



**Borgholms
kommun**
SAMHÄLLSBYGGNAD

Detaljplan för delar av

Halltorp 1:7 och 1:10 "Sandwedgen"

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING_I

Antagandehandling

Laga kraft 2017-09-11

Innehåll

Förutsättningar	3
Planförslaget och konsekvenser	11
Genomförandebeskrivning	16

Antagandehandling

Upprättad: 2014-03-26

Dnr: P 2009-0004

Medverkande tjänstemän:

Emil Berger
panarkitekt

Maria Petersson
Miljöstrateg

Göran Borgö
Samhällsbyggnadschef

Daniel Hansson,
Planarkitekt

Leo Eriksson
Stadsarkitekt

Christer Pettersson
Planeringschef

Planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utlåtande

Förutsättningar

Detaljplan för Sandwedgen, del av Halltorp 1:7 och 1:10

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

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

Planens bakgrund och syfte

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

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

Kommunen har tagit fram ett planprogram där de övergripande strukturerna för utvecklingen av

Ekerums golfanläggning fastställs. I planprogrammet benämns det nu aktuella området som område 4 och 5 öster om muren och pekas ut för bostäder.

2009 togs ett detaljplaneförslag fram och det ställdes ut under 2010. Efter rättsliga processer rörande Natura 2000-prövning och strandskydd reviderades planförslaget och ställdes sedan ut på nytt.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra golf- och naturnära bostadsbebyggelse vid Ekerums golfbana.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Planområdet omfattas av bestämmelserna i 4 kap 1 och 2 §§ miljöbalken. Dessa bestämmelser omfattar



Planområdet är rödmarkerat 3

hela Öland, som är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden.

Behovsbedömning har kommit fram till att detaljplanens genomförande kan komma att medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Plandata

Planens läge

Planområdet är beläget i den västra delen av Ekerums golfbana, ca 12 km söder om Borgholm.

Planområdet gränsar i norr till Ekerums bad- och campinganläggning med camping, stuguthyrning och en omfattande service under sommaren. Vid



Planområdet för Sandwedgen

campingplatsen finns också en allmän badplats. Delvis öster och delvis norr om planområdet finns Ekerums fritidsområde, eller "golfbyn" som området också kallas. Området består av 172 vita 1½-planshus varav ett fåtal används som permanentboende.

I väster avgränsas området av den kraftiga stenmur som löper längst ekskogsområdet längs stranden till Kalmarsund. Söder om planområdet ligger golfbanan.

Areal

Planområdet har en areal på ca 4,2 ha.

Markägförhållanden

Norra delen av planområdet utgörs av del av Halltorp 1:7 som ägs av Borgholms kommun. I söder och öster ingår en liten del av Halltorp 1:10 som ägs Ekerum Golf & Resort AB.

Grundkarta

Den till förslaget tillhörande grundkartan har upprättats av Metria, Borgholm 2013-II-25.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen, förordnanden

Planområdet innefattas av bestämmelserna i 4 kap 1, 2 och 3 §§ miljöbalken. Dessa bestämmelser omfattar hela Öland, som är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden. 600 m norr om planområdet ligger Natura 2000-området Halltorps hage. Ett natura 2000-område är skyddat även utanför sina gränser om det som sker utanför kan bedömas påverka det habitat som finns innanför gränserna. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte påtagligt skada dessa helhetsvärden. Därför måste även närheten till ett Natura 2000-område finnas med i bedömningen av planens konsekvenser. En bedömning av den eventuella påverkan på riksintresset görs i miljökonsekvensbeskrivningen.

Mark- och Miljööverdomstolen fastställde 2013-06-20 (M 9438-II) att, det tidigare benämnda, område 4 inte får bebyggas med hänvisning till att området är ett, för Natura 2000-området Halltorps hage, viktigt spridningsstråk för bl.a. större ekbock och läderbagge. Område 4 har således tagit bort ur detaljplanen.

I övrigt påverkas inga riksintressen av planen.

Översiktsplaner

Översiktsplan 2002

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

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

Den största ytan i planen är utlagd som turistanläggning med golfbana och golfcenter. Ny bebyggelse ska enligt planen tillkomma i huvudsak i anslutning till gårdscentrat.

FÖP Rälla - Stora Rör - Ekerum

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

Gällande detaljplan

För norra delen av planområdet gäller plan 218, som vann laga kraft 1990-10-22. För del av Gårdsvägen ner mot sundet gäller plan 177. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.

Planprogram

2008-06-16 antog kommunfullmäktige ett planprogram där de övergripande strukturerna för utvecklingen av Ekerums golfanläggning fastställs. Planprogrammet föreslår radhuslängor i östvästlig riktning på strandängen. En länga föreslås mellan vägen och bevattningsdammen och resten på den öppna gräsytan. Vidare står det att hänsyn bör tas till den befintliga bebyggelsen i golfbyn vid placering och utformning av byggnader. Hänsyn ska även tas till de gång- och cykelvägar som löper genom golfbyn och fortsätter som stigar genom området. Vid exploatering bör stor hänsyn tas till äldre ekarna i området.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden tog beslut 2009-02-27 om att detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 i Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och därmed ska den miljöbedömas med en MKB. I tidigare samråd för planprogrammet 2008 har länsstyrelsen angett att alla planer inte behöver miljöbedömas med en MKB utan endast de som kan medföra betydande miljöpåverkan. Det här är en sådan. I samrådsyttrandet från avgränsningssamrådet har länsstyrelsen angett att den här planen även ska miljöbedömas enligt 5 kap 18 § i PBL. MKB:n har efter samråd med länsstyrelsen avgränsats till att handha naturmiljö, rekreation, turism och friluftsliv,

hälsa och säkerhet, kulturmiljö, landskapsbild samt att hantera riksintressen och strandskydd.

Tre alternativ har konsekvensbedömts, planförslaget ”Sandwedgen” som är huvudalternativ, ett utformningsalternativ och ett nollalternativ. Utformningsalternativet är den första detaljplaneskissen i MKB-processen. Den ska visa vilka förändringar som gjorts under planprocessen men är inte ett aktuellt alternativ. Nollalternativet innebär att det inte görs några förändringar av markanvändningen.

Den samlade bedömningen är att huvudalternativet har anpassats för att minska konsekvenserna av en exploatering till en rimlig nivå. De aspekter som hade kunnat medföra betydande miljöpåverkan innebär med den nu liggande planen måttliga konsekvenser och vissa förbättringar jämfört med dagens läge.

Miljökonsekvensbeskrivningen finns i sin helhet med som tillhörande handling till detaljplanen. Ett klargörande tillägg till MKB har gjorts i samband med framtagandet av utställningshandlingar daterade 2013-10-30, då vissa förutsättningar ändrats, t.ex. borttagandet av tidigare omr. 4.

Strandskydd

Enligt miljöbalkens 7 kap §§ 13, 14 gäller områdesskydd (strandskydd) för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och för att bevara goda livsvillkor på land och i vattnet för växt och djurlivet. Skyddet omfattar 100 meter från strandlinjen upp på land och ut i vattnet.

Länsstyrelsen har i januari 2012 antagit en översyn av det utökade strandskyddet (100-300m från strandlinjen) på grund av den nya strandskyddslagstiftning som trädde i kraft 2009-07-01. I denna översyn har detaljplanerade områden undantagit. Regeringen har 2013-08-15 fastställt detta beslut, vilket innebär att endast ett generellt strandskydd återinträder inom de gällande detaljplanerna (plan 177 respektive 218) vid ny planläggning.

Planområdet omfattas i sitt nordvästra hörn av strandskydd.

Naturvärdesbedömning

I samband med plangrogrammet gjordes naturvärdesbedömningar av olika föreslagna områden. Skogsområden behandlas i ett dokument och andra områden i ett annat dokument. Nedan följer sammanfattningar ur de två olika naturvärdesbedömningarna (L Nilsson, Pronatura):

(”av fyra naturområden i Rälla och Ekerum, Borgholms kommun 2008-04-11, sammanfattning”)

Område 5 (nordvästra delen av planområdet) belägen på Ekerums golfbana, har bedömts vara av högsta naturvärdesklass. Marken innehåller sandiga gräsmarker av en speciell typ och som är mycket skyddsvärd. Området bedöms vara en mycket lämplig biotop för ett flertal rödlistade arter som är knutna till sandiga marker.

Biologisk infrastuktur i Ekerum

Som en komplettering till planprogrammet har en utredning gjorts av dess påverkan på Natura 2000-området Halltorps hage, Biologisk infrastruktur i Ekerum – Natura 2000 utredning tillhörande planprogram för Ekerum, Borgholms kommun (H Andersson och J Askling, Calluna AB). Utredningen tar även hänsyn till andra känsliga miljöer i närheten av planområdet som sandmiljöer och sandlevande arter. Planområdet ligger mellan två stråk av ek och sandmiljöer. Ekmiljöerna är starka norr om området med Halltorps hage som kärna, men har sämre förbindelse söder om området. Sandmiljöerna ligger som öar söder om området men har generellt dåliga samband och är ofta i igenväxningstadier.

Utredningen tar fram riktlinjer och förslag till utformning och åtgärder som utgår från att Natura 2000-intressena i Halltorps hage inte ska skadas. Vidare ger den rekommendationer för att miljöer och arter knutna till Västra Ölands sandfält inte ska påverkas negativt.



Strandskyddat område i anslutning till planområdet är markerat med ljusblått.

Utredningen presenterar ett par övergripande strategier:

- Att skapa ett ekstråk genom Ekerum som i framtiden kan kopplas till Halltorps hage norrut och söderut genom Rällaskogen. Detta spridningsstråk ska inte bara bestå av en korridor eller ridå med ekar utan av tillräckligt stora områden som är funktionella som livsmiljö (habitat) i sig. Med funktionell livsmiljö menar utredningen kortfattat en miljö med träd och buskar i alla åldrar tillräckligt stor för att en återväxt av gamla ekar säkerställs.
- Att skapa ett stråk av sandiga miljöer för arter knutna till denna livsmiljö och som har möjlighet att kopplas till Rällaskogen i framtiden. Detta stråk sammanfaller bitvis med ekstråket, särskilt vad gäller miljön längs Kalmarsund. Därför ska strandområdet skötas utifrån både sandlevande och eklevande arter. I sydvästra delen av golfanläggningen finns ett stort antal passande småmiljöer som med rätt skötsel kan bilda ett stråk fram till Rällaskogen.
- Att genom ett skötselavtal ge en ändamålsenlig skötsel av både sandiga miljöer och ekmiljöer i de delar av Ekerum som är väsentliga som spridningsstråk och livsmiljöer.

Utredningen ger också specifika rekommendationer till fortsatt kommunal planering för olika delområden:

- I området finns i västra delen en handfull äldre, spärrgreniga ekar som är särskilt värdefulla (ek förekommer spritt i hela beståndet). I kommande detaljplan ska hänsyn tas så att de inte hamnar för nära bebyggelse. Det är för att undvika att de avverkas eller stympas eftersom erfarenheten visar att det lätt uppstår önskemål hos boende om avverkning eller grenborttagning när de står för nära hus (besvär med utsikt, löv, savdropp och liknande).
- En större värdekärna för ek skapas genom att minst 4 ha kring nuvarande golfby avsätts som ekmiljö. Denna ska vara sammanhängande och fungera som en livsmiljö (habitat) i sig och sträcka sig igenom delområde 3 och 4-5. Ekmiljön ska vara minst 60 m bred och skötas med

tanke på att gynna solitära ekar.

- Äldre ädellövträd sparas (>70 cm). Dessa kan skyddas genom planbestämmelser.
- Statusen för stortapetserarbiet är osäker. För att rätt åtgärder ska gynna arten bör särskild hänsyn tas till stortapetserarbiet i skötselavtalet.
- Bebyggelsen på den gamla åkern begränsas till cirka 50% av ytan. Den värdefulla södra delen ska ej bebyggas. Åkern ska också skötas för att gynna sandinsektsfaunan.
- Genom en öppning i vegetationsridån kan spridningsmöjligheter för trumgräshoppa åstadkommas.

Slutsatsen i utredningen blir att om rätt miljöer sparas och tillåts utvecklas är det möjligt att bebygga ekologiskt mindre betydelsefulla miljöer så att minst ett nollsummespel gentemot Halltorps hage och värden knutna till Västra Ölands sandfält uppstår.

Dom i Mark- och Miljööverdomstolen

2012-06-20 fastställde Mark- och miljööverdomstolen länsstyrelsens i Kalmar län beslut att avslå ansökan om tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken för byggnation inom områdena 3, 4 och 15 samt vägarna 1 och 2 på fastigheterna Halltorp 1:10 och Rälla 1:17 i Borgholms kommun (beslut 2010-12-17 i ärende nr 521-3792-10).

Förutsättningar

Mark och vegetation

Den västra delen av planområdet är fd åkermark som har omvandlats till öppen äng. I öster gränsar den till golfbyn med en stenmur som gräns mellan områdena. I väster sträcker sig en kraftig stenmur som avgränsar ekskogsområdet längs stranden. En viss igenväxning med bl a ekplantor sker i denna delen av ängen. Även i norr avgränsas området med en stenmur. I södra delen av området går Gårdsvägen genom området, en viktig väg för kontakten mellan

centrumanläggningen och havet. Söder om denna ligger en bevattningsdamm, kullar som skapats av uppgrävda massor från denna och vidare golfbanan längst i söder. Kullarna med uppgrävda massor har visat sig ha stora naturvärden för vissa skyddsvärda arter.

Klippta stigar korsar ängen från golfbyn till havet. På östra delen av ängen och på västra längst stenmuren finns även två stigar i nord-sydlig riktning. Området används framförallt som passage mellan Golfbyn och strandskogen, vilket sker på dessa stigar. Övriga ytor används i begränsad omfattning.

Den östra delen av området består av relativt tät lövskog, här med främst ek och hassel. I norr gränsar området till Golfbyn, öster om planområdesgränsen fortsätter samma typ av vegetation. I söder avgränsas området av Gårdsvägen som leder från Ekerums gårdscentrum ner ängen och vidare mot Kalmarsund. Strax väster om den östra planområdesgränsen går en mindre körväg parallellt med en stenmur mellan Gårdsvägen och Golfbyn.

Markens beskaffenhet

Geologi

Det som idag är äng består av sandig mark. En gräns går genom planområdet ungefär där det blir trädbeväxt. Öster om denna gräns ligger ett väldigt tunt moränskikt över en berggrund av lerskiffer.

Radon

Inga mätningar är gjorda inom området. Öland i stort har sällan några höga värden, om detta påträffas är det oftast i samband med förkastningsbranten längst landborgen eller områden som har kontakt med denna genom exempelvis sandformationer. Med berggrunden i området i åtanke kan det bedömas som låg sannolikhet att några höga värden kan påträffas i området men provtagningar bör göras med tanke på den osäkerhet som finns pga. spridning genom sand.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Ca 600 meter söder om planområdet finns en samling gravrösen från bl.a. bronsålder. Inne i planområdet finns murar och några mindre stenrösen som ger karaktär av det gamla odlingslandskapet och marken på ängen har in i modern tid brukats för jordbruk. Området som idag är skog har enligt källor tidigare fungerat som hjorthägn.

Fastigheten belastas av kulturminneslagens bestämmelser och för markningrepp ska tillstånd enligt kulturminneslagen (KML) sökas av exploatören. Handläggningstiden för en eventuell utredning kan vara så lång som upp till ett år.

Stenmurar

Utmed ängens östra, norra och västra sida löper stenmurar. Särskilt skalmurarna i öster och väster är i ett bra skick.

I Östra delen av planområdet finns det en stenmur längs med körvägen mellan Gårdsvägen och Golfbyn samt längs planområdesgränsen mot Golfbyn.

Naturvärdesbedömning

De sandiga markerna på ängen och kullarna söder om denna har förutsättningar för att många sällsynta arter kan trivas där. Tyvärr sker istället en viss igenväxning av ängen successivt av ekar vid strandremsan. Bland örterna på ängen dominerar också igenväxningsarter. Det är framförallt på de ställen där sanden blivit blottad på stigar och vägen som dessa sällsynta arter påträffas.

Som tidigare beskrivits hyser skogsområdet i östra delen av planområdet ett fåtal ekar som har förutsättningar att bli efterföljare till ekarna i Halltorps hage. De naturvärden som finns i skogsområdet kan ha samband med Halltorps hage. En separat utredning visar på dessa eventuella samband.

Se mer om detta i medföljande MKB och domslut från Mark- och miljööverdomstolen 2012-06-20 (M

9438-II).

Störningar och säkerhet

Buller från skötseln av banorna kan förekomma i området, t.ex. gräsklippning tidiga mornar.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse

Trafik och parkering

Kollektivtrafik

Busslinje 101 trafikerar väg 136 med timmestrafik på vardagar under hela året. På helger något mer sällan. Närmast busshållsplats ligger vid korsningen Ekerumsvägen (Campingvägen) - väg 136, ca 2 km från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom hela golfbaneområdet, Halltorps hage och Rällaskogen finns ett rikt system av stigar och mindre grusvägar. Planområdet är väl integrerat i dessa stig- och vägsystem. Från väg 136 och ner mot campingen finns en gång- och cykelväg parallellt med Ekerumsvägen (Campingvägen).

Biltrafik och gator

Området är tillgängligt via den väg som leder ner till och vidare runt Golfbyn, Maskinhallsvägen och sedan Gårdsvägen. Dock är vägarna avstängda med vägbommar vilket gör området svårtillgängligt för allmänheten.

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 den västra delen av området i nord-sydlig riktning sträcker sig en allmän avloppsledning

Planförslaget och konsekvenser

Mark, vatten och vegetation

Bebyggelse

Totalt föreslås 18 enfamiljshus, utformade som friliggande eller parhus, inom planområdet. Kvartersmarken för bostäder är uppdelad på två delområden.

Gestaltning

Husen bör utformas för att i första hand smälta in i och följa de formationer och färgskalor som redan finns i landskapet. Byggnaderna bör bestå av mindre (antingen smala eller låga) volymer så att husen underordnar sig landskapet. Byggnaderna får inte vara högre än tre plan. Uppförs en byggnad med tre våningsplan ska det tredje våningsplanet vara indraget minst två meter från underliggande fasadliv, vilket ska ge plats åt en takterass. Byggnaderna får maximalt ha en totalhöjd på 10 meter.

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

Med tydliga markeringar av var gränsen för den privata zonen finns krymps de halvprivata zonerna. Uteplatser ska alltid ha en tydlig avgränsning så att marken utanför dessa upplevs som allmän och fri att beträda av allmänheten. Detta är av särskild vikt så att ängen och de gångstråk som korsar den i så stor utsträckning som möjligt ska ses kunna nyttjas av allmänheten. All mark utanför byggnadsarean, entrégång eller altan ska skötas i enlighet med upprättad skötselplan.

Tillgänglighet

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

Vegetation

Stor hänsyn tas till befintlig natur. Träd inom planområdet ska sparas i största möjliga mån, framför allt ekarna. Om någon av dessa måste tas ner krävs det marklov från kommunen. Ädellövträd större än 30 cm i diameter i brösthöjd (130 cm över mark) bör inte tas ner om inte trädet är så sjukt att det är en fara för omgivningen. I de områden som idag är skogsbryn är detta av särskild vikt.

I norra och västra delen av planområdet ska istället naturmark behållas runt kvartersmarken. För att säkerställa detta ligger en stor del av ängen, öster om den nya vägen, orörd utan någon bebyggelse. Byggnaderna ska grupperas på ett sätt så att golfbyn fortfarande har utblickar och gångvägar mot havet fria. Smitvägar som genererar ett visst slitage på ängen ses positivt då vissa arter gynna av att sand blottas.

Skötsel av naturområden i plan regleras i avtal mellan kommunen och exploatören, vilket kommer att gynna nu hotade arter.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Den planerade bebyggelsen ligger ca 2 km från närmsta busshållsplats uppe vid väg 136.

Gång- och cykeltrafik

Några nya allmänna gång- och cykelvägar kommer inte att anläggas inom planområdet. Golfbanans redan väl utbyggda stråk med grus- och grässtigar

samt mindre körvägar ansluter till planområdet, liksom stigstråken längs kusten. Dessa kommer att kunna utnyttjas som stråk även för boende inom planområdet.

Biltrafik och gator

Till planprogrammet gjordes en trafikutredning daterad 2008-06-12. Trafikverket har gått vidare med en vägplan för korsningen ut mot väg 136. 2013-01-06 undertecknades ett medfinansieringsavtal mellan Borgholms kommun och trafikverket som syftar till att reglera kostnader och åtgärder vid en ombyggnation av korsningen väg 136 - Ekerumsvägen.

Bostäderna i detaljplanen får inte tas i anspråk förrän anslutningen till väg 136 är åtgärdad enligt denna lösning.

Planområdet trafikförsörjs genom/på samma väg som leder till Golfbyn från väg 136, Ekerumsvägen (Campingvägen) och sedan Golfbyvägen genom Golfbyn till Gårdsvägen. Söder om Golfbyn tillkommer en ny kortare vägsträcka, parallellt med en befintlig körväg, så att Golfbyvägen och Gårdsvägen knyts ihop.

Nya vägar och parkeringar görs med ett genomsläppligt ytskikt t.ex. grus och/eller sand. Smala vägbredder håller nere hastigheterna. Enskilda parkeringar görs små och på lämpliga platser i närheten av respektive hus. Besöksparkeringar anordnas för respektive kvarter som samlade parkeringsytor längs med vägen. Dessa ligger mellan husen och kan döljas genom att svaga kullar anläggs



Trafikmatning till planområdet

i anslutning till parkeringsytorna.

Då området omsluts av enskilda vägar, Halltorp GA:1 och Halltorp GA:2, är det lämpligt att det nya området ansluts till denna gemensamhetsanläggning. Borgholms Kommun är inte huvudman för gatorna inom planområdet.

Friytor

Grönytor/natur

Planområdet är tidigare planlagt, till största delen som naturmark. Allmäntillgängliga naturområden säkerställs även i denna detaljplan.

Parkering

I bostadskvarteren i den västra delen av planområdet anordnas parkering i anslutning till varje bostad. En parkeringsyta per kvarter för besökande bör också finnas.

Allmän platsmark

Andelen naturmark inom planområdet är knappt 2,7 ha och andelen gatumark är ca 0,5 ha. Inom naturmarken får stigar anläggas. Ekerum Golf & Resort AB (markägaren) kommer att sköta hela Ekerumsområdet enligt naturvårdsavtal och skötselplaner upprättade mellan markägare och Länsstyrelsen respektive Borgholms Kommun. Därför är ett enskilt huvudmannaskap för den allmänna naturmarken lämplig. Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark.

Hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Enligt framtagna och antagna Miljökonsekvensbeskrivning berörs inga miljökvalitetsnormer av detaljplanen.

Folkhälsa

Bestämmelserna i 2 kap (PBL) tar i flera avseenden sikte på frågor som rör barns livsmiljö eller barns intressen och rättigheter. Utformningen av bebyggelsemiljön är gjord utifrån att alla människor ska kunna bo och vistas här. Ett genomförande av detaljplanen skulle kunna attrahera familjer med barn och ungdomar. Bostadsbebyggelse i direkt anslutning till större rekreationsområden med plats för spontanlek och närhet till olika friluftsintrassen gynnar en aktiv fritid. Ingen lekplats för de mindre barnen föreslås. Närmsta lekplats kommer att ligga norr om planområdet på Ekerums Camping, ca 700 m från bostadsexploateringen. Den lekplatsen är inte allmän. Skolvägen blir ca 3 km om man tar sig fram på grusvägar inom golfbaneområdet. Dessa vägar är dock inte belysta. Det finns planer på att bygga ut gång- och cykelväg mellan Ekerums gårdcentrum

och Rälla. Det kan komma att bli en alternativ väg. En planskild korsning för gång- och cykeltrafik under väg 136 kommer att behöva genomföras i Rälla. Förskolan ligger inte långt från skolan.

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

Störande verksamhet/risk

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

Buller från gräsklippning bör tas med i beräkningarna vid projektering av husen eftersom flera hus ligger nära golfhåll som kommer att klippas tidiga mornar. Krav på byggnadstekniska åtgärder kan därför komma att ställas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

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

Medverkande tjänstemän

Leo Eriksson, Stadsarkitekt
Daniel Hansson, Planarkitekt
Maria Pettersson, Miljöstrateg

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dagvatten

Planområdet ligger på en platå, ca 4-5 meter ovan havsytan, som sedan sluttar ned mot Kalmarsund väster om planområdesgränsen. Ytvatten från Ekerums golfbaneanläggning och Ekerums Golfby som naturligt skulle rinna igenom området, fångas i dagsläget upp av golfbanans befintliga bevattningsanläggning medan ytvattnet från planområdet rinner ut i Kalmarsund.

Göran Borgö
Samhällsbyggnadschef

Emil Berger
Planarkitekt

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet ska omhändertas inom Ekerums golfbanas interna dagvattensystem eller ledas bort och sammankopplas med den närliggande sjunkdammen eller det befintliga dagvattennätet i Ekerums Golfby.

Avfallshantering

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

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till verksamhetsområdet och bostäderna ska kopplas på det kommunala va-nätet. Borgholms Energi är huvudman.

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

Ett planprogram har upprättats och finns tillgänglig på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra golf- och naturnära bostadsbebyggelse vid Ekerums golfbana.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen för Halltorp 1:7 och Halltorp 1:10, delar av, handläggs med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 6. Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt förfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter har funnits i program-, samråds- och utställningsskede.

Tidplan

Tid	Planprocess	Byggprocess
nov 2009	Samråd	
nov 2010	Uställning	
dec 2013	Ny utställning	
mars 2014	Godk. av SBN	
maj 2014	Antag. av KF	

Genomförande

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

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

Ekerum Golf & Resort AB är exploatör.

Ansvarsfördelning

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

Allmänt

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

Exploatören projekterar och anlägger, utanför exploateringsområdet:

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

Vägar

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

Naturmark

Den allmänna platsmarken med naturändamål samt kvartersmark som inte är bebyggd ska skötas enligt reviderad/aktuell version av "Skötselplan för Ekerums naturmiljöer 20100707".

VA

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

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

Dagvatten

Det dagvatten från hårdgjorda ytor som uppstår inom planområdet måste av Exploatören tas omhand inom den närliggande golfbanans bevattningssystem eller ledas av och sammankopplas med den närliggande sjunkdammen eller det befintliga dagvattennätet i Ekerums Golfby.

EI

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

Huvudmannaskap

Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. Anslutande vägar är enskilda och huvudman för dem är Ekerums vägsamfällighet. Ekerumsområdets

skötsel är av stor vikt och regleras i separata naturvårds- och skötselavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

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

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

Fastighetsbildning

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

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

Ledningsrätter

Ledningsägaren, Borgholm Energi AB, ansöker och bekostar erforderliga ledningsrätter för VA-ledningar. Exploatören upplåter utrymme för ledningsrätt utan ersättning.

I den mån övriga ledningsägare, tex EON (elnätet) och Skanova (telenätet), vill säkerställa rätten till utrymme för sina ledningar med tillhör så medger Exploatören upplåtelsen utan ersättning.

Ekonomiska frågor

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

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

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

Exploateringsavtal

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

Medverkande tjänstemän

Christer Pettersson, Planeringschef

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Göran Borgö
Samhällsbyggnadschef

Emil Berger
Planarkitekt



Borgholms
kommun

Ändring av detaljplan för del av

Halltorp 1:7 och 1:10 "Sandwedgen"

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Laga kraft 2018-03-28

Innehåll

Förutsättningar	3
Planändring	4
Plankarta	5
Genomförandebeskrivning	6

Antagandehandling

Handläggare: Lisa Wändesjö, planarkitekt
Dnr: 2015-0522

Planhandlingar:

- tillägg till plankartan med bestämmelser
- tillägg till planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning
- granskningsutlåtande



Förutsättningar

Ändring av detaljplan för Sandwedgen, del av Halltorp 1:7 och 1:10, Ekerum

Tillägg till planbeskrivningen

Detaljplan för del av Halltorp 1:7 och 1:10 "Sandwedgen", vann laga kraft 2017 efter en lång rättsprocess. Detaljplanen medger en minsta fastighetsstorlek på 4000 kvm eftersom tanken var att bilda bostadsrättsföreningar. Förutsättningarna har ändrats och fastighetsägaren önskar därför att den planbestämmelse som indirekt styr upplåtelseformen utgår.

Ändring av detaljplan innebär att gällande detaljplan (underliggande plan nr 323) fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. Tillägget ska alltså läsas parallellt med gällande detaljplan.

Tillägg till detaljplanen

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

Planprocessen

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

Mer information finns på kommunens hemsida: www.Borgholm.se

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

Planens bakgrund och syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra planen mer flexibel genom att ta bort bestämmelsen om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Konsekvensen blir att ny bebyggelse inte låses fast till en viss upplåtelseform. Exploateringsgraden i detaljplanen blir densamma och ändringen innebär ingen förändring gällande byggnation i området. Planändringen grundar sig i önskemål från fastighetsägaren samt diskussion mellan densamma och kommunen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

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



Planändring

Planens läge

Planområdet är beläget intill Ekerums golfbana, strax väster om Golfbyn.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av del av Halltorp 1:7 som idag ägs av Borgholms kommun samt del av Halltorp 1:10 som ägs av Ekerum Golf & Resort AB.

Ändring av planbestämmelse

Bestämmelsen **B** har justerats genom att följande mening utgår: Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvm.

Planändringen innebär att fastighetsägaren inte längre är hänvisad åt en specifik upplåtelseform vid byggnation. Tidigare bestämmelse, tillsammans med plan- och genomförandebeskrivning har indirekt hänvisat fastighetsägaren att bilda bostadsrättsföreningar. Ändringen av detaljplanen bidrar således till en mer flexibel plan.

Behovsbedömning

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

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

Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef



Plankarta

B

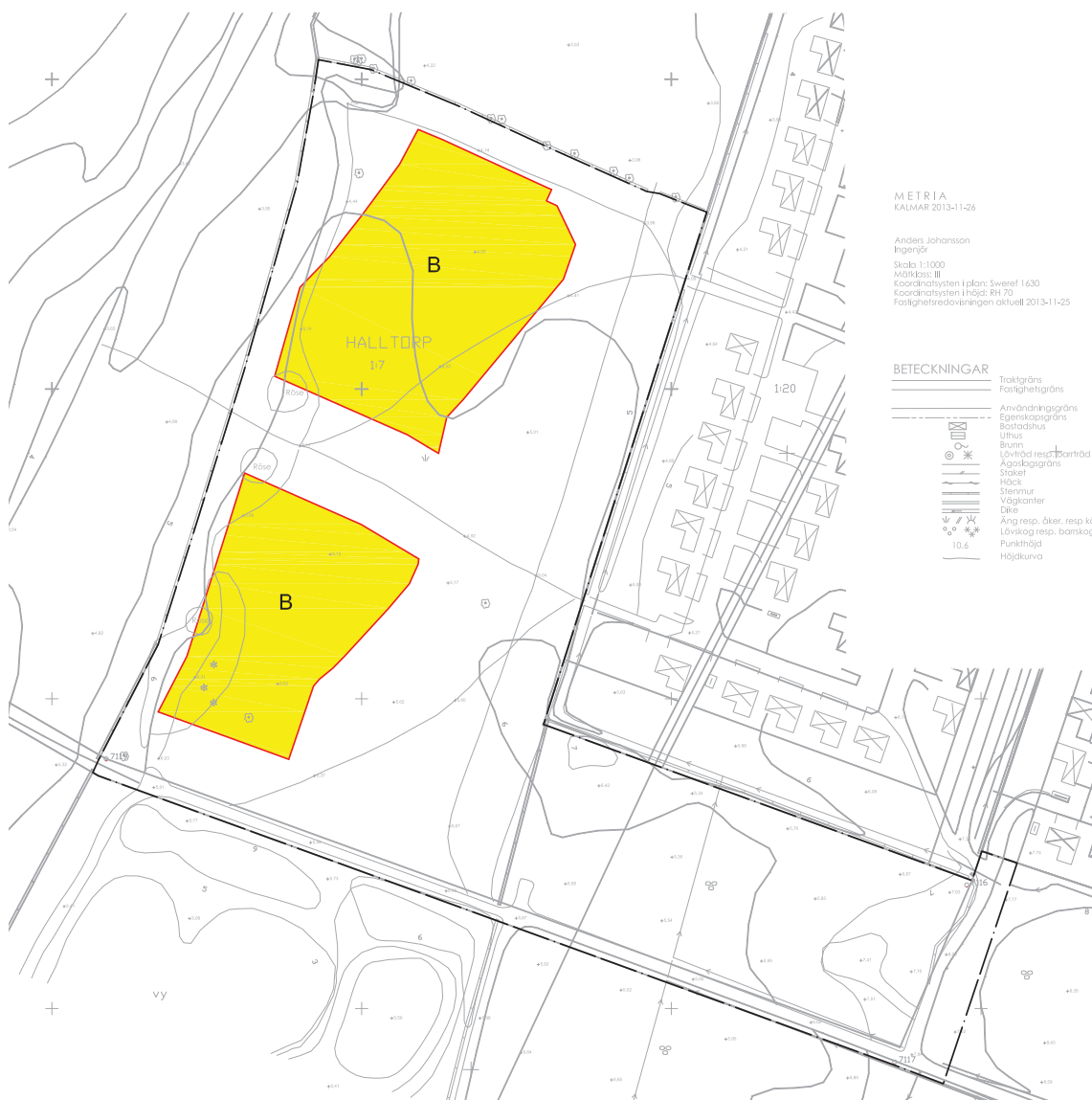
Ny användningsbestämmelse inom rödmarkerat område

Bostäder. Utformningen ska vara förenlig med avsnittet gestaltning på s. 11 i planbeskrivningen. Komplementbyggnad får uppföras i anslutning till respektive bostadshus och får maximalt ha en byggnadsarea på 20 m² och en totalhöjd på 3,5 meter.

B

Tidigare bestämmelse som utgår

Bostäder. Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvm. Utformningen ska vara förenlig med avsnittet gestaltning på s. 11 i planbeskrivningen. Komplementbyggnad får uppföras i anslutning till respektive bostadshus och får maximalt ha en byggnadsarea på 20 m² och en totalhöjd på 3,5 meter.





Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Arbetet med ändring av detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler om standardförfarande. Inkomna synpunkter under planprocessen har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet har skickats ut till de som har inkommit med synpunkter under planprocessen. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter har funnits i samråds- och granskningsskedet.

Tidplan

Tid	Planprocess	Byggprocess
dec 2017	Samråd	
jan 2018	Granskning	
feb 2018	Antagande av SBN	
mars 2018	Laga kraft	
2018		Byggstart

Genomförande

Planens genomförandetid går ut 2027-09-11, vilket är tio år från den dagen som gällande detaljplan (nr 323) vann laga kraft.

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

Ekerum Golf & Resort är exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Nya fastigheter bildas genom avstyckning.

Fastighetsbildning

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

Ekonomiska frågor

I bygglovsskedet debiteras sökande med planavgift enligt då gällande taxa.

Medverkande tjänstemän

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

Ida Dessin
Mark- och exploateringsstrateg