



Borgholms
kommun

Detaljplan för

Solberga 3:1 m.fl. ”Solbergamarken”

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Upprättad 2019-09-09

Senast reviderad 2019-10-08

Antagandehandling

Upprättad: 2019-09-09

Senast reviderad 2019-10-08

Dnr: 2015-231

Innehållsförteckning

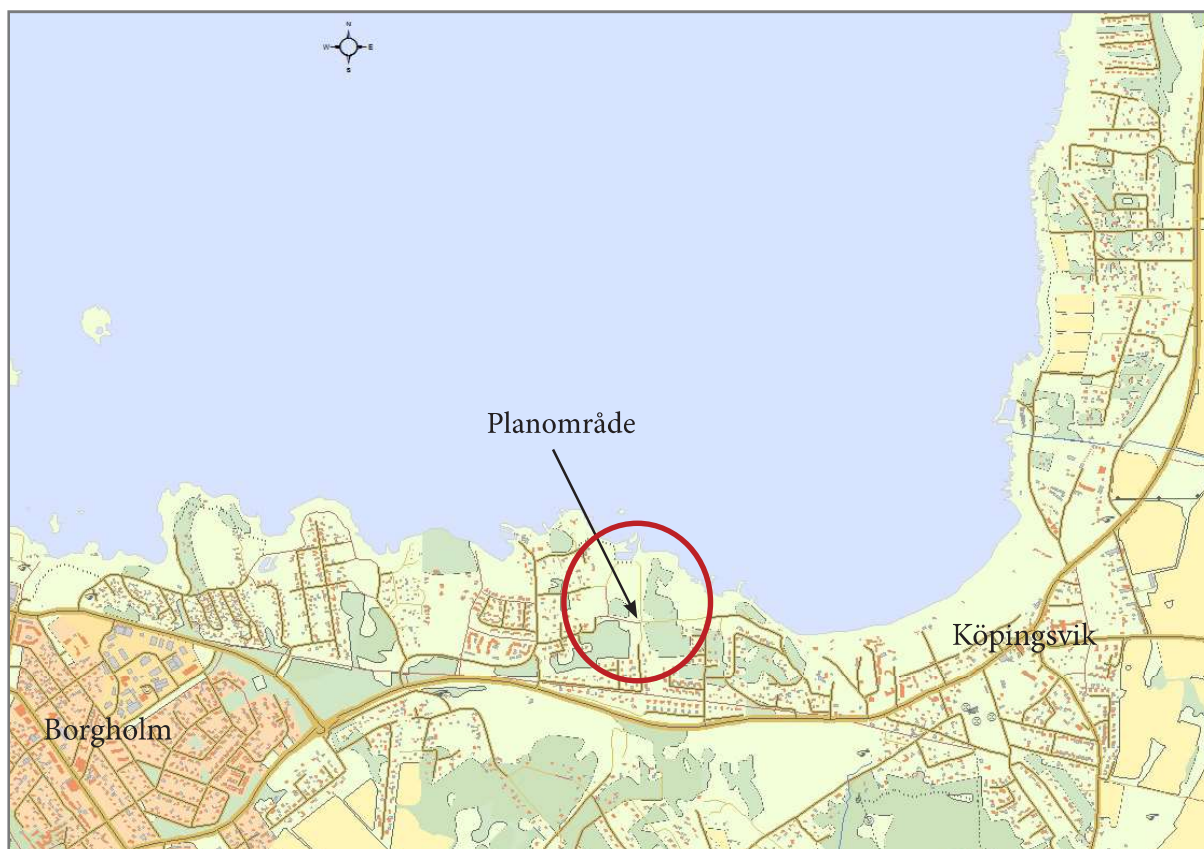
1. PLANENS SYFTE.....	6
2. PLANDATA.....	6
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	17
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	23
6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER.....	25
7. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	30

Sammanfattning

Solbergamarken är ett grönområde som idag används för rekreation. I väster är marken öppen och relativt sank. I öster består marken av tät skog.

Planförslaget innebär att området förtätas med bostäder i söder. Marken närmast vattnet iordningställs med ett våtmarkssystem. Det nya våtmarksområdet planeras bli en attraktiv parkmiljö för närboende.

Borgholms kommun



Översiktskarta

Detaljplaneprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd 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.

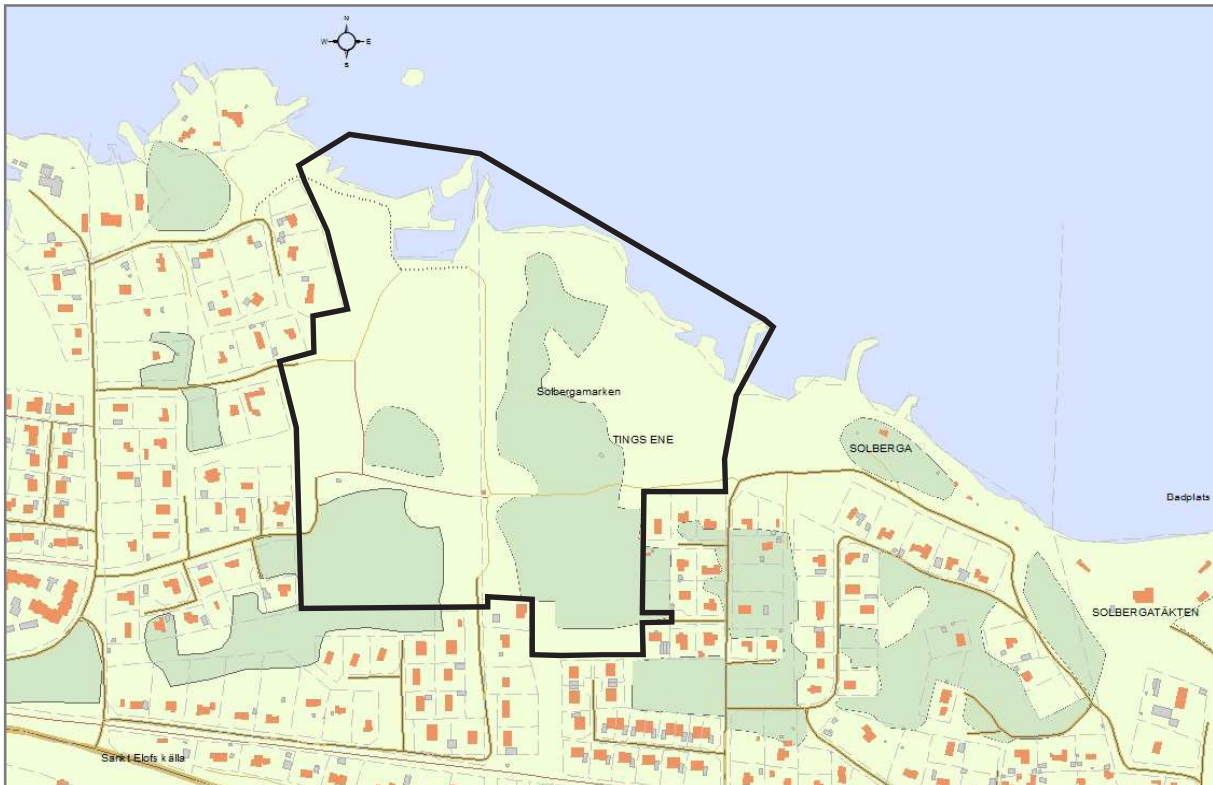
Planprocessen befinner sig nu i antagandeskedet som är det sista steget i processen till en antagen detaljplan.

Inkomna synpunkter under granskningen har sammanställts i ett granskningsutlåtande. I redogörelsen redovisas samtliga inkomna synpunkter och kommunen har tagit ställning till ändringar av planförslaget inför antagandeskedet. Det görs endast minde justeringar och redaktionella ändringar innan planförslaget slutligen antas av politikerna.

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för utökat planförfarande.

Utökat planförfarande:





Planområde

1. Planens syfte

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra bostadsbebyggelse i området. Syftet är även att iordningställa ett större våtmarkssystem i den norra delen av planområdet.

2. Plandata

Planområdet är beläget mitt emellan Borgholm och Köpingsvik. Området avgränsas av Kalmarsund i norr. Området består av ett grönområde som omgärdas av kringliggande bostadsbebyggelse. Området utgörs av ca 18 hektar. Fastigheten Solberga 3:1 ägs av ett antal privatpersoner som är exploatörer i detta planärende. Kommunen äger fastigheten Tings Ene 1:14.

3. Förutsättningar

Historik

Köpingsvik har en långgrund och väl skyddad hamn där platsen varit idealisk som handelsplats. Under vikingatiden fanns här en marknadsplats med anor från 700-talet. I slutet på 1100-talet byggdes ett torn med en ringmur på den plats där Borgholms slott finns idag. I modern tid utvecklades Borgholm från ett fiskeläge till stad med stadsrättigheter år 1816. I slutet på 1800-talet blev Borgholm en kurort och turisterna kom via båt till staden.



Utsikt mot vattnet från bostäder söder om Solbergamarken



Flerbostadshus väster om Solbergamarken



Bostadshus väster om Solbergamarken



Bostadshus i söder med panoramafönster mot Kalmarsund

Vid sekelskiftet tog turismen fart och ett pensionat byggdes i Köpingsvik under 1920-talet. Efter invigningen av Ölandsbron i början på 1970-talet etablerades campingplatser på Öland varav ett flertal vid Köpingsviks sandsstrand.

Bebyggelse

Bostäderna runt Solbergamarken har successivt byggts ut sedan 70-talet. En majoritet av bebyggelsen närmast grönområdet är fritidshus. En stor andel av husen runt Solbergamarken byggdes under 80- och 90-talet som enklare fritidshus på plintgrund. Under åren har dessa successivt försetts med både uterum och altaner.

Det finns även ett antal hus som byggts under 2000-talet i modern stil. Längs den södra delen av området finns ett flertal hus med stora panoramafönster med utsikt över Kalmarsund.

I södra delen av Ålfiskaregatan finns ett relativt stort område med flerbostadshus som byggdes under 90-talet. Dessa bostäder är hyresrätter och används som åretruntboende.

Trafik

Anslutning till området sker via väg 136 till Sjöstugevägen eller Rödstensgatan. Båda infarterna är utformade med vänstersvängande fält. Området nås genom mindre trafikerade lokalgator. Österifrån kan området även nås via en grusväg utmed kusten. Ålfiskaregatan fungerar som en matargata med funktionen att mata andra gator med trafik. Vid Rödstensgatan, strax söder om Badgatan finns en bom som enbart är nedfälld sommartid. Bommen används för att stoppa genomfartstrafik ner till stranden. Ungefär

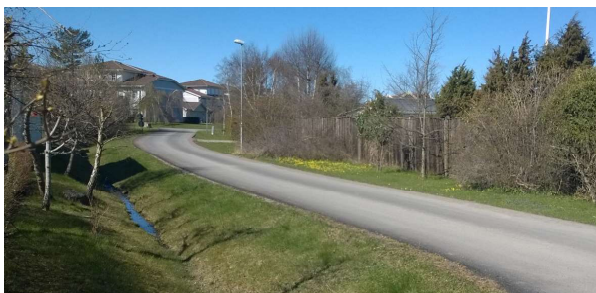


Bild på Laxgatan



Skogsområde på fastigheten Tings Ene 1:14



Vy från förlängning av Gäddstigen



Solberga hamn

500 meter från planområdet finns busshållplats med bussturer till norra Öland samt i riktning söderut mot Borgholm och Kalmar.

Strax söder om planområdet finns den gamla banvallen där det idag går en cykelväg mellan Borgholm och Köpingsvik.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet är beläget drygt två km utanför Borgholms centrala delar och ca 1,5 km utanför centrala Köpingsvik. Gränsen mellan tätorterna går tvärs igenom området. I Borgholm finns kommunens största serviceutbud, både kommunal- och kommersiell service. Bl.a. finns det: livsmedelsbutiker, hälsocentral, förskolor, skola 1-9. Det finns även en gymnasieskola med inriktningar inom hotell och restaurang. I Borgholm finns ett stort handels- och restaurangutbud.

I Köpingsvik finns det en livsmedelsaffär och ett bageri som har öppet året runt. Längs hela bukten i Köpingsvik finns ett antal campinganläggningar där samtliga har kioskverksamhet. Under sommaren finns ett flertal restauranger i samhället. En av dessa har öppet året om. Sommartid finns ett flertal klädesbutiker samt annan kommersiell handel. I Hela Köpingsviksområdet finns det rum och stugor för uthyrning.

Mark och vegetation

Området består av högvuxen friskäng och strandskog. Friskäng är öppna ängsmarker med fuktiga markförhållanden. Friskängen i öster är artrik och fri från buskar. Den västra delen är mer högvuxen och till stora delar igenvuxen med busksnår av främst slån, rosbuskar och skogskornell. Skogen i den östra delen av planområdet är förmodligen gammal åkermark som vuxit igen. Det finns ett flertal äldre ekar i skogen. Det finns även



Vy över Solbergamarken från det sydvästra hörnet av planområdet

enar samt inslag av tall. Den täta undervegetationen består av en, slån, rosbuskar och ekskott. Strandskogen upplevs som snårig och ogenomtränglig. Områdets naturvärden skulle kunna ökas genom röjning och återupptagen hävd.

Området sluttar ner mot havet och har en höjdnivå på ca +3 meter över havsytan vid befintlig bebyggelse på Mörtstigen, Gäddstigen och Stenstigen. Genom området, i väst – östlig riktning finns en gammal strandvall. Området kan tidigare ha varit en havsvik vilket kan förklara varför området är så pass sankt.

Artskydd

Initialt i planarbetet togs en naturvärdesinventering fram som visade att det fanns arter i området kopplade till EU:s art- och habitatdirektiv. **Länsstyrelsen lämnade beskedet att ytterligare utredningar krävdes för att visa påverkan på dessa arter vid en byggnation. I en fördjupad utredning för arter kopplade till art- och habitatdirektivet, framkom att långbensgrodan (särskilt hotad) finns i området och en särskild utredning för långbensgrodan togs fram.**

I samtliga utredningar anges att dessa arter skulle komma att trivas bättre i området om buskskiktet röjs upp. **Enligt den lagstiftning som finns idag, gjorde Länsstyrelsen bedömningen att en planläggning av området för bostäder är möjlig. Ny bebyggelse måste dock ta hänsyn till de åtgärder som krävs för att arterna fortsättningsvis skall trivas i området. Några av åtgärderna är att det krävs sk. grönsläpp vilket innebär gröna stråk mellan Solbergamarken och ut till andra gröna närområden. En tunnel under väg 136 skulle innebära att arterna kan ta sig vidare söderut. För att säkerställa ett genomförande av åtgärderna håller kommunen på och upprättar ett exploateringsavtal med exploitören.**



Stenmur inom planområdet

Samtliga utredningar finns tillgängliga på kommunens hemsida samt på kommunledningsförvaltningen.

Stenmurar

Stenmurar tillhör de mest påtagliga lämningarna i kulturlandskapet och vittnar om gångna tiders odlingslandskap. Murarna har höga naturvärden med en viktig funktion i ekosystemet. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera växt- och djurarter.

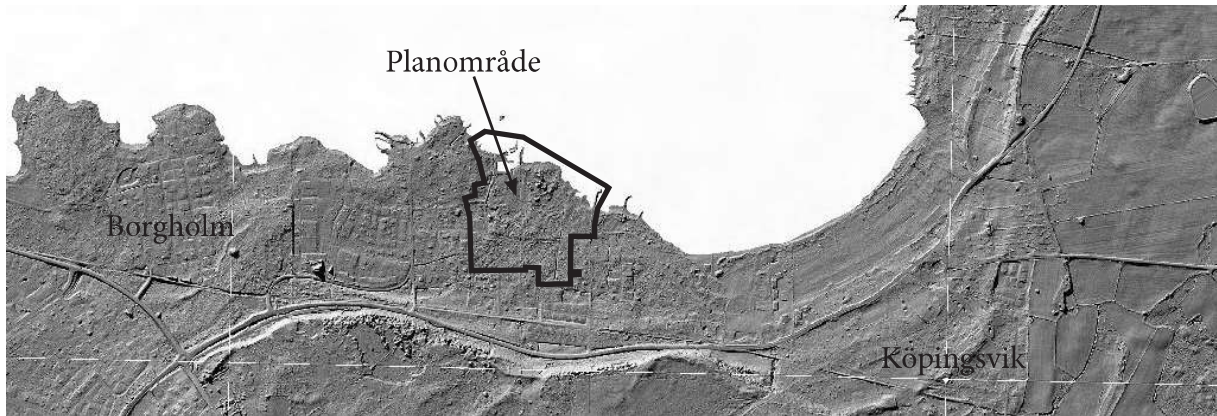
Inom planområdet finns det en lång stenmur som löper längs med fastighetsgränsen mellan Solberga 3:1 och Tings Ene 1:14. Inom närområdet finns det rester av stenmurar som vittnar om tidigare ägo gränser samt ett äldre odlingslandskap.

Fornlämningar

I samband med samrådsskedet av detaljplanen gjordes en kulturhistorisk utredning. Utredningen visar att området tidigare utnyttjats för fiske, bete och viss odling. Under förhistorisk tid har huvuddelen av området legat under vatten eller varit vattensjukt. I anslutning till det sydöstra hörnet har det funnits ett gravröse som undersöktes och togs bort 1974. Vid undersökningen visade det sig även finnas bosättnings spår. I samband med granskningskedet gjordes ytterligare en kulturhistorisk utredningen med schaktningar i området. Inget av arkeologiskt intresse påträffades. Utredningarna finns tillgängliga på kommunen.

Radon

Inom planområdet finns ingen radonmätning registrerad. I närområdet har enstaka radonmätningar genomförts punktvis som visar på 30-1500 bequerel per kubikmeter. Vid Radonvärden som överskrider 200 bequerel per kubikmeter, bör åtgärder vidtas. Det är inte ovanligt att radonvärden skiljer sig mycket åt på Öland med punktvis förhöjda värden. Anledningen är att radon sprider sig genom sprickor och håligheter i berggrunden via grundvatten och jordluft genom marklagren. Alunskiffer har höga radonhalter. Andra skifferarter har låga till normala radonhalter. I ett bälte längs med landborgskanten underlagras lerskiffern och kalksten av alunskiffer. Alunskiffern kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Inom planområdet finns därmed risk för problem med höga radonhalter.



Geologiska formationer vid Borgholm och Köpingsvik

Geologi

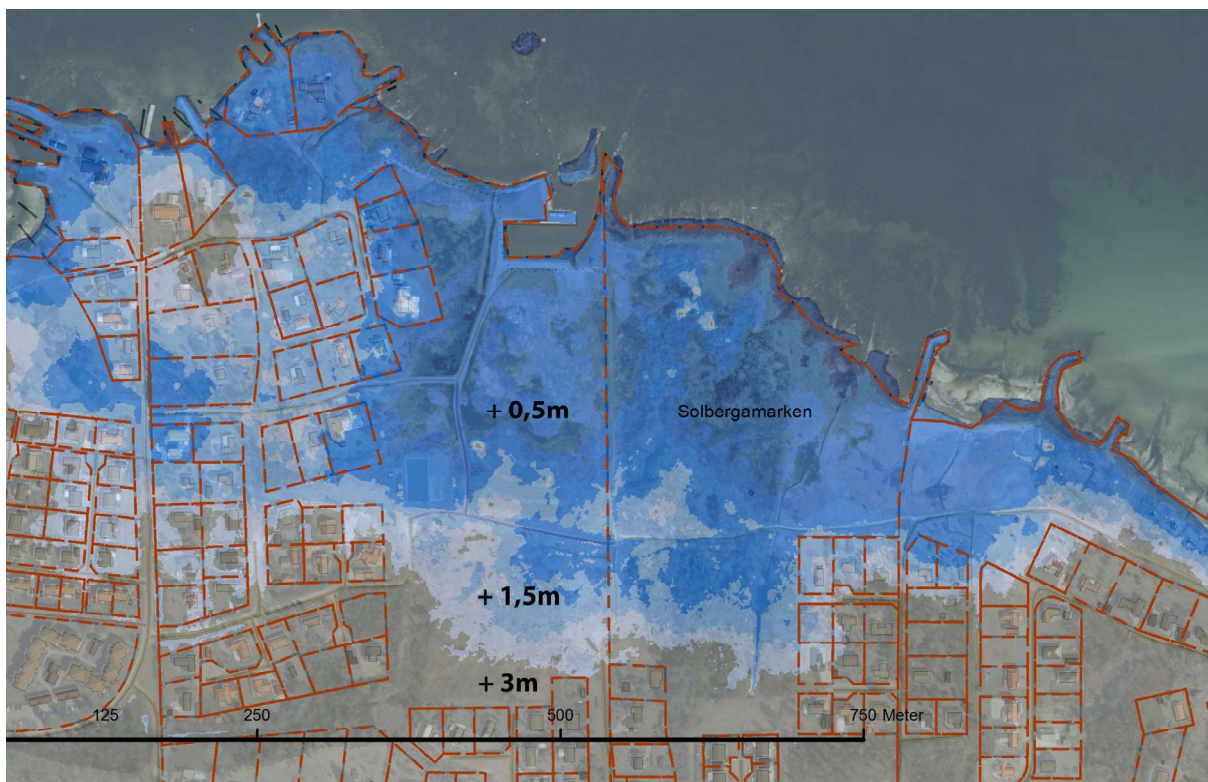
Inom planområdet är jordlagret tunt med underliggande lerskiffer, ca 90-125 cm under markytan. Jordlagret består överst av morän och därunder finns ett varierande tjockt lager av lera. Markytan inom området lutar svagt mot norr och Kalmarsund med varierande nivåer mellan 0,6 m till 0,8 m i norr och i söder mellan 3,1m till 3,4 m.

Geologiska undersökningar har genomförts som visar på att markens översta jordlager i den västra delen av Solbergamarken (Solberga 3:1) består av organiskt material. Detta är det material i marken som främst består av växter som ännu inte brutits ner. Under det organiska materialet finns det ett lager med lerjord. Lera är uppbyggt av mycket små korn och mellan dessa finns det hålrum som helt eller delvis är fyllda med vatten. Vattnet som rinner igenom Solbergamarken kommer söderifrån och rinner ut mot havet. Vattnet kan inte tas upp av lerjorden och därför finns det synligt vatten i marknivå. Lerjorden och den stora vattenmängden har gett området dess våtmarkskaraktär.

För att kunna bebygga marken behöver lagret med lerjord tas bort och fyllas upp med lämpligt fyllnadsmaterial såsom sprängstensmassor. Lagret som behöver tas bort är ca 1 meter djupt. För att kunna bygga på en marknivå som klarar av framtida havsnivåhöjningar, behöver marknivån sedan höjas till en marknivå som är minst 2,8 meter över havsytan. Stora delar av området ligger på en lägre höjd och därför kommer det att krävas en mycket stor mängd fyllnadsmaterial för att kunna bebygga området. På den östra delen av Solbergamarken (Tings Ene 1:14) är markförhållanden annorlunda och jordlagret består av sand. Under marken finns det ett mycket stort vattenflöde med grundvatten. Den stora vattenmängden innebär inget hinder för byggnation och vattnet kan ledas bort via ledningar.

Översvämning

Enligt uppgifter från SMHI sker en successiv ökning av jordens medeltemperatur och nederbörd. Temperaturökningen innebär även en ökad temperatur i våra hav vilket för med sig att havsnivån höjs. Vattnets volym ökar eftersom varmt vatten tar mer plats än kallt vatten. Orsaken till att vattenmängden ökar är framförallt smält glaciärvatten och vatten från smältande isar från fast underlag. Med en stigande havsnivå följer konsekvenser för samhället och miljön. Bebyggelse vid kusten kommer att drabbas av



Höjdkarta över Solbergamarken

en förändrad kustlinje. Grundvattnet kommer att stiga vilket innebär att det tekniska systemet med ledningar och vägar kommer att ta skada.

I den södra delen av planområdet ligger marknivån på 3 meters höjd över havet. Området sluttar ner mot vattnet och i mitten av området (vid pumphuset) går marknivån upp något och ligger på ca 2 meters höjd över havet. Länsstyrelsens riktlinjer om rekommenderad grundläggningsnivå för nya bostadshus ligger på + 2,8 meter. Kommunen följer Länsstyrelsens riktlinjer.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Borgholm Energi AB (BEAB) är huvudman för det allmänna nätet. Ledningar för vatten- och avlopp (VA) följer Gäddstigen söderifrån och når fram till pumphuset mitt i området. Dessa ledningar är mycket tryckkänsliga vilket måste beaktas vid eventuell framtida schaktning i närheten. Påpekas bör även att det kan förekomma lukt kring pumphuset som finns på platsen idag beroende på belastning, flöden och vind etc. Ledningar för vatten och avlopp ligger också i den gång- och cykelväg som genomkorsar Solbergamarken i väst- östlig riktning. Det finns även en vattenledning från Badgatan som löper parallellt med kustlinjen.

En utbyggnad av VA-nätet är fullt möjlig och enligt BEAB finns det goda förutsättningar för detta i området. BEAB har en pumpstation som är dimensionerad för en utbyggnad i området. Solbergamarken har en bra lutning av marken i förhållande till pumpstationen. Markförhållanden innebär dock att en utbyggnad kan komma att bli mer komplicerad än om marken varit torr. Befintliga brunnar och beteckningar som finns måste höjas om



Befintligt dagvattendike i den västra delen av Solbergamarken

utfyllnad av området sker. Det planerade våtmarksområdet skapar förutsättningar för ett bra omhändertagande av dagvatten från gata och fastigheter. Det finns en del privata dagvattenledningar som måste dräneras vidare genom området.

Kommunen har låtit ta fram en vattenbalansberäkning som visar inkommande och utgående vatten. Beräkningen bifogas handlingarna och finns tillgänglig på kommunen.

Bräddning

En bräddning innebär ett tillfälligt utsläpp av orenat avloppsvatten till följd av att ledningsnät eller reningsverk är överbelastat och vattenmängden är större än vad VA-systemet klarar av. Bräddning sker framförallt i samband med kraftigt regn och snösmältning eller vid höjda vattennivåer i samband med storm och sker endast under ett fåtal tillfällen under ett år.

Från det befintliga pumphuset som finns inom området idag går en spillvattenledning föresedd med sex brunnar norr ut till Kalmarsund. Brunnarna som finns längs ledningen används idag för bräddning då behov uppstår. Avloppsvattnet som töms ut vid bräddningen är ofta kraftigt utspätt med regnvatten men det kan ändå skapa en olägenhet för de som rör sig i området då det kan förekomma lukt och rester från nedspolat skräp. På kort sikt ska Borgholms Energi, som är ansvariga för ledningen, sätta igen de brunnar som löper längs ledningen och istället låta bräddningsvatten mynna ut i en invallad damm som ska anläggas vid strandlinjen. På längre sikt ska kapaciteten vid reningsanläggningen i Borgholm ökas för att minimera tillfällen för bräddning men då det krävs stora investeringar är det än så länge ett framtida projekt.

Det måste dock alltid finnas möjlighet för bräddning då andra oförutsedda händelser kan sätta stopp i ledningar och orsaka översvämning av t.ex. källare och gator.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från tak och hårdgjorda ytor. Inom planområdet finns det inga dagvattenledningar och därmed sker infiltration av dagvatten på varje fastighet.

I dagsläget avleds nederbörden som faller i området till två dagvattendiken utmed områdets västra och östra utkanter. Det östra diket går ut i våtmarken och det västra diket till Kalmarsund. Sannolikt sker också till viss del avrinning av uppträngande markvatten genom dikena.

Dagvattennätet är mycket begränsat i området. Enbart vissa delar av angränsande bebyggelse har dagvattenlösning för fastighet/och gata som leder till öppna diken och vidare ut i sundet. På övriga fastigheter sker lokalt omhändertagande via LOD genom infiltration på egna fastigheten. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Ytvattenavrinningen sker norrut mot de öppna dikena i nordöstra och östra delen av området och vidare ut mot det låglänta området närmast stranden som är av våtmarkskaraktär. Även från högre belägna områden i söder och öster är tillrinningen till området stor. Tunna jordlager och högt vattentryck i berget gör infiltrationskapaciteten dålig och vattnet trycks upp i marken. Troligen sker även en utströmning av grundvatten i området. De norra delarna av planområdet fungerar idag som ett vattenuppehållande/magasinerande och renande system på ca 8 ha, på +0,5 höjd, innan vattnet når Kalmarsund.

Sammanfattning av dagvattenutredning och geoteknisk utredning

Planområdets ytavrinning, radonförekomst samt geologiska och hydrogeologiska förhållanden har utretts och finns beskrivna i en rapport om geoteknik och dagvatten (Structor, 2017). Utredningen innehåller även ett översiktligt förslag till dagvattensystem. Nedan följer en sammanfattning av utredningarna.

Avrinningsområdets yta är drygt 11 ha, varav drygt 5 ha naturmark. Beräkningarna har utgått från en dimensionerad regnintensitet med återkomsttid på 10 år. Utjämningsdammen behöver då ha en volym på drygt 800 kubikmeter. Dimensionerat flöde till systemet är ca 18 l/s.

Dränering för att grundlägga byggnader och vägar ska inte utföras så att grundvattennivån stiger ovan nuvarande markyta, men inte heller sjunka under nuvarande nivå.

Utfyllnader för byggnation behöver ske till nivån +3m vilket kan innebära försämrade dränerings- och avrinningsmöjligheter för angränsande bebyggelse. Förebyggande är att materialet håller tillräckligt dränerande egenskaper och dräneringsstråk.

Dräneringsvattnet från området måste inte ledas till dagvattendamm. Alternativt kan det ledas ut på markytan nedströms dagvattendamm för infiltrering i mark.

Avskärande dräneringsstråk krävs i den södra delen av området så att tillkommande vatten söderifrån kan ledas bort mot en naturlig rening i våtmarksområdet, utanför det tänkta dagvattensystemet.

En del dagvatten från tak och andra ytor kan infiltreras inom varje fastighet genom fördröjning i gräs-, grus och makadamfyllningar, vattenutkastare och infiltration på gräsytor, genomsläppliga beläggningar, gröna tak etc., s.k. lokalt omhändertagande. Dagvatten kan efter fördröjning och renande åtgärder med fördel lagras i en nedgrävd tank med bräddning mot avledande teknik. Då finns en möjlighet att återvinna dagvattnet för t.ex. bevattning av trädgård.

Markytor i utfyllda områden ska anläggas så att ytvatten och dräneringsvatten rinner bort från byggnader och vägar. Det kan rinna av på markytan, från byggnaderna och mot en dagvattendamm med en utjämningsvolym mellan 600 - 800 kubikmeter. Även i östra delen av området ska avrinningen ordnas mot dagvattendammen, inte mot befintligt dike, dit avrinning sker idag. Mark- och ledningslutningar ska anpassas till detta. Vägar, gång och cykelvägar i området måste anpassas så att de inte hindrar vattnets flöde i dagvattensystemet.

Ytor på naturmark och bredvid gator kan, med tanke på närhet till damm och områdets lutning, förses med flacka diken för avledning till dagvattendammen. Det uppstår en fördröjning nära källan och det långsammare flödet i dikena är positivt för vattenbehandlingen i dammen. Alternativt anläggs dagvattenbrunnar och dagvattenledningar för avledning till dagvattendamm.

Dagvattendammen utgör en samlad fördröjning och ska fungera som utjämning av flödet samt behandling av dagvattnet. Dammen placeras norr om bebyggelsen med bra fall mot dammen. En sådan damm bör ej schaktas ned alltför djupt i befintlig jord för att undvika inläckage av mark- och grundvatten. Bottennivån bör ligga på +0,5 m och vattennivå variera mellan +1,2 till + 1,8m. Ytan kan bli ca 1500 kvm, med en totalvolym på ca 1000 kubikmeter och utjämningsvolym på 600-800 kubikmeter.

I dammen ska finnas möjlighet till sedimentation och biologisk aktivitet så att vattnet renas och att utgående vatten är tillräckligt rent för att släppas till mindre våtmarksytor nedströms.

Vidare avledning av utgående vatten från dagvattendammen sker i två naturliga, flacka avrinningsstråk i terrängen. I stråken läggs låga vallar som skapar översvämningssytor. Mycket grunda, tillfälliga vattensamlingar skapas då som torkar ut under torrperioder. Små fördjupningar i dessa med flacka kanter kan förbli vattenfyllda året runt vilket skapar goda miljöer för groddjur. För placeringen 1 m över havsnivån kan upprepade översvämningar av området förväntas. Detta bör främja biologisk mångfald och förbättra för skyddsvärda arter i området.

Dammen bör utöver utjämning ha följande funktioner:

- Partikelavskiljning - sker genom anpassad uppehållstid och flödesväg.

- Oljeavskiljning - oljor och övriga skadliga ämnen som kan flyta på ytan behöver avskiljas.
- Syresättning och biologisk aktivitet – för att främja biologisk aktivitet och hindra svavelvätebildning.
- Vegetation - bidrar till vattenrening och ger gott habitat för arter i området.
- Flödesreglering - för reglering av vattnet och fördelning mot dammar nedströms.
- Estetik - en vacker utformning uppfattas positivt och ger en förhöjd upplevelse som rekreationsområde.

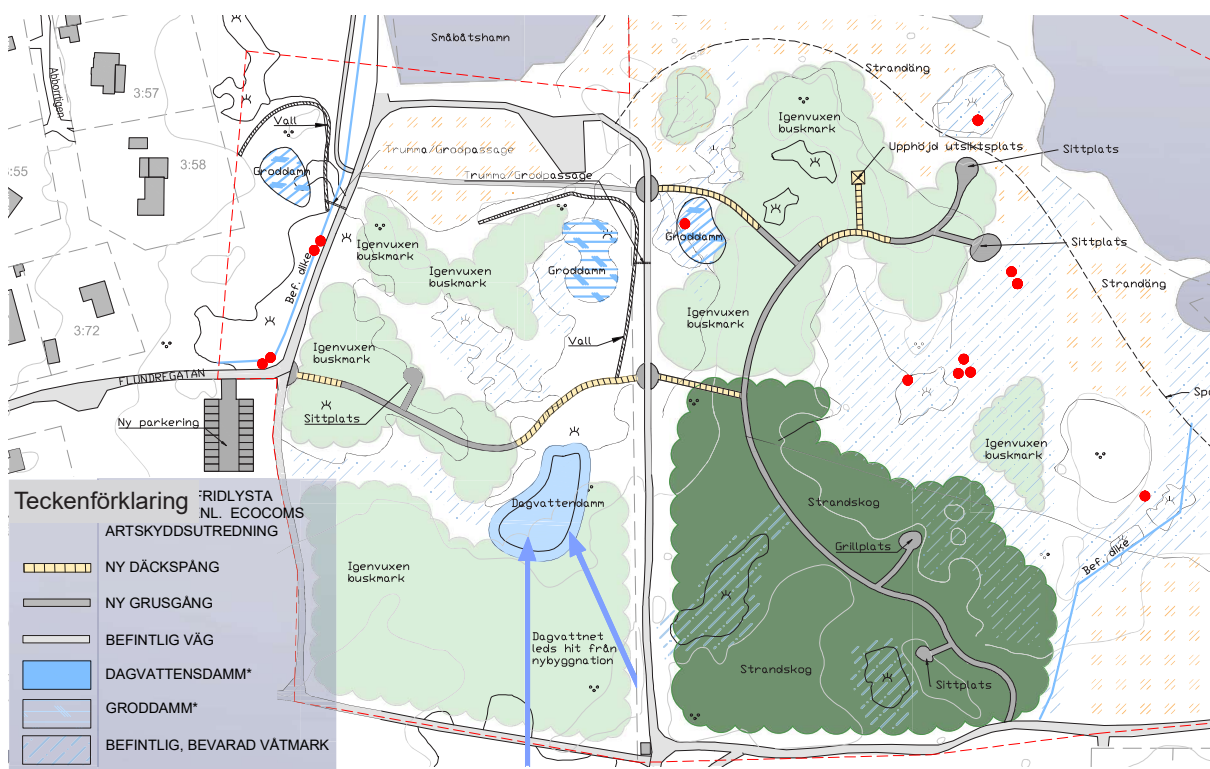
Dagvattendammen kommer, fram till den dag då den inte längre fyller något syfte eller på något annat sätt blir obrukbar, kräva underhåll. Fastighetsägaren ansvarar för underhåll och till det knutna kostnader. Tillfart för underhållsfordon till dammen sker från den gångstig som går genom områdets mitt.

Avfall

Borgholms Energi AB (BEAB) hanterar renhållningen i kommunen. Vid planering av nya bostäder är det viktigt att vägar är dimensionerade för renhållningsfordon (s.k. sopbilar). Hushållsavfall hämtas vid fastigheten varannan vecka i Borgholms kommun. Förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentralen i Borgholm.

Ei- och tele

E.ON har nätkoncession i området.



Illustrationsskiss över våtmarksområdet i enlighet med framtagna utredningar

4. Avvägningar enligt Miljöbalken

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Miljöbalkens tredje kapitel handlar om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det ändamål som de är mest lämpade till. Det fjärde kapitlet handlar om bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (Öland anges). Det femte kapitlet handlar om miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Regeringen får ange föreskrifter angående mark, vatten, luft eller miljön, om det behövs för att bland annat skydda människors hälsa eller miljön.

Miljökvalitetsnormer

EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, är en nationell lagstiftning som grundlades i ett EU-samarbete. Syftet är att ge en helhetsbild över ländernas vattenresurser och direktivet ska även utgöra ett skydd. Vattendirektivet trädde i kraft år 2000 och är införlivat i svensk lagstiftning, främst i Vattenförvaltningsförordningen. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten omfattas av förordningen. Målsättningen är att allt inlands- kust och grundvatten ska ha en god ekologisk och kemisk status år 2015, i vissa fall med tidsfrist till 2021 och i särskilda fall till 2027.

Vattnets naturliga väg är uppdelat i så kallade avrinningsområden där höjder i landskapet avgränsar ett område. Beroende på händelse och dess beskaffenhet kan vattenmiljön påverkas i större eller mindre omfattning inom ett avrinningsområde. Vattnet i planområdet rinner ut i Kalmarsund.

Genom föreslagna riktlinjer för dagvattenhantering som anläggande av fördröjningsmagasin och reningsdammar längs kusten kan kustvattenmiljön gynnas. Vid höga vattenstånd kan också sådana anläggningar översvämmas.

Öster om Borgholms hamn ligger Borgholms reningsverk som har kapacitet att rena upp till 52 000 PE (personenheter). Enligt Borgholm Energi har reningsverket kapacitet att ta emot avlopp från ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutna till det allmänna VA- nätet.

Borgholms kommun ingår i åtgärdsprogram för södra Östersjön, och planområdet ingår i M n Kalmarsunds utsjövatten (SE561400-161201). Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status. Ett allmänt miljöproblem är kvicksilver som förekommer i alla ytvatten med överstigande gränsvärden. Eftersom metaller aldrig bryts ner finns de till största delen kvar i bottensedimentet. MKN för den ekologiska statusen för Kalmarsunds utsjövatten är fastställd som måttlig och riskerar att inte uppnå god ekologisk status till 2021. Bedömningen beror på att halterna av näringsämnen fortfarande inte når god status.

När det gäller grundvatten så ingår planområdet i Mörbylånga-Borgholms kalkberg (SE628596-154217) vilken sträcker sig längs Ölands västra sida från Risinge i söder upp till Vannborga i norr. Planområdet påverkas även av grundvatten från Västra Ölands kalkberg (SE629295-155070) där Solbergafältet ingår (SE630207-155592). Kvalitetskraven i MKN för grundvatten innebär att den kemiska och kvantitativa statusen ska vara god 2021. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status är klassade som goda. Klassningen är dock gjord på schabloner och kan ha brister. Riskbedömningen påvisar att det finns risk för att grundvattnets kvantitativa status kan försämrats. Grundvattenförekomsten på Solbergafältet är även den i riskzonen att inte uppnå god kvantitativ status.

I dagsläget kommer påverkan på MKN från omgivande bebyggelse, tex tvätt av bilar, oljespill från motorfordon, trädgårdsgödsel och dagvatten från tak och hårdgjorda ytor.

Centralt inom planområdet finns det en pumpstation. Den ligger idag på en höjdnivå på ca +1 meter. Eftersom den har en samhällsviktig funktion är det viktigt att den klarar av en eventuell framtida havsnivåhöjning samt tillfällen då vädret innebär ett högre vattenstånd än normalt. Enligt information från Borgholms Energi innebär konstruktionen inget problem med att den ligger lågt då dess funktion ligger under marknivå.

Grundvattentäkt Solbergafältet

Solbergafältet är en isälvsavlagring söder om Köpingsvik där Borgholm Energi AB utvinna dricksvatten i jordlagren. Isälvsavlagringen Solbergafältet är en egen vattenförekomst i jordlagren (VISS SE630207-155592). Vissa brunnar i Solbergafältet är även nedförda någon enstaka meter ner i den översta delen av kalkberggrunden som är en annan vattenförekomst, Västra Öland (VISS SE628996-155070). Det grundvatten som inte tas ut i vattentäkten strömmar söderut, över en förmodad klintkant i sydöstra Köpingsvik eller genom berggrunden, norrut, där grundvattnet strömmar ut i havet. Det är uppenbart att berggrunden som helhet har låg genomsläpplighet eftersom grundvattennivån i Solbergafältet ligger ca 20 meter högre än vid Solbergamarken. Risken för påverkan på Solbergafältet från verksamhet vid Solbergamarken är helt obetydlig även om det är tydligt att det höga grundvattentrycket som finns vid Solbergamarken har sitt ursprung i den stora nivåskillnaden mot kalkstensplatån i söder. Solbergamarken ligger strax utanför randen på det område som är definierat som vattenförekomsten Västra Öland.

Nyckelbiotoper

En nyckelbiotop är ett skogsområde med höga naturvärden. Skogsstyrelsen har sedan 1990 ett regeringsuppdrag att inventera och peka ut nyckelbiotoper på privat mark. Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper registrerade.

Strandskydd

Idag omfattas fastigheten Solberga 3:1 av strandskydd på 100 meter, medan strandskyddet är upphävt för fastigheten Tings Ene 1:14. Strandskyddet är dock upphävt för vissa delar inom fastigheten Solberga 3:1. Vid framtagandet av den nya detaljplanen för området återinträder strandskyddet på 100 meter.

För att kunna genomföra de förbättringsåtgärder som föreslås med ett iordningställt våtmarksområde, krävs dispens från strandskyddet. För att kunna beviljas dispens behöver ett ”särskilt skäl” anges enligt Miljöbalken. Som särskilt skäl hänvisas till att anläggande av dammar ska tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Åtgärderna ska gynna områdets biologiska mångfald samt bidra till att rena dagvatten och minska utsläpp av närsalter och föroreningar till kustvattnet. Områdets grod- och kräldjur är idag isolerade. Flera dammar som utformas på rätt sätt samt gröna stråk och en tunnel under väg 136 kan säkra områdets grod- och kräldjur.

Klimatanpassning

För detaljplaneområdet identifieras översvänningsrisker i relation till främst stigande havsnivåer. För grönytorna kan även antas att det vid kraftiga regn inte kommer att hinna infiltrera stora mängder vatten. Rekommendationerna i Risk och sårbarhetsanalysen (DHI, 2014), anger att ingen exploatering bör ske närmare än 150 meter från strandlinjen samt att ingen exploatering rekommenderas under en nivå på 3 meter, vilket följs i planförslaget.

Buller

Buller påverkar oss på olika sätt beroende på typ av buller, vilken styrka och vilka frekvenser det har, hur det varierar över tiden och vid vilken tid på dygnet som vi utsätts för det. Mätvärden förkortas vanligtvis dbA. Styrkan hos ett ljud mäts i enheten decibel. Bokstaven A står för A-vägning vilket innebär att de frekvenser som uppfattas bäst av det mänskliga örat, får större vikt vid en mätning.

Det finns två sätt att mäta och beräkna buller på; med ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå visar medelvärdet för alla ljud under en viss period. Maximal ljudnivå är det högst uppmätta värdet under en viss period, till exempel ett dygn.

Den största bullerkällan i området är väg 136. Det bebyggda området mellan väg 136 och planområdet bildar en bullerridå och området bedöms inte alls som bullerstört. Inom planområdet är hastigheten så pass låg att ny trafik inte bedöms generera bullernivåer som överstiger riktvärden.

Riksdagen fastställde de riktvärden för trafikbuller som redovisas i tabellen nedan, som från och med 1/6 2015 ska tillämpas vid planläggning.

Riksintressen

Riksintresse är ett begrepp som avser ett geografiskt område eller enstaka objekt som är skyddat och anses viktigt ur en nationell synvinkel. Riksintressen ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde. Hela Öland utpekades som riksintresse. Det är turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen som särskilt ska beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Markföroreningar

Inom området finns inga kända markföroreningar enligt kommunens register och inte heller någon anledning att misstänka markföroreningar.

Miljökonsekvensbeskrivning

I detaljplanearbetet för Solberga 3:1 m.fl. har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Nedan följer en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen.

Naturvärdesinventeringen av planområdet visade att det förekommer arter i området som omfattas av artskydd. Sammanlagt identifierades tolv naturvärdesobjekt i miljökonsekvensbeskrivningen. I samband med fältbesöken gjordes fördjupade inventeringar av fåglar och insekter, en översiktlig undersökning av fladdermöss, samt eftersök och bedömning av förutsättningar för groddjur i området.

I ett beslut från 2016 gjorde Länsstyrelsen bedömningen att med dåvarande planförslaget kan exploateringen genomföras utan att artskyddsdispens kommer att krävas, dock under förutsättningen att skyddsåtgärder som anges i anmälan vidtas för långbensgroda och större vattensalamander. Länsstyrelsen påpekar även att innan skyddsåtgärderna vidtas måste kommunen visa på mer exakt hur genomförandet ska gå till, samt att frågan om eventuella föroreningar till dagvattendammarna och kontroll av dessa ska belysas.

Nollalternativet

Nollalternativet för planområdet Solbergamarken utgår från att platsens förutsättningar i stort sett fortsätter vara som de ser ut idag. Nollalternativet bygger därför på följande antaganden:

- Ingen bostadsbebyggelse anläggs i området. Mark som föreslås för bebyggelse i huvudalternativet förblir naturmark med högt respektive påtagligt naturvärde, främst bestående av ekskog, tät buskmark och öppen grusmark.
- Större delen av området fortsätter att utvecklas utan några organiserade skötselåtgärder, vilket i teorin betyder att skogs- och buskmark successivt växer igen mot våtmarksområdet. I praktiken röjs och ansas dock en del områden närmast bebyggelse samt delar som vid igenväxning skymmer utsikt mot Kalmarsund. Det är således rimligt att anta att naturområdet i väst, fortsatt kommer att hållas relativt öppet. Området närmast vattnet

Utomhus	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
vid fasad	60 dB(A)	-
på uteplats	50 dB(A)	70 dB(A)
vid fasad till bostad < 35 m ²	60 dB(A)	-



Grönområdet vid Solbergamarken

antas växa igen.

- Inga nya våtmarker eller dammar anläggs i området. I den östra delen av planområdet (på kommunal mark) kommer skötselåtgärder för våtmarken att kunna genomföras
- Området har fortsatt betydelse som rekreationsområde, men inga nya gång- och cykelvägar eller stigar anläggs i området. I dagsläget passerar många människor genom området via de nu tillgängliga gång- och cykelvägarna. Dessa utgör en viktig länk mellan Borgholm och Köpingsvik, samt möjliggör rekreation och friluftsliv i framförallt norra delen av området även i nollalternativet.

Huvudalternativ

I huvudsak regleras följande i planen:

Bebyggelse av bostäder tillåts i planområdets södra del. En tall- och buskbeklädd yta i sydöstra planområdet tas bort och marken bebyggs. Även buskmark i sydväst försvinner och bebyggs. Mark i norr markeras som NATUR och våtmarken norr om den nya bebyggelsen samt öster och väster om grusvägen som löper i syd-nordlig riktning ska fortsatt vara våtmark. I norr tillåts även småbåtshamn och i väster anläggs en parkering i anslutning till Flundregatans förlängning in i planområdet. Dammar får anläggas inom markerade områden i den norra delen av planområdet. Största djup är 0,3 m över nollplan. Kortare sträckor gång- eller cykelvägar anläggs vid ett genomförande av planen för att ansluta dem till befintlig gatustruktur utanför södra delen av planområdet. Gator anläggs vid fastigheterna som en fortsättning av Laxgatan och en tvärgata till Rödstensgatan.



Grönområdet vid Solbergamarken - vy från norr

De befintliga tennis- och boulebanorna får planbestämmelsen idrottsanläggning med tillhörande parkeringsyta. Strandskyddet återinträder, men upphävande kommer att sökas för delar av norra planområdet.

Samlad miljöbedömning av huvudalternativet

De naturmiljöer som påverkas är främst av klass 2, högt värde (1 ha igenväxande buskmark och örtrik grusmark) och klass 3, påtagligt värde (3 ha artrik buskmark och 100 årig ekskog), inget område är av klass 1, högsta värde. Miljöerna som påverkas är relativt vanliga på Öland. Ett flertal skyddsåtgärder finns framtagna. Under förutsättning att skyddsåtgärder genomförs kan effekterna på ekologisk funktion och artmångfald mildras, effekterna bedöms då som måttliga. Konsekvenserna bedöms bli måttliga på naturmiljöerna.

Flera av arterna som finns inom detaljplaneområdet är skyddade och rödlistade på nationella grunder. Effekterna på arternas bevarandestatus är i artskyddsutredningen bedömd utifrån att ett antal skyddsåtgärder vidtas. Om skyddsåtgärderna vidtas bedöms att inga av arternas bevarandestatus riskeras varken lokalt, regionalt eller nationellt och konsekvenserna för arterna bedöms då bli måttliga.

Hela miljökonsekvensbeskrivningen bifogas planhandlingarna.

5. Tidigare ställningstaganden enligt Plan- och bygglagen

Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. Översiktsplanen för Borgholms kommun (2002) anger att en detaljerad redovisning av den framtida mark- och vattenanvändningen för Borgholms tätort kommer att redovisas i den fortsatta översiktsplanen genom en fördjupning av översiktsplanen. Övergripande anges att ny bebyggelse bör så långt möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning.

En fördjupning av översiktsplanen för Borgholm – Köpingsvik har tagits fram och har nyligen antagits. För Solbergamarken anges området som ”Utredningsområde för fler och utökade byggrätter, bostäder prioriteras. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder bör utredas i samband med ny detaljplan. Viktigt att mark säkerställs för att ge plats åt åtgärder för att skydda bebyggelse vid stigande havsnivå samt dagvattenhantering. Särskilt viktigt att spara mark vid lågpunkter, längs kusten samt längs vägar. Stranden mellan strandpromenaden och vattnet ska hållas öppen för allmänhetens rekreation och det är viktigt att enskilda intressen inte inkräktar på allmänhetens fysiska eller visuella tillgång till området”.

Detaljplan

För området finns två detaljplaner som delas i fastighetsgränsen mellan Solberga 3:1 och Tings Ene 1:14. Grönområdet för de båda detaljplanerna anges som ”park eller plantering med gång och cykelväg”. Hamnområdet anges som fritidshamn. Detaljplanen för fastigheten Tings Ene 1:14 fastställdes 1966. Detaljplanen för Solberga 3:1 fastställdes 1987.

Tidigare kommunala beslut

Kommunfullmäktige i Borgholms kommun beslutade 2007-02-26 att godkänna ett förslag om en sammanhängande strandpromenad från yttre hamnen i Borgholm till Köpingsviken och Klintastranden. Denna skulle då passera inom det föreslagna planområdet. Det är dock möjligt att redan idag röra sig strandnära längs sträckan och det påpekas även vid beslutsgenomgången att projektet redan då var en del av kommunens planering och hänsyn fortlöpande tas för att möjliggöra strandpromenaden.

Plankarta

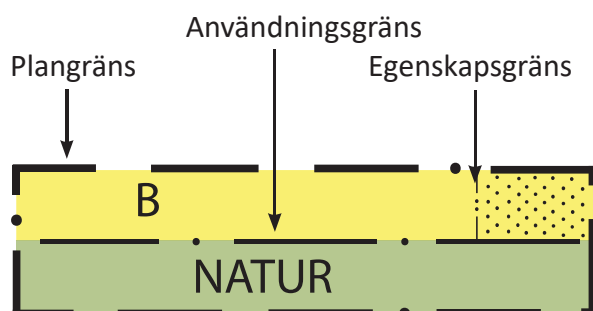


6. Planförslaget och konsekvenser

Planbestämmelser på plankartan är juridiskt bindande. På hela kartan finns det linjer som är indelade i en hierarki. Dessa linjer betecknas som:

— ■ — ■ — ■	Plangräns
— ■ — ■ — ■	Användningsgräns
— — — — —	Egenskapsgräns
+ — — + — —	Egenskapsgräns och administrativ gräns
- - - - -	Illustrationslinje

Plangränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom ledningsområden, byggrätt eller höjd på byggnader. Egenskapsgränsen är underordnad användningsgränsen. Administrativ gräns avgränsar områden inom vilka det finns administrativa bestämmelser som t.ex. u-områden. Illustrationslinje är inte bindande och mer för att förtydliga vissa delar av planen. Nedan är exempel på hur linjer används på en plankarta.



Nedan följer en beskrivning av föreslagna bestämmelser på plankartan.

Gator och gångvägar

Nya gator planläggs med bestämmelsen **GATA**. Genom området finns en gång- och cykelväg idag som är grusbelagd. Stråket går i öst-västlig riktning och planläggs med bestämmelsen **GÅNG**.

Natur

En rad utredningar visar på höga naturvärden i området. Utredningarna pekar även ut livsmiljöer för arter som bl.a. är rödlistade. Vidare redovisar utredningarna betydelsen av grönpassager för befintliga djurarter. Områden med särskilt höga naturvärden samt grönpassager skyddas genom bestämmelsen **NATUR**.

I den norra delen av området finns planer på att anlägga ett våtmarksområde. Hela detta området planläggs med bestämmelsen **NATUR**. Idag finns en naturlig våtmark i området och det vatten som kommer från klinten (söder om planområdet) måste fortsättningsvis tas omhand. Dammarna utformas på ett sådant sätt att känsliga djurarter fortsättningsvis kan få en bra livsmiljö i området. Innan anläggandet ska mer detaljerade instruktioner om utformning tas fram.

Bebyggelse

Fastigheterna Solberga 3:1 samt Tings Ene 1:14 planläggs som bostadsändamål, **B** i den södra delen av planområdet.

Teknisk anläggning

Centralt i området finns idag en pumpstation som planläggs med bestämmelsen **E**, teknisk anläggning. Ytterligare tre område anläggs med bestämmelsen **E** för att möjliggöra en utbyggnad av pumpstation, dagvattendamm och damm för bräddning.

Idrott

Inom området finns idag en tennisbana samt en boulebana. Dessa planläggs med bestämmelsen **N**, motionsanläggning.

Parkering

I den västra delen av planområdet finns en parkering som får beteckningen **P**. En ny parkering föreslås intill hamnen i nordväst.

Hamn

Markområdet inom hamnen planläggs med bestämmelsen **V**, småbåtshamn.

Vatten

Vattenområdet planläggs med bestämmelsen **W1** och vattnet inom hamnområdet med bestämmelsen **W2**.

Lekplats

Nya bostäder planläggs inom ett område där det idag finns en lekplats. Lekplatsen flyttas och placeras centralt inom planområdet och planläggs med bestämmelsen **lek**.

Damm, våtmark och dike.

Tre dammar planeras anläggas inom planområdet för att gynna grod- och kräldjur.

Den naturliga våtmarken är idag tidvis påverkad av saltvatteninträngning. Planerade grunda dammar ska likna de naturliga i området. Dammar ska inte byggas med tätskikt pga strömmande grundvatten. Dagvattendammen som ska anläggas i södra delen av våtmarksområdet, utanför strandskyddsområde, föreslås fungera som ett reningssteg för närsalter och föroreningar innan vattnet letar sig vidare till groddammarna och den naturliga våtmarken i norr. Även vatten från diket i öster ska ledas till dagvattendammen i söder. Dammen bör anläggas för att klara ett 10-års regn (ca 800 kubikmeter).

I den östra delen av planområdet finns ett mindre dike idag. Detta dike behöver ledas om varpå en planbestämmelse om dike anges på plankartan.

Exploateringsgrad

Byggrätten anges med ett **e** på plankartan. För ny bebyggelse föreslås en byggrätt på totalt 210 kvm.

Nya fastigheter får bebyggas med ett bostadshus på maximalt 160 kvm. Därutöver får en komplementbyggnad (såsom garage) uppgå till 50 kvm.

För samtliga bostadsfastigheter finns utöver ovanstående, byggrätter som är bygglövsbefriade enligt plan- och bygglagen:

Friggebod fristående 15 kvm

Skärmtak över entré/uteplats 15 kvm

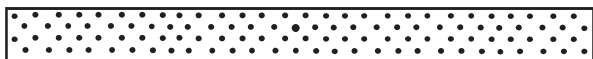
Attefallstillbyggnad 15 kvm

Attefallshus fristående 25 kvm

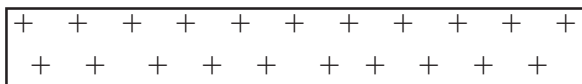
Vid hamnen får sjöbodar uppföras med en största byggnadsarea på 15 kvm.

Begränsning av byggrätt

Områden som ej får bebyggas markeras med prickmark på kartan:



Det finns även områden på plankartan som anges med plus-tecken. Planbestämmelsen anger att marken enbart får förses med komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar dels till att styra så att huvudbyggnaden hamnar centralt på tomten, dels för att den inte skall hamna för nära befintlig bebyggelse intill fastigheten Tings Ene 1:14.



Placering

Huvudbyggnad och komplementbyggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.

Fastighetsstorlek

Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. En största fastighetstorlek regleras till 1400 och 1600 kvm.

Höjd på byggnader

För samtliga nya bostäder anges en maximal nockhöjd på 5 meter vilket möjliggör 1 våning. Ny bebyggelse kommer att påverka utsikten över Kalmarsund för boende i området. Höjden hålls därför nere för att göra påverkan mindre. En högsta totalhöjd på komplementbyggnader regleras till 3,5 meter. Vid hamnen får sjöbodar uppföras med en maximal nockhöjd på 3 meter. Nockhöjden markeras med en symbol på plankartan:

Utförande

Byggnad skall utföras med en minsta grundläggningsnivå på 2,8 meter över havet.

Marklov

För fällning av större träd krävs marklov inom naturområden.

U-område

Område avsett för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Strandskydd

När en ny detaljplan upprättas återinträder det generella strandskyddet på 100 meter. För att kunna utföra åtgärder inom detta område måste strandskyddet upphävas. På plankartan sätts en administrativ bestämmelse som redovisar att strandskydd ska upphävas för GATA och V. Områdena ligger inom strandskyddszonen. En illustrationslinje på plankartan visar den ungefärliga omfattningen av strandskyddet som återinträder.

Planförslagets övriga konsekvenser

Vatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya byggnader kan kopplas på det kommunala va-nätet. Borgholms Energi är huvudman.

Översvämningsrisk

Området är idag låglänt och marknivån behöver höjas upp. Vid kraftiga stormar svämms stora delar av området över. För att undvika översvämnning krävs att ny byggnation anläggs enligt de riktlinjer som anges i dagvattenutredningen:

Grundvattnet ligger klart över marknivån idag pga det höga vattentrycket i området som skapats genom nivåskillnader i landskapet och täta jordarter. De naturliga våtmarkerna i norr hålls blöta genom utströmning av grundvatten från underliggande skiffer. Genom att inte schakta för djupt vid byggnation och därefter fylla ut marken med ett material med låg vattengenomsläpplighet toppat med ett dräneringsskikt för att motverka stigande grundvattenyta bedöms inte vattentrycket i marken förändras. Vattentrycket kan dock tillfälligt påverkas men återskapas vid utfyllnad. Ledningsgravar ska tätas med lera för att förhindra avrinning.

Vallar i nordväst vilka ska skydda mot inträngning av saltvatten ska anpassas med en öppning där vatten kan strömma ut vid hög nederbörd.

Dagvatten från väg 136 och från lokalgator kan ledas till svackdiken för att minimera risker för föroreningar på yt- och grundvatten. Svackdiken vid väg 136 kan även bromsa ytvatten söderifrån.

Vattenskyddsområdets grundvatten bedöms sannolikt inte påverkas då grundvattnet inom skyddszonen finns i jordlagren ovanpå berg söder om väg 136. Om kanalisering fanns vore det troligt att vattnet redan skulle strömma ut från tätten. Det finns dock en risk att tilltäppta sprickbildningar kan öppnas vid grävning och schaktning. Risken bedöms dock som minimal.

Miljökvalitetsnormer

Vatten som kan påverkas är kustvattenförkomst (M n Kalmarsunds utsjövatten) där det bedöms föreligga risk att inte uppnå god kemisk eller ekologisk status till år 2021. Grundvattenförkomst inom området tillhör Mörbylånga-Borgholms kalkberg där den kemiska statusen är bedömd som god men där det föreligger en risk att inte uppnå god kvantitativ status till år 2021. Planområdet påverkas även av vatten från vattenförekomsten Västra Ölands kalkberg. Bedömningen är densamma som för tidigare grundvattenförkomst. Underlaget till bedömningarna för grundvattenförekomsterna är hämtade från VISS (Vatteninformationssystem).

MKN för buller, Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller som inte får överstigas.

I norra delen av området kan våtmarksstrukturen bevaras. De vattenhållande/renande/fördröjande egenskaperna kan bibehållas och få en förbättrad funktion samtidigt som habitatet kan stärkas för skyddsvärda arter.

Med dessa åtgärder bör MKN för vatten ej försämrats trots exploatering av området.

Riksintresse

Planens genomförande bedöms endast innebära en marginell påverkan på riksintressen för friluftsliv, rörligt friluftsliv och kustzonen. Större delen av området mellan Borgholm och Köpingsvik är redan bebyggt med bostäder. Grönområdet används som ett strövområde men är relativt svårtillgängligt då marken inte har röjts regelbundet. Planförslaget inkräktar dock till viss del på det rörliga friluftslivet eftersom området idag består av ett sammanhängande grönområde.

Den nya planen föreslår att norra delen av planområdet anläggs som ett våtmarksområde med infiltrationsdammar. Detta innebär att området närmast vattnet inte privatiseras utan hålls öppet för friluftslivet. Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens (MB) 3, 4 och 5 kapitel.

Medverkande tjänstepersoner

Kommunledningsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Helene Wertwein Haavikko
Miljöhandläggare

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

7. 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.

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra bostadsbebyggelse i södra delområdet för att vid den norra delen, i anslutning till strandlinjen, utveckla naturområdet

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett utökat planförfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter föreligger i samrådsskedet samt i granskningsskedet. Inför antagande redovisar kommunen de synpunkter som har inkommit under granskningsskedet samt kommenterar och ger förslag till eventuella justeringar av planförslaget i ett granskningsutlåtande.

Tidplan, reviderad

Projektet är komplext och det har inkommit många synpunkter vilket gjort att tidplanen blivit justerad vid flertalet tillfällen. Inför antagande ser tidplanen ut enligt följande:

Tid	Planprocess
Juni 2017	Samråd
Januari 2019	Granskning
Sista kvartalet 2019	Antagandebeslut i kommunfullmäktige

Tidsplanen kan komma att justeras under den fortsatta planprocessen.

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dag beslutet att anta planen 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 bygggrätt. 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	BEAB
El och bredband	E.ON
Tele	Skanova

Huvudmannaskap

Både kommunalt och enskilt huvudmannaskap förekommer i planområdet.

Kommunalt huvudmannaskap anges för de grönytor samt för de gångvägar som planlagts inom området. Gator för att ansluta tillkommande fastigheter inom planområdet till vägnätet ges enskilt huvudmannaskap. De vägar som ska anslutas till ingår i gemensamhetsanläggningar. En anläggningsförrättning genom Lantmäteriet kommer att behöva genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning regleras i exploateringsavtalet som upprättas i anslutning till planens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagna nya bostadstomter bildas genom avstyckning. Antalet fastigheter som får avstyckas regleras genom största och minsta fastighetsstorlek i detaljplanen

Exploateringsavtal

Mellan markägare tillika exploatör för det västra området och kommunen ska exploateringsavtal avseende planens genomförande tecknas. Avtalen ska reglera fastighetsreglering av allmän plats, fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats vilket inkluderar dagvattenanläggning och en utveckling av befintlig natur till ett rekreativt område.

Avtalen ska föreligga senast när detaljplanen vinner laga kraft.

Köpekontrakt

Kommunal kvartersmark kommer att försälas till intressenter genom köpekontrakt.

Arrendeavtal

Delar av planområdet är upplåtna med arrenderätt. Genomförandet av planen kommer att förändra arrendeförhållandena.

Ekonomiska frågor

Elofs Källa AB är exploatör för Solberga 3:1 och kommunen är exploatör för Tings Ene 1:14.

Respektive fastighetsägare bekostar utbyggnad av va-nätet inom planområdet. Anslutningsavgifter etc. tas ut enligt för varje nätoperatör gällande taxa.

Kapacitetsökning samt förnyelse av befintliga VA nät kan komma att krävas. Åtgärder för kapacitetsökning kan komma att medföra omfattande arbete i och utanför planområdet i nätet.

Bygglov och bygganmälan kommer att krävas för ny bebyggelse enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen. Avgifterna för bygglov debiteras enligt gällande taxa. Vid handläggningen av bygglov kommer även en planavgift att tas ut för de fastigheter som inte omfattas av exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning

för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar i anslutning till planområdet ska omprövas, kostnader för förrättning fördelas på respektive exploatör.

Allmän plats ska, i den mån det finns önskemål och behov av att göra detta, fastighetsregleras till kommunen.

Utredningar

Med utredningar menas sådana som krävs inför bygglov/byggsamråd. Byggherrarna bekostar dessa.

Byggskedet

Respektive byggherre ansvarar för och bekostar eventuell besiktning av grannfastigheter innan byggnation påbörjas. Det ligger i byggherrens intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk utredning visar att grundläggning av byggnader och anläggningar till övervägande del kommer att utföras på lera och för övriga ytor i friktionsjord. Tunga byggnader eller konstruktioner med stora punktlaster kan erfordra förstärkningsåtgärder.

Dagvatten

I samband med bygglov/byggsamråd kan det med fördel redovisas hur fördröjning av dagvatten kommer att ske. Dagvatten från planområdet kommer slutligen att samlas i utjämningsmagasin i planområdets mitt omedelbart väster om den gång- och cykelväg som löper nord-sydligt genom området. Utjämningsmagasinet ska ge möjlighet att kontrollera utflödet till intilliggande naturliga våtmarker för ytterligare rening innan dagvatten tillåts passera till kusten.

Kostnader för anläggandet av dagvattendamm fördelas i exploateringsavtalet.

Dagvattendamm och groddammar m.m. inom våtmarksområdet kräver skötsel för en obestämd framtid. Markägaren, som i detta fall blir kommunen, förbinder sig att ansvara för skötsel samt att stå för de kostnader som det är förenat med då våtmarksområdet och dess invånare är beroende av att en sådan lösning fungerar.

För planens genomförande ska dispens eller upphävande från strandskyddet sökas så snart utformningen av dagvattenlösning är känd och skälen för dispens eller upphävande kan formuleras.

I planområdets östra del behöver befintlig dagvattenledning flyttas något väster ut och rätas upp. Dagvattenledningen förlängs och ansluts till ett svackdike som kommunen är huvudman för.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan beskrivs vilka fastigheter/samfälligheter som berörs av denna planläggning och hur. I beskrivningen tas inte den kommunala fastigheten med.

Solberga 3:1

Mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GC-VÄG, NATUR) överförs till kommunen.

Gemensamhetsanläggningarna som belastar fastigheten Solberga GA:7, GA:3, GA:1 omprövas och ny mark från fastigheten kommer att ingå.

Solberga GA:7

Anläggningen omprövas så att väg till hamnen inkluderas, Flundregatan förlängs. Fastigheten Solberga 3:1 med motionsanläggning och hamn bör vara del i gemensamhetsanläggning.

Solberga GA:5.

Gemensamhetsanläggningen ska ombildas till att omfatta vägar på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Tillkommande väg inom plan, gul markering och med B betecknat område, avses att ingå i anläggningen.

Grönområde som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska återgå till kommunen.

Solberga GA:3

Gemensamhetsanläggningen ska ombildas till att omfatta vägar på allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Fastigheter utanför planområdet

Solberga 19:10 och 19:13

Mellan fastigheterna har ny väg planlagts som får till följd att fastigheterna inte längre utgör hörntomter

Solberga 19:11 och 19:14

Genom förlängning av Bergsstigen finns inte längre behovet av vändplats. Markområdet ges bestämmelsen kvartersmark för bostäder och fastigheterna kan efter överenskommelse utökas med motsvarande yta.

Solberga 19:28 och 19:29

Genom att gång- och cykelvägen tas bort mellan fastigheterna och ytan planläggs som kvartersmark kommer fastigheterna att, efter överenskommelse, kunna utökas.

Solberga 3:100, 3:105 och 3:106

Laxgatan förlängs och ny kvartersmark tillskapas inom den nya planen. Avståndet till kvartersmark är cirka 20 meter samt ytterligare 4 meters avstånd från tomtgräns för huvudbyggnad.

Tillstånd

Följande tillstånd kan komma att krävas.

- Upphävande av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap 18§ inom område som beskrivs på plankartan.
- Anmälan alt. tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken för anläggande av dammar.
- Dispens för markavvattning.
- Artskyddsdispens. Söks i samband med ansökan om vattenverksamhet.
- Anmälan om samråd enligt MB 12:6.
- Bygglov enligt PBL
- Ansökan om marklov hos kommunen för avsevärd markhöjning (0,5 meter) inom detaljplanelagt område.

Medverkande tjänstepersoner

Kommunledningsförvaltningen

Alexander Sundstedt

Mark- och exploateringsstrateg