



Borgholms
kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: S 2015-000555



Detaljplan för
Högby-Sandby 15:8

ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft 2016-07-30

Innehåll

Förutsättningar	3
Planförslaget och konsekvenser	8
Genomförandebeskrivning	11

Antagandehandling

Upprättad 2016-03-31

Dnr: S 2015-000555

Medverkande:

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Maria Pettersson
Miljöstrateg

Linda Hedlund
Samhällsbyggnadschef

Anders Heidenfors Enquist
Mark- och exploateringsstrateg

Emil Berger
Planarkitekt, Konsult
Arkitekterna Krook & Tjäder

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta och illustrationskarta
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande

Förutsättningar

Detaljplan för Högby-Sandby 15:8 Plandata

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- behovsbedömning

Planens bakgrund och syfte

Gällande detaljplan medger användningen H (Handel) och på fastigheten har det genom åren bedrivits både handels- och restaurangverksamhet.

Då Sandby utvecklats har den närliggande campingen öppnat restaurangverksamhet. På campingen finns även en minilivs. Behovet av handel på Högby-Sandby 15:8 har minskat och det kan gynna handelsverksamheten om möjligheten finns att även använda fastigheten som kombinerad verksamhet och bostad.

Syftet med detaljplanen är att öka flexibiliteten på fastigheten genom att behålla möjligheten att bedriva handels- och restaurangverksamhet men även, helt eller delvis, kunna använda fastigheten för bostadsändamål.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

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

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

Planens läge

Planområdet är beläget i Sandby, ca 3 km nordost om centrala Löttorp. Planområdet omfattar fastigheten Högby-Sandby 15:8 i sin helhet. Området avgränsas i norr av Sandby sjögata och i öster av Börjes gata. I söder gränsar planområdet mot fastigheten Högby-Sandby 15:9 och i väster mot en grönyta, planlagd som allmän platsmark för natur.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,2 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Högby-Sandby 15:8, som är i privat ägo.

Grundkarta

Den till förslaget tillhörande grundkartan har upprättats av Metria, Kalmar.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen, förordnanden

Hela Öland är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden. Planområdet är sedan tidigare planlagt och bebyggt och kan inte bedömas utgöra någon påverkan på riksintresset.

I övrigt påverkas inga riksintressen av planen.

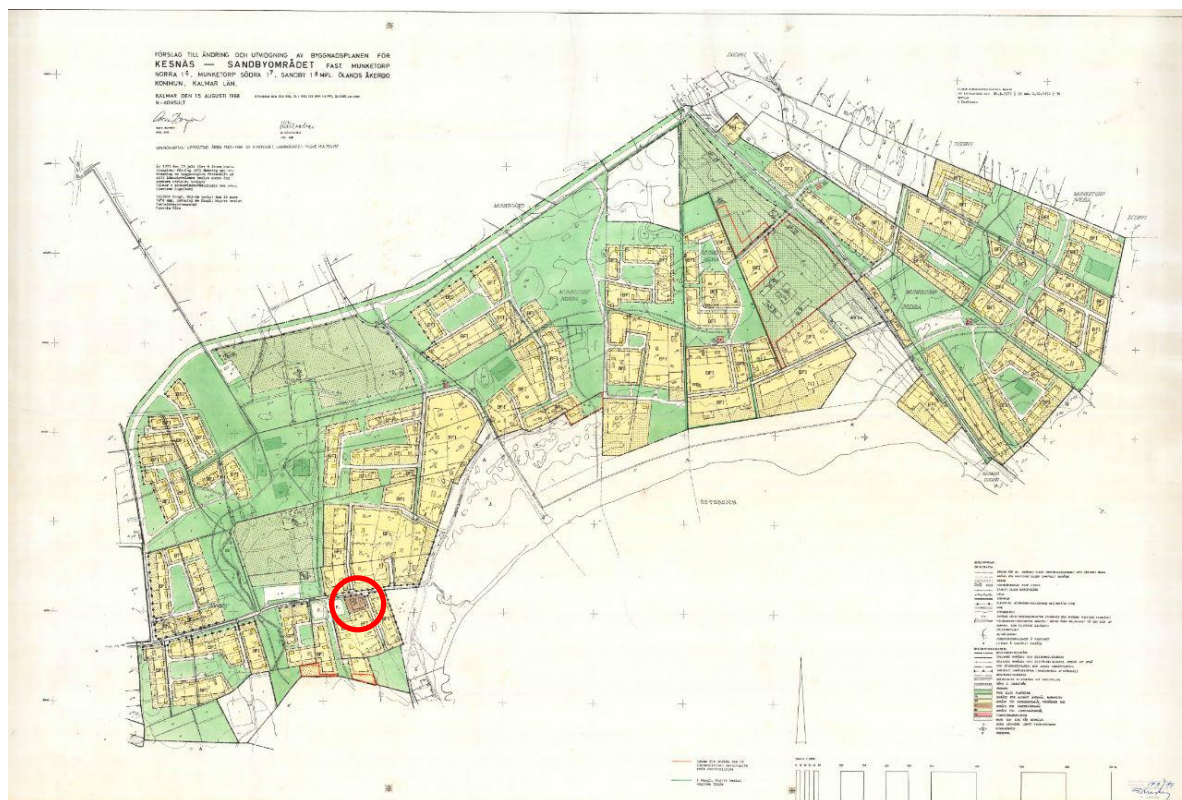
Översiktsplaner

Översiktsplan 2002

I Översiktsplan 2002 beskrivs Högby-Sandby som ett detaljplanlagt område där bebyggelseutveckling i första hand bör ske i redan detaljplanlagda områden. Enligt översiktsplanen ska det vara möjligt att komplettera befintlig bebyggelse med mindre, ej störande, verksamheter.



Översikt med planområdet markerat i rött



Byggnadsplan 121, gällande plan. Planområdet är inringat i rött.



Planområdet sett från väster

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan, detaljplan/byggnadsplan 121, som upprättades av Ölands Åkerbo kommun i början av 1970-talet. Genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut. Planområdet, fastigheten Högby-Sandby 15:8, är planlagd som ett område för handelsändamål. Byggnad får uppföras i en våning.

Strandskydd

Öland omfattas av ett generellt utökat strandskydd om 300 meter. Planområdet är redan i dagsläget planlagt och omfattas således inte av det generella utökade strandskyddet utan endast ett strandskydd på 100 meter vid ny detaljpaneläggning. Planområdet ligger ca 230 meter från strandlinjen, alltså utanför strandskyddat område.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen av miljöbedömning för detaljplanen har kommit fram till att någon miljöbedömning inte behöver upprättas då detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger inom område för erosionsrisk, men det gäller framförallt för vägar och är därför inte aktuellt för planområdet.

Planområdet ligger också inom område för extremvattenstånd för Ölands norra udde om 100 år (högsta scenario).

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet består av i anspråktagen mark, en bebyggd fastighet där tomtmarken består av gräsytor samt parkeringsplats.

Planområdet är låglänt, endast knappt 3 meter över havsnivå.

Markens beskaffenhet

Geologi

Planområdet ligger inom den södra delen av Böda sandområde och marken består av postglacial sand i likhet med stora delar av Öland norr om Högby.



Radon

Marken på Öland har sällan några höga radonhalter. Om detta påträffas är det oftast i samband med förkastningsbranten längs med landborgen på västra Öland eller områden som har kontakt med denna genom exempelvis sandformationer.

Området antas ligga inom lågriskområde för radon. Inga förhöjda värden finns uppmätta i närområdet.

Fornlämningar

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

Naturvärdes bedömning

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

Bebyggelse

Butiks- och restaurangbyggnad

På fastigheten finns en befintlig byggnad som används som delikatessbutik och servering/restaurang. Verksamheten har de senaste åren varit säsongöppen under sommarmånaderna.

Kommersiell, offentlig och social service

I Sandby, och i planområdets absoluta närhet, finns

en campingplats med säsongöppen restaurang och minilivs. Den närmaste matvarubutik som är öppen året runt ligger i Löttorp, ca 3 km från planområdet. I Löttorp finns även ett antal butiker och restauranger samt offentlig service som postombud, bibliotek m.m. I Löttorp finns också närmaste grundskola samt äldreboende.

Byggnadskultur och gestaltning

Sandby har byggts ut på 1900-talets andra hälft, främst som ett område för sommarboende. Huvudbyggnaderna har från början varit förhållandevis små till ytan och fastigheterna är generöst tilltagna. Detsamma gäller planområdet där endast drygt 10% av fastighetens yta är bebyggd.

Under årens lopp har dock de ursprungliga stugorna successivt byggts ut vilket, som i många andra stugområden, har lett till en gestaltningsmässig brokighet.

Utmärkande är att bebyggelsen övervägande är låg, en våning med vissa undantag, samt har svagt sluttande tak mednock.



Befintlig butiks- och restaurangbyggnad

Friytor

Rekreatiomsområden

Strax öster om planområdet finns en allmän sandstrand och söder om planområdet finns naturområden med fågelskyddsområde.

Trafik och parkering

Kollektivtrafik

Busslinje 101 samt 106 trafikerar väg 136 med 6 turer åt vardera håll på vardagar under hela året. Närmsta busshållplats ligger ca 900 meter från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom Sandby finns få separata gång- och cykelvägar. Då gatorna i området är smala och med relativt gles trafik fungerar dessa även som gång- och cykelstråk.

En nord-sydlig gång- och cykelväg parallellt med väg 136 är i planeringsstadiet.

Biltrafik och gator

Planområdet nås genom lokalgata med avfart från väg 136, Sandby Sjögata. Sandby Sjögata är också tillfartsgata till campingen och till stranden som ligger i nära anslutningen till planområdet. Sandby Sjögata ingår i Högby-Sandby GA:1 och är planlagd i gällande byggnadsplan som gata.

Vägarna i området har ingen separat gång- eller cykelbana vilket medför en blandtrafik med oskyddade trafikanter. Den nya planen medför dock en begränsad mängd ny trafik till området.

Inom planområdet finns parkeringsytor på kvartersmark för besökare/kunder till den nuvarande butiksverksamheten.

Teknisk försörjning

El

E.ON har nätkoncession i området.

Vatten och avlopp

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

Genom fastigheten Högby-Sandby 15:8 går en dricksvattenledning som försörjer ett antal fastigheter i området, även Högby-Sandby 15:8.

Störningar och säkerhet

Biltrafik till stranden från väg 136 passerar precis utanför planområdet på väg mot parkeringsplatserna nära stranden. Trafiken är extremt säsongsbetonad. Sommartid ökar trafiken till stranden, men då gatan är en mindre lokalgata blir hastigheten låg liksom nivåerna på alstrat buller.



Sandby Sjögata med planområdet till höger



Planförslaget och konsekvenser

Mark, vatten och vegetation

Bebyggelse

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras från Handel (H) till att även omfatta Bostad samt detaljhandel, restaurang, servering och (BH).

Byggrätten omfattar motsvarande yta som i gällande byggnadsplan (121). Planförslaget ger utrymme för att bygga 200 m² per fastighet, vilket motsvarar tillåten byggrätt för omgivande fastigheter.

Minsta fastighetstorlek är reglerad till 800 m², vilket innebär att fastigheten kan delas på mitten.

Höjden på nyuppförd bebyggelse regleras med en lägsta höjd för färdigt golv, på 3,5 m över nollplanet, samt en högsta byggnadshöjd. Även byggnadshöjden är reglerad efter nollplanet, till 7,0 meter över nollplanet. Taklutning får maximalt vara 25 grader, liksom i den gällande byggnadsplanen.

Sammantaget innebär det att en ny byggnad kan uppföras i en våning med ett svagt sluttande tak, i enlighet med områdets karaktär. Planbestämmelserna om höjd och taklutning motsvarar befintlig bebyggelse i omgivande kvarter.

Byggnadsteknik

Nya byggnader får endast uppföras utan källare.

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

Tak och andra delar av husen kan med fördel vara växtbekladda, med till exempel sedum.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska utformas så att den blir tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Då höjd för färdigt golv är reglerat i detaljplanen innebär det att marken vid nybyggnation antingen måste höjas något eller att entréer tillgängliggörs via ramper eller lutningar i marken i anslutning till entrén.

Gator och trafik

Parkering

Nödvändigt antal parkeringsplatser till besökare till handels-/restaurangverksamheten ska beredas inom fastigheten. Antalet parkeringsplatser som idag finns iordninggjorda inom fastigheten bedöms vara tillräckligt för att täcka även framtida behov.

Biltrafik och gator

Planförslaget omfattar inte allmän platsmark för gata eller parkering. Av trafiksäkerhetsskäl bör utfart i så stor utsträckning som möjligt anläggas mot Börjes gata.

Friytor

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Detaljplaneförslaget berörs inte av några miljökvalitetsnormer.

Folkhälsa

Bestämmelserna i 2 kap (PBL) tar i flera avseenden sikte på frågor som rör barns livsmiljö eller barns intressen och rättigheter.

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

Radon

Området antas ligga inom lågriskområde för radon. Inga förhöjda värden finns uppmätta i närområdet.

Störande verksamhet/risk

Den verksamhet som bedrivs och kan komma att bedrivas inom planområdet bedöms inte vara störande.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Kommunen ser positivt på möjligheten att vid nybyggnation bygga så kallade passivhus - välisolerade hus utan uppvärmningsbehov.

I övrigt bör uppvärmning ske med vattenburet system så att användning av alternativa energislag är möjlig. Föreslaget system kan leda till önskemål om fasteldade kaminer eller jord- och bergvärmepumpar. Installation av kamin och värmepump kräver anmälan till Samhällsbyggnadsförvaltningen som avgör lämpligheten av sådana åtgärder.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv har införts i miljöbalken. I enlighet med detta har Vattenmyndigheten beslutat om miljökvalitetsnormer, förvaltningsplaner samt åtgärdsprogram för i princip alla vattenresurser, såväl yt- som grundvatten. Vattendirektivet innebär åtgärder som är riktade mot ett kommunalt ansvar i syfte att god status ska uppnås och behållas. Om statusen inte anges som god finns en angivelse för när god status senast skall uppnås. I normalfallet är denna tidpunkt senast 2015, men i vissa fall medges tidsförlängning till år 2021 eller 2027. Öland tillhör Vattenmyndigheten i Södra Östersjön. Exempel på objekt/markanvändning som kan påverka vatten negativt är förorenade områden, industrier och olika typer av markanvändning som åkrar och fruktodlingar. Vatten har delats in i olika kategorier, sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten. Statusklassningar som bedöms för de olika kategorierna är:

Sjöar och vattendrag

Ekologisk status - Kemisk status

Grundvatten

Kvantitativ status - Kemisk status

Kustvatten

Ekologisk status - Kemisk status

Grundvattnets kemiska och kvantitativa status har bedömts som goda och tillförlitligheten är att det inte finns någon risk att dessa inte uppnås år 2021.

Vatten från planområdet mynnar sannolikt ut i vad som benämns som Norra Ölands kustvatten, se bild sid 10. Den ekologiska statusen för ytvattenförekomsten har bedömts som måttlig p.g.a. övergödningssproblem och riskerar att inte kunna uppnå god ekologisk status till år 2021. För att nå god status till 2027 behöver åtgärdsprogram för BSAP och havsmiljödirektivet genomföras. Vattenförekomsten riskerar att inte uppnå god kemisk status år 2021.

Bedömningen är att planförslaget kommer innebära en liten påverkan på de vattenförekomster som nämns ovan.

Dagvatten

Planområdet omfattas inte av något verksamhetsområde för dagvatten. Någon aktiv lösning för omhändertagande av dagvatten finns troligtvis inte idag dock finns det stora gräsytor inom fastigheten inom vilken dagvattnet kan infiltreras och renas. En ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet kan komma att öka i och med att fastigheten får avstyckas och bebyggas med ytterligare en byggnad. Det bör vid eventuell nybyggnad skapas en lösning för fördröjning av dagvatten.

Exempel på fördröjningsmetoder kan vara:

- Infiltration på gräsytor
- Gröna tak
- Stuprörsutkastare
- Stenkista på den egna fastigheten
- Gräsarmeringsplattor på parkeringsuppfart
- Infiltrationsplantering/biofiltrering
- Tunnor och krukor



Den väg- och parkeringsyta som finns inom planområdet idag är täckt med grus vilket minskar mängden dagvatten som rinner av från marken. Genomsläppliga material som just grus kan med fördel användas på ytor som parkering för cykel och bil.

Avfallshantering

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

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet och bostäderna kan kopplas på det kommunala va-nätet. Borgholms Energi är huvudman. Fastigheten Högby-Sandby 15:8 försörjs med vatten från en enskild vattenledning. Fastigheten är däremot påkopplad på det kommunala avloppsnätet. Anslutningspunkt för kommunalt vatten finns.

Medverkande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Emil Berger
Planarkitekt
Arkitekterna Krook & Tjäder

Maria Pettersson
Miljöstrateg

Linda Hedlund
Samhällsbyggnadschef



Vatten från planområdet mynnar sannolikt ut i norra Ölands kustvatten



Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att bedriva handels- och restaurangverksamhet men även, helt eller delvis, kunna använda fastigheten för bostadsändamål.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen för Högbj-Sandby 15:8 handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 6. Efter samrådet sammanställs och kommenteras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse. Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för standardförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter föreligger i samråds- och granskningsskede.

Tidplan

Tid	Planprocess	Byggprocess
april 2016	Samråd	
juni/juli 2016	Granskning	
aug/sept 2016	Godk/antag SBN	
sept/okt 2016	Laga kraft	
2016/2017		Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Fastighetsägaren till Högbj-Sandby 15:8 är exploatör.

Ansvarsfördelning

Anläggning

Allmänt va-nät
El och bredband
Tele
Väg

Drift

BEAB
E.ON
Skanova
Högbj-Sandby
GA:1

Allmänt

Exploatören projekterar och anlägger, inom exploateringsområdet:
VA-ledningar (inom kvartersmark), parkering (inom kvartersmark) samt el-, tele- och optoledningar.

VA

Området ingår i kommunal verksamhetsområde för VA. VA-ledningar inom kvartersmark ska anslutas enligt anvisningar från BEAB.

Högbj-Sandby 15:8 samt ett antal andra kringliggande fastigheter försörjs med dricksvatten genom enskild vattenledning. Allmänna ledningars rätt i planområdet ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Dagvatten

Det dagvatten från hårdgjorda ytor som uppstår inom planområdet och som inte naturligt infiltreras tas omhand inom egen fastighet.

El

Exploatören ansvarar för anslutning till el-, tele och optoledningar.



Huvudmannaskap

Det kringliggande området omfattas av enskilt huvudmannaskap för väg. Huvudman är Högby-Sandby GA:1

Medverkande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Högby-Sandby 15:8 ska även fortsättningsvis tillhöra Högby-Sandby GA:1.

Emil Berger
Planarkitekt
Arkitekterna Krook & Tjäder

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar avstyckning för bildande av bostadsfastighet inom kvartersmarken för bostäder (B). Lantmäteriet i Kalmar är fastighetsbildande myndighet.

Linda Hedlund
Samhällsbyggnadschef

Vid avstyckning ansluts nya fastigheter till Högby-Sandby GA:1.

Kommunledningskontoret

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar, inom exploateringsområdet: VA-ledningar, parkering samt el- och optoledningar inom kvartersmark.

Anders Heidenfors Enquist
Mark- och exploateringsstrateg

Exploatören bekostar eventuell avstyckning, fastighetsbildning. Kostnader förknippade med anslutning till Högby-Sandby GA:1 samt eventuellt bildande av servitut inom fastigheten Högby-Sandby 15:8 bekostas av exploatören.

Avtal

Ett plankostnadsavtal finns upprättat mellan Borgholms Kommun och Exploatören som reglerar kostnaden för planläggningen.