesla i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö, och att årsmedelvärden över 2 mikrottesla kan anses vara kraftigt förhöjda. Det är ett konstaterande utifrån uppmätta nivåer och har ingen koppling till eventuella hälsoeffekter.

Ledningen mellan Köping och Löttorp används idag enbart för reservmatning. Ledningens magnetfältsbidrag på omgivande fastigheter beräknas vanligtvis med avseende på årsmedelströmmen som i detta fall är nära noll. Så länge normalkopplingen är sådan påverkar inte magnetfältsbidraget från ledningen fastigheterna nämnvärt. För att ta höjd för framtida ändringar i normalkoppling har den här utredningen utgått från medelströmmen under perioden 2019-06-15 - 2019-09-17 då ledningen tillfälligt var i drift. Medelströmmen beräknades till 32 A under denna period. Under andra tider på året eller vid andra kopplingslägen kan resultatet se annorlunda ut. För att få en uppfattning om årsmedelströmmens inverkan på magnetfältet är beräkningarna även gjorda för en årsmedelström på 100 A.

En magnetfältsberäkning har utförts avseende bidrag från E.ON Energidistributions 50 kV-ledning mellan Köping och Löttorp.



Bild 13. Utdrag från magnetfältsberäkning, EON (2022). Anger läge för beräkningslinjer.

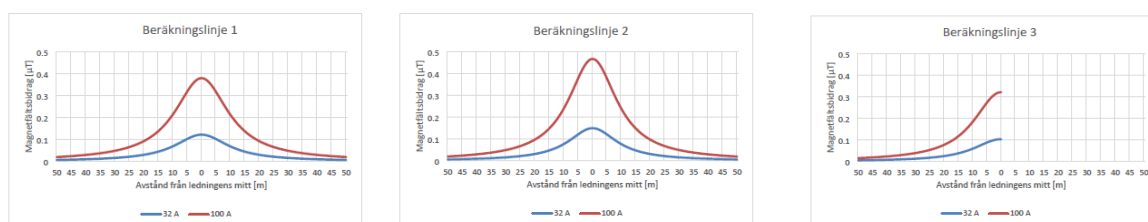


Bild 14. Utdrag från magnetfältberäkning, EON (2022).BL1, BL2 och BL3.

Enligt beräkningarna gällande 32 A krävs det att byggnaderna placeras ca 5 meter från kraftledningen för att klara sig under värdet 0,2 mikrottesla. Vid en beräkning på 100 A krävs det att byggnaderna placeras ca 10 meter från kraftledningen för att klara sig under värdet 0,2 mikrottesla.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Det finns ej heller dokumenterat verksamheter som kan föranleda misstanke om förorenad mark.

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 skall 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 miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Regeringen får ange föreskrifter angående mark, vatten, luft eller miljö, om det behövs för att bland annat skydda människors hälsa eller miljö.

Planförslaget bedöms förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Undersökning av 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.

- Bedömningen är att utveckling av bebyggelsen enligt det nu aktuella planförslaget inte påverkar några av de utpekade riksintressena.
- Kommunens bedömning är att marken kan tas i anspråk för bostadsbebyggelse på grund av markens låga brukningsvärde och på grund av att en exploatering inte kommer påverka annan omkringliggande jordbruksmark negativt. Alternativa placeringar av föreslagen bebyggelse har utretts.

- Enligt naturvärdesinventering med tillhörande fågelinventering och inventering av groddjur finns det inga skyddade arter i området som påverkas negativt av planförslaget.
- Det finns inga kända fornlämningar i det föreslagna planområdet. Enligt länsstyrelsens beslut från 5 april 2024 finns det ingen anledning till att ställa krav på att ärendet ska prövas enligt 2 kap Kulturmiljölagen.
- Natur- och kulturlandskapet är en viktig resurs i området. Därför är det viktigt att bevara dem för den lokala ekonomin och turismen.
- Detaljplanernas genomförande innebär inte något bortledande av dagvatten. Dagvatten förslås infiltreras och leds vidare till Lofta Mosse för att motverka ytterligare uttorkning och vattenbrist.
- Buller från vägtrafik bedöms inte orsaka ljudnivåer över de riktvärdena.
- Magnetfältsberäkning visar att årsmedelvärdet 0,2 mikrotesla inte överskrider för föreslagen bebyggelse.

Mot bakgrund av ovanstående är bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras, utan att föreslagna utredningar med mera räcker för att ta den hänsyn som krävs för natur- och kulturmiljön.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken

Öland omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap, 2§ Miljöbalken och riksintresse för obruten kust enligt 4 kap, 3§ Miljöbalken. Inom dessa är det förbjudet att uppföra en rad olika typer av anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 och 4 a § 1-6 och 8-11. En detaljplan som inte medger uppförande av den typ av anläggningar som är förbjudna i lag är därför möjlig och hänsyn till dessa bestämmelser måste tas i det framtida förslaget för exploatering. Bestämmelser om riksintressen utgör inget hinder vid utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv så länge riksintressena inte påtagligt skadas.

Väster om planområdet finns riksintresse för kulturmiljövården, Ölands stenkust, enligt 3 kap 6 § Miljöbalken. Området omfattas av de kulturhistoriska miljöer som finns närmast kusten utmed den 34 km långa sträckan mellan Äleklinta i söder och Byrum i norr. Planområdet är inte beläget så att det påverkar tillgängligheten negativt.

Riksintresse för friluftslivet Norra Ölands kuster, enligt 3 kap 6§ Miljöbalken, finns väster om planområdet. Området innefattar kusten från Östra Vannborga på västra sidan till Söderviken längs den östra kusten. Dessutom ingår Hornsjön med omgivningar i området. Riksintresset bedöms inte påverkas av den föreslagna detaljplanen. Planområdet är inte beläget så att det påverkar tillgängligheten negativt.

Jordbruksmark enligt 3 kap. Miljöbalken

Jordbruksmark är av nationellt intresse enligt 3 kap, 4 § miljöbalken. Brukningsbar jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän

synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksnäringen har pekats ut som en av Borgholms kommuns viktigaste näringsgrenar. Ett varierat och öppet odlingslandskap har också stor betydelse för kommunen som turistmål. De hot som finns mot jordbruksmarken är nedläggning och exploatering. Jordbrukets intressen skall prioriteras om inte marken bedöms mer lämplig för annat ändamål. Jordbruksmarken har en viktig funktion som odlingsmark, betesmark och som spridningsarealer, men även som ett kulturhistoriskt och karaktärsskapande inslag. Djupvik är omgivet av större jordbruksmarker. Viss del av marken inom planområdet består av jordbruksmark men den är väl avskild från större sammanhängande arealer i och med befintlig bebyggelse och Lofta mosse.

I den fördjupade översiktsplanen för området har kommunen tagit ställning till att bevarandet av de större sammanhängande jordbruksmarkerna som omger Djupvik ska prioriteras. Istället är det mer lämpligt att exploatera de mindre odlingsmarkerna, speciellt de som ligger i närheten av redan tätbebyggt område. Det är av stor vikt att tillkommande bebyggelse sker i de områden som redan har tagits i anspråk för att begränsa en spridning av exploatering till de större sammanhängande jordbruksmarkerna.

Lokaliseringsutredning

Kommunen har tagit fram en lokaliseringsutredning, dels för att utreda alternativa lokaliseringar, dels för att utreda huruvida jordbruksmark kan tas i anspråk.

I lokaliseringsutredningen har 9 alternativa lokaliseringar undersökts och bedömts som mindre lämpliga. I en jämförelse av nämnda alternativ, framgår det att det är större möjlighet att åstadkomma en mer kostnadseffektiv lösning inom föreslaget planområde än i övriga områden. Vidare ligger jordbruksmarken inom planområdet insprängt i ett befintligt bostadsområde och saknar naturliga kopplingar till omgivande odlingslandskap. Brukningsvärdet bedöms vara mycket lågt och arealen är begränsad till ca 1,3 hektar.

Kommunen bedömer att det allmänna intresset att tillskapa ytterligare 12 fastigheter på jordbruksmark inom föreslaget planområde för bostadsändamål, är större än intresset att bevara jordbruksmark med lågt brukningsvärde.

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 uppdelat 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 inom planområdet har sin huvudsakliga avrinning mot recipient Lofta Mosse samt Norra Ölands kustvatten i öster.

Miljökvalitetsnormen för Norra Ölands kustvatten är God ekologisk status (förlängt till år 2039) samt god kemisk ytvattenstatus. Statusklassning från cykeln 2017–2021 anger ekologisk status som måttlig med hänvisning till problem med övergödning. Kemisk status för Norra Ölands kustvatten uppnår inte god status med anledning av att ett eller flera prioriterade ämnen har bedömts ej uppnå god status som kvicksilver och bromerade flamskyddsmedel.

Grundvattenmagasin Östra Ölands kalkberg är av typ sedimentär bergförekomst Akviferstyp.

Norra Ölands kustvatten	Ekologisk status	Kemisk status
Statusklassning	Måttlig	Uppnår ej god
Norm	God ekologisk status 2039	God kemisk ytvattenstatus
Ostra Ölands kalkberg	Kemisk status	Kvantitativ status
Statusklassning	God	otillfredsställande
Norm	God	God

Bild 15. Utdrag från dagvattenutredning WSP (2023).

Den kemiska statusen är god men kvantitetsstatusen är otillfredsställande på grund av vattenbrist och torka de senaste åren.

Den föreslagna dagvattenhanteringen med avvattningsdike/svackdike och fördröjningsmagasin som anläggs i planområdet är tillräcklig för att fördröja ett regn med återkomsttiden 20 år och en klimatfaktor på 1,3. Den planerade dagvattenhanteringen har även en mycket god effekt på föroreningsavskiljningen vilket indikerar att planerade reningsåtgärder är tillräckliga för att inte riskera att försämra recipientens Norra Ölands kustvattens miljökvalitetsnorm. Mängden olja, kvicksilver, krom och zink beräknas öka marginellt jämfört med dagens föroreningsnivåer. Ämnen som orsakar övergödning beräknas minska.

Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms inte försämra ytvattenförekomstens ekologisk eller kemiska status.

Reningsåtgärder där infiltration och sedimentation avskiljer dagvattnets föroreningar anses vara tillräckliga. Gällande grundvattnets kvantitet så innebär detaljplanernas genomförande inte något bortledande av dagvatten utan detta infiltreras och leds vidare till Lofta Mosse för att motverka ytterligare uttorkning och vattenbrist.

Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms inte försämra grundvattenförekomstens kemiska status eller kvantitetsstatus.

Bedömningen för alla vattenförekomster är gjord för samtliga kvalitetsfaktorer och ingående relevanta parametrar.

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. I Borgholms kommun finns ett utökat strandskydd på 300 meter längs hela kuststräckan med några få undantag.

Planområdet omfattas inte av utökat strandskydd på 300 meter. Det södra planområdets västra del omfattas av byggnadsplan som fastställdes 1971. Strandskyddet är upphävd inom det planområdet. Det norra planområdet omfattas av detaljplan som vann laga kraft år 2008. Länsstyrelsen upphävde år 2006 strandskyddet inom det planområdet. När byggnads- eller detaljplaner ändras eller upphävs återinträder strandskyddet med 100 meter. Planområdet ligger mer än 100 meter från kustlinjen.

Lofta Mosse, öster om planområdet bedöms ej omfattas av strandskydd då den varken kan klassas som insjö eller vattendrag. Mossen saknar större vattenspeglar och även under en regnig period skulle den synliga vattenspegeln sannolikt bara vara marginellt större än under torrperioder. Mossen saknar också tydligt in- och utlopp med rinnande vatten. Detta styrks i utredningen för de hydrologiska förutsättningarna där det framkommer att den naturliga grundvattenbildningen i huvudsak kommer från nederbörd som sker inom dess tillrinningsområde. (MÖD F 5418-13)

Generellt biotopskydd enligt 5 kap 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.

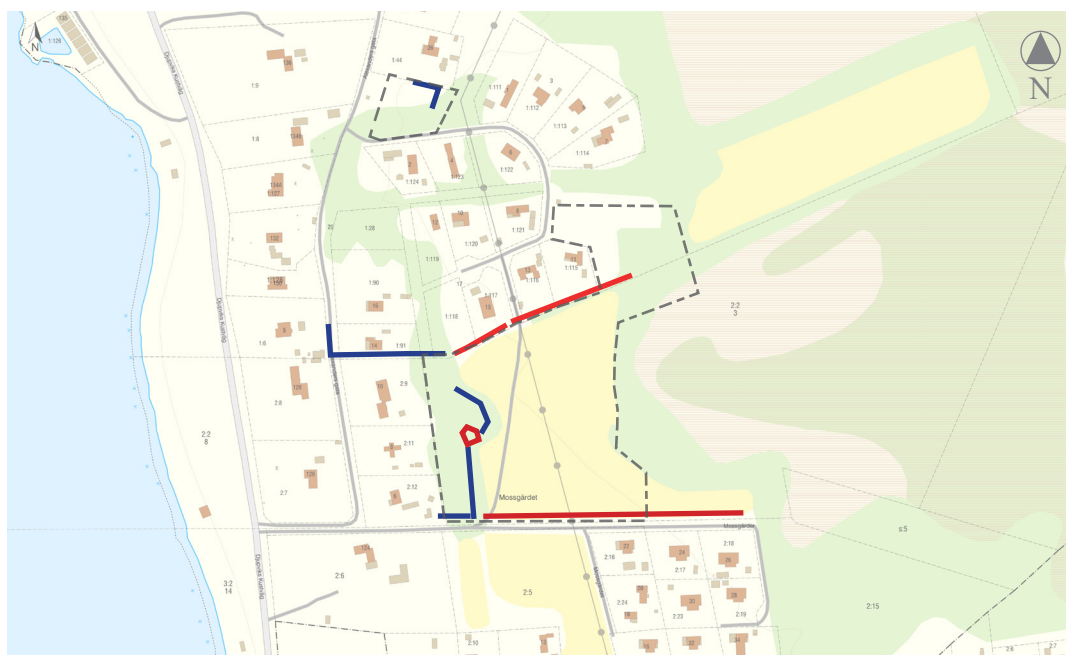


Bild 16. Stenmurar och röse inom planområdet. Blå omfattas inte av biotopskydd. Röda omfattas av biotopskydd.

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. I vissa delar av Djupviksområdet är gamla hävder i form av stenmurar påtaglig. Inom och i planområdesgränserna finns stenmurar. Stenmurarna i planområdets norra och södra gräns omfattas av biotopskydd, då de angränsar till jordbruksmark. Stenmurarna inom planområdet ligger i brynmiljöer och omfattas inte av biotopskyddet eftersom de inte har en avgränsande funktion mot jordbruksmarken.

Inom planområdet finns också ett stenröse. Stenröset omfattas av det generella biotopskyddet eftersom det ligger i anslutning till jordbruksmark.

5. Tidigare ställningstaganden enligt Plan- och bygglagen

Gällande planer

Planförslaget medför ändring av två planer. Detaljplan 306 och byggnadsplan 101. I söder gränsar planområdet till byggnadsplan 184.

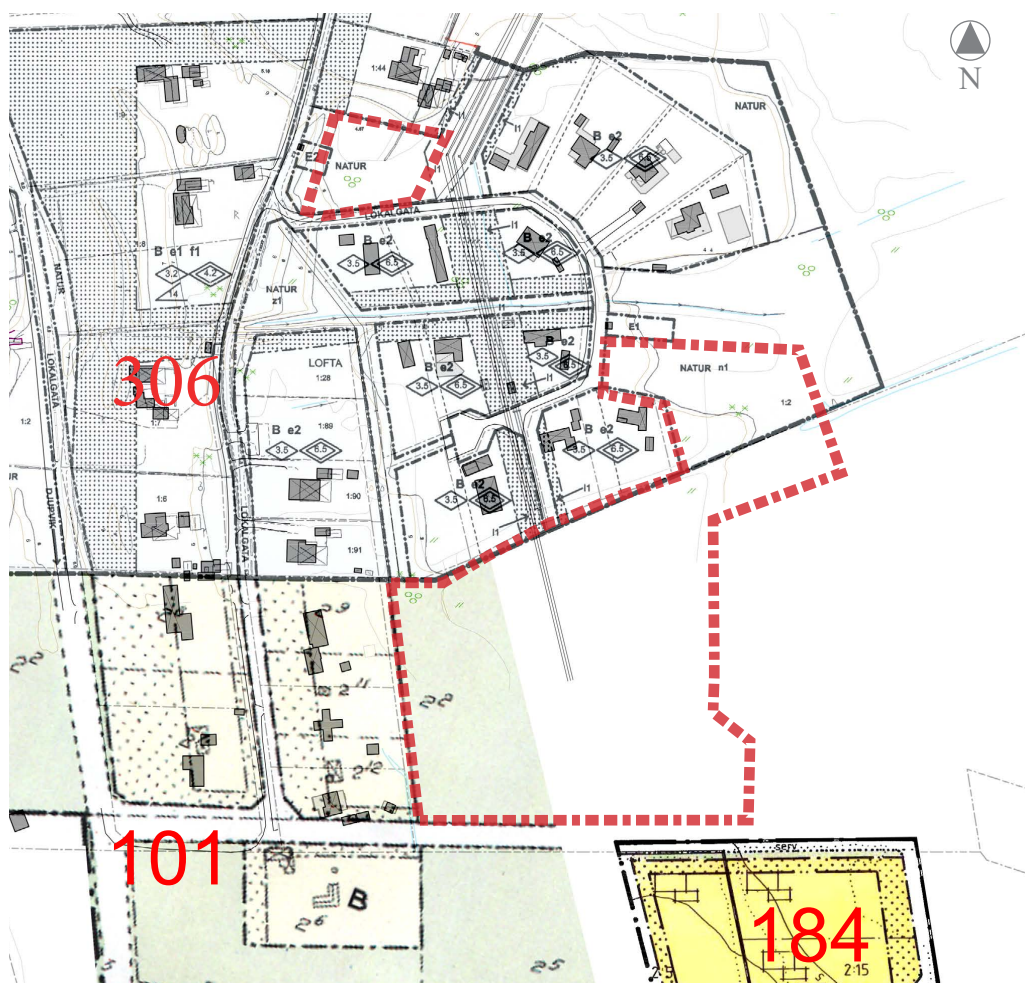


Bild 17. Gällande detaljplaner med planområdegränsen för planförslaget

306, Detaljplan, Laga kraft 2008

Detaljplanen (306) reglerar kvartersmark för bostadsändamål, tekniska anläggningar och sjöbodar tillsammans med allmän plats för natur och lokalgata. Detaljplanen omfattar också vattenområden. Detaljplanen medger generellt en minsta fastighetsstorlek på 1200 m². Bestämmelsen minsta fastighetsstorlek 1700 m² förekommer också. Största byggnadsarea är 200 m² där huvudbyggnad tillåts vara 150 m². Bestämmelse om att marken inte får bebyggas, prickmark finns för högspänningsledning. Inom detta område tillåts inte högt växande vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra en fara för ledningen. Prickmark reglerar också bebyggelsens placering mot gata och för att skapa en skyddszon för Föralinjen.

För bebyggelsen i anslutning till aktuellt planområde regleras nockhöjden till 6,5 meter för huvudbyggnad och byggnadshöjden till 3,5 meter för komplementbyggnader. Bestämmelse rörande utformning gäller endast de byggnader som gränsar mot Djupviks kustväg och alvarmarken.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden är 10 år och har därmed gått ut.

101, Byggnadsplan, Fastställd 1971

Byggnadsplanen (101) reglerar kvartersmark för bostadsändamål tillsammans med allmän platsmark för vägmark och park eller plantering. Planen reglerar minsta fastighetsstorlek till 1500 m² och att endast en byggnad som är fristående får uppföras per fastighet. Byggnadsarean är reglerad till 100 m² och byggnadshöjden till 3,5 meter. Tak tillåts utformas med en högsta lutning på 30 grader.

Bestämmelse om att marken inte får bebyggas, prickmark reglerar bebyggelsens placering mot gata.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden har gått ut.

184, Byggnadsplan, Fastställd 1984

Byggnadsplanen (184) reglerar kvartersmark för bostadsändamål tillsammans med allmän plats för vägmark och park eller plantering. Enligt planen ska hus uppföras fristående och får endast uppta en yta på 100 m². Gårdsbyggnad får endast uppta en yta på 40 m². Bebyggelsen medges vara högst en våning och byggnadshöjden är reglerad till 3,5 meter för huvudbyggnad och 3 meter för gårdsbyggnad.

Bestämmelse om att marken inte får bebyggas, prickmark reglerar bebyggelsens placering mot gata och plangräns.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden har gått ut.

När 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

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge

vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Borgholms kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2002-10-21.

Gällande översiktsplan anger att förutsättningar ska skapas så att människor ska vilja och kunna bo kvar. För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen (exempelvis malmbebyggelse). Vid lokalisering av nya tomtplatser skall VA-frågan ges stor vikt och vara väl utredd om byggnaden ska förses med vattentoalett. Kommunen har under lång tid haft som mål ”att hela kommunen skall leva”, varför såväl vattenledningsnät, vägnät och elnät är väl utbyggda i hela kommunen. Ett ökat permanentboende är en av kommunens viktigaste målsättningar.

Föra är den socken i Borgholms kommun som har flest fritidshus. Översiktsplanen anger att bebyggelseutveckling i första hand bör ske inom områden som är detaljplanerade innan nya markområden tas i anspråk. Djupvik är attraktivt för året-runt boende vilket i sin tur skapar ett stabilt underlag för bland annat samhällsservice.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen i förhållande till vilka områden som är aktuella för bebyggelseutveckling. I anslutning till planområdet finns väg, vatten- och spillvatten tillsammans med teknisk infrastruktur utbyggt. Planområdet ansluter till befintliga bebyggelseområden och skapar möjlighet för permanentboende inom kommunen. Området är attraktivt och möjligheterna till att bidra till ett stabilt underlag för samhällsservice är goda. Närmaste centralort är Borgholm-Köpingsvik men även Löttorp utgör en viktig roll där detaljplanen kan bidra med underlag för samhällsservice. Översiktsplanen anger att utveckling av bebyggelse i första hand ska ske på detaljplanlagt område. I detta fall stämmer planförslaget bara överens med översiktsplanen till viss del, men aktuellt planområde ligger dock i anslutning till befintlig bebyggelse och kan anses vara en naturlig förtätning av området.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen i förhållande till jordbruksmark som kan tas i anspråk för annat ändamål, i detta fall bostäder. Jordbruksmarken beskrivs inneha många viktiga egenskaper, inte bara som näringsverksamhet inom kommunen utan också i förhållande till dess miljöskapande kvaliteter. Översiktsplanen slår också fast att möjligheten till permanentboende inom kommunen är av stor vikt och att utveckling och förtätning ska vara möjlig.

Fördjupad översiktsplan- Djupviksområdet

I och med utvecklingen av Djupvik valde Borgholms kommun år 2018 att arbeta fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Djupviksområdet. Beslutet att anta den fördjupade översiktsplanen vann laga kraft 2018-09-20. Syftet med den fördjupade översiktsplanen är att tydliggöra områdets förutsättningar, peka på värden samt föreslå en möjlig utveckling. Målet var att utreda möjliga exploateringsområden samtidigt som höga värden säkerställs.

I den fördjupade översiktsplanen delades området in i tre kategorier.

- Områden som bedömdes lämpliga för bebyggelseutveckling.
- Områden där utveckling kan ske med särskild hänsyn till platsens värden.
- Områden som bör bevaras.

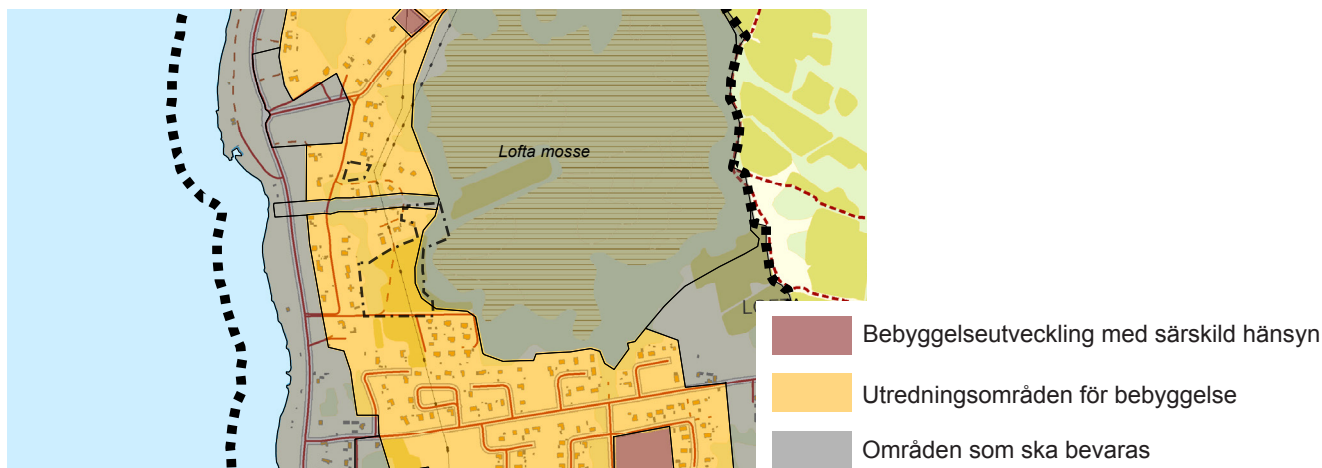


Bild 18. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen. Planområdet är markerat med tunn streckad svart linje. Den tjocka svarta streckade linjen visar område för den fördjupade översiktsplanen.

Kommunens mål är att Djupvik och Lofta ska utvecklas och att fler ska få möjlighet att bo inom Djupviksområdet. Även boende har uttryckt önskemål om fler inflyttande som bland annat kan förbättra underlaget för service. Framför allt bör möjligheter till permanentboende tillskapas. Målet är att en utveckling inte påverkar karaktären eller befintliga värden negativt. I Djupvik och Lofta ska det fortsättningsvis finnas stor tillgång till naturliga grönområden. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut strukturer som stenmurar, buskmarker och naturliga vägrenar som element som lokalt bidrar till att upplevelsevärden finns kvar. I den fördjupade översiktsplanen anges att områden som blir aktuella att detaljplanlägga bör inventeras med avseende på naturvärden. De naturområden med utpekade naturvärden ska bevaras och vid behov skötas.

Den fördjupade översiktsplanen anger att genom att värna om jordbruksmarken bevaras landskapsbilden samt de natur- och kulturvärden som hävden under lång kontinuitet har skapat. Därför bör jordbrukets intressen prioriteras om inte marken bedöms mer lämplig för annat ändamål. Detta ska då avvägas och beskrivas i en konsekvensanalys.

Ny exploatering bör enligt den fördjupade översiktsplanen i huvudsak vara anpassade för permanentboende. Byggrätterna i gällande detaljplaner är idag anpassade för fritidsboende och ska i nya detaljplaner utökas. En utbyggnad bör ske enligt följande:

- I första hand förtäta längs med befintliga vägar.
- I andra hand förlänga befintliga vägar och bebygga längs med dessa.
- I sista hand exploatera nya områden.

Nya byggnader ska utformas så att de överensstämmer med bebyggelsekaraktären i omgivningarna. Av betydelse för anpassningen är:

- Husens placering på tomten
- Husens proportioner, skala och utformning. Stora byggrätter som kraftigt avviker från den småskaliga bebyggelsestrukturen bör därmed undvikas.
- Husens fasadmateriell och takbeläggning
- Husens utvändiga färgsättning

Nya byggnader bör förläggas i anslutning till befintliga tomter eller i skogsbryn på liknande sätt som nuvarande bebyggelse. Tillgängligheten till stranden får inte försämras.

Planförslaget stämmer överens med FÖP och möjliggör att fler kan bosätta sig permanent i Djupviksområdet vilket ger bättre underlag för service. Planområdet ligger inom utredningsområde för bebyggelse. Planförslaget reglerar ytor för natur och stenmurar skyddas och bevaras till största del. Ny väg krävs, dock i naturlig anslutning till befintliga vägar. Planförslaget har bestämmelser gällande placering, volym, skala, taklutning och utformning som vidare ska säkerställa en anpassning till området beskrivet i den fördjupade översiktsplanen. För att göra avvägningen gentemot det allmänna intresset att bygga bostäder och bevarande av jordbruksmark har en lokaliseringsutredning arbetats fram, likt föreslaget i den fördjupade översiktsplanen.

6. Planförslaget

Planbestämmelser

Planbestämmelser på plankartan är juridiskt bindande. På hela kartan finns det linjer som är

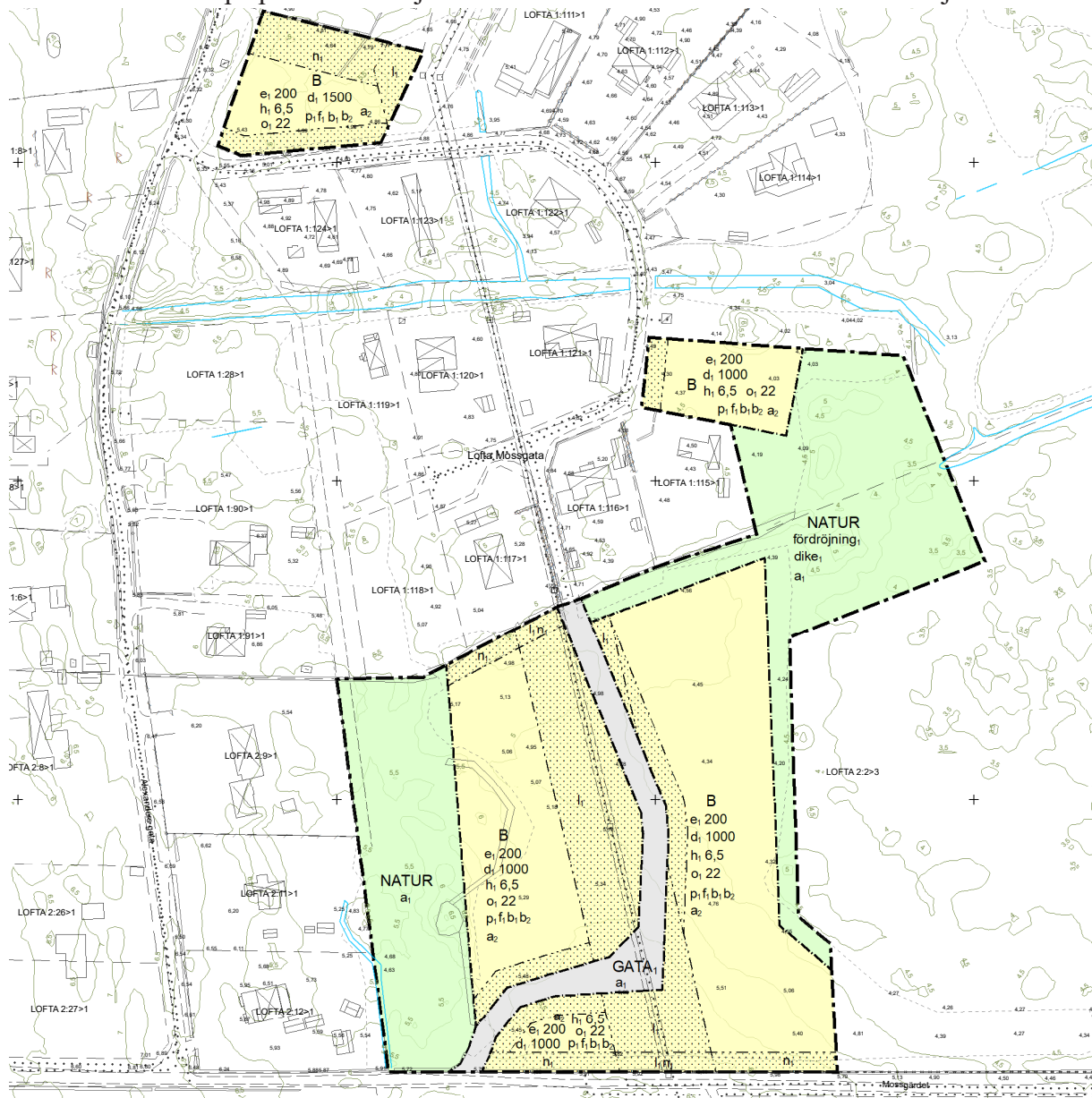


Bild 19. Utdrag ur plankartan.

indelade i en hierarki. Dessa linjer betecknas som:

Planområdesgränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom markreservat för luftledning, byggrätt eller höjd på byggnader.

— ■ — ■ — ■ Planområdesgräns

— · — · — · — Användningsgräns

— · · — · · — · · Egenskapsgräns

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. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken föreslås vara enskilt genom bestämmelsen **a₁**. Bestämmelsen gäller all allmän platsmark och saknar därför beteckning i plankartan. Inom Lofta/Djupviksområdet finns en lång tradition av att samfällighetsföreningar förvaltar gator och naturområden. Kommunen bedömer att det är motiverat att föreslå fortsatt enskild förvaltning.

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.

Större ingrepp på mark bedöms som olämplig inom planområdet. Plan- och bygglagen reglerar att marklov krävs för schaktning och utfyllnad av marken som ändrar markens höjdläge mer än 0,5 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmän platsmark.

Planförslaget reglerar allmän platsmark med bestämmelsen **NATUR** och **GATA₁**. Naturmark ska enligt planbestämmelsen omfatta friväxande grönområden som inte sköts mer än genom visst begränsat underhåll. Bestämmelsen gör det möjligt att anlägga dagvattenanläggningar. I norr och öster regleras naturmarken med egenskapsbestämmelserna **fördröjning₁** och **dike₁**. Bestämmelserna syftar till att skapa ett öppet system för omhändertagande av dagvatten.

Planförslaget innebär att en helt ny gata behöver anordnas som allmän platsmark. Föreslagen ny gata regleras med bestämmelsen **GATA₁**. Inom bestämmelsen är det möjligt att anordna belysning och diken.

Kvartersmark

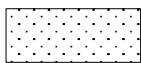
Kvartersmark ger fastighetsägaren rättigheter att nyttja marken på det sätt detaljplanen tillåter. Inom kvartersmarken har fastighetsägaren ansvar för skötsel och underhåll och det är fastighetsägaren som bestämmer vem eller vilka grupper som får vistas inom området. I detaljplanen bestämmer kommunen hur marken får nyttjas genom att ange ett ändamål för kvartersmarken.

Följande beteckningen används i plankartan.

- **B** Bostäder (gul färg). Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement såsom förråd och garage ingår i användningen.

Begränsning av markens utnyttjande

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



Marken får inte förses med byggnad.

I aktuellt planförslag används prickmark i olika syften. Ett av syftena är att styra byggnaders placering för att säkra att föreslagen bebyggelse förhåller sig till gaturummet på samma sätt som omgivande befintlig bebyggelse. Invid luftledningen är syftet att reglera byggnationen inom område för markreservat för allmännyttiga ändamål. I den norra och södra plangränsen för delområde A är syftet att reglera byggnation i anslutning till befintliga stenmurar. I det norra delområdet B är syftet att reglera byggnationen i anslutning till befintlig stenmur och för att undvika byggnation inom område där vatten kan bli stående.

Höjd på byggnadsverk

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter regleras med bestämmelsen **h₁**. Nockhöjden anger takets högsta höjd och kan beroende på byggnadsdjup, takutformning och byggnadens placering medge upp till två våningar. Skorsten och liknande takanordningar får vara högre än föreslagen nockhöjd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Områden för allmännyttig luftledning med tillhörande prickmark föreslås regleras med bestämmelse om markreservat **l₁**. Markreservatet ger i detaljplanen rätt för ledningsägaren att utföra arbete på allmännyttig ledning.

Takvinkel

Planförslaget reglerar minsta takvinkel till 22 grader med bestämmelsen **o₁**. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnadsvolymer anpassas till befintliga byggnader.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea regleras med bestämmelsen **e₁**. Byggnadsarea är den yta en byggnad upptar på marken. I planförslaget regleras byggnadsarean till 200 m² per fastighet där huvudbyggnaden får vara max 150 m². Reglering av byggrätten är formulerad för att säkerställa att tillkommande bebyggelse uppförs i lämplig skala i förhållande till befintlig bebyggelse men också för att möjliggöra för permanentboende.

Fastighetsstorlek

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. I planförslaget regleras minsta fastighetsstorlek till 1000 och 1500 m² beroende på förutsättningarna för den aktuella kvartersmarken. Syftet med bestämmelsen är att områdets luftiga karaktär ska kunna bevaras.

Placering

Egenskapsbestämmelsen **p₁** används för att reglera hur byggnader placeras på fastigheten. I aktuellt planförslag används placeringsbestämmelser för att säkerställa att bebyggelsen

uppförs fristående där ett mista avstånd mellan föreslagen bebyggelse och fastighetsgräns regleras. Bestämmelsen föreslås reglera att huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från gränsen och komplementbyggnad minst 2 meter från gränsen. Fastighetsgräns mot gata berörs inte av bestämmelsen eftersom prickmarken styr avståndet vid denna. Placeringsbestämmelserna säkerställer inte bara en bebyggelse som harmoniserar med omkringliggande utan skapar också bra förutsättningar för säkra in- och utfarter med god sikt.

Utformning

Planförslaget reglerar utformning av fasadmaterial och fasadkulör med bestämmelsen f₁. Bestämmelsen formuleras så att fasader i huvudsak består av trä eller kalksten och har minst 20% svarthet enligt NCS färgsystem. Syftet med bestämmelsen är att anpassa den tillkommande bebyggelsen till den befintliga och på så sätt uppnå en god helhetsverkan. Vidare gestaltungsfrågor och anpassning till befintliga miljöer hanteras inom ramen för



Bild 20. Exempel på passande kulörer med mer än 20 % svarthet (s =svarthet, 20 %). Falurödfärg har 50 % svarthet enligt NCS systemet (S 5040-Y80R).

bygglov.

Utförande

Egenskapsbestämmelserna används för att reglera mer byggtekniska aspekter av byggnaden och tomtmarken. I aktuellt planförslag används utförandebestämmelser för att säkra att de hydrologiska förutsättningarna i området påverkas så lite som möjligt av nybyggnation. Bestämmelsen b₁ om att minst 50 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig, föreslås för att undvika höga flöden av dagvatten från tomtmark till dagvattenanläggningar. Bestämmelsen b₂ reglerar att källare inte får finnas för att på så sätt undvika att hydrologin i Lofta mosse påverkas negativt av exempelvis dränering.

Ändrad lovplikt

För att säkerställa att inte mer än 50 % av fastighetsytan blir hårdgjord enligt bestämmelsen b₁, finns bestämmelsen a₂ som anger att marklov krävs för att inte förändra markens genomsläpplighet.

Markens anordnande och vegetation

Stenmurarna är viktiga gränsdragningar i landskapet och är kulturhistoriskt värdefulla.

Bestämmelsen n₁ är formulerad för att skydda biotopskyddade stenmurar inom kvartersmark.

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 genomförande tiden är slut. För aktuellt planförslag är genomförandetiden satt till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bebyggelse

Bebyggelse föreslås i lucktomter utmed Lofta Mossgata och i en sammanhållen bebyggelse mellan Mossgården och Lofta Mossgata. Sammantaget möjliggör planförslaget att maximalt 14 nya fastigheter kan tillkomma. Fastighetsstorlekarna varierar beroende dels på hur djup kvartersmarken är dels på hur föreslagen bebyggelse anpassas till befintlig för att skapa en bra helhet med befintlig bebyggelsestruktur. Eftersom området visuellt upplevs som en förlängning av befintligt bebyggelseområde i norr föreslås byggrätter som samspela med skalan på byggnader i detta område. Bebyggelsen i norr är i något större i skala än den traditionella fritidsbebyggelsen i Loftaområdet och skapar goda förutsättningar för permanentboende i området.

För att anpassa till befintlig bebyggelse i området föreslås träpanel i dämpade kulörer och relativt branta taklutningar.

Inom planområdet föreslås att mark närmare luftledning för högspänning än 15 meter ej bebyggas dels på grund av att markägaren ska äga rätt att utföra arbete på ledningen, dels för att säkerställa att magnetfältsbidraget inte överskrider 0,2 mikrotesla.

Service



Bild 21. Stenmurar som föreslås skyddas eller inte skyddas i detaljplanen.

Planförslaget medger ingen ny service i området men ger ett ökat kundunderlag för befintlig service.

Mark och vegetation

Natur och naturvärden

Mellan befintlig bebyggelse i väster och den föreslagna sammanhållna bebyggelsen föreslås allmän platsmark **NATUR** för att underlätta spridning av djur- och växtarter och för att ha möjlighet att bevara stenröset och delar av stenmuren. Området kan med fördel röjas från viss undervegetation för att tillgängliggöra ytan för allmänheten. Område för **NATUR** föreslås också i öster mot Lofta mosse. Syftet med det östra naturområdet är dels att skapa en zon till Lofta mosse dels för att säkerställa att dagvattenhanteringen i området fungerar så att den naturliga vattenregimen i Lofta mosse kan bibehållas. Inom det östra grönområdet föreslås en fördröjningsvolym på ca 150 m³ säkerställas. För att undvika att nya växtarter från anlagda trädgårdar sprider sig till Lofta Mosse kan det vara lämpligt att göra förhindrande åtgärder.

Områdets biotopskyddade stenmurar skyddas med planbestämmelser. Förutom stenmuren norr om odlingsröset kan samtliga stenmurar i området bevaras. Befintliga hål i de biotopskyddade stenmurarna nyttjas för föreslagen lokalgata.

Fornlämningar

Ny bebyggelse bedöms inte påverka kända fornlämningar. Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas i samband med utbyggnad av området.

Rekreation och friluftsliv

Naturområdet i väster har potential att nyttjas som natur- och rekreationsområde där stenröset med tillhörande stenmur åter kan bli synligt och på så sätt bli en del av landskapsbilden. Området kring Lofta Mosse bevaras som naturmark och det är därmed möjligt i samband med röjning för dagvattendike att säkerställa tillgängligheten till mossens brynområde.

Trafik

Biltrafik

Lucktomterna utmed Lofta Mossgata föreslås angöras från den befintliga gatan. För föreslagna fastigheter längst i sydost behöver brott i den befintliga muren göras för att möjliggöra in- och utfart från dessa fastigheter till Mossgärdet. Övrig bebyggelse föreslås angöras från ny lokalgata. Eftersom kommunen inte kan utesluta erosionrisk föreslås en gata som binder samman Lofta Mossgata med Mossgärdet för att skapa ett robust vägnät som inte enbart säkrar anslutning till statlig väg för föreslagen bebyggelse utan också för befintlig bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse beräknas ge upphov till ca 60 fordonsrörelser per dygn enligt trafikutredningen (Sweco, 2023). Utredningen slår fast att det är svårbedömt hur biltrafiken kommer att fördela sig på gatunätet då det finns begränsat underlag för resvanor inom området. Val av körväg kan dessutom bero på lokalkännedom, vanor och även i detta fall säsong. Den huvudsakliga anslutningen till planområdet från väg 136, bedöms enligt utredningen ske via Djupviksvägen och därefter söder ifrån via Mossgärdet. Cirka 75 % av

tillkommande trafik bedöms belasta Djupviksvägen vid detaljplanens genomförande.

Lofta Mossgata har god standard och eftersom en mindre mängd av den tillkommande trafiken beräknas använda gatan för anslutning till statlig väg föreslås inga åtgärder på gatan.

Mossgärdet är smal, cirka 3-3,5 meter bred. Enligt trafikutredningen (Sweco 2023) kan en breddning av vägen vara motiverad men eftersom utrymme för breddning av vägen är begränsat kan en smalare sektion sannolikt användas. Motiveringen bygger på att trafikmängderna, även inklusive föreslagen bebyggelse, är relativt små och att det rör sig om en kortare vägsträcka, ca 150 meter. Enligt rekommendationer i Trafikverkets handbok förprojektering och anläggande av enskilda vägar (Trafikverket, 2020) bör väg som är smalare

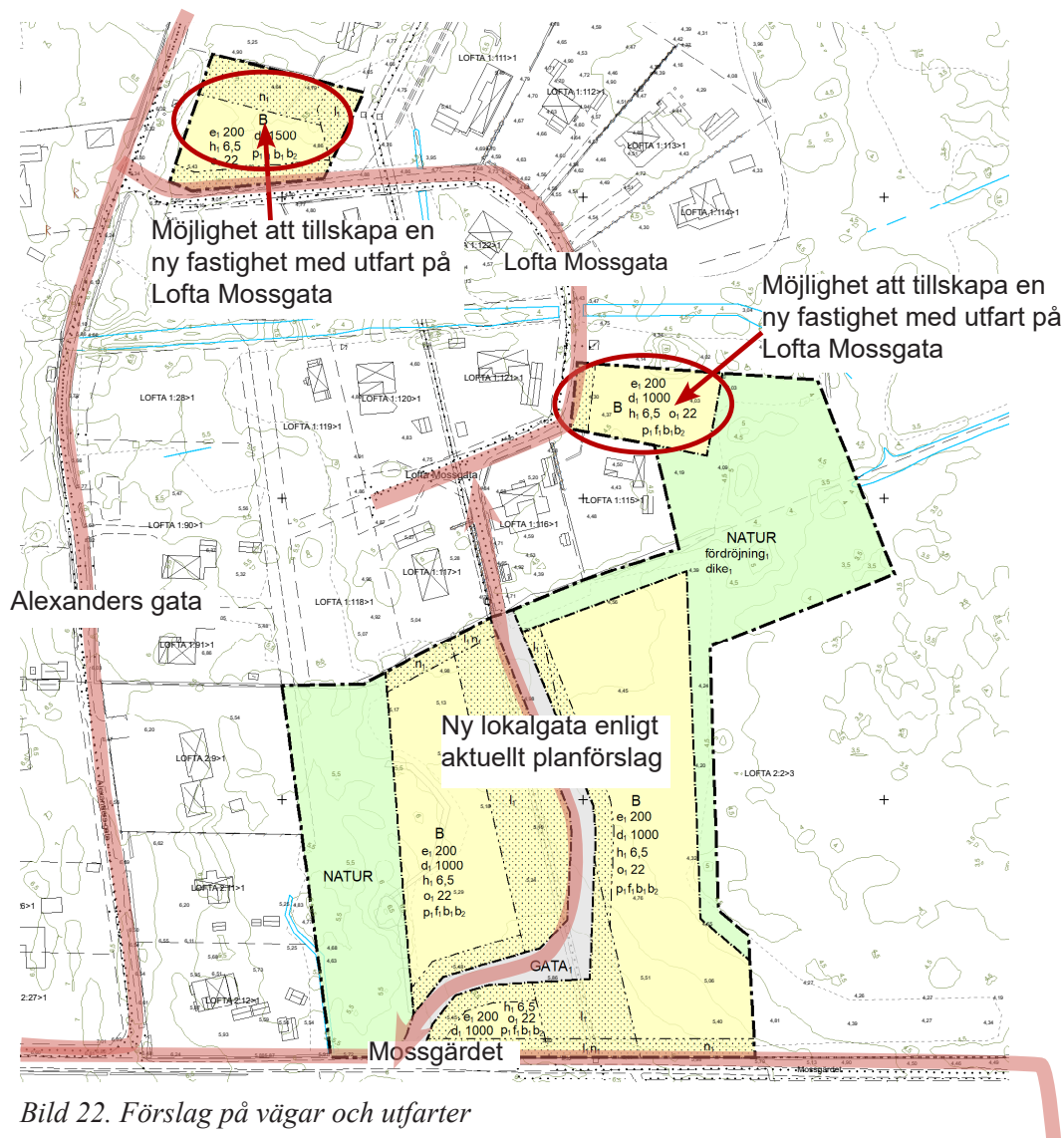


Bild 22. Förslag på vägar och utfarter

än 5 meter förses med mötesplatser med ungefär 200 meters mellanrum. För att personbil och cyklist ska kunna mötes bör sektionen dock inte vara smalare än 3,5 meter. Baserat på beräknad årsdygnstrafik rekommenderas ett enkelt grusslitlager.

Den tillkommande trafiken bedöms i huvudsak belasta korsningen Djupviksvägen - väg 136, men även korsningarna Loftagatan och Lundebytorsvägen bedöms få viss ökning av trafik. För Djupviksvägen bedöms befintliga korsningar ha kapacitet att hantera även den

tillkommande trafiken. Sommartid ökar trafiken med upp emot 270 % det blir då tydligt att åtgärder behöver vidtas. Under sommaren sänks hastigheten på väg 136 och Trafikverket planerar ytterligare åtgärder utifrån genomförd ÅVS. Dessa åtgärder behöver vidtas oavsett exploateringen i området och genomfördes under år 2024. (Sweco 2023)

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelförbindelsen förbättras i området i samband med att det södra delområdet av planområdet sammanbinds med lokalgata i norr och söder. Grönområden som bevaras i området kan i de fall de röjs underlättar för strövande i området och nya stigsystem.

Parkering

Parkering föreslås ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning



Bild 23. Befintlig brandpost i nordväst (svart) samt förslag på tillkommande (blått).

Vatten- och spillvattenförsörjning

Nyttillkommande bebyggelse föreslås anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet som har kapacitet för planerad byggnation. Föreslagen bebyggelse kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya ledningar föreslås anläggas inom området för lokalgata på ett sätt som minimerar påverkan på hydrologin i området.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten och kommunen samordnar i största möjliga mån brandvattenförsörjningen med anläggningen av VA-nätet. Ny brandpost föreslås i det södra delområdet för att säkerställa att avståndet mellan byggnad och brandpost inte är längre än 150 meter.

Avfall

Planförslaget är utformat så att kommunens avfallsföreskrifter och beslutade riktlinjer kan följas. Hänsyn ska tas till kommunens riktlinjer för farbar väg för att säkerställa framkomlighet för sopbilar.

El, tele och bredband

Planförslaget föranleder flytt av befintlig markledning över den västra lucktomten på fastigheten Lofta 1:2.

Uppvärmning

Enskilda lösningar föreslås för uppvärmning.

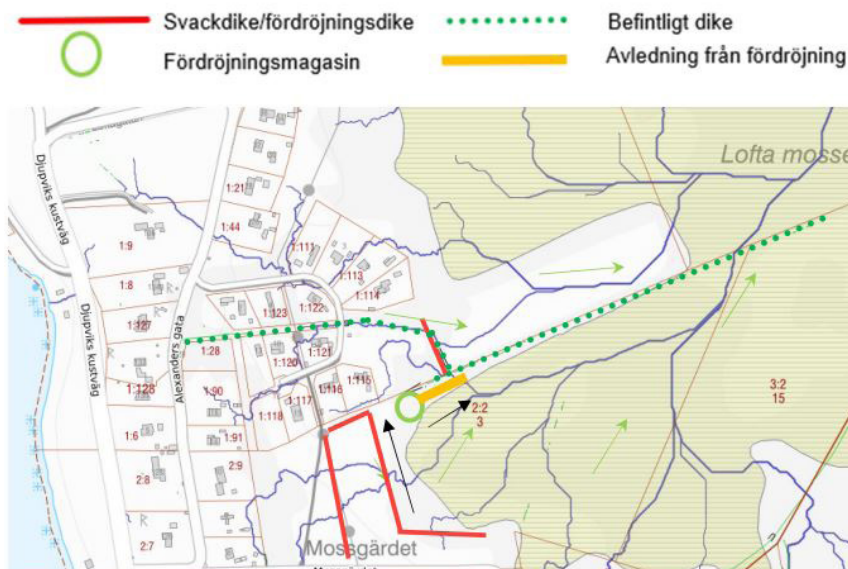


Bild 24. Ytliga flödesvägar samt planerad dagvattenhantering.

Dagvatten

Detaljplanen säkerställer att tillräcklig mängd dagvatten kan omhändertas på allmän platsmark. Föreslaget vägområde är tillräckligt brett för att ett öppet dike ska kunna anläggas i anslutning till gatan. Dagvattenhantering utgår ifrån de naturliga flödesriktningarna och lågpunkterna som finns inom planområdet. Dagvattenlösningen är till största del öppen och består av diken, damm och ett fördröjningsmagasin. De öppna dagvattenlösningarna säkerställer att reningsgraden och volymerna på dagvattnet som når Lofta mosse motsvarar dagens nivåer.

Hälsa och säkerhet

Erosion

Tillgänglighet till befintlig och föreslagen bebyggelse säkras med föreslagen lokalgata som tillåter genomfart genom planområdet. På så vis kan samtliga fastigheter både befintliga vid Mossgrändet och föreslagen ny bebyggelse nyttja parallell väg för att nå ett gatunät som inte riskerar att påverkas av erosion.

Magnetfält

Planförslaget reglerar placering av byggnader så att värden under 0,2 mikrotelsa säkerställs för bebyggelse inom planområdet.

Förorenad mark

Föreningensnivåer 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 omedelbart underrättas. Kommunen är tillsynsmyndighet. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

7. Genomförande och konsekvenser

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.

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

Tid	Planskede
Juni 2022	Samråd
Dec 2023	Granskning
Juli 2024	Granskning 11
Nov 2024	Antagande.
Dec 2024	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.

Genomförandetid

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 bildas en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken. Inom Lofta/Djupviksområdet finns en lång tradition av att samfällighetsföreningar förvaltar gator och naturområden. Kommunen bedömer att det är motiverat att föreslå fortsatt enskild förvaltning.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift
Vatten och Avlopp	BEAB/ Exploatör
El	E ON
Bredband	Global Connect
Tele	Skanova
Nya vägar	Exploatör/ Vägsamfällighet

Inom planområdet finns två exploatörer. Inget samverkansavtal har tecknats. Ansvar tillfaller respektive fastighetsägare.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad och eventuell ledningsflytt inom respektive fastighet Lofta 2:2 och Lofta 1:2. Exploatören ansvarar gemensamt för att dagvattenanläggning anläggs.

Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats GATA i enlighet med VGU, Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter, Arbetsmiljöverkets föreskrifter och i samråd med E.ON. Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av allmän plats NATUR med dagvattenfördröjning enligt dagvattenutredning. När anläggningen är färdigställd överläts den utan kostnad till gemensamhetsanläggningarna.

Exploatören ansvarar för att samråd sker med samtliga ledningsägare vid ett genomförande av detaljplanen.

Skötsel och driftansvar förläggs till gemensamhetsanläggningar, befintliga och nyttillkomna.

Fastighetsägare ansvarar för att gällande lagstiftning följs inom område med luftburen högspänningsledning och att vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen får inte anordnas inom område för ledningsrätten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Nya föreslagna fastigheter bildas genom avstyckning. Antalet fastigheter som får avstyckas regleras genom minsta fastighetsstorlek i plankartan.

Exploatörerna inom respektive fastighet ansvarar för och bekostar de förrättningar inom planområdet som är nödvändiga för genomförandet. Förrättningar utförs av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet/GA	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Lofa 1:2	Ökad byggrätt. Ägandet av den allmänna platsmarken inom planområdet övergår till samfällighetsförening.	Två nya fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning. För naturmarken bildas en ny fastighet och en ny gemensamhetsanläggning. Generellt servitut för elledning utgår.	Anläggning av dagvattenåtgärder. Elledning läggs om utanför kvartersmark.
Lofa 2:2	Ökad byggrätt. Ägandet av den allmänna platsmarken inom planområdet övergår till samfällighetsförening.	Maximalt 12 nya fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning. För naturmarken bildas en ny fastighet och en ny gemensamhetsanläggning. Område för lokalgata införlivas i gemensamhetsanläggning Djupvik GA:7 och avstyckas till egen fastighet. Den nya fastigheten för lokalgatan belastas av ny ledningsrätt för VA, el, bredband och ev teleledningar.	Anläggning av dagvattenåtgärder. Anpassningar vid anläggning av VA för att undvika sprickbildning.
Utanför planområdet			
Lofa 2:15	Ökad belastning på väg.	Belastas av ny ledningsrätt för VA.	Anpassningar vid anläggning av VA för att undvika sprickbildning.
Djupvik GA 7	Nya medlemmar och ökad belastning på vägar. Blir fastighetsägare	Utökning av område och omförhandling av gemensamhetsanläggning.	

Bild 25. Tabellen redovisar konsekvenser för berörda fastigheter.

Servitut och ledningsrätter

Planförslaget föranleder ingen förändring av befintligt servitut i söder.

Fastigheten Lofta 2:2 belastas av en befintlig ledningsrätt för luftledning för starkström. När fastigheten styckas kommer aktuell ledningsrätt beröra även de fastigheter som i plankartan omfattas av bestämmelsen om markreservat för allmännyttig ledning. Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för huvudmannen med tillhörande anläggningar på fastigheten. Fastighetsägaren får inte vidta åtgärder som förhindrar eller försvårar tillgängligheten till ledningsområdet eller som kan skada anläggningarna inom detta. Vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen får inte anordnas inom område för ledningsrätten. BEAB kommer att söka ledningsrätt som oftast sker i samråd med fastighetsägare. Om det behövs, skrivs ett avtal mellan berörda fastighetsägare och BEAB för att säkra marktåtkomst.

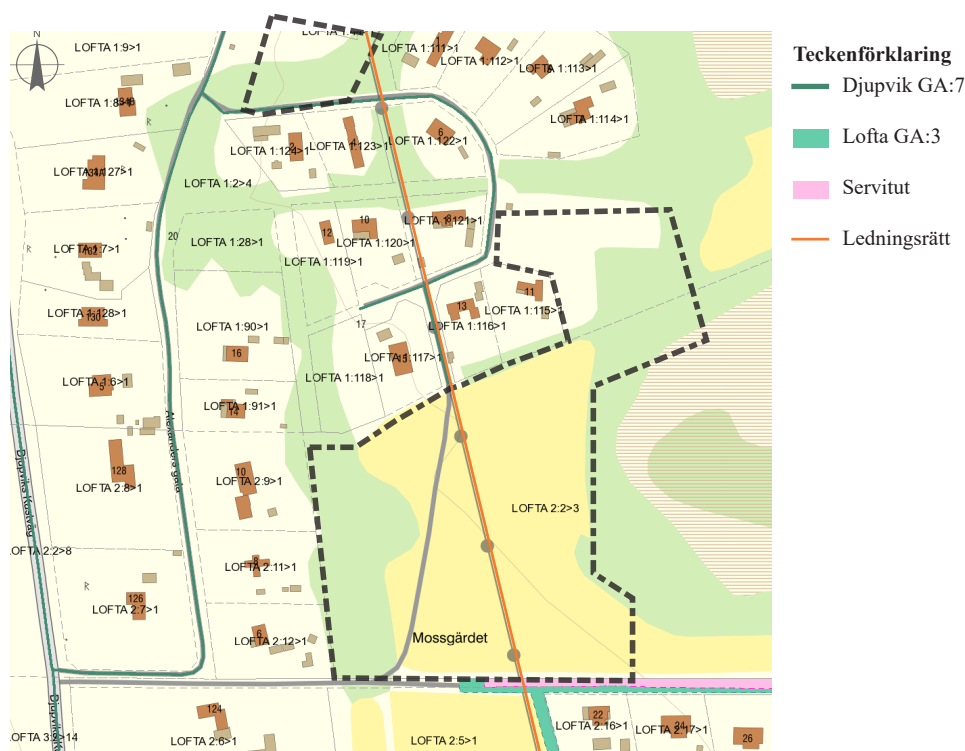


Bild 26. Befintliga rättigheter, servitut och gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget föranleder omprövning av och anslutning till befintliga gemensamhetsanläggningar samt bildande av ny gemensamhetsanläggning.

Djupvik GA:7 har anslutning till statlig väg. Planförslaget föranleder omprövning för att utöka gemensamhetsanläggningen och för att ansluta de tillkommande fastigheterna utmed föreslagen lokalgata och utmed Lofta Mossgata.

Ny gemensamhetsanläggning bildas för allmän platsmark **NATUR** där tillkommande fastigheter inom det södra delområdet ingår. I gemensamhetsanläggningen regleras ansvars- och kostnadsfördelning för skötsel av naturmark och dagvattenanläggningar.

Exploatören ansöker om och bekostar ovanstående lantmäteriförrättningar.

Marköverlåtelse

Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom fastigheten som i detaljplanen utgör allmän platsmark väg till enskild väghållare och allmän platsmark natur till gemensamhetsanläggning/samfällighet.

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.

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 gemensamhetsanläggningarna.

Brandposter bekostas av exploatörerna.

Kostnader för detaljplan, utbyggnader eller förrättningar drabbar inte enskilda eftersom kommunen upprättat exploateringsavtal och plankostnadsavtal med exploatör. Se specifika ekonomiska konsekvenser för fastigheter i tabell under rubriken "fastighetsrättsliga konsekvenser".

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter tas ut av varje nätoperatör enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Följande tekniska utredningar har gjorts sedan beslut om planuppdrag:

- *Dagvattenutredning*, WSP 2023-10-23
- *Vattenbalans Lofta mosse*, WSP 2023-01-25
- *Trafikutredning*, Sweco 2023-09-21

Tillkommande bebyggelse kommer anslutas till det kommunala nätverket för vatten och spillvatten enligt beslut om verksamhetsområde. För att minska risken för sprickbildning och påverkan på Lofta mosse i samband med anläggning av ledningar används lerpluggar och anpassningar görs till flödesförhållanden.

Naturliga lågpunktsområden inom planområdet kommer att användas för naturlig fördröjning

av dagvatten. Exploatören ansvarar för att dagvattenåtgärder genomförs i enlighet med dagvattenutredningen. 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 att skötsel och drift av dagvattenanläggningen.

Brandposter ska anläggas enligt räddningstjänstens föreskrifter. 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 och de eventuella ledningsflyttar 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 ett effektivt och ändamålsenligt genomförande där detaljplanen säkerställs.

Kommunen har för avsikt att teckna ett exploateringsavtal med berörda exploatörer inom aktuellt planområde. I avtalet regleras att exploatören ansvarar för och förbinder sig att bekosta samtliga lantmåteriförrättningar som föranleds av planförslaget. Om det anses nödvändigt, i avseende av trafikmängder, förbinder sig exploatören att uppföra en vägbom i de norra delarna av planområdet. Vidare ansvarar och bekostar exploatören utbyggnaden av allmän plats så som vägar och dagvattenanläggningar inom naturmark och vägområde. I avtalet regleras också villkor under byggtiden som att befintliga vägar ska återställas till ursprungligt skick om de skadas under byggtiden och att avverkning av träd och röjning av buskar ska ske utanför fågelarternas häckningsperiod (ca 1 april – 15 juli).

För enskilda fastighetsägare innebär exploateringsavtalet att de inte åläggs kostnader för anläggningar såsom vägar, dagvattenlösningar och bebyggelse till följd av genomförandet av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras dock att de som blir en del av den nybildade gemensamhetsanläggningen kommer att ansvara för skötsel av dagvattenanläggningar, vägar och natur inom den allmänna platsmarken.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Planförslaget medger att maximalt 14 nya fastigheter med fristående villabebyggelse kan tillskapas. Nya bostäder skapar förutsättningar för permanentboende i området och bättre underlag till 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 t ex 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.

En enklare barnrättslig prövning har utförts för detaljplanen i bilagan Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBMP). Slutsatsen är att detaljplanering av området för användningen bostäder enligt kommunens fördjupade översiktsplan och intentioner att förbättra bostadsförsörjningen i kommunen, kan utföras på ett sådant sätt att barnens bästa kan tillgodoses. Kommunen gör bedömningen att barnens bästa i ärendet är möjligheten att kunna bosätta sig permanent i ett naturnära område med tillgång till friyta för lek och rekreation. Detaljplanen skapar förutsättningar för säkerställd friyta och trafiksäkert färdstätt med god sikt genom bostadsområdet. Slingriga gator bidrar till låga hastigheter som gör det säkrare för barn att färdas. En genomfartsväg bidrar till jämn fördelning av trafik i området. En vidare barnkonsekvensanalys bedöms inte nödvändig.

Friluftsliv och rekreation

Planen påverkar till viss del rekreativsmöjligheterna för de närboende negativt eftersom den mindre vägen genom det södra delområdet ersätts med lokalgata avsedd för biltrafik. För att kompensera för detta kan det vara lämpligt att röja upp det västra grönområdet så att det kan användas för rekreation. Grönområdet i öster förutsätter skötsel för att dagvattenanläggningarna ska kunna bibehålla sin funktion. Det kan skapa förutsättningar för att människor och till viss del djur, obehindrat kan röra sig inom naturområdena.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bidrar inte till att bullernivåer ökar för befintliga fastigheter. Högre bullernivåer kan ske tillfälligt under byggtiden.

Risken för påverkan av markföroreningar bedöms vara ringa inom planområdet. Även påverkan på luftkvaliteten i området bedöms som ringa. Däremot finns närliggande jordbruksmark inom delar av området och där kan lukt uppstå när åkermarken gödslas med flytgödsel. Behovet av transporter kommer öka marginellt på grund av utbyggnaden.

Planförslaget innebär att risken för negativ påverkan på grund av erosion vid stigande havsnivåer kan elimineras för både befintliga och nya bostäder. Tillgänglighet till befintlig och föreslagen bebyggelse kan säkras genom att föreslagen gata tillåter genomfart genom planområdet.

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 eftersom befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Föreslagen dagvattenhantering innebär att dagvatten renas och återförs till Lofta mosse vilket är positivt för miljömålen Ingen övergödning, Myllrande våtmarker, Grundvatten av god kvalitet, Myllrande våtmarker och Hav i balans samt levande kust och skärgård.

Planförslaget säkrar att område närmast luftledning inte kan bebyggas vilket är positivt för miljömålet Säker strålmiljö.

Planförslaget har marginell till måttlig påverkan på miljömålet Ett rikt odlingslandskap.

Naturvärden

Planförslaget innebär att naturmark med visst naturvärde tas i anspråk för byggnation av bostäder med tillhörande infrastruktur. Utredningar visar att de arter som kan påverkas av ett genomförande av planförslaget är relativt vanligt förekommande. Även om arterna lokalt kan påverkas av en exploatering är de miljöer som planförslaget medger lämpliga biotoper för flertalet av dessa arter. Exploateringsavtalet reglerar att avverkning av träd och röjning av buskar under häckning ska genomföras utanför fågelartens häckningsperiod (ca 1 april– 15 juli) för att minimera en lokal negativ påverkan.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen i Lofta. Bestämmelserna är formulerade för att förtätningen ska upplevas som ett naturligt tillskott i den bebyggda miljön. Till exempel regleras fasadernas utformning och stenmurar skyddas. Till största del föreslås bebyggelsen mellan redan bebyggda områden vilket innebär att in- och utblickar påverkas marginellt eller inte alls av planen.

Planförslaget innebär att uppvuxna träd eller buskar i stor utsträckning kan bevaras, något som är viktig ur ett klimatanpassningsperspektiv men också för upplevelsen av området. Uppvuxen natur, stenmurar och övriga naturliga former är del av landskapsbilden i Loftaområdet. Utfyllnad av mark påverkar också upplevelsen av området. Utfyllnad vid byggnation ska ske med stor försiktighet. Inom planlagt område är det lovpliktigt att förändra marknivån med mer än 50 cm.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att jordbruksmark omvandlas till tomtmark med tillhörande infrastruktur. Jordbruksmarken har en viktig funktion som odlingsmark, betesmark och som spridningsarealer, men även som ett kulturhistoriskt och karaktärsskapande inslag. Lokaliseringsutredningen redovisar att det inte finns någon annan mark att tillgå i området och att det allmänna intresset för bostäder är större än att bevara aktuell yta för jordbruk eftersom dess brukningsvärde bedöms som lågt.

Miljökvalitetsnormer

Kommunalt vatten- och spillvattennät är utbyggt i området. Risken för försämrad vattenkvalitet vid en utveckling av bebyggelsen bedöms vara mycket låg. Detaljplanernas genomförande innebär inget bortledande av grundvatten eller dagvatten. Dagvatten förslås infiltreras och leds vidare till Lofta Mosse för att motverka ytterligare uttorkning och vattenbrist. Detaljplanernas genomförande bedöms därmed inte påverka miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten- eller ytvattenförekomster. Reningsåtgärder där infiltration och

sedimentation avskiljer dagvattnets föroreningar bedöms vara tillräckliga.

Markavvattningsföretag

Lofta mosse omfattas av två markavvattningsföretag där Marsjö torrlägningsföretag från år 1937 är det senaste. Avledning av dagvatten (avloppsvatten) till markavvattningsföretag regleras i 3 kap. 5-6 §§ Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Eftersom dagvattenhanteringen inom aktuellt planområde är anpassad för att jämna ut flödet till Lofta mosse för att efterlikna nuvarande vattenregim och eftersom aktuellt planområde enbart berör en bråkdel av torrlägningsföretagets båtnadsområdes yttersta västra, delgör kommunen bedömningen att exploateringen inte kan antas medföra förändringar i flödet på ett sådant sätt att underhållsbehovet ökar och att ett avtal är nödvändigt.