

DNR P2004-0001

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Borgholm 12:6-8, 12:12 och del av 11.1, "Karlshöjd III", Borgholms kommun

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar;

- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- (Äldre planhandlingar från år 1988, 1990 och 2001 och samrådsredogörelser till dessa. Dessa handlingar finns tillgängliga hos Miljö- och Byggnadsnämnden och bifogas ej.)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utvidga det nyligen etablerade bostadsområdet "Karlshöjd" med en ytterligare etapp. Etappen beräknas ge plats för 15 tillkommande tomter, varav 13 ägs av kommunen, för enbostadshus med möjlighet till bostadsanknuten verksamhet.

Bakgrund

När den första delen av Karlshöjd förverkligades fanns den nu aktuella etappen med i de framtida planerna. Efterfrågan på tomtmark i Borgholm har varit av en sådan omfattning att denna etapp redan nu är aktuell. Detta finns också omnämnt i 2002 års planbeskrivning. Därför är väg-, el- och va ledningsnätet delvis förberedda. Likaså är markdispositionen i sina stora drag given. I samband med detta arbete inordnas också de tomter i väster som nu ligger på ett ej detaljplanelagt markområde och ges en ny tillfart via Karlshöjdsrondellen.

Plandata- läge och areal

Utbyggnadsområdet är beläget omedelbart sydost om väg 136 i anslutning till östra delen av Borgholm. Området har god kontakt med Borgholms tätort för såväl bilburna som för gående. Planområdets areal är 3.1 ha.

Inom det tänkta planområdet finns idag tre bebyggda och en obebyggd privatägd fastighet. För övrigt består området i huvudsak av tidigare jordbruksmark ägs av Borgholms kommun.

Tidigare ställningstagande

Följande översiktliga planer berörs av detaljplanen;

- Vision Öland 2015 antagen av KF 2000-10-23 § 58
- Områdesplan antagen av KF 1984-02-15
- Översiktsplan antagen av KF 1994-03-28 § 27 (ej lagakraftvunnen)
- Översiktsplan 2002 antagen av KF 2002-10-21 § 52

För drygt 15 år sedan upprättades ett planförslag som bl.a. omfattade det nu berörda område. Planförslaget var föremål för samråd både under 1988 och 1990, varvid yttranden inkom. Endast efter första samrådet sammanställdes synpunkterna i en samrådsredogörelse. Efter samrådet avstannade planarbetet och återupptogs först år 2001 för den östra delen. Planen för den östra delen vann laga kraft 2002-06-28.

Tidigare planhandlingar och utredningar ligger till grund för det nu aktuella planförslaget och bedöms kunna ersätta innehåller den information som skulle framkomma om nu aktuell planläggning skulle ha startats med ett programarbete. Denna bedömning delades av Länsstyrelsen vid handläggningen av detaljplaneläggningen av det östra området 2001. Förändringar som skett i förutsättningarna sedan det ursprungliga planhandlingarna upprättades, är att kommunen har förvärvat några fastigheter i området samt att trafikplats och GC-väg utmed länsväg 136 har anlagts.

Riksintressen

För området har inga specifika riksintressen angivits. Det finns dock riksintressen som gäller för hela ön med avseende på natur- och kulturvärden, MB 4 kap. 1-3 § §. Den föreslagna exploateringen bedöms emellertid ej inkräkta på dessa.

Avvägning enligt Miljöbalken

Borgholms tätort måste tillåtas att utvecklas och växa. De flesta riktningar är avskurna av fysiska hinder eller reservatsbildningar. Det föreslagna området Karlshöjd III har etablerad bebyggelse och vägar runt sig och med tanke på att markens på senare tid ej nyttjas måste de miljömässiga förlusterna betecknas ringa i förhållande till fördelarna. Befintlig infrastruktur nyttjas och de boendes nära avstånd till all slags service minimerar bilåkandet.

Beslut om detaljplan

Beslutet om detaljplaneläggning har skett på följande sätt; KSAu beslutade att 2004-02-11 § 91 uppdra åt MBN att igångsätta detaljplaneläggning av Karlshöjd III.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vatten

Marken har befunnits vara "en relativt bra byggnadsgrund" vid en tidigare utförd geoteknisk undersökning. Miljö- och byggnadsnämnden har givit i uppgift till miljöförvaltningen undersöka förekomsten av radon i hela kommunen med tanke på de sänkta riktvärden som nyligen rekommenderats. För Karlshöjd III utfördes på 1980-talet mätningar vars resultat var så skiftande att ingen säker slutsats kunde dras. Om inte specifika mätningar utföres inom området ska de framtida husen utföras radonskyddade för att undanröja varje spår av osäkerhet. För att ej påverka den geohydrologiska situationen ska byggnader utföras utan källare.

Vegetation och landskap

Det obebyggda området består främst av tidigare brukad åkermark samt mindre område med ipedimentmark. En enklare stenmur i närmast nord sydlig riktning genomkorsar området. I den västligaste delen finns en delvis bebyggd f.d. handelsträdgård med återstående fruktträd.

Planområdet sluttar från dess sydöstra gräns ned till väg 136 med ca 6 meter. Ytvattnet leds under väg 136 och vidare in i det allmänna dagvattennätet.

Fornlämningar

Med vägledning av att planområdet dels varit brukat som jordbruksmark, dels ligger i anslutning till ett tidigare undersökt område där inga fynd gjordes, kan vi sluta oss till att Karlshöjd III sannolikt ej döljer fornminnen. Det finns heller inte några fornlämningar redovisade på den ekonomiska kartan. Kommunen har, efter Länsstyrelsen synpunkter vid samrådet sökt tillstånd enligt Kulturminneslagen. Beslut om tillstånd till schaktning för bostadsfastigheter har lämnats av Länsstyrelsen 2005-04-20.

Bebyggelse

Inom planområdet finns tre med villor bebyggda fastigheter i väster. En byggnad, idag inredd för bostadsändamål, tillhörig en nedlagd handelsträdgård ligger i nära anslutning till väg 136.

Den tillkommande bebyggelsen är tänkt som friliggande villor med möjlighet till separata garagebyggnader i likhet med den tidigare etappen.

komplementbyggnader

Trafik

Området nås med bil från genomfartsleden, väg 136, via Karlshöjdsrondellen in på huvudgatan, Nya Kolstadgatan, vidare in på lokalgatan, Sune Danielsons Gata. Väg 136 är allmän väg och staten genom Vägverket är vägghållare. Denna gata förlänges och ges vid planområdets västra del två på varandra följande högersvängar för att slutligen nå en vändplan vid fastigheten Borgholm 12:12. Vändplanen utformas så att den inte inkräktar menligt på berörda tomter. Fastigheterna Borgholm 12:6-8 ges tillfart via en T-formad vändplats belägen på mark som idag är servitutsbelagd för utfart. Förslaget ger flera olika möjligheter att ordna tillfarten till den bebyggda delen av fastigheten Borgholm 12:6 när direktutfarten mot väg 136 stängs för fordonstrafik.

För de gående och cyklande ansluts en ny, nord sydlig väg till den befintliga längs väg 136. Denna GC-väg har dels en planskiljd korsning med väg 136 längre åt sydväst och dels ett ljusreglerat övergångsställe med mittrefuger vid Storgatan och därmed en trafiksäker förbindelse med det centrala Borgholm. Mot nordväst finns möjlighet att nå strandområdet m.m. via ett övergångsställe, med mittrefug, inom en sträcka av väg 136 där hastigheten är begränsad till 50 km/tim. I den fördjupade översiktsplanen planeras en särskild studie av GC-vägsnätet inom Borgholm/Köpingsviks- området att ingå. Ingen av fastigheterna inom planen kommer att ha någon direkt utfart mot väg 136. Således kommer de tre befintliga fastigheterna i väster som idag kör över sin angränsande detaljplans grönområdet alla få sin tillfart via Karlshöjdsrondellen.

Lek och rekreation

I planområdets soliga, centrala del föreslås områdets lekplats. De få bilar som passerar hör alla hemma i området och visar därför vederbörlig försiktighet. I Karlshöjds senaste etapp finns en centralt placerad lekplats varför vissa barn kan få närmare till den och ökar mångfalden i området.

Service

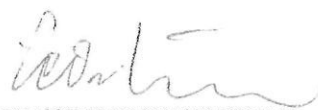
Som nämnts i tidigare kapitel finns en avsevärd service inom nära räckhåll i det centrala Borgholm. De stora matvaruaffärerna ligger lika nära som för de som bor vid torget. Allt kan nås planskiljt via gångtunneln vid Rosenfors.

Miljökonsekvensbeskrivning

De nya reglerna för strategisk miljöbedömning (SMB) gäller inte i detta planärende eftersom ärendet har påbörjats redan under slutet av 1980-talet. Om de nya reglerna skulle varit tillämpliga, med hänsyn till tidpunkten för när planläggningen påbörjades, hade en strategisk miljöbedömning ändå inte krävts eftersom detaljplaneförslaget endast avser ett mindre geografiskt område.

Gatunamn och kvartersnamn

Som planförslaget är utformat tillkommer ingen ny gata utan den föreslagna gatan är en förlängning av "Sune Danielsons gata". Endast ett nytt kvarter tillkommer, detta föreslås erhålla kvartersnamnet "Stillebenet". Övriga föreslagna tomtplatser utgör utökning av de befintliga kvarteren med namnen Moroten, Rödbetan, Staffliet, Ateljén och Galleriet. Lantmäterimyndigheten har 2005-03-17 meddelat att det inte finns någon erinran mot det föreslagna kvartersnamnet.

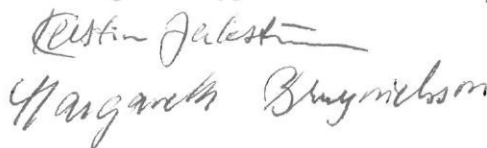


Leo. Eriksson
Stadsarkitekt

REV. 2005-09-06 ENIGT

MBN 2005-08-23 § 290

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





**BORGHOLMS
KOMMUN**

Miljö- och Byggnadsnämnden

ANTAGEN KF § 68 DEN 2005-10-03

LAGA KRAFT DEN 2005-10-21

Upprättad 2004-12-08
Senast rev. 2005-05-19

DNR P2004-0001

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Borgholm 12:6-8, 12:12 och del av 11:1, "Karlshöjd III," Borgholms kommun

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för detaljplanen. Detta innebär att kommunen skall äga all mark inom planområdet som inte utgör kvartersmark. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden och framtida drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar, belysning, lekplats och naturmark.

Området, i detaljplanens nordvästra del, som har användningen "genomfart" utgör allmän väg, länsväg nummer 136. Det är staten, genom Vägverket, som är väghållare för denna del av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara fem år, tiden räknas från den tidpunkt då antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning/fastighetsförsäljning

Kommunen skall ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att bilda de föreslagna bostadsfastigheterna inom fastigheten Borgholm 11:1. Kommunen skall även ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för kommunens förvärv av föreslagna allmänplatsmark. Försäljningen av de bostadsfastigheter som kommunen äger kommer att ske via den mäklarfirma som kommunen har avtal med.

Gator och gång och cykelvägar

Eftersom kommunen är huvudman för planens genomförande kommer kommunen att bygga ut gator och gång och cykelvägar inom planområdet. Den nord-sydliga gång- och cykelvägen avses inte att utföras med hårdgjord beläggning. Samtliga föreslagna tomtplatser utom den bebyggda delen av Borgholm 12:6 gränsar mot den nya lokalgatan (Sune Danielsons Gata). Utfarten från den bebyggda delen av Borgholm 12:6 kan enligt förslaget ske med servitutsrätt eller genom att en skafftomt bildas. Detta kan ske inom fastigheten alternativt över den kommunägda marken.

Vatten och avlopp

Samtliga föreslagna bostadsfastigheter kommer att förses med anslutningspunkter för renvatten/spillvatten och dagvatten. Huvudman för de allmänna näten är Borgholm Energi AB. Anslutningsavgifter kommer att debiteras enligt den taxa som gäller när huvudmannen underrättar fastighetsägaren om att anslutningspunkt har upprättats. Taxan beslutas av Kommunfullmäktige.

Övrig teknisk försörjning

Elledningarna i området kommer att byggas ut av Borgholm Energi Elnät AB som innehar nätkoncessionen för området. Anslutningsavgifter erlägges till detta bolag efter den taxa som bolaget

fastställt. Vid utbyggnaden av gatorna förutsättes att kablar för telefonnätet och kanske även ledningar för bredbandsnät läggs ned. Telias projekteringsavdelning får del av förslaget vid samrådet.

Bygglov/byggnmälan

Bygglov och byggnmälan kommer att krävas för ny bebyggelse mm enligt kraven i Plan och Bygglagen. Avgifterna för bygglov debiteras efter den taxa som gäller vid ansökningstillfället. Vid handläggningen av byggnmälan kommer planavgift efter den vid ansökningstillfället gällande taxan att debiteras. Taxorna beslutas av Kommunfullmäktige med möjlighet för Miljö- och Byggnadsnämnden att besluta om ändring av grundbeloppet. Gällande taxa finns tillgänglig på kommunens hemsida ([www. Borgholm.se](http://www.Borgholm.se)).

Kommunala marfövärv och privatägda fastigheter

Enligt detaljplaneförslaget finns mindre markområden som är privatägda men som enligt förslaget skall användas som gator och gång och cykelvägar. Avsikten är att avtal om förvärv av dessa områden skall finnas mellan ägarna och kommunen innan planen antas.

Gatubyggnadskostnader

Kommunen avser inte att debitera gatubyggnadskostnader och gatumarkersättning. För de privatägda fastigheterna där nya byggrätter är möjliga är avsikten att överenskommelser om kostnaderna för utbyggnaden av gator, lekplatser samt gång och cykelvägar skall föreligga innan detaljplanen antas.

Antagande mm

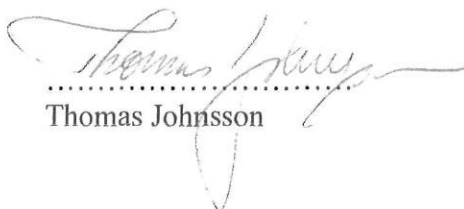
Miljö- och Byggnadsnämnden har möjlighet, att med stöd av gällande delegationsbeslut från Kommunfullmäktige, anta detaljplaneförslaget, detta förutsätter dock att de ovan redovisade överenskommelserna om markförvärv och kostnader för gatubyggnad m.m. föreligger. Om så inte är fallet kommer Miljö- och Byggnadsnämnden föreslå Kommunfullmäktige att anta detaljplaneförslaget när genomförandefrågorna är lösta.

Ekonomiska frågor

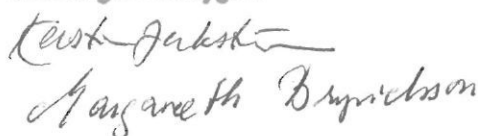
Detaljpaneläggningen kommer att innebära ett bättre utnyttjande av redan gjorda investeringar varför planläggningen bedöms ge ett positivt tillskott till kommunen. I årets budget har kommunen budgeterat för intäkter genom fastighetsförsäljningar bl. a. från tomtförsäljningar inom detta detaljplaneområde. Därför bedöms det inte finnas ett allmänt intresse av en mer detaljerad ekonomisk utredning om detaljplanens ekonomiska konsekvenser.

Beskrivningen har upprättats i samråd med planingenjör Christer Pettersson, byggnadsinspektör Lennart Bohlin, lantmätare Inger Edlund, va-ingenjör Bo Persson och stadsarkitekt Leo Eriksson.

Borgholm 2005-05-19


Thomas Johnsson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Margaretha Brynckson