



Planbeskrivning med genomförandebeskrivning



Detaljplan för del av
Kolstad 4:67

ANTAGANDEHANDLING

Laga kraft 2017-03-24

Antagandehandlingarna består av:

1. Plankarta med bestämmelser upprättad 2016-02-25, Laga kraft 2017-03-24
2. Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (inkl. bilaga), (denna handling) upprättad 2016-02-25, Laga kraft 2017-03-24

Till detaljplanen hör även följande handlingar:

3. Behovsbedömning 2015-03-16
4. Grundkarta 2016-02-22
5. Fastighetsförteckning 2016-05-26

Innehållsförteckning

ÖVERSIKTSKARTOR.....	4
PLANPROCESSEN.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6 - 11
PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER.....	12 - 18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	19 - 20





Detaljplanprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen för planförslaget innebär och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanen (plankartan) är däremot juridiskt bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

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

Den som inte inkommit med skriftliga synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att överklaga planen. Mer information finns på kommunens hemsida: www.Borgholm.se

Samrådsförslaget ställs ut i stadshuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Samtliga handlingar finns även tillgängliga på kommunens hemsida. De fastighetsägare, företag och föreningar som berörs mest av förslaget meddelas med post. Förslaget skickas även till berörda myndigheter. Alla som vill får lämna in skriftliga synpunkter.

Standardförfarande:





Detaljplanens förutsättningar

Historia, planens huvuddrag, bakgrund och syfte

Kolstad omfattar Köping sockens västra del och är känd sedan medeltiden men har med stor sannolikhet sina rötter i en förhistorisk tid. Kolstads utmarker sträckte sig en gång i tiden ända ut på Kapelludden men då Borgholms stad anlades 1816 fick delar av marken avdelas till förmån för den nya stadens behov. Stora marköverlåtelser gjordes även 1930 då området mellan Tullgatan och 136:an tillfördes Borgholms stad. Ytterligare mark avdelades 1955 då även markområden kring Guntorp överfördes till Borgholm.

Utmarkerna nordost om Kolstad radby har utvecklats till ett eftertraktat fritidshusområde med både äldre och nyare bebyggelse. Kolstads attraktivitet som ort för permanentboende förväntas öka tack vare närhet till handel, kommunikationer, skola och service. I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm - Köpingsvik, som är under arbete, pekas östra Kolstad fritidshusområde ut som ett viktigt utvecklingsområde för fler och utökade byggrätter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom fastigheten Kolstad 4:67 och anläggande av en väg som förbinder Kolstad Smedgata och Kolstad Kyrkgata.

De öppna markerna kring Kolstad by är i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm - Köpingsvik utpekade som värdefulla och kommunen är angelägen om att ny bebyggelse ska förhålla sig till detta samt underordna sig radbyn och anpassas till miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Enligt miljöbalkens (MB) 3 kap. ska mark och vattenområden användas för de ändamål

som är mest lämpade. Miljöbalkens kap 4. innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för till exempel natur- kultur- och rörligt friluftsliv. Kapitel 5 innehåller föreskrifter om miljökvalitetsnormer för luft och vatten.

Planområdet består idag av mark planlagd för park eller plantering som använts för odling av vall de senaste åren. Bedömningen i enlighet med 3 kap. Miljöbalken är att det endast blir en mindre påverkan på marken. De samlade natur- och kulturvärden som avses i bestämmelserna enligt 4 kap miljöbalken påverkas inte. Miljökvalitetsnormer för vatten och luft enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte heller påverkas dock finns ingen dagvattenhantering i området vilket bör utredas.

Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Planens läge

Planområdet ligger i direkt anslutning till radbyn Kolstad, Köpings socken. Kolstad ligger söder om Borgholm och Köpingsvik med ett avstånd på ca 2 km till respektive ortcentrum.

Planområdet avgränsas i norr av fritidshusbebyggelse, i öster av villabebyggelse, i söder av Kolstad Kyrkgata och vidare söderut av öppet jordbrukslandskap. Mot väster avgränsas området av Kolstad radby.

Areal

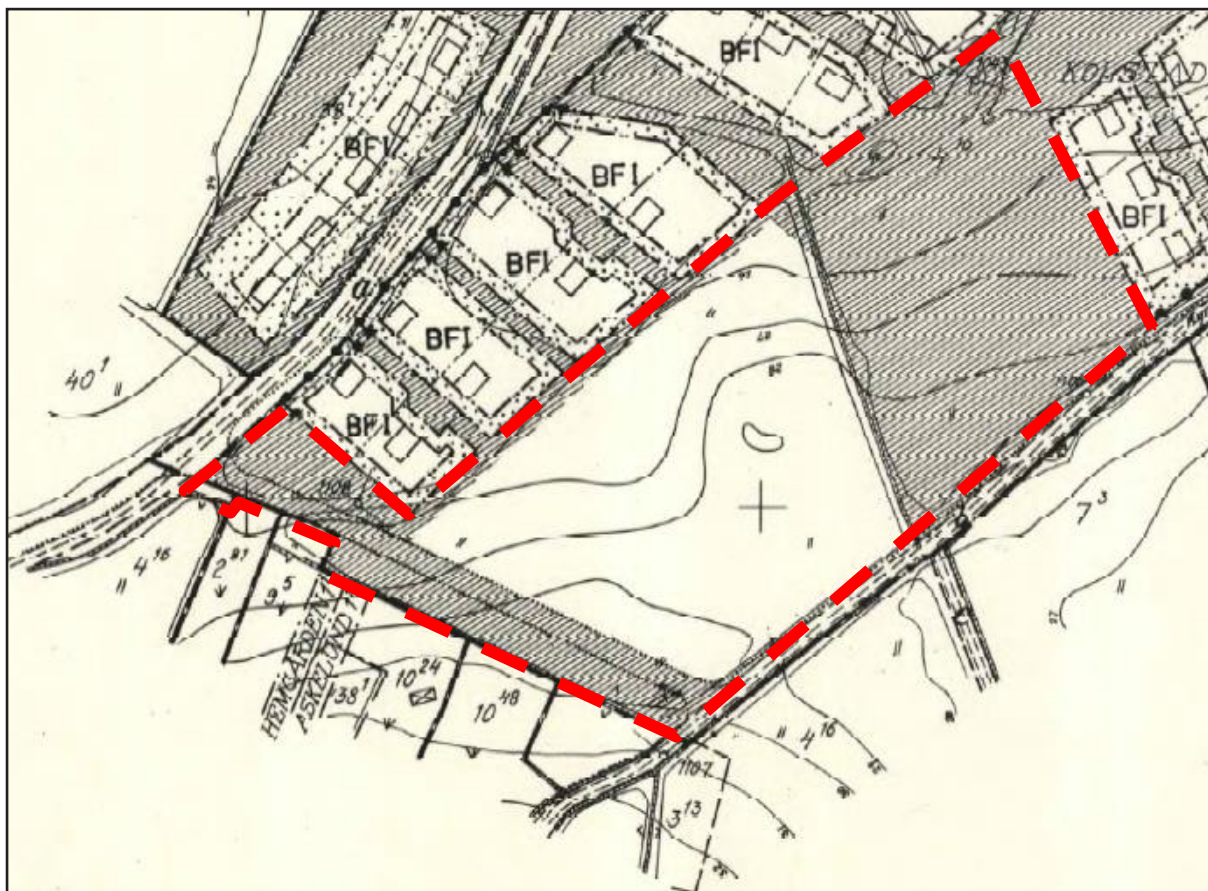
Planområdet omfattar ca 4 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kolstad 4:67 ägs av bolaget Tomtmarken Öland AB.

Grundkarta

Den till förslaget tillhörande grundkartan har upprättats av Metria.



Röd streckad linje redovisar ungefärligt planområde. Skrafferad yta omfattas av 113 § förordnande.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen, förordnanden

Planområdet omfattas av bestämmelserna i 4 kap 1, 2 och 3 §§ miljöbalken. Dessa bestämmelser omfattar hela Öland, som är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte påtagligt skada dessa helhetsvärden.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö och innehar vissa kvaliteter som buffertzona mot Kolstad radby och omgivande odlingslandskap. I det skissunderlag som inkommit till kommunen föreslås området närmast Kolstad by för odlingslotter vilket skulle skapa ett hänsynsavstånd.

För delar av planområdet gäller förordnande om 113 § byggnadslagen som måste upphävas vid

framtagande av ny detaljplan, se bild på sid 7 över vilka delar som omfattas av förordnandet. Ett förordnande enligt 113 § upphävs av Länsstyrelsen efter begäran från kommunen. Upphävandebeslut ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen kan antas.

Översiktsplaner

I Översiktsplan 2002 finns beskrivet att bebyggelseutveckling i första hand bör ske inom områden som idag är detaljplanlagda innan ny mark tas i anspråk. Kolstad med intilliggande områden beskrivs i Översiktsplan 2002 som utvecklingsområde för bebyggelse.

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik som är under arbete pekas Östra Kolstad fritidshusområde ut som ett viktigt utvecklingsområde för fler och utökade byggrätter.



Gällande detaljplan

För planområdet gäller byggnadsplan nr 102, Kolstad 39:1 m.fl., fastställd 1971-03-16.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den samlade bedömningen är att en ändrad markanvändning där ca 2 ha bebyggs inte innebär någon betydande miljöpåverkan och därför inte kräver någon miljöbedömning och MKB.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet används idag som åkermark för odling av vall. Planområdet delas vid ungefär mitten av en stenmur som går i nord-sydlig riktning. I och längs stenmurens ytterkanter växer en blandning av träd och buskar. Marken inom planområdet ligger något högre än omgivande mark med den högsta och jämnaste nivån längs med mitten och den södra sidan. Mot norr sluttar marken något. Totalt har marken en höjdskillnad på ca 3 meter mellan högsta och lägsta punkt.

Geologi

Enligt uppgifter från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordlagren inom planområdet av moränlera och lerig morän.

Radon

Det är inte ovanligt att radonvärden skiljer sig mycket åt på Öland med punktviss förhöjda värden så markradon kan förekomma inom planområdet. I de flesta fall där höga halter har uppmätts på Öland har det dock varit i anslutning till landborgskanten.

Vid en mätning som gjordes 2008/2009 på fastigheten Kolstad 4:62 (strax norr om planområdet) låg värdet på 30 bequerel per kubikmeter (Bq/ m³). Vid radonvärden som överskrider 200 Bq/ m³ bör åtgärder vidtas.

Fornlämningar

I landskapet som omger planområdet finns

en stor mängd fornlämningar registrerade. Fornlämningsfynden består av boplatser, gravfält och mindre fynd klassade som övrig kulturhistorisk lämning som kommer från Stenåldern, Bronsåldern, Järnåldern och Medeltiden. Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar men då omgivande marker bär på rikligt med fynd bör en arkeologisk utredning inom planområdet göras. I första skedet ska en arkeologisk undersökning etapp 1 göras efter vilken det får avgöras hur eventuella lämningar ska hanteras.

Stenmurar och biotoper

Stenmurar delar och omger området längs med vilka det växer rödlistad ask. Stenmurar och ask ska sparas med undantag för mindre öppningar i murarna för att möjliggöra in- och utfart till fastigheterna.

Naturvärdesbedömning

Rödlistad ask finns inom planområdet

Bebyggelse

Inom planområdet finns för närvarande ingen bebyggelse. Planområdet gränsar till bebyggelse åt väster, öster och norr. Byggnationen består av en blandning av friliggande hus för permanentboende och fritidsboende.

Kommersiell, offentlig och social service

Planområdet ligger ca 2 km söder om Borgholms centrum där det mesta inom social och kommersiell service finns. Hälsocentral, förskola, grundskola för årskurs 1-9, bibliotek, simhall, apotek flera matbutiker, restauranger, caféer, systembolag, bensinstationer och annan handel. Köpingsvik som också ligger ca 2 km från planområdet erbjuder utöver stora campinganläggningar matbutik och handel i mindre skala men även grundskola för årskurs 1-5, och förskoleverksamhet.



Tillgänglighet

Marken inom planområdet har en del höjdskillnader vilket kan göra området svårt att röra sig i för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

Det finns idag ingen bebyggelse inom planområdet. Däremot bör den omgivande bebyggelsen, framför allt radbyn väster om planområdet, och landskapet beaktas vid nybyggnation, läs vidare under rubrik Planens huvuddrag, bakgrund och syfte på sid 6.

Friytor

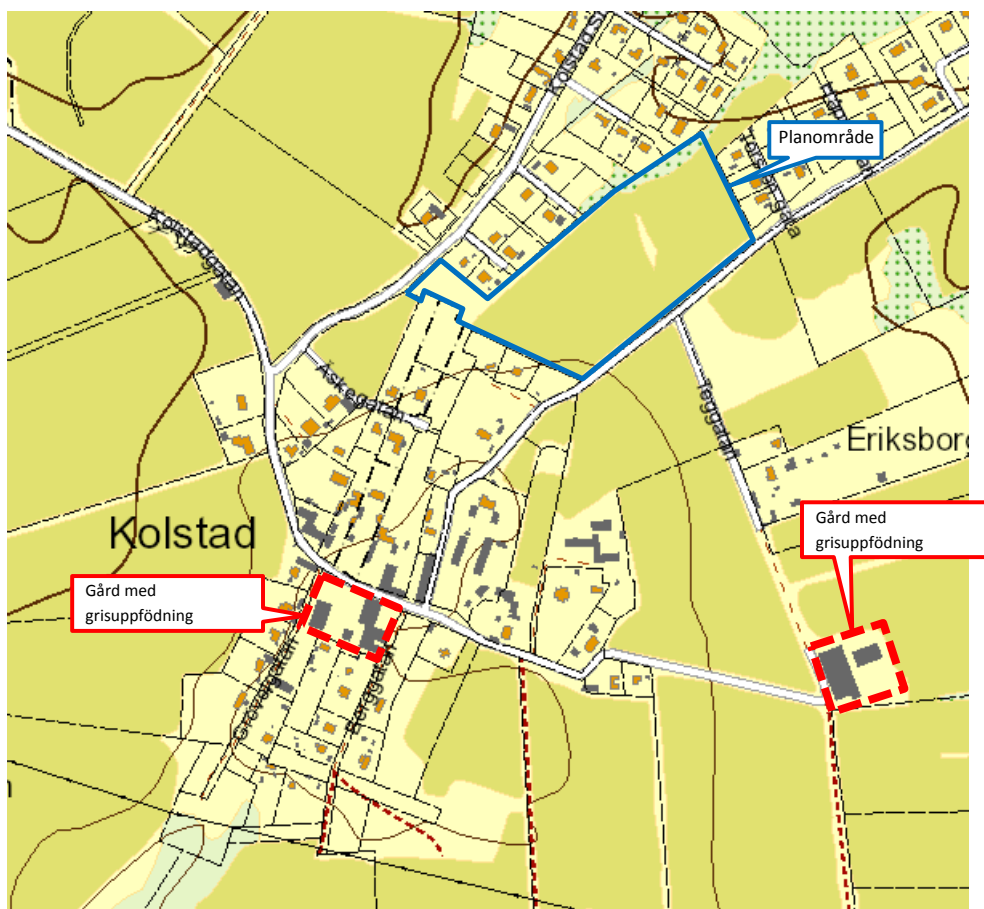
Lek och rekreation

Någon allmän lekplats med lekredskap finns inte inom eller i närhet till planområdet. Inte heller

några avgränsade motionsspår eller liknande rekreationsplatser finns i planområdets närhet. Möjlighet finns dock att på olika sätt aktivera sig i det öppna landskapet, som är typiskt för omgivningarna i Kolstad, samt de skogsdungar som finns norr och öster om planområdet. För ytterligare rekreationsmöjligheter finns Borge hage och Slottsalvaret drygt 2 kilometer västerut. Området ingår i Riksintresse för friluftsliv och erbjuder möjlighet för både lek och rekreation inom ett tydligt avgränsat och bilfritt område.

Störningar och risker

I Kolstad by, ca 300 meters sydväst om planområdet finns det en pågående lantbruksverksamhet i form av grisuppfödning. Även söder om planområdet på ett avstånd av Ca 400 meter finns ett gårdscentrum med grisuppfödning



Gårdar med grisuppfödning i förhållande till planområdet



Gårdscentrumet sett från väster

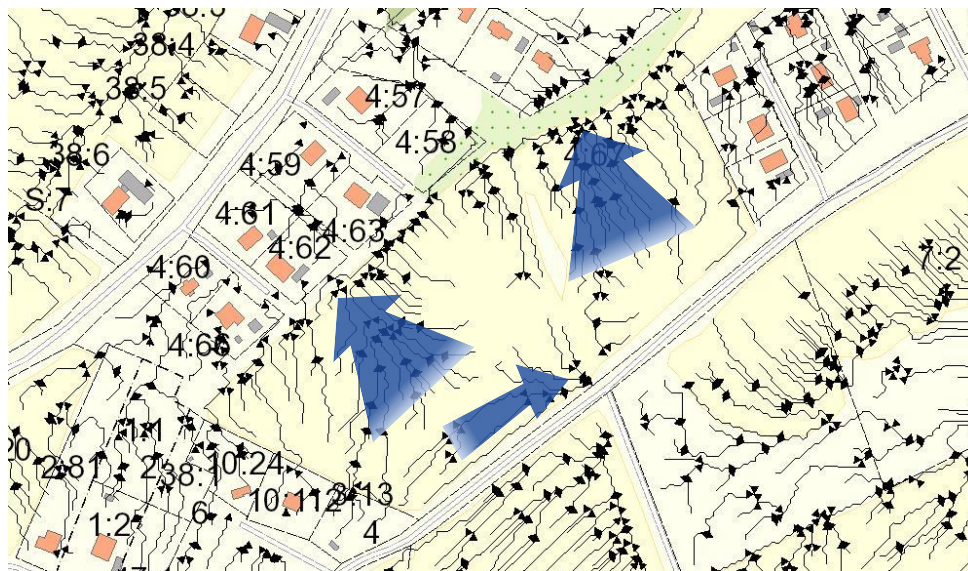
som kan innebära störningar i form av lukt, buller och flugor. Liknande störningar kan även komma från omgivande jordbruksmarker med spridningsarealer.

Bullerstörningar från biltrafik kan förekomma i området då Kolstad Kyrkgata passerar i direkt anslutning till den södra plangränsen. Även buller från traktorer och andra jordbruksredskap kan förekomma då planområdet ligger i ett jordbrukslandskap.

Planområdet ligger inom högriskområde för kväve och fosfor vilket ger en indikation om att det för nybyggnation är viktigt att upprätta en bra avloppsanslutning.

Gator och trafik

Två vägar omger planområdet. I norr går Kolstad Smedgata som åt väster möter Kolstadgatan och åt öster mynnar ut i väg 136. Dock är den sista biten ut till väg 136 inte asfalterad och av dålig kvalitet vilket gör att Kolstad Smedgata får ses som en väg som mest används av boende i området. I direkt anslutning till planområdets södra gräns går Kolstad Kyrkgata som åt väster greppar tag i Kolstadgatan och åt öster sträcker sig ända fram till Köpings kyrka och når ut till väg 136. Genomströmningen av trafik på Kolstad Kyrkgata får generellt ses som ringa men kan sommartid eller vid hög trafikbelastning på väg 136 komma att öka något.





Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet gränsar till verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Ledningar för vatten och avlopp finns längs med den norra och västra sidan av planområdet. Borgholm Energi är huvudman för det allmänna nätet.

Merparten av Borgholms kommun omfattas inte av något verksamhetsområde för dagvatten vilket också är fallet i Kolstad med omnejd. Då marken inom planområdet ligger något högre än omgivningen rinner dagvatten åt flera olika håll, se bild sid. 10.

Dagvattenfrågan bör lösas inom den egna fastigheten.



Planförslaget och konsekvenser

Bebyggelse

Det förslag som kommunen tagit del av redovisar planer på villor på båda sidor om den stenmur som sedan tidigare finns på platsen och som i nord sydlig riktning delar planområdet i två delar. Muren ska bevaras i sin helhet vilket skapar två bostadsområden med separata infarter.

Gestaltning

Den del av fastigheten Kolstad 4:67 som berörs av ny detaljplan planläggs med beteckningen **B**, bostad.

Ny bebyggelse ska uppföras i ett och ett halvt plan för att knyta an till den befintliga byggnadsstruktur som finns i området. Höjd på ny byggnation inom området regleras genom bestämmelse om högsta byggnadshöjd.

Minsta fastighetsstorlek blir 750 m².

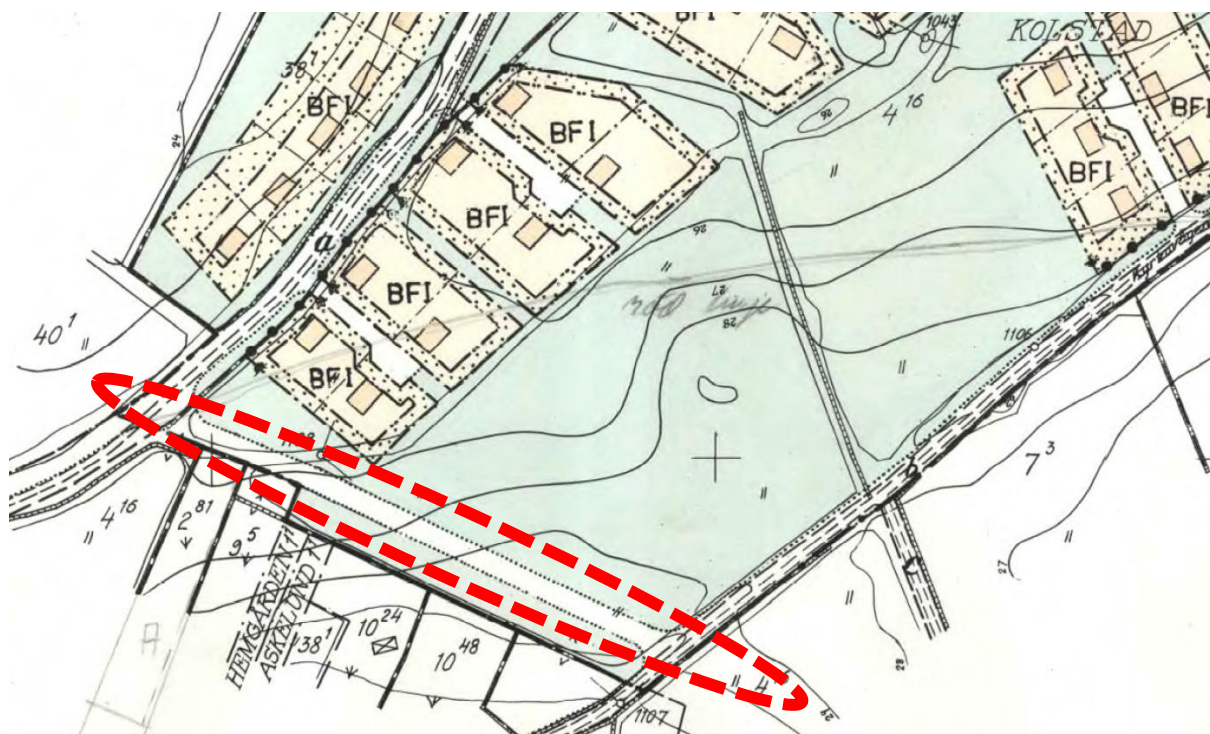
Gällande plan tillåter en byggnadsarea på 100 m². På de omkringliggande fastigheterna blir

det en exploateringsgrad på ca 8-10 %. Det är en relativt låg exploateringsgrad som ger en öppen struktur. Med en låg exploateringsgrad menas att fastigheten har relativt stora outnyttjade ytor som inte är bebyggda. För den nya byggnationen föreslås en största byggnadsarea på 20 % av fastighetsarean för att bättre passa de önskemål som finns på boende i dag. Byggnadsarean markeras på plankartan med ett **e**.

Planförslaget medger att byggnader får uppföras 3,5 meter från tomtgräns som gränsar mot kvartersmark. Detta för att skapa fler möjligheter vid utformning av bostäder. Det är dock av högsta vikt att byggnader eller byggnadselement som kommer närmare byggnation på grannfastighet än de 8 meter som är brukligt för att upprätthålla brandsäkerhetskrav utförs på ett brandsäkert sätt.

Vegetation

Marken inom planområdet är enligt gällande plan planlagd som park och plantering men



Vägen som den är illustrerad i gällande plan från 1971



används idag för jordbruk vilket gör att vegetation i form av träd i stort sett uteslutande finns längs kanterna av fastigheten samt i och kring den stenmur som delar området. Träd bör sparas i största möjliga utsträckning för att bibehålla landskapsbilden. Men särskilt runt stenmuren då där växer rödlistad ask.

Odling och djurhållning

Den ca 1 hektar stora yta som skapas inom den sydvästra delen av planområdet har som främsta syfte att skapa ett mellanrum mellan den nya bebyggelsen och gamla Kolstad by och dess kulturvärden. Men den öppna ytan ska också knyta an till det öppna odlingslandskap som finns omkring planområdet och som ger Kolstad sin typiska karaktär. Men för att inte få ett markområde som förfaller och växer igen föreslås bestämmelse L, odling och djurhållning, för denna markyta. Tanken är först och främst att marken ska odlas med vall, vilket gjorts fram till idag eller på annat sätt primärt vara tillgänglig för odling, till exempel för

odlingslotter. Möjlighet finns dock att använda marken för djurhållning men då avses något i mindre skala liknande den beteshage för hästar som finns i direkt anslutning till planområdets västra hörn. Motivet för att tillåta djurhållning tätt inpå bostadsbebyggelse är att platsen redan idag har en sådan omgivning där det finns öppna odlingslandskap med spridningsarealer och andra former av lantbruksverksamheter med bland annat djur. En medvetenhet bör finnas om att ett boende i Kolstad innebär ett liv i landsbygdsmiljö där jordbruket är en självklar förutsättning.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns ca 1 kilometer norr om planområdet längs väg 136.

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag inga separata gång- eller cykelvägar inom området utan det råder blandtrafik på de vägar som finns. Några nya gång- och



Kolstad Kyrkgata med riktning mot Kolstad by



cykelvägar kommer inte heller att anläggas inom planområdet i och med genomförandet av den nya detaljplanen.

Biltrafik och gator

I gällande detaljplan från 1971, finns en väg redovisad mellan Kolstad Smedgata som går norr om planområdet och Kolstad Kyrkgata som går söder om planområdet, se bild på sid 12. Vägen har för avsikt att förverkligas då det nya planförslaget ska genomföras. Borgholm Energi har sedan tidigare förlagt ledningar för avlopp och vatten inom delar av den vägsträckning som finns utritad i gällande plan. I Kolstad by finns en aktiv lantbruksverksamhet i form av gård med grisuppfödning som ligger i direkt anknytning till Kolstadgatan som går genom byn och knyter an till Kolstad Kyrkgata. Mötet mellan Kolstadgatan och Kolstad Kyrkgata utgör också en farlig trafiksituation med mycket begränsad sikt. Sammantaget kommer den nya vägen inom planområdet avlasta Kolstad by, minska konflikter med lantbruksfordon och skapa en mer trafiksäker situation i området. Att den nya vägen ska bli den primära ska förtydligas med lämpliga trafikskyltar vid korsningen där den nya och gamla vägen möts.

Inom planområdet skapas två mindre kvartersgator, en på vardera sida om den mur som delar planområdet. Gata inom den östra sidan av planområdet kopplas med in- och utfart till Kolstad Kyrkgata. Kvartersgata inom den västra sidan av planområdet kopplas till den nya väg som ska anläggas. Samtliga nya gator ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning.

Den nya förbindelsegatan mellan Kolstad Kyrkgata och Kolstad Smedgata ska hårdgöras då den är en genomfartsgata som ska ersätta vägen genom Kolstad by. Frågan hanteras vid förrättning av gemensamhetsanläggning. Övriga gator och parkering inom planområdet grusas. Smala vägbredder håller nere hastigheterna.

Borgholms Kommun är inte huvudman för gatorna inom planområdet.

Utfartsförbud läggs med den södra sidan av planområdet samt runt hela det större området markerat med L med öppningar för in- och utfart mot Kolstad Kyrkgata.

Parkering

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten.

Friytor

Grönytor/natur

Planområdet är idag upplåtet för park och plantering. I det nya förslaget föreslås natur längs med den västra och norra delen av planområdet.

Allmän platsmark

Den nya väg som blir anlagd blir allmän platsmark men kommunen kommer inte att vara huvudman för marken, läs vidare under rubrikerna huvudmannskap och fastighetsbildning i genomförandedelen.

Hälsa och säkerhet

Störningar och risker

Närhet till gårdar med grisuppfödning både sydväst och söder om planområdet samt omgivande jordbruksmarker med spridningsarealer kan innebära störningar som lukt, buller och flugor. Dock är avstånden till gårdarna ca 300-400 meter och den förhärskande vindriktningen är från sydväst.

Det måste som tidigare nämnts finnas en medvetenhet och acceptans från de som flyttar till Kolstad att det är en landsbyggsmiljö där det pågår, och sedan lång tid tillbaka har pågått en öppen och högst aktiv lantbruks- och jordbruksverksamhet.

Strax söder om planområdet går Kolstad Kyrkgata vilken kan avge trafikbuller. Dock är vägen relativt smal och trafiken inte alltför påtaglig utan används mest utav boende i området. Sommartid kan trafikmängden öka något vilket dock gör att hastigheterna sänks ytterligare då det inte är helt lätt att mötas på



vägen. Det nya bostadsområdet inom östra delen av planområdet får en ny utfart mot Kolstad Kyrkgata vilket bidrar till att ytterligare hålla ned hastigheten.

Avfallshantering

Hushållsavfall hämtas vid fastigheten, förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på större återvinningsanläggning.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet gränsar till verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska ansluta sig till de ledningar som går längs med den norra och västra plangränsen. Borgholms Energi är huvudman.

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 inom planområdet rinner åt både norr och söder men till störst del åt norr.

Åt norr mynnar vatten ut i vad som benämns som M n Kalmarsunds utsjövatten. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten har bedömts som måttlig p.g.a. övergödningsproblem och riskerar att inte kunna uppnå god ekologisk status till år 2021 utan bör i stället sikta på att nå goda förhållanden till 2027. Vattenförekomsten riskerar att inte heller uppnå god kemisk status till år 2021.

Närmsta vattendrag åt söder som möjligtvis kan beröras av planen är Silverbäcken som ligger ca 1,5 kilometer söder om planområdet. Vattendragets ekologiska status har klassificerats som måttlig p.g.a. bland annat övergödningsproblem och kommer troligtvis inte kunna uppnå god ekologisk status till år 2021. Tidsfristen för att nå ekologisk status har utökats till år 2027. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status och riskerar att inte kunna uppnå god kemisk status till år 2021.

Silverbäcken mynnar i vad som benämns som Södra Ölands kustvatten. Den ekologiska statusen för ytvattenförekomsten har bedömts som måttlig p.g.a. övergödningsproblem och kommer troligtvis 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.

Bedömning

Ett genomförande av detaljplanen innebär en



minskning av mark som idag används för odling vilket skapar förutsättningar för en minskning av belastande näringsämnen. Detaljplanen får en bestämmelse som reglerar den hårdgjorda ytan inom fastigheterna till max 40 % inklusive takytor, vilket ger förutsättningar för delar av dagvattnet att fortsatt infiltreras lokalt. Vid utbyggnad av området kommer också ett dagvattensystem att anläggas vilket förses med utjämningsmagasin med ett reglerbart utflöde som motsvarar dagens avrinningsmängd vilket minskar riskerna för överbelastning i befintliga svackdiken.

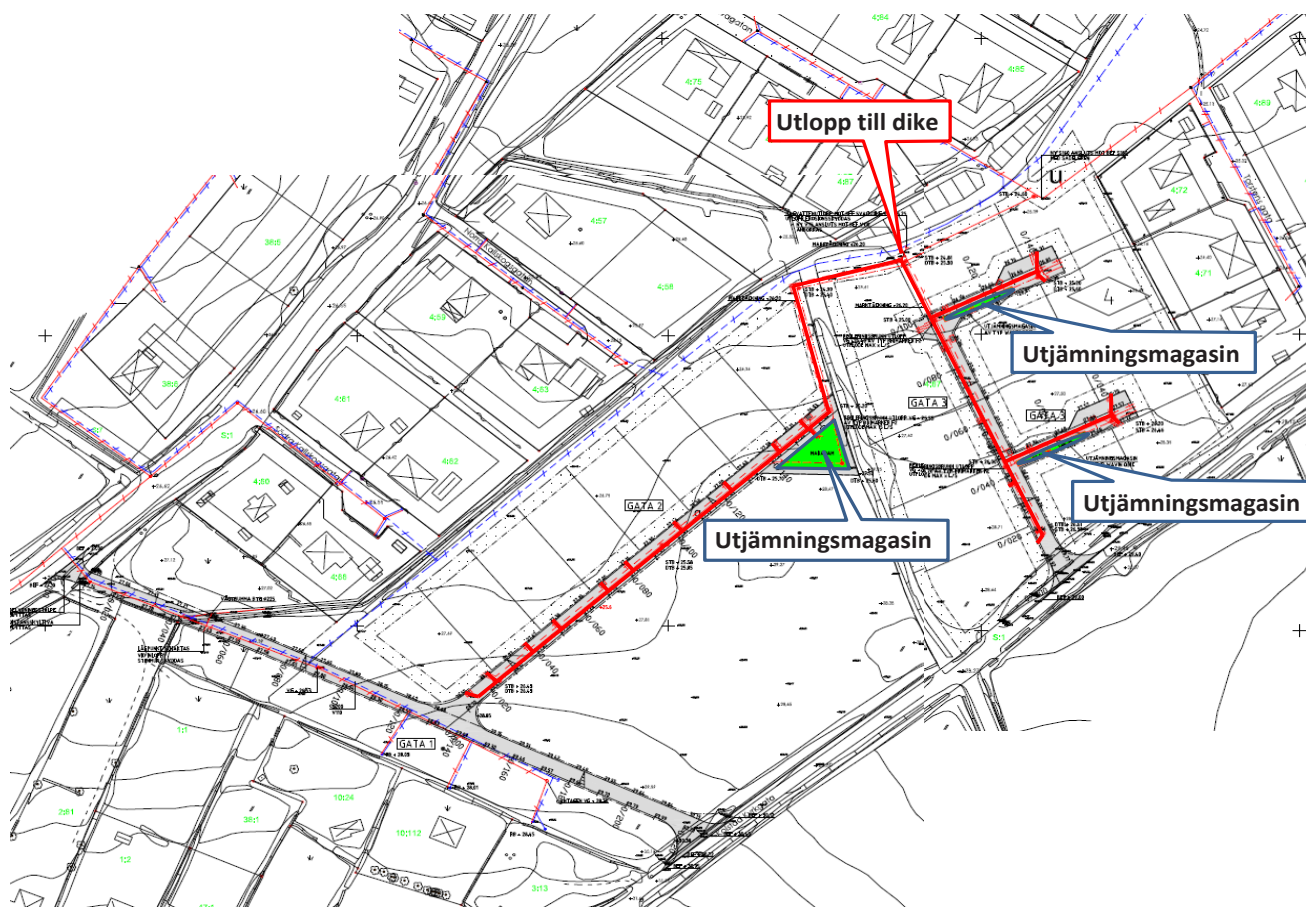
Utifrån fastställda miljökvalitetsnormer och med hänsyn till ovan planerade åtgärder bedömer kommunen att planförslaget inte kommer att påverka berörda vattenförekomster negativt.

Dagvatten

För att skapa en god hantering av dagvatten och minimera belastningen på befintligt dike ska ett dagvattensystem anläggas inom planområdet. Vatten från tak ska via dagvattenservis ledas till dagvattensystemet. Hårdgjorda ytor inom fastigheterna kan ledas ut mot gata eller via ledningar som ansluts till dagvattenservisen.

Dagvattensystemet ska vara försett med utjämningsmagasin med styrt utflöde av vatten. Maxflödet begränsas till dagens avrinningsmängd för att på bästa sätt minimera påverkan på diken i området.

Dagvattensystemet ska dimensioneras för ett 10-års regn med varaktighet av 10 minuter och Z-värde lika med 18. Bild nedan redovisar, med hjälp av ritning på dagvattenlösning som underlag, principen hur fastigheter kopplas till dagvattenledningar som



Röda linjer visar ledningar som samlar upp dagvatten från fastigheter och gata som leds till uppsamlingsmagasin med blå linjer



sedan leder dagvatten till fördröjningsmagasin med ett styrt utflöde till dagvattendike. För att säkerställa att dagvattenfrågan löses inom planområdet läggs bestämmelse ”bygglov för bostad får inte medges förrän dagvattenlösning har kommit till stånd” till plankartan.

För att ytterligare skapa goda förutsättningar för en god dagvattenhantering används bestämmelse om maximal andel hårdgjord yta på plankartan. Maximal andel hårdgjord yta får högst vara 40 % av fastighetens yta inklusive takytor vilket gör att avrinningen, enligt bedömning av vattenkonsult kan hanteras av dagvattensystemet. Trots goda förutsättningar för ett effektivt omhändertagande av dagvatten vill kommunen ändå upplysa om att det kan finnas översvämningsrisk i dagvattendiket längs norra plangränsen till följd av klimatets oförutsägbara förändringar.

Avrinning åt söder blir mindre än den som går åt norr. Men för att fördröja dagvattenavrinning längs den sydvästra sidan kan ett svackdike anläggas även här, se bild sid 17. Förbindelsegata mellan Kolstad Smedgata och Kolstad kyrkgata ska hårdgöras då den ersätter vägen genom Kolstad by och kvartersgator anläggs med grus vilket hanteras vid förrättning av gemensamhetsanläggning. Dagvattenbrunnar i kvartersgatorna och trumma i förbindelsevägen

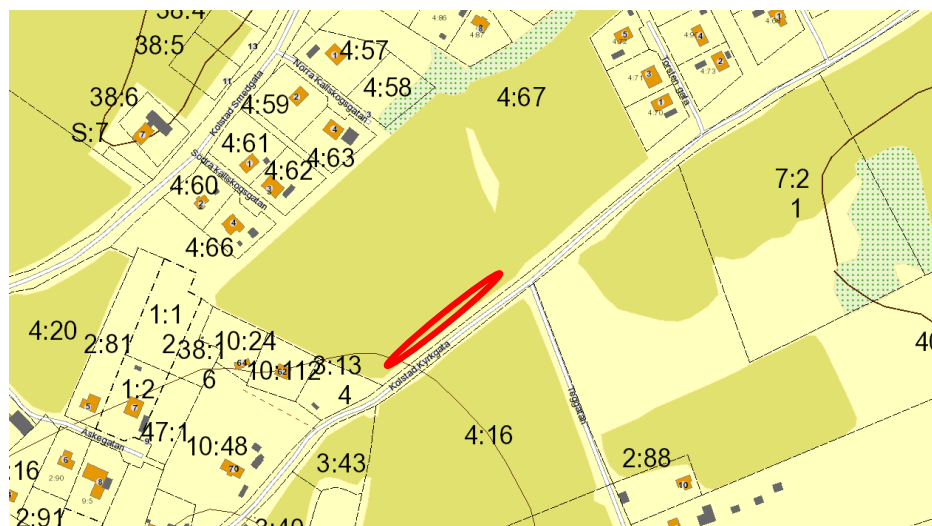
anläggs i enlighet med det underlag som tagits fram gällande dagvattenhanteringen

Fornlämningar/arkeologi

Vid ett tidigt samråd med Länsstyrelsen kunde det konstateras att det omkringliggande landskapet var bestrött med en mängd olika arkeologiska fyndplatser och att det inom planområdet sannolikt också kunde finnas spår av fornlämningar. På Länsstyrelsens inrådan ansökte Borgholms kommun 2015-09-17 om tillstånd till ingrepp i fornlämning på fastigheten Kolstad 4:67. Länsstyrelsen gjorde dock bedömningen att det troligtvis inte kommer att påträffas några fornlämningar inom området och att tillstånd för ingrepp i fornlämning därför inte krävs för fortsatt planering och markningrepp inom området. Dock vill Länsstyrelsen påpeka att om fornlämning trots detta påträffas under pågående markarbete så ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas, i enlighet med 2 kapitlet 10 § Kulturmiljölagen.

Skydd

För att skydda den befintliga stenmur som delar planområdet i nord sydlig riktning beläggs den med bestämmelse q.





Medverkande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Åsa Bejemar
Planarkitekt

Hanna Olin Andersson
Planarkitekt

Linda Hedlund
Samhällsbyggnadschef

Magnus Juhlin
Plan-och byggchef

Heléne Wertwein
Miljöstrateg



Genomförandebeskrivning

Inledning

Genomförandebeskrivningen beskriver hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan.

Då Kommunfullmäktige beslutat att samhällsbyggnadsnämnden kan anta detaljplaner som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse så är avsikten med beskrivningen att den ska godkännas av samhällsbyggnadsnämnden 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 möjliggöra för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Kolstad 4:67 och anläggande av en väg som förbinder Kolstad Smedgata och Kolstad Kyrkgata.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Efter granskningsskedet kommer kommunen att redovisa de inkomna synpunkterna samt kommentera och ge förslag till eventuell justering av planförslaget i ett granskningsutlåtande.

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för standardförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter föreligger i samråds- och granskningsskedet vid ett standardförfarande.

Tidplan standardförfarande

Tid	Planprocess
Kv. 2 2016	Samråd
Kv. 3 2016	Granskning
Kv. 1 2017	Godkännande av SBN
Kv. 1 2017	Laga kraft

Tidsplanen kan komma att justeras under planprocessens gång. Detta beror på olika omständigheter, såsom tillkommande uppgifter som ej kan förutses vid planarbetets påbörjan. Kommunen kan inte påverka om planen blir överklagad. Uppskattning för tid av en lagakraftvunnen plan utgår från att planen ej överklagas.

Genomförande

Planens genomförandetid är 10 år från den dag den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att, efter ansökan om bygglov, få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan efter genomförandetidens slut ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande tills dess att ny detaljplan tas fram.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift
Allmänt va-nät och el	BEAB
Tele	Skanova

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken vilket motiveras av att detaljplanen blir en mindre pusselbit mitt i tidigare detaljplanläggning där det sedan tidigare enbart finns enskilt huvudmannaskap.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ca 21 tomter avstyckas för att bilda egna fastigheter med minsta storlek på 750 kvm.

Gata som förbinder Kolstad Smedgata och Kolstad Kyrkgata samt de mindre gator som finns inne i bostadsområdena ska ingå i gemensamhetsanläggning och förvaltas av vägförening i området. Frågor om gatornas utformning, så som beläggning, ska säkerställas vid förrättning.

Va-anläggningen ska utgöra gemensamhetsanläggning för fastigheterna och vara anslutet till det kommunala nätet vid anvisade punkter.

Allmänna ledningars rätt i planområdet ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Tomtmarken Öland AB är exploatör för Kolstad 4:67 och bekostar planarbetet enligt upprättat planavtal. Någon planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med bygganmälan. Vid framtida bygglovsansökningar skall fastighetsägaren bekosta bygglovsavgift enligt fastställd kommunal taxa. Anslutningsavgifter etc. tas ut enligt för varje nätoperatör gällande taxa, om inte annan överenskommelse finns. Respektive fastighetsägaren bekostar anslutning till nätägarens anslutningspunkter i eller i närheten av planområdet.

Exploateringsavtal

Borgholms kommun och exploatören har haft en dialog kring ansvar och fördelning av kostnader och är överens om följande:

Exploatören ska initiera och bekosta fastighetsbildning och alla andra förrättningar.

Exploatören ska anlägga och bekosta gatan som förbinder Kolstad Smedgata med Kolstad Kyrkgata. Exploatören avser ingå avtal med "Kolstad Vägsamfällighet" om att vägarna ska ingå i Kolstad ga:2.

Kommunen ska inta vara väghållare och kan, men har inte skyldighet att, initiera lantmåteriförrättningar.

Exploatören ingår avtal med Borgholm Energi AB avseende anslutning av VA och ansöker om att VA ska utgöra gemensamhetsanläggning för de nybildade fastigheterna.

Medverkande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Linda Hedlund
Samhällsbyggnadschef

Magnus Juhlin
Plan-och byggchef