Borgholms kommun

Detaljplan för

Borgholm 8:63 m.fl ”Rosenfors”

Borgholms kommun

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2022-03-18

Antagandehandling

Upprättad: 2022-03-18
Dnr: S 2017-80

Medverkande tjänstemän:

Sara Wallander Planarkitekt	Hanna Andersson Planarkitekt	Emma Karlsson Planarkitekt
Julia Hallstensson Mark- och exploateringsstrateg	Alexander Sundstedt Mark- och exploateringsstrateg	
Magnus Karlsson Miljöstrateg	Frida Gustavsson Miljöstrateg	Mia Olsson Hedman VA-strateg
Åsa Bejemar Plansamordnare	Anders Magnusson Tillväxtchef	

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Bilagor:

- Arkeologisk förundersökning
- PM dagvattenhantering Rosenfors
- PM Buller Rosenfors
- PM Trafikflöden Rosenfors

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING 4

DETALJPLANEPROCESSEN 5

1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE 6

2. PLANDATA 6

3. FÖRUTSÄTTNINGAR 7

4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 21

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL 33

6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER 35

PLANKARTA 35

7. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 50

Bild 1. Kommunkarta

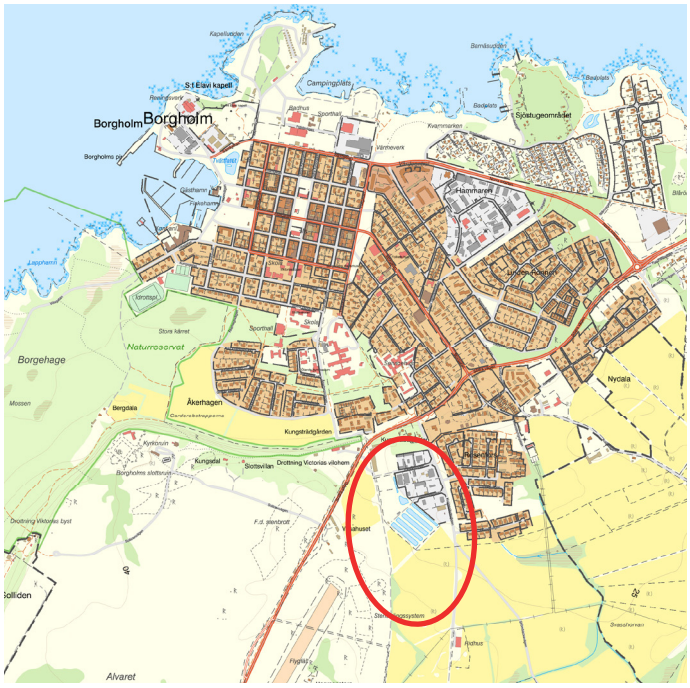


Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Planområdet är beläget i södra Borgholm, söder om väg 136 och Borgholms Kungsgård. Till centrala Borgholms är det ca 1 km. I området finns det ett befintligt verksamhetsområde samt en stug- och ställplats med tillhörande fiskdammar. Borgholm stad har idag en högre efterfrågan än tillgång på mark för verksamhetsetablering. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att kunna utvidga det befintliga verksamhetsområdet.

Planförslaget möjliggör för fler verksamheter i form av småföretagande samt med ett visst inslag av partihandel samt kontor. Verksamheterna ska ha begränsad omgivningspåverkan. Inom planområdet finns även ytor för dagvattenhantering och en biogagasstation. Detaljplanen möjliggör även för fortsatt användning av ställplats och stuguthyrning för den befintliga verksamheten i planområdets nordvästra del.

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 genom politiskt beslut.

Upprättandet av detaljplanen följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett utökat förfarande.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:
www.borgholm.se

Utökat förfarande:

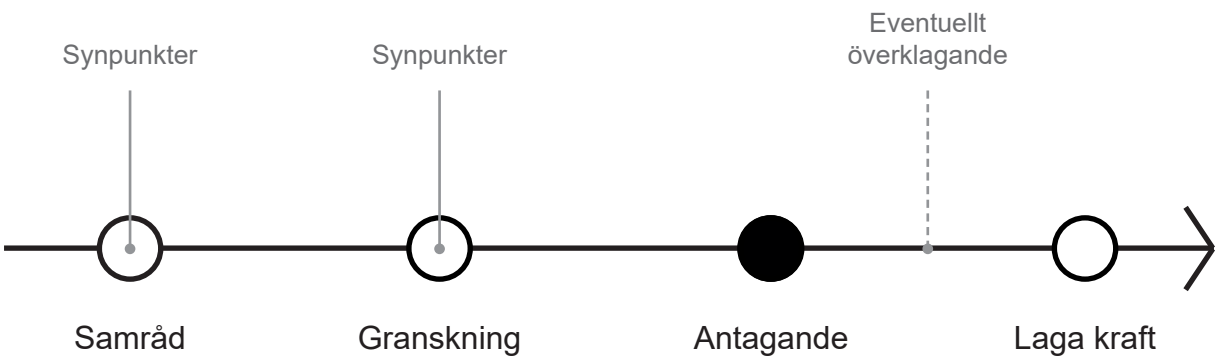


Bild 3. Planområde

1. Planens bakgrund och syfte

Idag finns det en högre efterfrågan än tillgång på mark för verksamhetsetablering i närheten av Borgholm stad. Borgholms kommun präglas framförallt av småföretagande och dessa företag har svårt att hitta mark för etablering och utveckling av sin verksamhet. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-01-31 §42 att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan i Rosenfors som medger mer plats för verksamheter.

Syftet med detaljplanen är att utvidga det befintliga verksamhetsområdet som idag innehåller bland annat bilverkstad, lager- och tryckeriverksamhet. Området planläggs till största del för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan då området är beläget i anslutning till ett villaområde. För den del av området som idag består av övernattningsstugor samt ställplats planenliggörs denna verksamhet.

2. Plandata

Planområdet är beläget i södra Borgholm, söder om väg 136 och Borgholms Kungsgård. Planområdet angränsar till ett bostadsområde i öster och åkermark samt betesmark i söder och väster. I väster sträcker sig Borgholms Kungsgårds marker och Vasahuset. I norr angränsar planområdet till Kungsladugården. Det befintliga verksamhetsområdet i planområdets norra del utgör idag cirka 4,4 hektar. I den norra delen av planområdet finns även en befintlig ställplats och stuguthyrning som utgör cirka 4 hektar, inklusive befintliga dammar. Den resterande delen av planområdet, den obebyggda ytan, beräknas till ca tio hektar enligt planförslaget. Fastigheten Borgholm 8:63, Borgholm 11:1, Plogen 1 och Plogen 2 är kommunägda. Resterande fastigheter är privatägda.

3. Förutsättningar

Historik

Planområdet ligger på marker som har tillhört och brukats av Borgholms Kungsgård och utgör en värdefull kulturhistorisk miljö. Under 1500-talet lät Gustav Vasa instifta kungsgårdar på Öland, bland annat Borgholms Kungsgård där det tillhörande Vasahuset utgjorde huvudbyggnaden. Läget för ladugårdarna har skiftats genom tiderna, av de äldsta husen finns endast spår av grunderna kvar. Dåvarande kungsgården brändes ner av danskarna 1677. På 1700-talet byggdes en ny ladugård som under 1800-talet kompletterades med ytterligare en, dessa finns fortfarande kvar idag vid infarten till Borgholm och lantbruket är levande. Området väster om planområdet har under historisk tid främst utnyttjats som betesmark då jordtäcket är väldigt tunt. Marken inom planområdet och längre söder- och österut har ett betydligt tjockare jordtäcke och har i samband med att modernare jordbruksmetoder tillkommit nyttjats för odling istället för ängs- och betesmark. I takt med att Borgholms stad grundades och expanderade har Kungsgårdens marker tagits i anspråk allt mer för exploatering. Det är på marker tillhörande Kungsgården som de första företagsetableringarna i Rosenfors gjordes.

Mitt igenom Rosenfors löper Kungsgårdsvägen som delar området i två delar med verksamhetsområdet i väster och bostadsområdet i öster. Denna väg utgjorde fram till år 1961 järnväg och fortsatte ner över åkermarkerna mot Tryggestad. Norr om planområdet, längs med Kungsgårdsvägen, ligger den före detta banvaktstugan Lyckås.

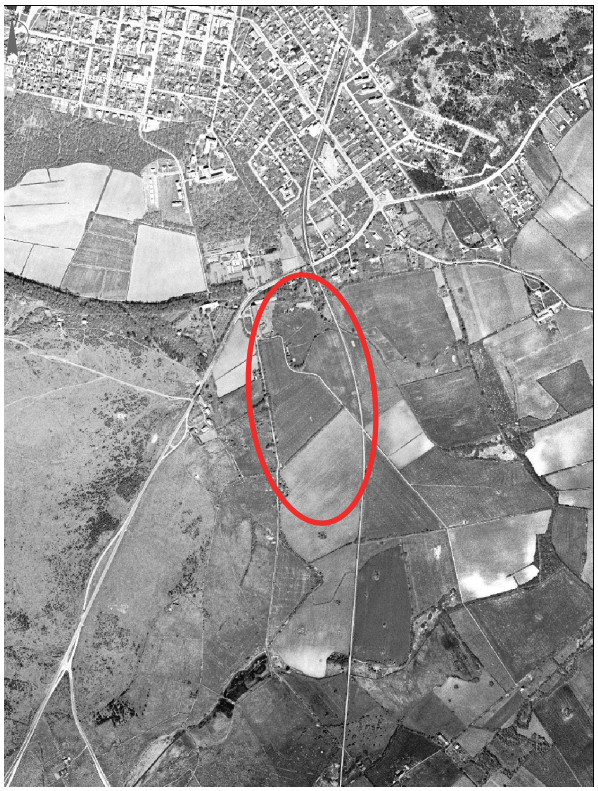


Bild 4. Historisk karta över området under 1950-talet

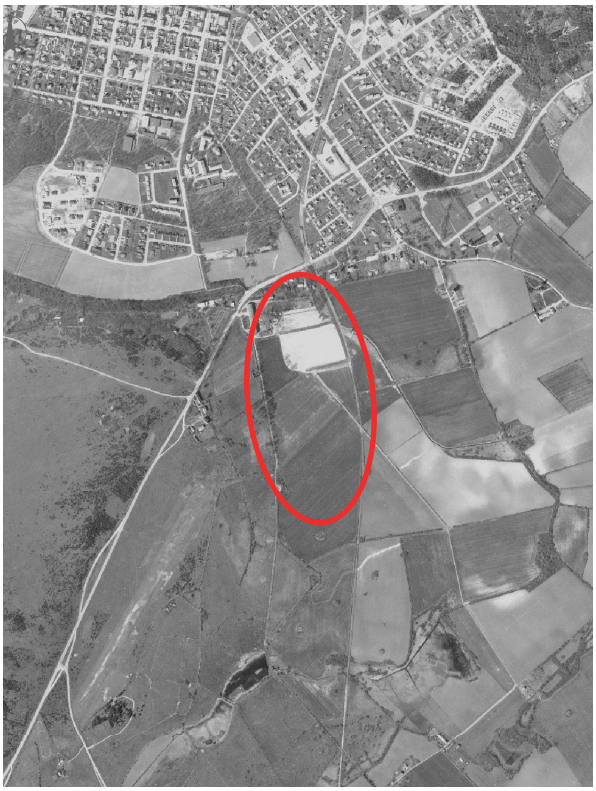


Bild 5. Historisk karta över området under 1970-talet där de första företagsetableringarna börjar ta form

Bebyggelse

Inom planområdet finns det idag bebyggelse i form av olika verksamheter och småföretag. De första kom att uppföras under tidigt 70-tal. Området är glest bebyggt och relativt småskaligt. Det består bland annat av ADT digitaltryck, en trycksaksleverantör. En annan aktör i samma bransch är Borgholms skylt & reklam. Det finns även flera företag som jobbar med bildelar och bil- och motorservice. Andra verksamheter inom området är Ölands grävtjänst som har materialupplag. Där finns även lagerbyggnader för måleri-, bygg- och anläggningsföretag inklusive industrihotell. Utöver verksamheter och småföretag finns Borgholms stug- och ställplats som är uppbyggd kring en handfull anlagda fiskedammar. Öster om planområdet ligger Rosenfors villaområde med permanentbostäder från framförallt 70- och 80-talet. Bostäderna är i en till två våningar.

Strax väster om planområdet ligger Vasahuset. Vasahuset är ett stort kalkstenshus som tillhör Kungsgården. Till Vasahuset hör även en stenlada närmast vägen som varit bryggeri samt ett bostadshus och ett uthus. Vasahuset uppfördes under 1600-talet för att ersätta ett tidigare hus som brann upp. In på 1900-talet har huset tillbyggt skick haft olika användningar som bostad och magasin. Idag används Vasahuset enbart som magasin. Endast ett äldre bostadshus i sten som finns på platsen används idag som bostad. Vasahuset är en av de historiskt intressantaste byggnaderna i Borgholmsområdet och kanske den enda bevarade profana byggnaden från medeltiden på Öland. Byggnaden utgör ett landmärke för staden Borgholm. Vasahuset och ett område runt detta är sedan 1994 skyddat som byggnadsminne. Vid framtida exploatering i området är det viktigt att Vasahuset fortsatt utgör ett landmärke för staden.

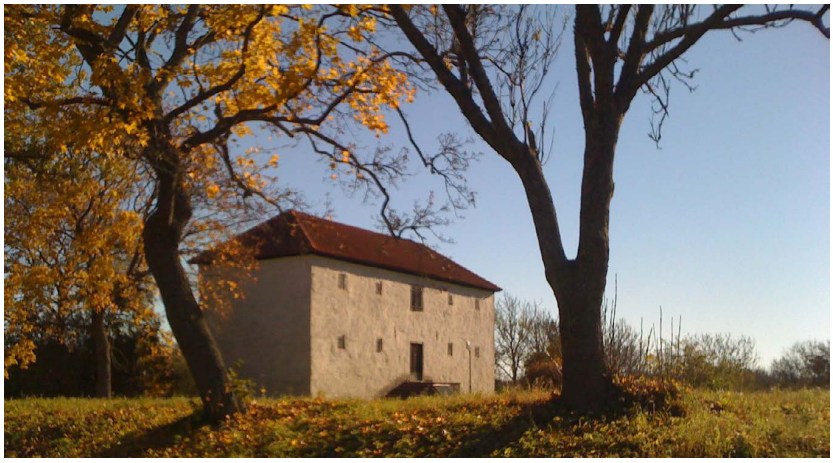


Bild 6. Vasahuset.

Norr om planområdet ligger den före detta banvaktstugan Lyckås, i höjd med den gamla banvallens sträckning. Banvaktstugan fungerade som tjänstebostad för banvakten. Byggnaden har kvar sin ursprungliga karaktär. På grund av de höga kulturvärden som bebyggelsen uppvisar är de befintliga byggnaderna q-märkta vilket innebär att de inte får rivas. Fråga om att byggnadsminnesförklara anläggningen väcktes 2019. Länsstyrelsen beslutade att inte byggnadsminnesförklara banvaktarstugankunde då den inte uppfyller kraven för en byggnadsminnesförklaring enligt 3 kap 1 § Lag (1988:950). Kommunen vill oavsett lyfta byggnadens höga värde. Fastigheten är detaljplanelagd för bostadsändamål och innehåller en byggrätt söder om de befintliga byggnaderna. Fastigheten angränsar till planområdet och får inte styckas av.

Trafik

Planområdet är beläget strax söder om väg 136. Kungsgårdsvägen löper längs med planområdets östra del och ansluter till väg 136 norr om planområdet. Korsningen vid Kungsgårdsvägen och väg 136 är en belyst typ C-korsning. Det finns ett separat fält för vänstersvängande fordon för trafik norrifrån samt refuger på vägbanan. Hastigheten vid korsningen är 50 km/h. Korsningen bedöms inte som olycksdrabbad. Enligt Strada (Swedish Traffic Accident Data Acquisition) finns endast en olycka inrapporterad där oskyddad trafikant var inblandad.

I det befintliga verksamhetsområdet finns det två lokalgator med infart från Kungsgårdsvägen. Förutom befintliga verksamheter, används Kungsgårdsvägen för boende öster om planområdet. Vid bostadsområdets södra gräns övergår den asfalterade Kungsgårdsvägen till en mindre grusväg, den gamla banvallen. Där ansluter även Strömbackagatan som löper längre österut. Strömbackagatan är skyltad som återvändsgränd med cykelbana som fortsättning. Längs med större delen av Kungsgårdsvägen finns det trottoar på båda sidor. Trottoaren ansluter till en gång- och cykelväg vid väg 136. Vid väg 136 finns en gång- och cykeltunnel för säker passage vidare mot centrum. Lokalgatorna i det befintliga verksamhetsområdet har trottoarer på båda sidor.

Väg 136 utgör huvudled på Öland och leder den huvudsakliga trafiken till hela norra Öland vilket medför att en stor mängd trafik passerar genom Borgholm, inte minst sommartid då antalet turister är mycket stort på hela Öland. Väg 136 genom Borgholm har en beräknad årsmedeldygnstrafik på mellan 7000-7500 fordon vid en mätpunkt på den södra infarten. Vid en mätpunkt som är placerad mellan Storgatan och Norra infarten på väg 136 är den beräknade årsmedeldygnstrafiken nästan 5500 fordon. Det innebär att en del av trafiken har Borgholm som målpunkt. Sommartid är det en hög belastning för genomfartstrafik på väg 136 och långa köer kan uppstå. Under sommaren uppges maxflödet vara drygt 18 000 fordon per dygn jämfört med omkring 7000 fordon som årsmedeldygnstrafik. Belastningen på Kungsgårdsvägen är inte lika hög som belastningen för genomfartstrafik på väg 136. En trafikmätning har gjorts för Kungsgårdsvägen under en vecka i juni 2021, utifrån trafikmätningen har årsmedeldygnstrafiken för Kungsgårdsvägen uppskattats till 1396 fordon per dygn.

Några timmar om dagen på ett fåtal dagar under sommaren kan det uppstå köer i korsningen för fordon som ska svänga ut från Kungsgårdsvägen. Köerna som kan uppstå vid korsningen beror inte på korsningen i sig, utan på att hela sträckan mellan Borgholm och Köpingsvik har kapacitetsproblem under sommartid och särskilt i Köpingsvik där det finns många in- och utfarter direkt till väg 136 där köer uppstår. Även om korsningen vid Kungsgårdsvägen skulle byggas om i framtiden skulle det fortsatt kunna uppstå problem under trafiktopparna på sommaren då problemet är ett större problem för hela sträckan mellan Borgholm och Köpingsvik. Kapacitetsproblemet med långa köer som uppstår ett fåtal dagar om året ställs mot de resterande dagarna av året där det inte finns några kapacitetsproblem. Att dimensionera väg 136 efter trafiktopparna som finns några fåtal dagar om året skulle innebära stora ingrepp med efterföljande konsekvenser som inte står i proportion till nyttan av åtgärden.

I anslutning till korsningen vid väg 136 finns busshållplats, en i vardera riktning. Busshållplatsen trafikeras av busslinje 101 (Byxelkrok-Kalmar), 102 (Borgholm-Färjestaden) och 108 (Borgholm-Rälla).

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.

Enligt förordningen om riktvärden för trafikbuller bör buller från väg- och spårtrafik inte överskrida nivåer enligt tabell nedan.

	Ekvivalent ljudnivå, dBA	Maximal ljudnivå, dBA
Ljudnivå utomhus vid bostadsbyggnadsfasad	60[1]	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70[2]
[1] För bostäder om högst 35 m^2 är riktvärdet 65 dBA. Om ljudnivå ändå överskrids bör • minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och • minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasad.		
[2] Om ljudnivån ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timmer mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Kungsgårdsvägen angränsar till Rosenfors bostadsområde. En trafikmätning för Kungsgårdsvägen har genomförts under en vecka i juni 2021, vilket har legat till grund för en bullerutredning. Trafikmätning på väg 136 har hämtats från trafikverket, där uppräknad årsdygnstrafik har mätts. För beräkning av trafikalstring för nytt verksamhetsområde har trafikverkets trafikalstringsverktyg använts. En trafikprognos för både väg 136 samt Kungsgårdsvägen för år 2040 har tagits fram. Trafikmätningen visar att för Kungsgårdsvägen ökar trafiken till de dubbla år 2040, till följd av exploateringen. För väg 136 innebär det att årsmedeldygnstrafiken ökar med cirka 900 fordon, tillskillnad från om verksamhetsområdet inte exploateras.

Bullerberäkningen som har genomförts grundar sig på trafikmätningarna för både Kungsgårdsvägen samt väg 136. Resultatet från bullerberäkningen presenteras i form av utbredningskartor med fyra olika beräkningsfall: Ekvivalent ljudnivå vid nollalternativ för sommartrafik samt normalårstrafik, samt ekvivalent ljudnivå utbyggnadsalternativ för sommartrafik samt normalårstrafik. Sommartrafik används för att visa på extremfall av trafikflöde för väg 136. Maximal ljudnivå har inte beräknats då riktvärden saknas för undersökt bebyggelse.

Resultatet visar att den högsta beräknade fasadnivån är 54 dBA. De byggnader som utsätts förhögst ljudnivåer ligger närmast Kungsgårdsvägen, detta indikerar att det är Kungsgårdsvägen som orsakar högst buller. Slutsatsen från bullerutredningen är att bullernivåerna vid byggnaderna klarar naturvårdsverkets riktvärden på 60 dBA med god marginal och ingen bulleråtgärd

behöver vidtas.

Idag kan det uppstå störningar från verksamheter placerade närmast Kungsgårdsvägen som ger ifrån sig damm och buller för boende. Trots att ingen bulleråtgärd behöver vidtas utifrån bullerutredningen, gör kommunen bedömningen att det kan vara lämplig att verksamhetsområdet kan avskärmas från bostadsområdet. Detta regleras genom att parkmark planläggs närmast tillkommande verksamheter vid sydöstra gränsen av planområdet. Genom användningen **PARK** kan gröna korridorer som angränsar till verksamhetsområdet bevaras, träd och buskage kan med fördel växa upp för att skymma tillkommande bebyggelse. Detaljplanen har bearbetats efter samrådet till att leda in trafiken till det nya området via Verkstadsgatan vilket gör att bullerkällan flyttas länge ifrån södra delen av bostadsområdet.

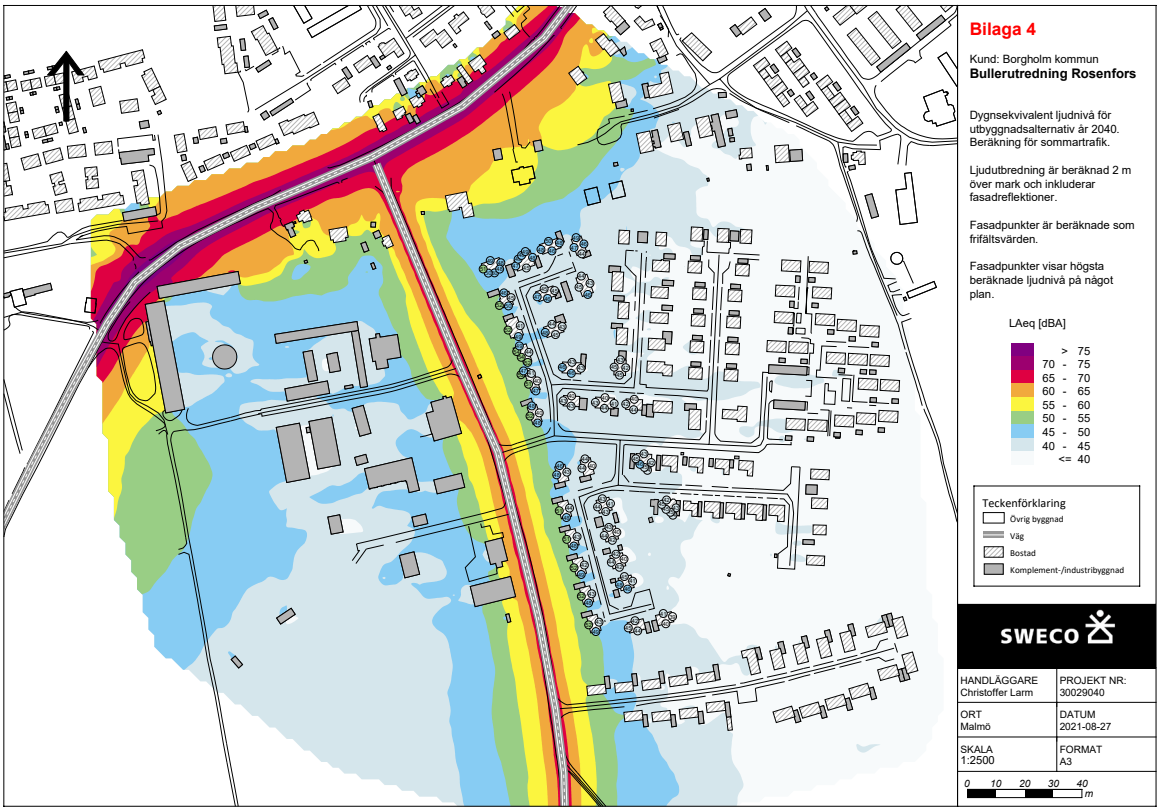


Bild 7. Bilaga från bullerutredning. Dygnsekvivalent ljud nivå för prognosår 2040, för sommartrafik.

Borglanda flygfält

Cirka 230 meter från planområdet finns Borglanda flygfält. Flygfältet styrs och sköts av Ölands Motorklubbs flygsektion som har mer än 30 medlemmar. Flygfältets bana är cirka 900 meter lång och 75 meter bred.

Fältansvariga för Borglanda flygfält har gett information gällande flygfältets aktivitet och vad som är viktigt att tänka på vid en kommande exploatering. Kommunen har informerats om att det i huvudsak sker sportflygningar och att flygningar sker mellan mars till november. Under sommarhalvåret förekommer omkring åtta till tio flygningar i veckan, flygningarna sker endast under dagtid. Landningsvarvet går över delar av planområdet, tillkommande bebyggelse

bedöms inte påverka landningsvarvet men fältansvarig framför att det är viktigt att inga master tillkommer som är över 25 meter.

Aktiviteten från flygfältet medför buller från körning, detta buller är dock inte konstant utan pågår periodvis under dagtid. En till två veckor om året, sommartid sker även trafik för fallskärmshoppning med ett större enmotorigt flygplan vilket innebär ökat buller under denna period. I övrigt är det tysta områden.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet är beläget cirka 1 km söder om stadskärnan i Borgholm, där kommunal och kommersiell service finns. Triangeln är ett nyligen planlagt område för handelsetableringar med ett bra skyltläge intill befintlig infrastruktur. Triangeln är beläget vid den norra infarten till Borgholm. Området är redan färdigplanerat och företag som är i behov av att synas kan med fördel lokaliseras dit. Rosenfors verksamhetsområde har inte de förutsättningar som krävs för att vara exponerat på samma sätt, varpå en utveckling av liknande verksamheter som finns där idag, småföretagande, är att föredra.

Mark och vegetation

Den nya marken som föreslås tas i anspråk för verksamheter i planförslaget utgörs idag av i huvudsak flack åker- och ängsmark med kvarvarande rösen samt av grönskande övervuxna stenmurar och skogskorridorer som skiljer åkrarna åt. Åker- och ängsmarken brukas idag som odling av vall. Inom planområdet finns det även anlagda fiskedammar samt en gräsyta som utgör ställplatser för husbilar. Planområdet angränsar i söder och väster till ytterligare åkermark samt betesmark. Angränsande åkermarker till planområdet ligger inom regional bevarandeplan för odlingslandskapet. Det är alvarmarken samt de örtrika torrängarna som lyfts fram i samklang med den sammanhängande miljön av fornlämningar som visar på områdets långa historik som odlingslandskap. Planområdet i ett större sammanhang ingår i länets kulturvårdsplan, Räpplinge socken, där framförallt den rika miljön av fornlämningar och Borgholms Kungsgårds historia är utmärkande kulturvärden för planområdet.
Trädalléer och skyddsvärda träd finns inom och i anslutning till planområdet. Väster om

Bild 8. Del av planområdet. I bakgrunden skymtas befintliga verksamheter och bostäder.

planområdet, längs planområdesgränsen finns en trädallé som löper i norr-södergående riktning längs med en befintlig grusväg. Trädallén består av gamla eller döda träd, allén är biotopskyddad och består av höga biologiska värden. I trädallén finns en skyddsvärd ask med en stamdiameter på 110 cm. Det finns även en Lundalm i trädallén som är hotad med anledning av almsjukan. Intill den norra delen av planområdet finns även enkelsidig trädallé som är placerad öster om Kungsgårdsvägen, allén sträcker sig från Kungsgårdsvägens början till Skördevägen. Trädallén ska bevaras vid en restaurering av Kungsgårdsvägen. Anläggning av gång- och cykelväg kommer ske inom det befintliga vägområdet och bedöms därför inte påverka den intilliggande allén. I den västra delen av planområdet finns en större ek med en uppmätt stamdiameter på 100 cm som är särskilt skyddsvärd och bör skyddas i planen. Utanför planområdesgränsen, på Borgholm kungsgård finns även ett antal skogsalmar som bedöms som hotade med anledning av almsjukan. Exploateringen bedöms inte påverka almarna då de är placerade utanför planområdet.
Utöver den biotopskyddade trädallén som angränsar till planområdet och den skyddsvärda

Bild 9. Skyddsvärd ek placerad i den östra delen av planområdet. Eken har en stamdiameter på 100 centimeter.

eken, finns ett flertal andra sorters träd inventerade inom det befintliga verksamhetsområdet som inte bedöms vara skyddsvärda, bland annat pil och asksly. Kommunen har i dialog med länsstyrelsen gjort bedömningen att ask inom planområdet inte bedöms vara särskilt skyddsvärt då det endast utgörs av asksly. Vid den östra plangränsen finns det en trädrad tillsammans med buskage, som består av främst yngre träd som inte heller bedöms vara skyddsvärt.

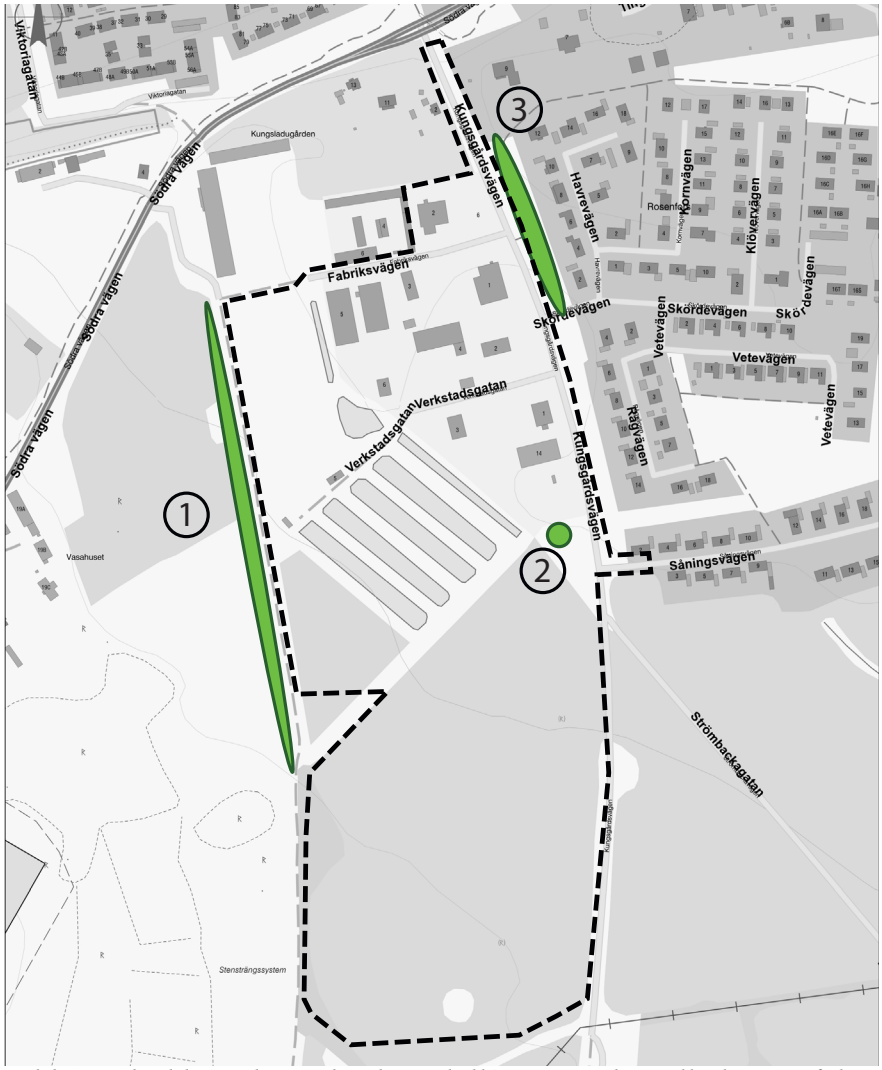


Bild 10. Skyddsvärda träd och trädallé inom och intill planområdet. 1. Biotopskyddad trädallé, 2. Särskilt skyddsvärd ek, 3- Enkelsidig trädallé

Ett flertal rödlistade arter har registrerats inom planområdet; Vit sminkrot, Bolmört och Luddvicker. Dessa arter har återfunnits på en yta som har använts som upplag, under ett platsbesök konstaterades det att det är osannolikt att dessa arter finns kvar på platsen. Lungrot som också är rödlistad har observerats i den sydöstra gränsen av planområdet, Lungrot bedöms inte påverkas negativt av planen eftersom den har återfunnits utanför planområdet.

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. Precis väster om planområdet, längs grusvägen och trädallén, finns det biotopsskyddade stenmurar som skiljer åkrarna åt, stenmur nummer 2 i kartan på nästa sida. Det finns även en stenmur söder om planområdet, stenmur nummer 3 i kartan. Dessa stenmurar ligger utanför planområdet och ett visst avstånd tas till dessa i detaljplanen. Inom planområdet finns en stenmur som är centralt placerad och sträcker sig i väst-nordostlig riktning, stenmur nummer 1. Stenmuren är till stor del övervuxen vilket gör att muren är svår att urskilja. Muren har även rasat vid några ställen och spridits ut. Stenmuren råder under biotopskydd tillsammans med ett intilliggande dike.

Inom planområdet finns det även två odlingsrösen. Odlingsrösen definieras som på eller i anslutning till jordbruksmark upplagd ansamling av stenar med ursprung i jordbruksdriften. Ett äldre odlingsröse finns i den södra delen av planområdet som skyddas i planen och kommer inte att påverkas av en kommande exploatering. I den östra delen av planområdet finns ett odlingsröse som bedöms ha kommit till under senare tid, även detta odlingsröse skyddas i planen.

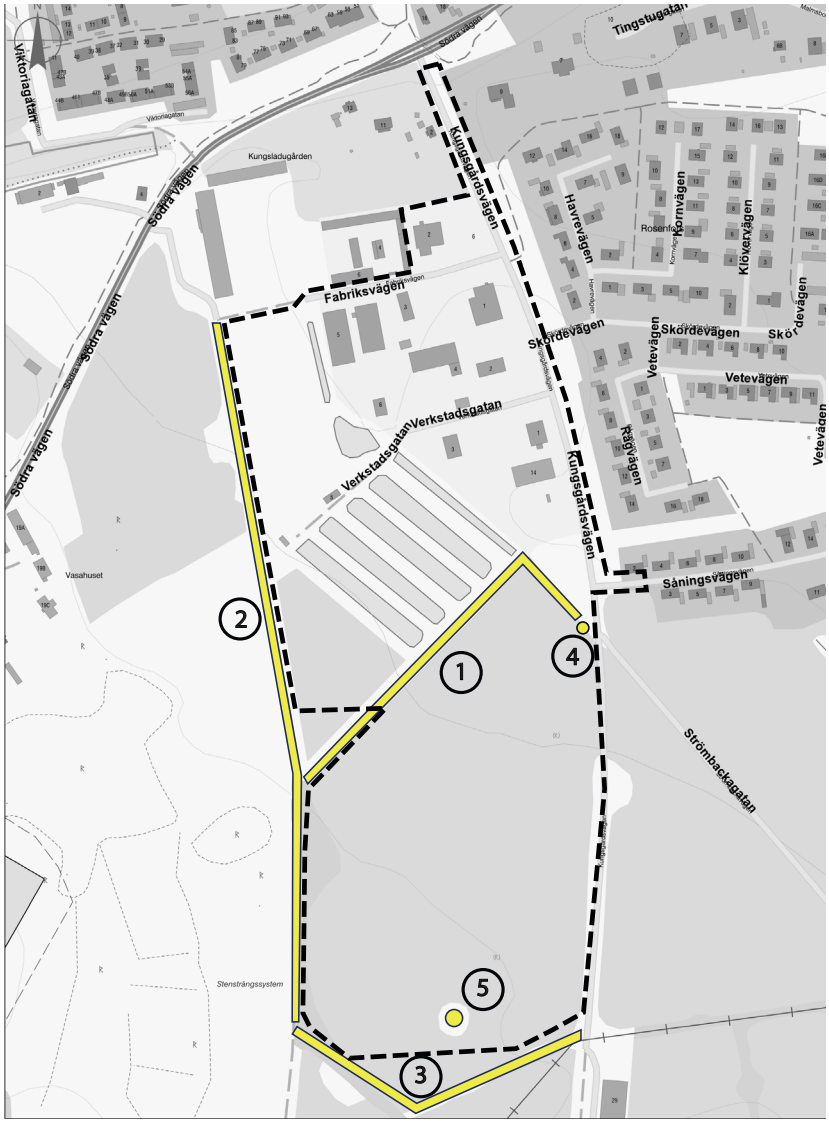


Bild 11. Stenmurar och odlingsröse inom och intill planområdet. 1- stenmur inom planområdet, kommunen har ansökt om dispens från biotopskydd. 2- Stenmur intill planområdet, påverkas inte av planen. 3- Stenmur söder om planområdet, påverkas inte av planen. 4- Odlingsröse som skyddas i planen. 5- Odlingsröse som skyddas i planen.

Bild 12. Stenmur 1 inom planområdet. Delar av stenmuren har rasat och är utspridd, andra delar är mer tydlig i sin utformning.

Dispens från biotopskydd

Kommunen har ansökt om dispens från biotopskydd för stenmur nummer 1 som korsar planområdet och intilliggande diket som följer stenmuren. Nedan visas karta över de delar som beviljats dispens, vilka är rödmarkerade.

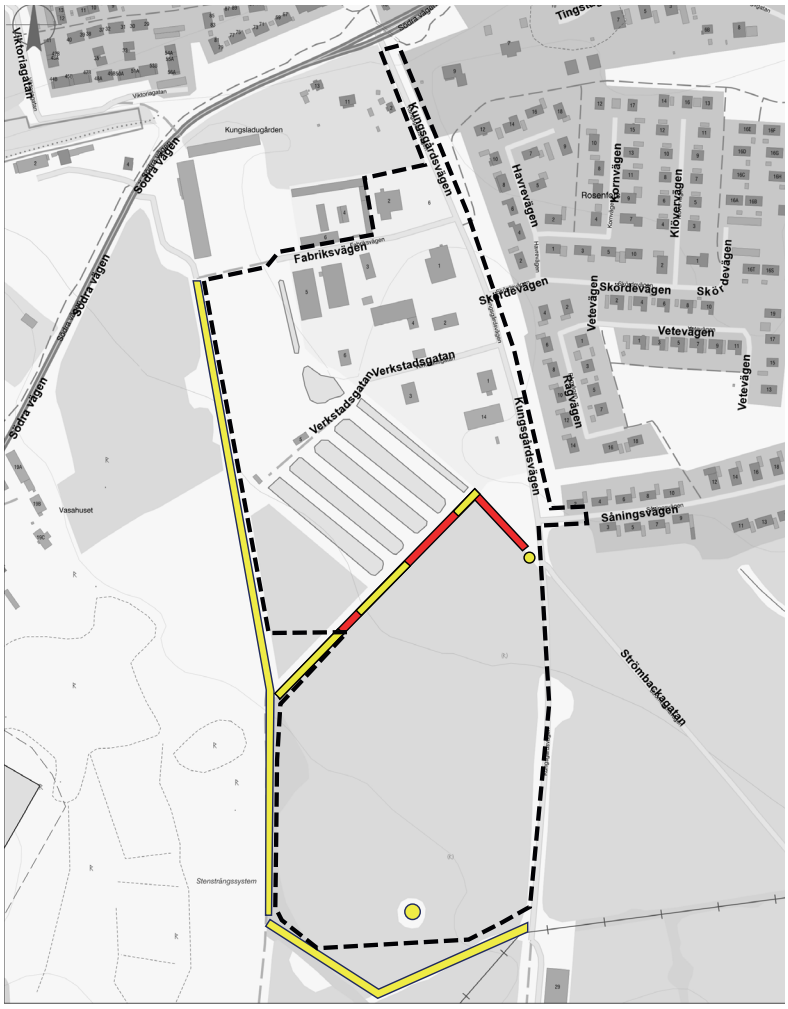


Bild 13. Karta som visar vilka delar av biotioskyddad stenmur samt dike inom planområdet som har beviljats dispens från biotopskydd, dessa delar är rödmarkerade.

Delar av stenmuren och diket som inte har beviljats dispens från biotopskyddet har antingen undantagits från planområdet, eller skyddas med en planbestämmelse. De delar som har beviljats dispens från biotopskyddet är inom delar där det finns särskilda skäl till varför biotopskydden måste upphävas. Skälen är dels för att kunna genomföra stora delar av planen och även för att kunna genomföra den planlagda dagvattenhanteringen i form av dagvattendamm samt svackdiken.

Fornlämningar

Marken omkring planområdet ingår i Räpplinge socken och är fornlämningstätt. Det finns flertalet boplatser och fyndplatser dokumenterade från förhistorisk tid. Området har således varit brukat och bebott under mycket lång tid. Trots att området är fornlämningstätt är det samtidigt en av de mindre undersökta socknarna på Öland. De gravar som man ser är framförallt knutna till landborgskanten längs väg 136. Inom planområdet finns det två större stenåldersboplatser registrerade samt några lösfynd utan synlig avgränsning. Strax utanför planområdet, nordväst, finns lämningar av gravfält och spår av odling från järnåldern. En arkeologisk förundersökning över fornlämningarna har gjorts av Kalmar Läns Museum (2019). Den arkeologiska förundersökningen visar på att de registrerade boplatserna endast återfanns i form av ytterligare lösfynd. De anläggningar som eventuellt har funnits på platsen har med största sannolikhet blivit förstörda av jordbruksarbete. Med tanke på det ringa antal anläggningar och fynd och på anläggningarnas dåliga bevarandegrad rekommenderar Kalmar läns museum inga ytterligare antikvariska åtgärder inom detaljplaneområdet. Marken kan därmed tas i anspråk för exploatering. Den arkeologiska förundersökningen finns bifogad till planhandlingarna.

Radon

Inom planområdet finns ingen radonmätning registrerad. Det finns radonmätningar utförda utanför planområdet som visar 60-110 becquerel per kubikmeter. Vid radonvärden som överskrider 200 becquerel 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 lerskiffer och kalkstenen av alunskiffer. Alunskiffern kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Landborgskanten sträcker sig i nordsydlig riktning längs Ölands västra kust. Det finns därmed mindre risk för höga radonvärden på Ölands östra sida än på västsidan. Planförslaget medger inte någon känslig markanvändning.

Geologi

Enligt uppgifter från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordlagret inom planområdet av lerig morän. Inom planområdet är jordtäcket bitvis tunt och kalkberggrunden går ställvis att finna direkt under matjorden. Väster om planområdet finns sedimentärt berg. Både berggrunden och jordlagren är relativt ogenomsläppliga vilket innebär att grundvattenytan förväntas stiga mer eller mindre upp i markytan vid blöta förhållanden.

Planområdet är ett relativt flackt område öster om landborgskanten. Området sluttar mot nordost med en höjdskillnad på ca tio meter från söder till norr inom planområdet. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan 20-30 meter över havet och ligger inte inom område som löper risk för översvämning av stigande havsnivå. Marknivåerna väster om planområdet, vid väg 136

innan Vasahuset, är högre än inom planområdet, cirka 34-36 meter över havet. Marknivåerna öster om planområdet, Rosenfors bostadsområde, är lägre än inom planområdet.

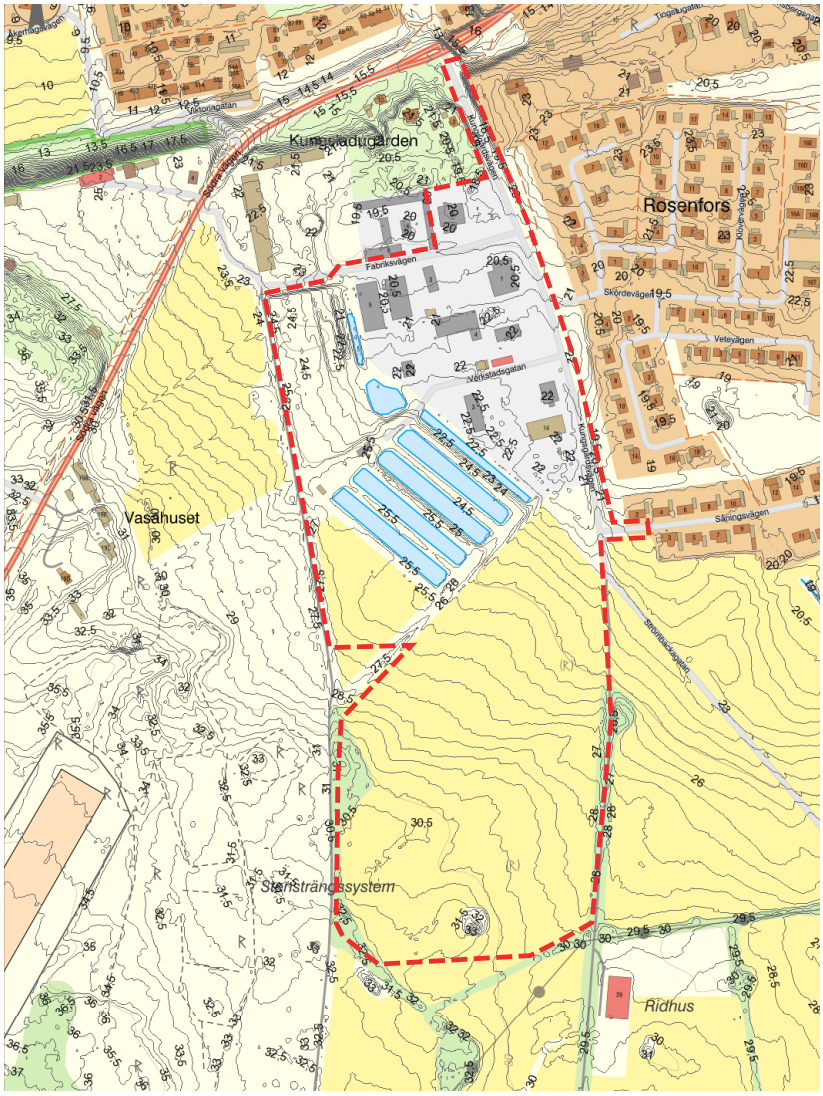


Bild 14. Höjdkurvor i området

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från tak och hårdgjorda ytor. Vid all ny exploatering är det viktigt att tänka på höjdsättning och ytavrinning så att det inte blir problem med instängda områden. Det befintliga verksamhetsområdet inom detaljplanen ingår i kommunalt verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten fastighet samt dagvatten gata. Inom planområdets mitt finns det öppna diken som ansluter till det befintliga ledningsnätet samt öppna vattenspeglar (befintliga dammar). Söder om de anlagda dammarna finns en lågpunkt. Vid planens genomförande, där en stor andel av markområdet kommer att hårdgöras, finns det risk för att vatten inte kan rinna undan och leda till översvämningar. I samband med upprättandet av planförslaget har en dagvattenutredning tagits fram av Structor (2020). Dagvattenutredningen finns bifogat till med planhandlingarna. I dagvattenutredningen har dagens dagvattenhantering studerats samt framtida utifrån en maximal exploatering av området. Utredningen ger även förslag till åtgärder.

Möjligheterna till infiltration av dagvatten i området idag bedöms vara mindre bra i lerig morän. Vid genomförandet av den arkeologiska förundersökningen framgår det att vattnet steg snabbt i vissa av schakten som grävdes.

Bild 15. Bild från den arkeologiska förundersökningen över ett av schackten.

Både grundvattenströmningens riktning och ytvattenströmningen förväntas vara liknande som markytans lutning, riktning norrut mot Borgholm stad. I den sydligaste delen av planområdet finns vattendelare som gör att vatten istället kan strömma lite mer öster- eller söderut mot en del av vattendraget Strömmen. Idag leds ytvattnet inom planområdet till det kommunala dagvattennätet som har Kalmarsund som slutrecipient för dagvatten. In i planområdet rinner vatten väster- och söderifrån från betesmarkerna. En del av ytvattnet som kommer västerifrån används till de befintliga dammarna.

Söder och öster om planområdet finns ett par våtmarksområden där Rosenforsbäcken går igenom. Bäcken mynnar ut till dagvattenätet söder om Rosenfors villaområde. Bäcken skapar problem på vårkanten med översvämningar och belastar dagvattenledningarna vid hög nederbörd. Dagvattenledningar som sedan fortsätter genom Borgholm stad är då redan överbelastade vid inloppet och kan därmed inte ta upp den mängd dagvatten som tillkommer inne i staden. Idag pågår det ett arbete med att utvidga våtmarker som kan fördröja dagvatten där Rosenforsbäcken går igenom. På så vis kan dagvattnet omhändertas, fördröjas och renas innan det når dagvattenledningen söder om villaområdet och undvika att belasta ledningen redan vid inloppet och orsaka problem längre norrut. Det kommunala ledningsnätet för dagvatten kan då även ta upp dagvatten från stadens gator.

I planförslaget måste dagvattnet omhändertas innan det kan kopplas på det befintliga ledningsnätet. Omhändertagandet ska ske lokalt på platsen genom öppna dagvattenåtgärder för att samla upp, fördröja och rena. För att inte försvåra dagvattenhanteringen i nedströms belägna områden föreslås det i dagvattenutredningen (Structor, 2020) att utflödet från detaljplaneområdet inte får öka i samband med exploatering utan ska vara samma som vid nuvarande situation. Åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen är skelettjord, diken och dammar på allmän platsmark samt förslagsvis underjordiska kassettmagasin på kvartersmark för fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenhanteringen i planförslaget beskrivs mer utförligt under planförslag på sida 45.

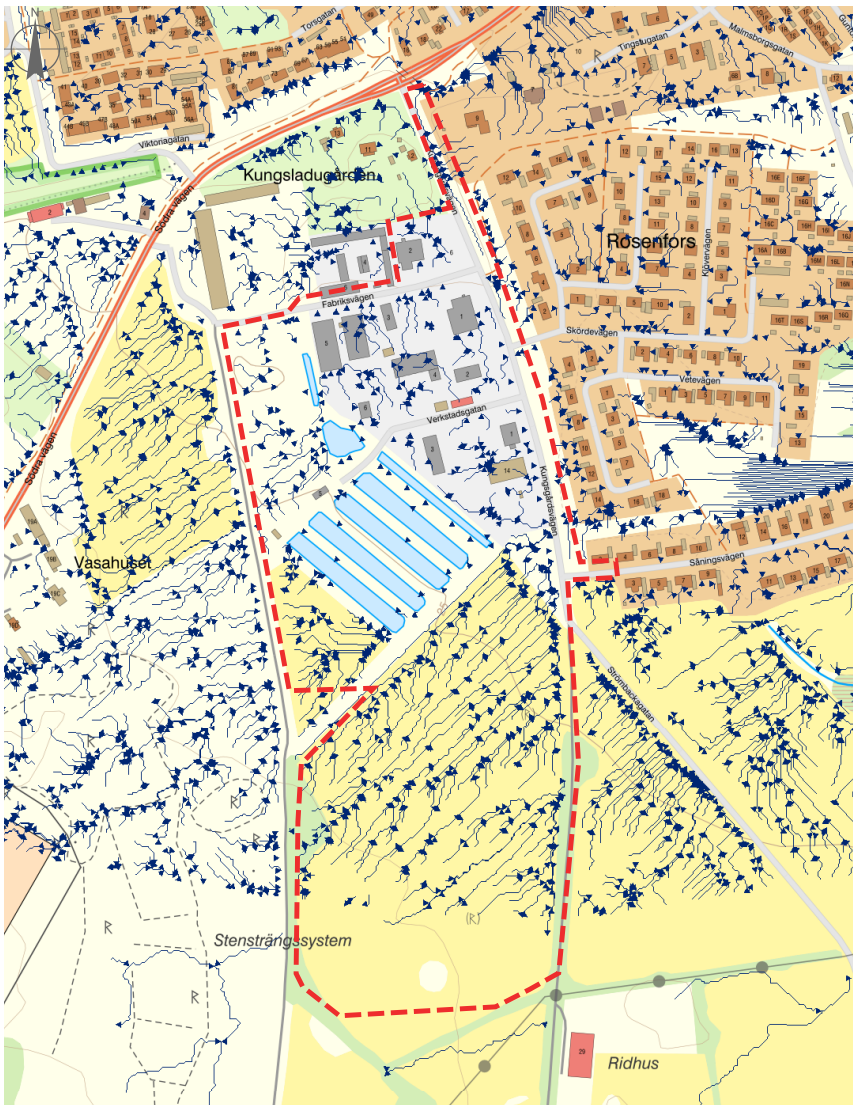


Bild 16. Riktning för avrinning

Vatten och avlopp

Planområdet angränsar till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Borgholm Energi AB är huvudman för det allmänna nätet. Eventuell ny bebyggelse kan kopplas på det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

El- och tele och bredband

Skanova, Borgholms Energi Elnät AB och Telia öppen fiber har markförlagda ledningar inom planområdet. Strax söder om planområdet har E.ON en kraftledning som omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och ett avstånd på minst 15 meter måste tas från planområdet till kraftledningen. För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För arbete nära eller under ledning gäller både Arbetsmiljöverkets föreskrifter samt starkströmsföreskrifterna.

4. Avvägningar enligt Miljöbalken

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

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. Planförslaget bedöms som förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Vid detaljplaneläggning ska kommunen göra en undersökning om planens miljöpåverkan. En undersökning är den analys som görs för att avgöra om planen eller projektets förslag kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Vid betydande miljöpåverkan krävs en MKB enligt PBL 4 kap. 34 §. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. I undersökningen beskrivs platsens miljöförutsättningar och motiverar ett ställningstagande för om planen kan förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras.
Borgholms kommun har utfört en undersökning av planens miljöpåverkan. Den samlade värderingen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas enligt Miljöbalkens kriterier. I behovsbedömningen framgår det att planförslaget kan leda till påverkan på grundvattnet, fornlämningar, biotopskyddade stenmurar och trädallé, samt påverkan på MKN buller och att undersökningar behöver göras för att säkerställa i vilken utsträckning planförslaget kan komma att påverka dessa. En arkeologisk förundersökning har gjorts som visar på att befintliga fornlämningar saknar värde och att marken därför kan tas i anspråk för avsatt ändamål. En utredning om dagvatten har gjorts som visar på att det finns en ytterst liten risk att grundvattnet skulle påverkas av planförslaget. För att säkerställa att grundvattnet inte påverkas behöver marknivåerna bibehållas så att ytvattnets riktning fortsatt sker norrut. En bullerutredning har även tagits fram som visar att det inte krävs någon skyddsåtgärd till följd av exploateringen.

De biotopskyddade stenmurarna längs planområdets västra gräns, samt den biotopskyddade trädallén, har undantagits från planområdet. Det tas ett säkerhetsavstånd på 16 meter från planområdesgränsen till tillkommande bebyggelse för att säkerställa att ingen påverkan sker på den biotopskyddade allén. Detta avstånd säkerställs med prickmark samt med en bestämmelse om att schaktning, byggnation eller upplag inom får ske inom detta skyddsavstånd. En ansökan om dispens från biotopskyddet har gjorts för stenmuren som är placerad centralt i planområdet och sträcker sig i väst- nordostlig riktning. Sammantaget görs bedömningen att skyddsvärda arter av träd inom eller precis utanför planområdet inte påverkas av planen, då skyddsvärda träd skyddas genom planbestämmelser eller undantas från planområdet.

I undersökning om betydande miljöpåverkan framgår det att det inom planområdet finns ett flertal rödlistade arter rapporterade i artportalen mellan 2010-02-01 och 2021-02-01, dessa arter är Vit sminkrot, Bolmört och Gravand. Dessa arter är klassade som nära hotade. Luddvicker som är klassad som sårbar har även observerats inom planområdet. De nämnda örterna har

återfunnits på en yta som har använts som upplag. Ett platsbesök avslöjade att det är osannolikt att örterna lever kvar idag. År 2009 har det rapporterats att Lungrot har påvisats i planområdets sydöstra kant. Eftersom denna del kommer att planläggas med **PARK** görs bedömningen att det är en liten risk att Lungroten kommer att påverkas av planen. Gravanden har observerats vid ett tillfälle år 2014 i en av dammarna tillhörande Borgholms stug- och ställplats, men de bedömdes inte häcka på platsen. Rödlistade arter av fågel bedöms därmed inte påverkas av planen då området inte utgörs som levnadsplats för dessa.

Det är inte troligt att annan biologisk mångfald, spridningskorridorer, barriärer, solinstrålning eller näringstillgång påverkas av detaljplanen då marken i dagsläget brukas som åkermark utan högre naturvärden.

Den samlade bedömningen är att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Hela Öland utpekas som riksintresse för det rörliga friluftslivets intressen som särskilt ska beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön enligt Miljöbalken 4 kap 1-2§§ samt för obruten kust enligt Miljöbalken 4 kap. 3§. Bestämmelserna utgör inget hinder vid utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv. Planområdet ligger i utkanten av Borgholms tätort och är ingen målpunkt för det rörliga friluftslivet. Planförslaget innebär en utveckling av näringslivet och bedöms inte påverka ovanstående riksintressen negativt.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § Miljöbalken. I motiveringen till riksintresset pekas tre delar ut; Slottsmiljön vid Borgholms slottsruin och kungsladugård, Borgholms stadsmiljö med brunns- och bostadsbebyggelse från sekelskiftet samt odlingslandskapet med differentierat näringsfång vid byar och bebyggelsemiljöer. Av riksintressets kärnvärden är det främst den komplexa kulturmiljön som Kungsladugården utgör som kan komma att påverkas av detaljplanens förslag. Kungsladugården ligger cirka en kilometer öster om Borgholms slottsruin. Tillsammans utgör Kungsladugården och slottsmiljön en helhet såväl funktionellt som upplevelsemässigt. I viss mån kan även odlingslandskapet påverkas, men denna bedöms redan initialt vara försumbar. Stadsmiljön i Borgholm med brunns- och bostadsbebyggelse från sekelskiftet kommer inte att påverkas av detaljplanen då planområdet är beläget utanför staden. Kungsladugården anlades av Gustav Vasa under 1500-talet i syfte att drivas som avelsgårdar för hovets räkning samt tjäna som mönstergårdar för traktens bönder. Kungsgården var helt inriktad på djurhållning. Kungsgården ligger cirka en kilometer öster om Borgholms slott och hade från början stora markområden. Den första byggnaden byggdes troligen under 1520-talet. På 1670-talet brändes huset av danskarna och ett nytt stort stenhus med två bostadsvåningar, Vasahuset, byggdes på det gamla husets grund. Vasahuset utgör den kulturhistoriskt mest komplexa delen i omgivningen. Vasahuset utgör ett karakteristiskt blickfång vid infarten till Borgholm söderifrån och är idag skyddat som byggnadsminne.

Planområdet omfattar inte själva Kungsladugården, men en del av marken som arrenderas av Kungsladugården idag. Planområdet omfattar inte marken kring Vasahuset, men angränsar till det kulturhistoriskt värdefulla området. För att inte inkräkta på upplevelsen av stadens möte med kultur- och naturmiljön är bebyggelsen i planförslaget reglerad i både skala och placering. För att bedöma lämplig höjd och placering av ny bebyggelse inom planområdet har en enkel höjdmodell över området tagits fram med hjälp av inskannad las-data. Med hjälp av höjdmodellen har ny

bebyggelse placerats ut inom planområdets kvartersmark där olika höjd på byggnaderna har ställts in för att bedöma vilken skala som passar in i landskapsvyn från väg 136. Landskapsbilden från väg 136 är viktig att bevara utifrån riksintressets kärnvärden som slottsmiljön, Kungsladugården och Vasahuset utgör. Planförslaget har därför utformats för att minimera påverkan på landskapsbilden sett från väg 136. Marknivåerna över havet har använts som utgångspunkt vid bebyggelsens höjd för att undvika att den nya bebyggelsens taklinje blir högre än marknivån vid väg 136. För att minimera påverkan på landskapsvyn från väg 136 har bebyggelsens höjd reglerats till maximalt åtta meter i nockhöjd. Längs med planområdets västra gräns finns en trädallé som avgränsar planområdet från betesmarken i väster. I höjdmodellen som tagits fram har olika höjdangivelser testats för ny bebyggelse. I bilderna på nästa sida visas bebyggelse med åtta respektive tio och tolv meters höjd för att få en uppskattning om hur bebyggelse upplevs från väg 136.

Bild 17. Vy över Vasahuset från väg 136. Bakom Vasahuset och trädridån ligger det befintliga verksamhetsområdet.

En högsta nockhöjd på åtta meter bedöms som lämpligt i planområdet med hänsyn till omgivningen då marken här är högre, cirka 30 meter över havet. Marknivån vid väg 136 ligger på ungefär 34-36 meter över havet. En högsta nockhöjd på åtta meter bedöms även som lämplig sett från bostadsområdet. Befintliga verksamheter inom planområdets norra del har varierande höjder mellan sex och åtta meter i nockhöjd. Dessa är småskaliga i sin karaktär och en utveckling av liknande verksamheter bedöms som lämpligt i området. Storskaliga verksamheter som har behov av att synas bedöms inte som lämpligt i planområdet. Den typen av verksamheter är mer lämpade att placera i handelsområdet Triangeln som ligger i direkt anslutning till den norra infarten. Handelsområdet Triangeln har förutsättningar för att vara exponerat på ett annat sätt. Nytillkommande verksamheter i Rosenfors bedöms inte kunna vara exponerade på samma sätt med hänsyn till omgivande bebyggelse och den värdefulla natur- och kulturmiljön samt odlingslandskapet. Med planförslagets utformning görs bedömningen att planförslagets påverkan på landskapsbilden är marginell.

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvården i väster. Riksintresset utgörs av ett större

alvarområde (3 kap 6 §, miljöbalken). I området ingår hela Slottsalvaret samt Greby-Räpplinge alvar. Området beskrivs som representativt odlingslandskap med betade alvarmarker med lång kontinuitet. Området har rik flora och fauna. Ett avstånd mellan gränsen för riksintresset och planområdesgränsen har skapats. Marken närmast planområdesgränsen i väster är dels planlagd med prickmark och dels planlagd som **NATUR** för att skapa ett byggnadsfritt avstånd mellan det öppna odlingslandskapet och det nya verksamhetsområdet. Det kan bidra till att skapa ett möte mellan kommande verksamhetsområde och natur- och kulturmiljön.

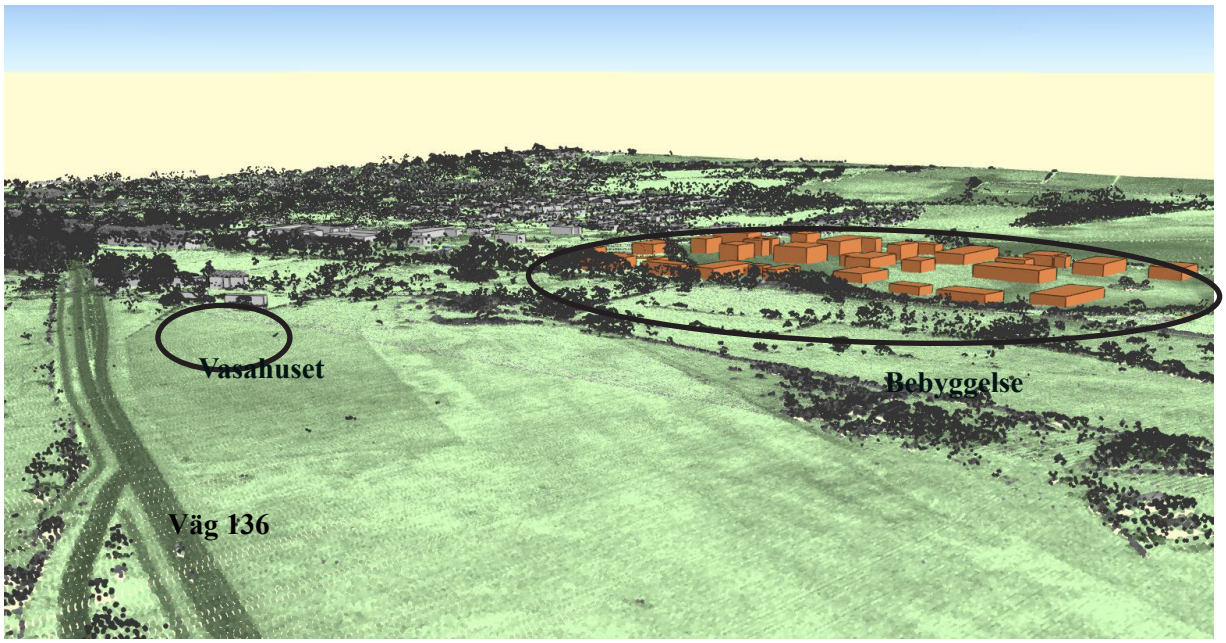


Bild 18. Bild över området från höjdmodellen. Gråa byggnader är befintliga byggnader och orangea är förslag på nytillkommande bebyggelse.

Bild 19. Bild från väg 136 med vyn över Vasahuset. Bakom Vasahuset skymtas befintlig bebyggelse.

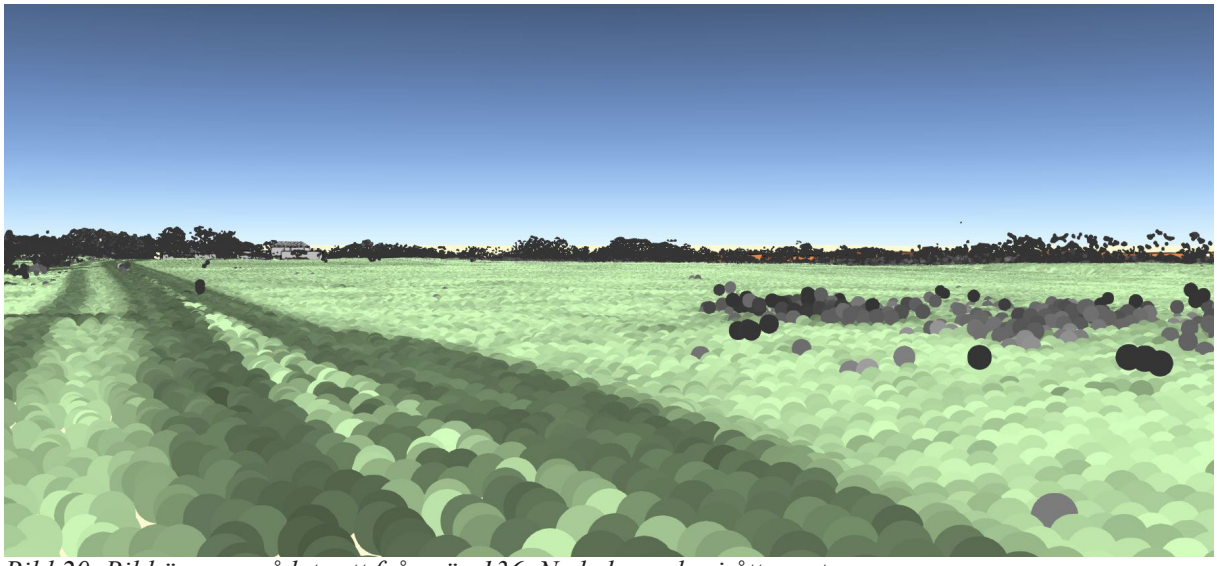


Bild 20. Bild över området sett från väg 136. Ny bebyggelse i åtta meter.

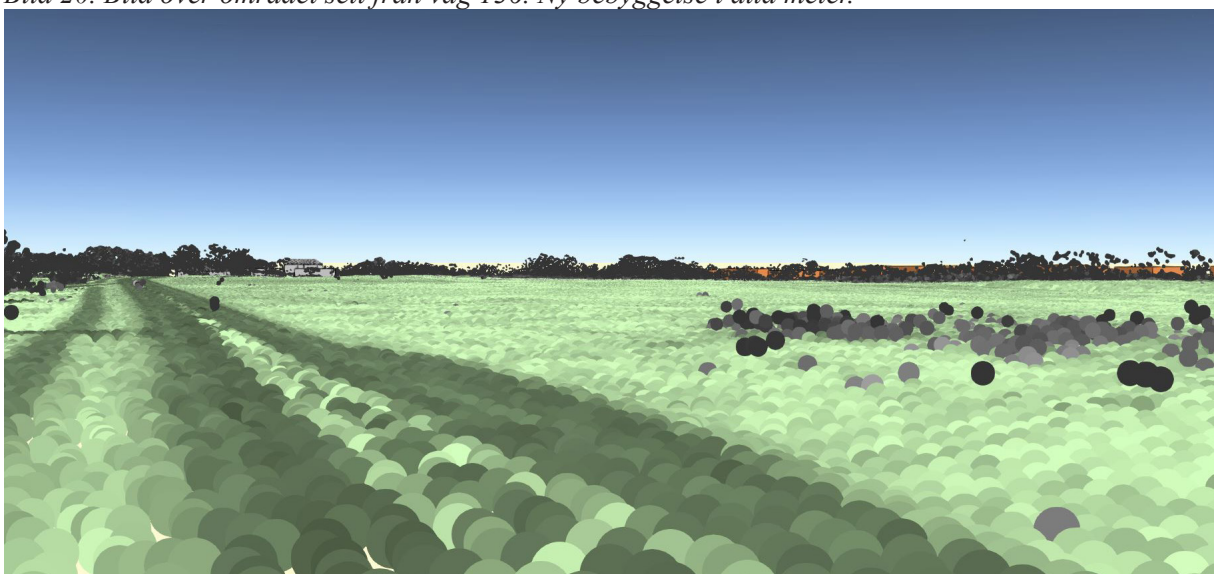


Bild 21. Bild över området sett från väg 136. Ny bebyggelse i tio meter.

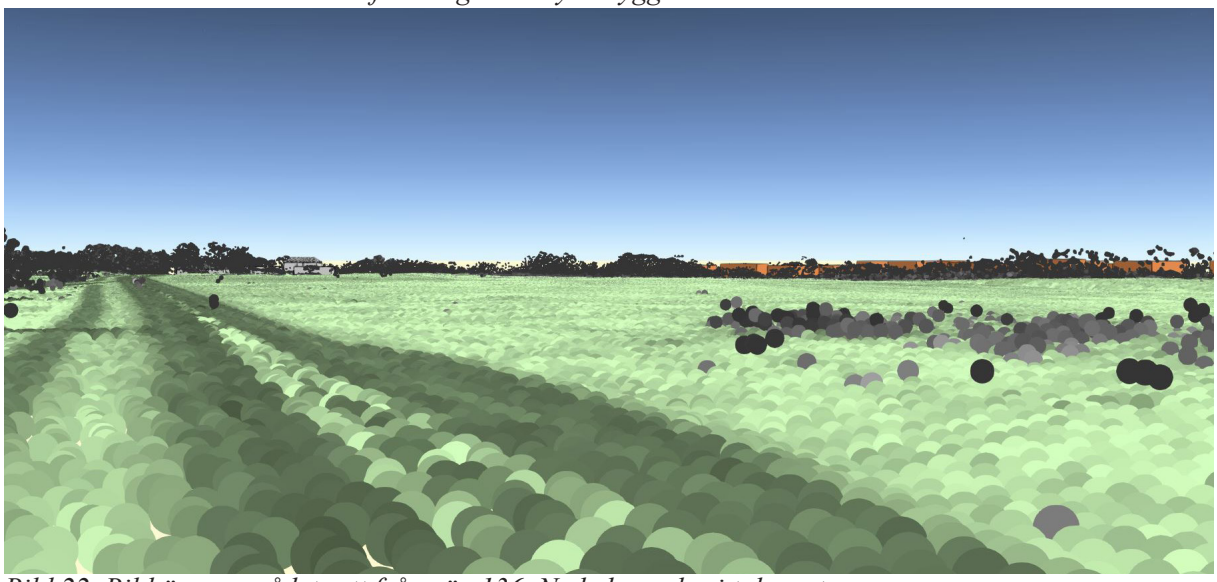


Bild 22. Bild över området sett från väg 136. Ny bebyggelse i tolv meter.

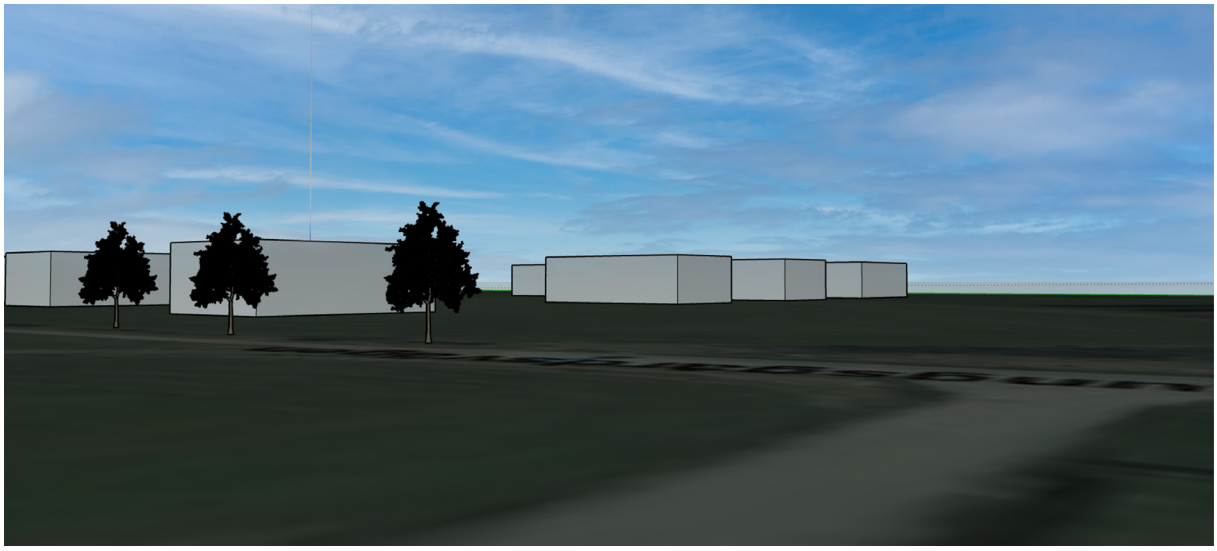


Bild 23. Bild över området sett från Såningsvägen. Ny bebyggelse i åtta meters höjd.

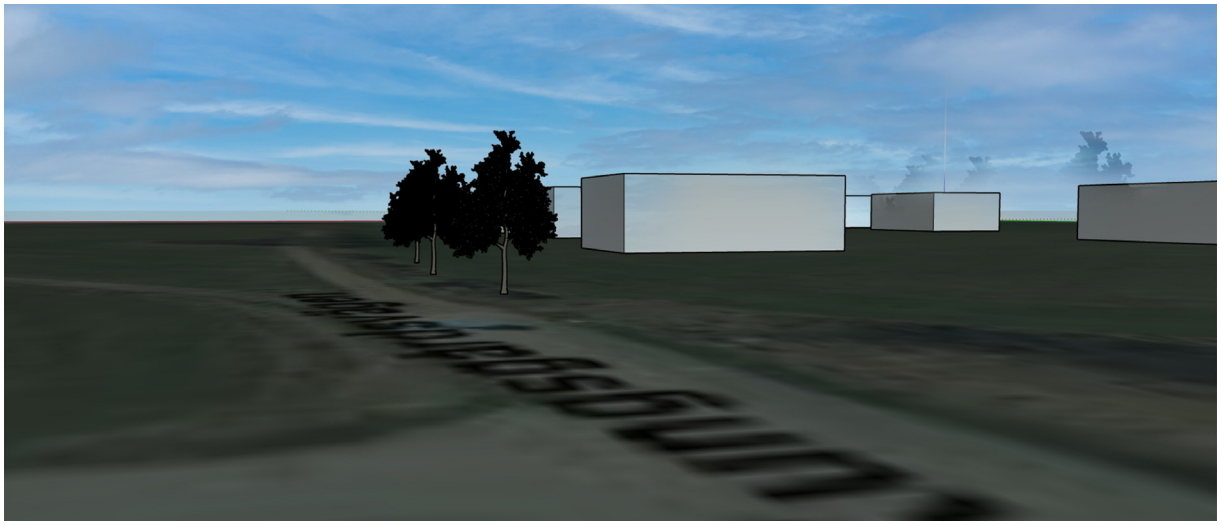


Bild 24. Bild över området sett från centrala delen av Kungsgårdsvägen Ny bebyggelse åtta meters höjd.

Jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planförslaget innebär en exploatering på jordbruksmark. Kommunen är i behov av verksamhetstomter i närheten av Borgholm. Borgholm är begränsad åt vilket håll staden kan växa med havet, slottsmiljön och jordbruksmark runt om sig. I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik från år 2019 har områden som är lämpliga för verksamhetsutveckling pekats ut. Rosenfors är ett av de områden som är utpekat som utredningsområde för verksamheter. Andra möjliga områden som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen inom eller i närheten av Borgholm tätort är antingen redan utbyggda eller kringbyggda och saknar

expansionsmöjligheter. Nya verksamhetsetableringar i de centrala delarna av Borgholm är inte lämpligt då trafiken inne i staden skulle öka vilket medför ökade störningar för bostäder och stadsliv. Att ta attraktiv och strandnära mark i anspråk för verksamhetsändamål är inte god hushållning med markresurserna. En placering utanför tätorten är därför lämpligt för utveckling av verksamheter.

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik förs ett resonemang om tätorternas omgivande jordbruksmark. Rekommendationerna är att de stora sammanhängande jordbruksarealerna inom fördjupningsområdet ska prioriteras. Där jordbruksmarken sammanfaller med vattentäkten bör ingen exploatering vara möjlig. Den jordbruksmark som föreslås att exploateras med detaljplanen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik som jordbruksmark som kan försvinna i samband med att fördjupningen genomförs. I den fördjupade översiktsplanen har bedömningen gjorts att den jordbruksmark som kan tas i anspråk för exploatering är mindre produktiv än övrig jordbruksmark.

För att nyttan med att bebygga odlingsmark ska överväga befintlig användning ska marken utnyttjas effektivt och en tät exploatering i direkt anslutning till befintlig infrastruktur bedöms som lämpligt. Jordbruksmarken som detaljplanen omfattar ligger i direkt anslutning till ett befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur. I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik finns enbart Rosenfors utpekat som expansionmöjligt för verksamheter.

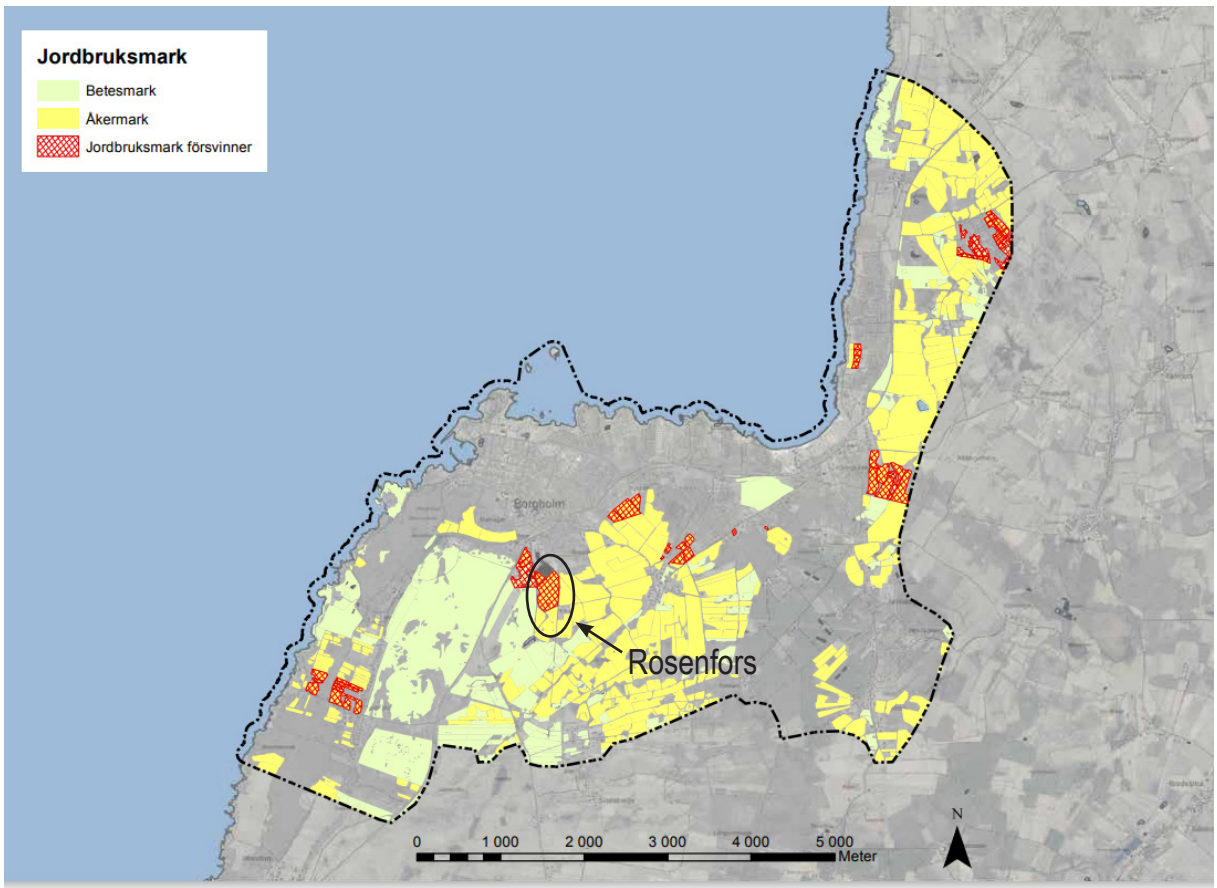


Bild 25. Karta från den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik 2019, som visar jordbruksmark i närheten av tätorterna Borgholm och Köpingsvik. Rödmarkerat är jordbruksmark som kan försvinna i samband med exploatering. Resterande jordbruksmark och betesmark ska bevaras.

Val av lokalisering av verksamhetsområde

Bild 26. Karta som visar utpekade områden för verksamheter i tätorten Borgholm Köpingsvik från den fördjupade översiktsplanen.

1. Rosenfors- Utredningsområden för verksamheter

Rosenfors är utpekat som utredningsområde för verksamheter där en förtätning av befintligt verksamhetsområde kan ske och en utvidgning av verksamhetsområdet är utpekat att ske söderut. Marken som är utpekad att planläggas brukas som jordbruksmark. Kommunens förhållning till ianspråktagande av jordbruksmark är restriktiv, med visst undantag till jordbruksmark i anslutning till tätorter. Jordbruksmarken i Rosenfors är en av få jordbruksmarker i Borgholm-Köpingsviksområdet som är utpekat som jordbruksmark som kan behöva försvinna i samband med exploatering. Vid ianspråktagande av jordbruksmark ska det ske om det tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse och medvinster överväger förlusterna. Bortsett från att en exploatering av marken innebär att förlust av jordbruksmark så har marken goda förutsättningar för att utvecklas som ett verksamhetsområde för ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Området ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde och befintlig infrastruktur, samtidigt som området är placerat i utkanten av tätorten Borgholm. Området kan tillgodose den stora efterfrågan på tomtmark för verksamheter som efterfrågas.

2. Guntorp/vattentornet- Befintlig kommunal verksamhetsyta med möjlighet till måttfull utökning.

Området angränsar direkt till ett bostadsområde samt till elanläggning i öster. En måttfull ökning av verksamheter kan ske, men en utveckling är begränsad då området ligger i direkt

anslutning till bostäder utan någon avgränsning. Det finns inte tillräckligt med ytor för att tillgodose behovet av tomter för ytkrävande verksamheter som efterfrågas. Det är inte heller lämpligt på grund av den direkta lokaliseringen intill bostäder och elanläggning.

3. Bilprovningen/Backen- Utredningsområde för verksamheter och bostäder.
Området är utpekat som utredningsområde för verksamheter och bostäder. Här finns utrymme för en mer effektiv markanvändning. Området är cirka 1,9 hektar stort och cirka en tredjedel av ytan är redan utbyggd. Inom detta område finns det inte tillräckligt med ytor för att tillgodose behovet av ytkrävande tomter för verksamheter som efterfrågas. Det är inte heller lämpligt på grund av den direkta lokaliseringen intill bostäder och elanläggning.

4. Triangeln- Gällande detaljplan medger ett nytt verksamhetsområde.
En detaljplan från 2013 finns för området som medger användningen handel och lager, området är nu utbyggt. Det finns inga kvarvarande ytor över för exploatering av ytkrävande verksamheter.

5. Industriområde- Utredningsområde för verksamheter i kombination med bostäder prioriteras
Området är redan ianspråktaget idag. Området föreslås tillåta en fortsatt blandning av verksamheter, handel och bostäder men i en tätare och högre struktur än idag. Med närheten till havet och till stadskärnan är området attraktivt för exploatering med en blandning av bostäder. Området ska prioriteras att utvecklas som en ny stadsdel. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs det att en förutsättning för att området ska kunna utvecklas vidare är att ytor frigörs och att ytkrävande verksamheter flyttas till stadens nuvarande utkanter. Detta område är kringbyggt och ska knytas samman och bli en del av staden. Områdets läge och förutsättningar, som en kringbyggd och blandad stadsdel, gör det olämpligt för ytkrävande verksamheter att etableras här.

6. Stationsområdet - Utredningsområde för verksamheter, handel och bostäder prioriteras.
Området ligger centralt i Borgholm och är en av stadens prioriterade områden för förtätning och rekreation. En detaljplan ska tas fram som utreder lämpligheten för bostäder, handel samt icke-störande verksamheter. Området är placerat centralt och hänsyn behöver bland annat tas till den gamla rutnätsstadens struktur samt mötet mellan den täta stadsstrukturen och öppenheten på udden. Planläggning för ytkrävande verksamheter i stadsmiljö, intill prioriterat rekreationsområde och inom samma område som bostadsbebyggelse, bedöms inte vara lämpligt. Området bedöms endast vara lämpligt för ”icke- störande verksamheter”. Området är dessutom kringbyggt och saknar expansionsmöjlighet. Det finns behov av tomter för ytkrävande verksamheter, detta område kan inte tillgodose det behov av tomter som efterfrågas.

7. Hamnområdet- Icke-störande verksamheter i kombination med bostäder och hamn.
Hamnområdet är utpekat som utredningsområde för icke-störande verksamheter i kombination med bostäder och hamn. Syftet är att skapa en levande stadsmiljö med nya offentliga platser i form av parker och torgytor. Stadsdelen Yttre Hamnen ska ses som en utvidgning av Borgholms centrum. En ny detaljplan för Yttre hamnen är under pågående arbete, planen kommer till största del att medge bostäder. Planläggning för ytkrävande verksamheter kommer inte att medges inom den pågående detaljplanen och är inte lämplig i kombination med bostäder och stadsliv.

Natura 2000-områden

Slottsalvaret är ett Natura 2000-område och är beläget väster om länsväg 136 mellan Borgholm och Strandtorp. Området avgränsas i väster av Natura 2000-området Borga Hage, Solliden samt bebyggelse i Strandtorp längs landborgen. Syftet med Natura 2000-området Slottsalvaret är att skydda och bibehålla markernas öppna och betespräglade karaktär samt att vårda de betydelsefulla naturtyper så att alla de växt- och djursamhällen som är karakteristiska för dessa livsmiljöer kan fortleva i livskraftiga bestånd.

I beskrivningen av Natura 2000-området Alvarmarker söder om Borgholm framgår att området har en mängd sällsynta och skyddsvärda arter. Planförslagets föreslagna byggnation bedöms inte påverka Natura 2000-områdets rika flora, inte heller fungan, mossor eller insekter då dessa arter förekommer knutna till andra miljöer än som återfinns inom planområdet. De åtgärder för dagvattenhantering som ändrar vattenföringen inom planområdet sker i avrinningsområdets naturliga riktning, bort från Natura 2000-området och bedöms inte påverka vattenföringen inom Natura 2000-området. Av de arter som finns noterade i artdatabasen inom och i anslutning till planområdet är det flera fågelarter i de anlagda dammarna. För att inte påverka fågellivet negativt ska ingrepp i anslutning till dessa dammar endast ske utanför häckningsperioden. De nya dammar som anläggs bör utformas med konsultation av sakkunnig inom ornitologi för att öka chanserna till att vara till nytta för de fågelarter som häckar i närområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Förorenad mark

Inom det befintliga verksamhetsområdet finns ett identifierat MIFO-objekt på fastighet Plogen 4, tidigare Ölands Allskrot där det har förekommit skrotsanering och skrothandel. Objektet bedöms tillhöra klass 3- måttlig risk, då fastigheten ligger inom ett verksamhetsområde där människor kan tänkas vistas yrkesmässigt i begränsad utsträckning, området är även inhägnat. Planförslaget medger inte några förändringar vad gäller markanvändningen för berörd eller omgivande fastigheter. Även närliggande Borglanda är identifierat som ett MIFO-objekt, denna är ej riskklassad.

Där det har förekommit skrotsanering och skrothandel, på fastigheten Plogen 4, så har demontering av bilar skett på hårdgjord yta med spilloljetank, vilket minskar risken för spill. Jordarten inom området utgörs av morän, lera och sand. Markens genomsläpplighet bedöms vara dålig, det är därför osannolikt att planen påverkar grundvattnet genom infiltration av föroreningar. Det är även låg risk att föroreningar skulle nå vattentäkten som är lokaliserad sydväst om planområdet, då grundvattnets strömningsriktning går åt motsatt håll.

Vid byggskedet ska markprover tas för att massorna ska kunna tas om hand om föroreningar upptäcks, det gäller hela planområdet. Det finns ingen generell handlingsplan för hantering av massor i kommunen men åtgärder i förorenade områden ska anmälas och prövas. Vid en prövning uppger den som ska utföra åtgärden hur massorna ska hanteras.
Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) ska tillämpas för planområdet.

Vattentäkt

Söder och öster om planområdet ligger vattenskyddsområdet Borgholm/Köpingsvik, även kallat Solbergafältet (fastställt av Regeringen, 2008-04-24). Vattentillgångarna inom skyddsområdet är ett av Ölands viktigaste vattenförsörjningsområde. Huvuddelen av skyddsområdet ligger flera km öster om planområdet, men den så kallade Strömmens avrinningsområde nära Borglanda flygplats utgör en skyddszon i anslutning till Strömmen. Riskbilden vid flygfältet och vid väg 136 var en anledning till att denna del av skyddsområdet kom till. Planområdet tangerar den sekundära skyddszonen i söder. I dagvattenutredningen gjord av Structor (2020) har en förenklad riskanalys avseende risk för skada på ytvattentäkten gjorts. Detaljplaneområdet ligger utanför vattenskyddsområdet och avrinning sker normalt norrut, bort från vattenskyddsområdet. Det finns endast en liten risk för påverkan om det sker någon betydande förändring av avrinningen, t.ex. en ombyggnad av dagvattensystemet och förutsättningar för att ytvatten ska rinna mot vattentäkten i söder uppstår. Det är därför viktigt att inte bygga om det dagvattensystem som finns idag samt bevara marknivåerna inom planområdet så att ytvattnet fortsätter rinna norrut, bort från vattentäkten. Om förutsättningarna för avrinningen av dagvattnet ändå skulle ändras så kommer kommunen att genomföra säkerhetsåtgärder som skyddsvall alternativt avledning för att skydda Solbergatäkten från potentiellt förorenat dagvatten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 till Kalmarsund.

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. Det finns därmed risk för att god kemisk status inte uppnås till 2021. 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 i kustvattnet. Övergödning är ett miljöproblem i Kalmar läns kust såväl som i egentliga Östersjön. Åtgärder behöver genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Mörbylånga-Borgholms kalkberg (SE628596-154217) vilken sträcker sig längs Ölands västra sida från Risinge i söder upp till Vannborga i norr Kvalitetskraven i MKN för grundvatten innebär att den kemiska och kvantitativa statusen

ska vara god 2021. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status för Mörbylånga-Borgholms kalkberg är klassade som goda. Bedömningen är dock gjord på schabloner och kan ha brister. Bedömningen visar att grundvattenförekomsten bedöms klara god kemisk status till 2021. Men att det finns risk att god kvantitativ status inte uppnås till 2021 på grund av låg årsnederbörd med låga grundvattennivåer och uppståndelsen av vattenbrist vid längre och sammanhängande perioder med nederbördsunderskott.

I dagsläget kommer påverkan på MKN från omgivande bebyggelse, till exempel tvätt av bilar, oljespill från motorfordon, trädgårdsgödsel och dagvatten från tak och hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär en stor tillkommande hårdgjord yta. Det innebär att dagvattnet inte kan infiltreras på samma sätt som tidigare. Planförslagets omfattning är stor och den tillkomna mängden dagvatten som planförslaget medför måste omhändertas. Dagvatten ska samlas upp, fördörjas och renas innan det kan släppas på det kommunala ledningsnätet. Rening av dagvatten ska ske i skelettjordar, diken samt dammar innan det når den kommunala ledningen. Om föreslagna åtgärder i planförslaget för dagvattenhantering genomförs bedöms inte planförslaget försvåra förutsättningen att uppnå MKN i recipienten. De negativa konsekvenserna på miljökvalitetsnormer för vatten minimeras och planförslaget bedöms således inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten negativt.

5. Tidigare ställningstaganden enligt PBL

Detaljplan

Det befintliga verksamhetsområdet i planområdets norra del omfattas av detaljplanen förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Borgholm, fastighet Borgholm 8,14 m.fl., fastställd 1972-01-18. Planen medger småindustriändamål. En del av planen upphävdes 1994. Anledningen till upphävandet är att det inom detaljplanen fanns en anläggning för kräftodling vars utformning inte överrensstämde med den gällande planen.

Området har utretts i olika planprocesser vid ett flertal tillfällen. 2009 upprättades ett planprogram som var ute på samråd. Planprogrammet innefattade förutom en utvidgning av verksamhetsområdet även ett nytt bostadsområde och en ny väg för tillfart från väg 136. Den planerade utvidgningen av verksamhetsområdet var då avsevärt större än det nu föreslagna planområdet.

Bild 27. Gällande detaljplan för området. Det markerade området visar den del av detaljplanen som är upphävd.

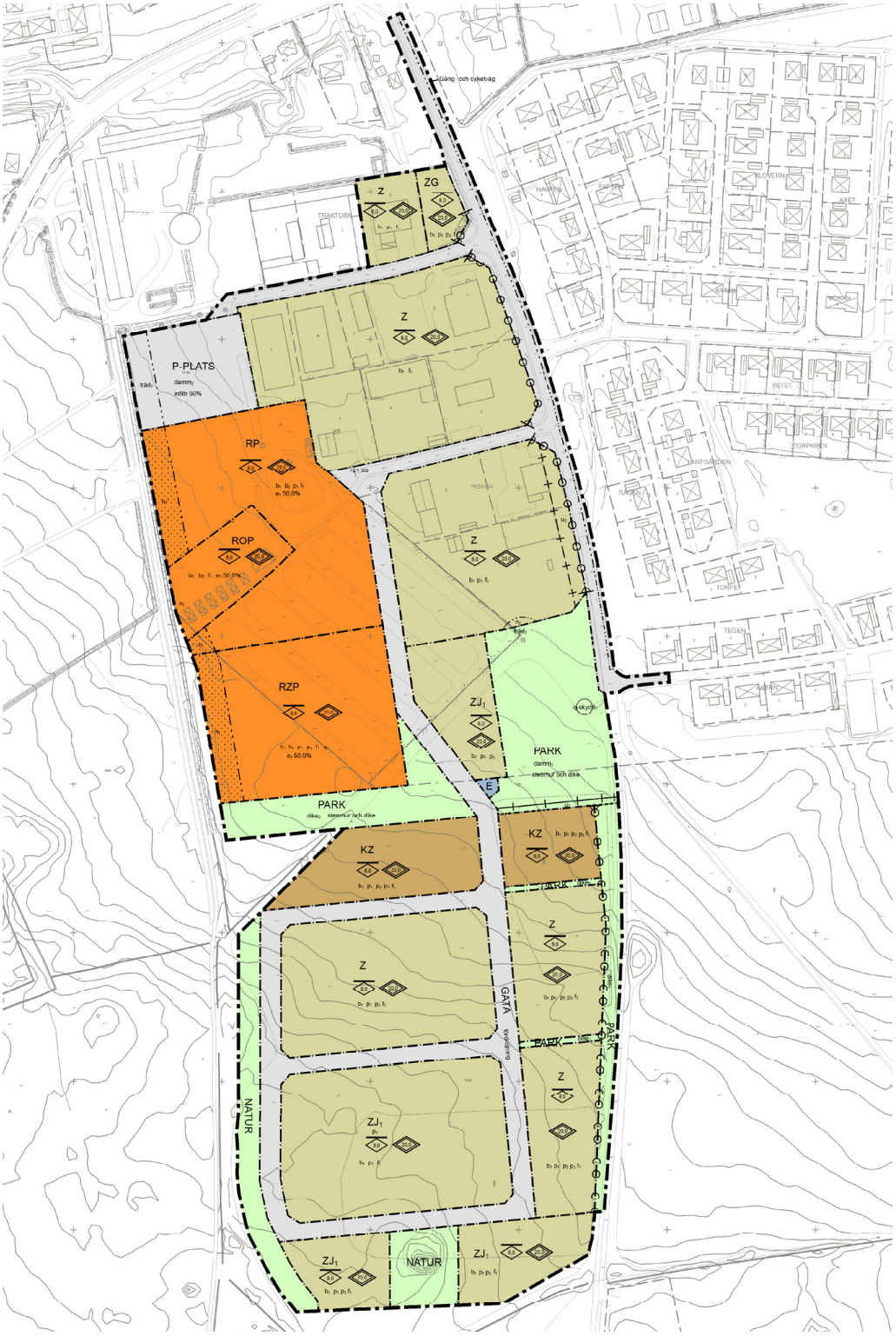
Översiktsplan

Området redogörs inte detaljerat i den kommuntäckande översiktsplanen (2002). Översiktsplanen för Borgholms kommun anger att ”Ny bebyggelse bör så långt möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning”. I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik (2019) är området utpekat som utredningsområde för verksamheter och handel. I den fördjupade översiktsplanen framhålls att det befintliga verksamhetsområdet kan förtätas och att man i första hand bör göra detta innan ny mark tas i anspråk. Den del av planområdet som planläggs för verksamheter stämmer överens med intentionen i den fördjupade översiktsplanen.

Den del av planområdet som planläggs för ställplats, besöksanläggning och tillfällig vistelse stämmer idag inte överens med den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik. Campingverksamheten har funnits på platsen i cirka femton år och har enbart fått tillfälliga lov för sin verksamhet. Vasahuset som är beläget i närheten av planområdet är utpekat i den fördjupad översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik (2019) som utredningsområde för nytt kulturcentrum.

6. Planförslaget och konsekvenser

Plankarta



Plankarta med ortofoto

Bebyggelse

Planförslaget medger till största del användningen verksamheter **(Z)** för att möjliggöra en utvidgning av det befintliga verksamhetsområdet i planområdets norra del. Inom användningen verksamheter ingår ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Även handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framförallt om partihandel. Syftet med användningen verksamheter är att möjliggöra för liknande verksamheter som finns inom området idag. Planen möjliggör därför för flexibla byggrätter för verksamhetsändamål. Användningen verksamheter ger planen en flexibilitet för att möta framtida utvecklingsbehov. Till användningen verksamheter hör även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor. Dessa ska uppföras inom den egna fastigheten på ett ändamålsenligt sätt. Användningen Kontor **(K)** medges tillsammans med användningen Verksamheter **(Z)** längs med parkområdet i den centrala delen av planområdet. Byggnader med kontor i anslutning till parkområdet kan bidra till att den gröna kilen som parkområdet utgörs av blir ett inbjudande stråk att röra sig i.

Användningen Drivmedel **(G)** tillsammans med Verksamheter **(Z)** medges i planområdets nordöstra del. Genom denna användning medges uppförande av en biogasstation. Det finns behov av att anlägga en biogasstation i närheten av Borgholm och den utpekade marken i den norra delen av planområdet bedöms vara en lämplig placering för detta. Fordon som förväntas använda sig av en biogasstation bedöms inte orsaka en betydande omgivningspåverkan för bostadsbebyggelsen. Användningen för drivmedel är placerad på mark längst norrut i planområdet och belastar därmed endast en begränsad del av Kungsgårdsvägen.

En del av marken i den centrala delen av planområdet samt i planområdets södra del, planläggs som Industri som är preciserad och begränsad till funktionen Upplag samt Bränslepump **(J_1)**. Det finns ett behov av att kunna tillgodose viss möjlighet till upplag samt användning av bränslepump inom planområdet, dels för befintlig verksamhet samt för tillkommande verksamheter. Det finns redan idag bränslepumpar inom den centrala delen av planområdet som medges med denna användning. Bränslepumpar är endast till för att nyttjas av verksamheter inom användningen. Bränslepumpar och Upplag medges inte inom användningen Verksamheter **(Z),** därav behöver denna användning ingå i Industri **(J)** med en preciserad användning.

I den västra delen av planområdet finns det befintliga övernattningsstugor, samt uthyrning av ställplats för husbilar. Detta område planläggs som Besöksanläggning **(R),** Tillfällig vistelse **(O)** och Parkering **(P).** Dessa bestämmelser möjliggör en fortsatt användning av den befintliga verksamheten i form av uthyrning av ställplats samt övernattningsstugor. Användningen Besöksanläggning samt Tillfällig vistelse möjliggör även en omvandling av markens användning som går i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik. I den fördjupade översiktsplanen pekas Vasahuset ut som utredningsområde för nytt kulturcentrum. Planområdet har ett strategiskt läge öster om Vasahuset och kan tillmötesgå en framtida utveckling av Vasahuset som ett kulturcentrum. Användningen Besöksanläggning och Tillfällig vistelse möjliggör en sådan utveckling och säkerställer att befintlig verksamhet inom denna del av planområdet medges i detaljplanen. Inom den södra delen av detta område medges även Verksamheter **(Z)** för att möjliggöra en omvandling till verksamheter i framtiden liknande det resterande planområdet. Anledningen till att Verksamheter **(Z)** inte ingår den norra delen av det här området är på grund av att det bedöms inte vara lämpligt med verksamheter i

direkt anslutning till användningen Tillfällig vistelse med befintliga övernattningsstugor.

Omfattning

Höjden på bebyggelsen inom är reglerad med planbestämmelsen högsta tillåtna nockhöjd och är markerad med en figur på plankartan samt en siffra för maximal nockhöjd. Nockhöjden är reglerad till åtta meter i hela planområdet. Området som ligger i den sydvästra delen av planområdet har den högsta marknivån inom planområdet, cirka 30 meter över havet. För att undvika att ny bebyggelse sticker upp för högt sett från väg 136 samt från bostadsområdet har därför nockhöjden reglerats till åtta meter. Det befintliga verksamhetsområdet har idag en högsta tillåtna byggnadshöjd på sex meter enligt gällande plan. Bedömningen har gjorts att åtta meter i nockhöjd även är lämpligt att ha för de befintliga verksamheterna inom planområdet. Vid tillkomst av skyltar ska dessa inte vara högre än takfotens höjd vilket regleras med utformningsbestämmelse $\mathbf{f_1}$**.** Anläggningar utöver byggnader omfattas inte av bestämmelse högsta nockhöjd. Högsta totalhöjd har därmed angetts i planen för att reglera att anläggningar utöver byggnader, som exempelvis master, inte får en högre höjd än 20 meter. Det säkerställer säker inflygning för Borglanda flygfält, samt säkerställer att övriga anläggningar inte orsakar en stor omgivningspåverkan.

För området i västra delen som planläggs med användningen Besöksanläggning, Tillfällig vistelse, Parkering samt Verksamheter regleras högsta hårdgörande yta till 60 % av fastighetsarean, bestämmelsen anges som $\mathbf{b_2}$**.** I denna del regleras även högsta byggnadsarea som $\mathbf{e_1}$, , största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean, maximal byggnadsarea är 2000 kvadratmeter. Reglering av byggrätt ska säkerställa att tillkommande verksamheter i form av besöksanläggning och verksamheter uppförs i lämplig skala för området och i förhållande till befintlig användning på platsen.

Kvartersmarken i planområdets nordvästra gräns är planlagd med prickmark tillsammans med bestämmelse $\mathbf{n_1}$.(Biotopskyddad allé) Det innebär att marken inte får förses med byggnad för att skapa ett avstånd mellan nya verksamheter och befintlig betesmark där stenmur och trädallé markerar gränsen. Parkeringsytan har egenskapsbestämmelsen träd_1 för att skydda allén. Marken längs den sydvästra gränsen är planlagd som **NATUR.**

Placering

För att undvika att bebyggelsen placeras i gatans gräns samt precis intill dike, har placeringsbestämmelser angetts i planen. Placeringsbestämmelsen $\mathbf{p_1}$ anger att bebyggelsen ska placeras minst tio meter från gata, denna bestämmelse har angetts för hela planområdet. Med placeringsbestämmelsen $\mathbf{p_1}$ säkerställs det även att det finns en tillräcklig yta på fastigheten för parkering och materialhantering. För det befintliga verksamhetsområdet där byggnader är placerade i nära anslutning till gata idag anges ingen placeringsbestämmelse för att undvika att befintliga byggnader blir planstridiga. Inom användning för drivmedelsförsäljning samt för nytillkommande verksamhetsytor anges bestämmelsen $\mathbf{p_3}$, som anger att bebyggelse ska placeras minst tre meter från annan fastighetsgräns än mot gata.

För marken som är belägen intill det tilltänkta diken i planområdets har placeringsbestämmelsen $\mathbf{p_2}$ angetts. Bestämmelsen anger att bebyggelse ska placeras minst tre meter från park. Det säkerställer att bebyggelse inte placeras precis intill tillkommande dike.

Planenligt utgångsläge

I den befintliga detaljplanen är marken planlagd som småindustri **Jm**, vilket är ersatt med användningen Verksamheter **Z.** Inom användningen Verksamheter är det tydligt beskrivet att ingen detaljhandel medges. För att befintliga verksamheter inte ska bli planstridiga har kommunen sett över hur befintliga verksamheter bedrivs. Kommunen kan göra bedömningen att företaget Jonssons Trä & Bygg AB bedriver viss detaljhandel på fastigheterna Traktorn 1 samt Traktorn 3. Handeln består av trävaruhandel med främst skrymmande varor. Dessa fastigheter har därför undantagits från planområdet. Eftersom att handeln riktar sig till dels privatpersoner och då varorna inte tillverkas inom området, innebär det att handel med skrymmande varor inom dessa fastigheter skulle bli planstridiga i den nya planen. Bedömningen har gjorts att inom användningen småindustri **Jm,** från 1972 kan företagets befintliga verksamhet medges och handel med skrymmande varor kan fortsatt bedrivas.

Bebyggelsens omgivningspåverkan

Förutom bebyggelsens påverkan sett från väg 136 kommer även landskapsbilden sett från bostadsområdet att förändras. Idag finns det verksamheter placerade utmed Kungsgårdsvägen fram till sista raden av bostäder. För bostäderna längst i norr blir påverkan marginell. Det är främst för bostäderna längst i söder som landskapsbilden förändras från öppen åkermark till exploaterat verksamhetsområde. Bostadsområdet ligger på en lägre marknivå än det nya verksamhetsområdet inom planområdet varpå den nytillkommande bebyggelsen kan upplevas som större. Det befintliga bostadsområdet har inte en liknande trädridå som avskärmning som finns på den västra sidan. Bedömningen är att landskapsbilden österifrån kommer att påverkas med planförslagets genomförande. Däremot bedöms den vara marginell då det redan finns befintliga verksamheter i området idag. För att minimera den visuella påverkan för boende i Rosenfors som exploateringen av åkermarken medför, har ett stråk med parkmark planlagts i den sydöstra delen av planområdet. Inom denna parkmark kan med fördel växtlighet växa upp för att skapa en ridå och stråk med grönska som ger visuellt skydd mellan verksamhetsområdet och Kungsgårdsvägen.

Eftersom att infarten till planområdet sker vid Verkstadsgatan gör kommunen bedömningen att trafik till följd av användningen upplag inte kommer orsaka en stor omgivningspåverkan på bostadsområdet. Parkområdet mellan Kungsgårdsvägen och tillkommande verksamheter fungerar även som en naturlig avskärmning till det befintliga bostäderna. Verksamheter eller upplag som orsakar en stor omgivningspåverkan på bostäder i form av höga ljudnivåer eller andra störningar, är inte lämpliga inom planområdet.

Längs med den sydvästra kanten av den utökade delen av planområdet planläggs ett stråk med naturmark som kommer att fungera som en naturlig avgränsning mellan den befintliga trädallén och åkermarken och det nya verksamhetsområdet. Naturmarken i den sydvästra delen säkerställer även att ett skyddsavstånd tas till trädallén från de tillkommande byggnaderna. I trädallén har det största trädet en stamdiameter på 110 cm, ett skyddsavstånd på 16 meter från tillkommande bebyggelse säkerställs med naturmark samt prickmark med bestämmelsen $\mathbf{n_1}$. Om träden behöver tas ned vid ett senare tillfälle på grund av dåligt skick, så föreslår kommunen att trädallén återplanteras.

I planområdets södra del finns ett odlingsröse som ska bevaras enligt planförslaget. Odlingsröset ligger på en upphöjd marknivå och markerar att verksamhetsområdet tar slut och åkermarken tar

vid. Det finns även ett odlingsröse centralt placerat i planområdet som också skyddas i planen. Genom prickmark, naturmark samt bestämmelse om skydd, skapas ett säkerhetsavstånd från tillkommande bebyggelse till trädallén och stenmur i väst, samt odlingsröse inom planområdet.

Dispens från biotopskyddet har sökts för stenmuren och diket som sträcker sig i väst- nordöstlig riktning genom planområdet. Kommunen har fått beviljad dispens för delar av stenmuren och diket. För att säkerställa en effektiv markanvändning och möjliggöra att syftet med planen kan uppnås så behöver åtgärder göras som innebär schaktning av stenmur samt igenfyllning av dike intill. Delar av biotopskyddet kommer att försvinna i och med genomförandet av planen. Kompensationsåtgärder kommer göras som innebär att delar av stenmuren kommer att flyttas till den planlagda parkytan i den centrala delen. Kommunen ser dessutom att den nuvarande dagvattenhanteringen har förbättringspotential, nya hållbara och långsiktiga lösningar gällande dagvattenhantering kommer därför att genomföras och möjliggöras genom att stenmuren tas bort. Genom dagvattenhanteringen kommer det skapas grönytor med vattenförande dammar och diken. De delar av stenmur och dike som inte har fått beviljad dispens från biotopskyddet, skyddas genom att antingen ha undantagits från planområdet eller med bestämmelse **q1** inom kvartersmark, samt **Stenmur och dike,** inom allmän platsmark

Trafik

Kungsgårdsvägen som löper i nordsydlig riktning i planområdets östra del är planlagd för **GATA** i planförslaget. Anledningen till att Kungsgårdsvägen är medtagen i planförslaget är för att kunna reglera utfartsförbud från verksamheterna mot denna, samt för att planlägga för en gång- och cykelväg som sträcker sig från väg 136 söderut till Såningsvägen.

En trafikmätning har genomförts där dagens trafikalstring för väg 136 samt Kungsgårdsvägen har sammanställts, samt beräkning av tillkommande trafik till följd av exploatering för både Kungsgårdsvägen och vid anslutningen till väg 136. Trafikmätningen visar att den uppmätta trafiken för Kungsgårdsvägen är 1395 fordon per dygn. Vardagsdygnstrafiken är något högre, 1596 fordon per dygn. Under vardagar utgör tung trafik cirka 15 % av totala trafiken. Enligt trafikverkets basprognos samt med underlaget från trafikmätning som genomförts på Kungsgårdsvägen, har trafikprognos år 2040 för väg 136 och Kungsgårdsvägen beräknats. Beräkningen visar att nyexploatering av Rosenfors medför en fördubbling av trafiken på Kungsgårdsvägen. Trafikflödet vid anslutning till väg 136 från Kungsgårdsvägen beräknas öka, från dygnstrafik på 7380 fordon per dygn till 9540 fordon per dygn. Av trafikökningen beräknas 790 av fordonen tillkomma till följd av exploateringen.

Den ökade mängd trafik som planförslaget medför bedöms vara i rimlig omfattning för att Kungsgårdsvägen i framtiden ska fungera som infartsväg till verksamhetsområdet i väster och bostadsområdet i öster. De lokalgator som finns inom det befintliga verksamhetsområdet får fortsatt användningen **GATA** för att trafikförsörja de verksamheter som finns där idag.

I planförslaget anläggs infarten till verksamhetsområdet vid Verkstadsgatan. Inga infarter eller utfarter medges söder om Verkstadsgatan, vilket innebär att södra delen av Kungsgårdsvägen inte belastas med ökad mängd trafik. Gatorna inom det befintliga verksamhetsområdet behåller sin bredd som finns idag på tio meter. Befintliga korsningar från Kungsgårdsvägen in till verksamhetsområdet får en ökad dimensionering av svängradien, för att klara av ett ökat trafikflöde in till verksamhetsområdet.

I den bullerutredning samt trafikmätning som tagits fram ges förslag på utformning av Kungsgårdsvägen med en inkluderad gång- och cykelväg. Körbanan föreslås behålla den bredd på sju meter som är idag, det totala vägområdet planläggs med en bredd på 11 meter för att ge plats för en gång- och cykelväg längs med den östra sidan av gatan. Detta kan möjliggöras genom att den befintliga trottoar som finns längs med delar av Kungsgårdsvägens västra sida föreslås att tas bort, eftersom att en gång- och cykelväg istället tillkommer på den östra sidan. De nya lokalgatorna i planområdets södra del som har en öst-västlig sträckning har en bredd på elva och en halv meter för att kunna möjliggöra för breda körfält, trottoarer samt plats för dagvattenhantering. Förslagen i sektionerna visar en bredd 9,8- 10.8 meter, inkluderat trottoar och dräneringsdike. Genom att planlägga gatorna på elva och en halv meter tas höjd för att det finns tillräcklig plats för dagvattenhanteringen och eventuell cykelväg om behov uppstår.

Gatorna är placerade för att behålla marknivåskillnaderna och möjliggöra för avrinning längs gatan. Skelettjordar kan då placeras i användningen gata och ansluta till ett större dike längs med Banvallen, vägen som Kungsgårdsvägen övergår till längs med södra delen av planområdet. De nya gatorna har väl tilltagen svängradie vid korsningar för att möjliggöra för större fordon att kunna svänga.

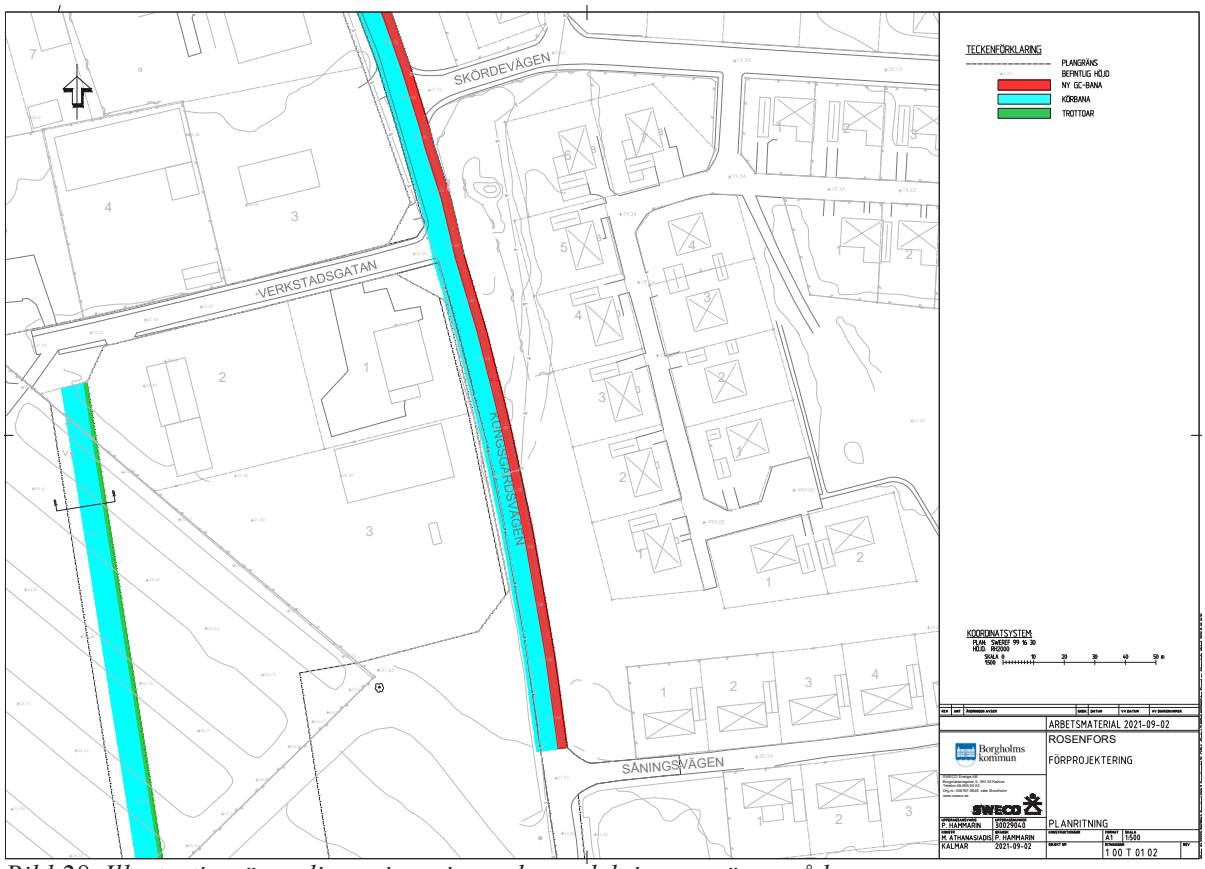


Bild 28. Illustration över dimensionering och uppdelning av vägområden.

Vägen som går genom planområdet i nord-sydlig riktning har en gatubredd på 14 meter för att ge tillräckligt utrymme för dagvattenhantering i gaturummet samt trottoar. Anledningen till att dagvattenhantering i form av fördröjning är planlagt i användningen gata är för att blivande fastigheter väster och öster om gatan ska kunna ha en planenlig infart.

Utfart

En planbestämmelse om **utfartsförbud** mot Kungsgårdsvägen har satts i plankartan för att undvika att nya in- och utfarter tillskapas längs Kungsgårdsvägen. Utfartsförbud säkerställer även att befintliga verksamheter fortsatt använder lokalgatorna inom området som in- och utfart. In- och utfart från nytillkommande fastigheter ska ske mot lokalgatorna inom området. In- och utfart mot Kungsgårdsvägen tillåts endast från den nordligaste delen av planområdet för att ge ett bättre trafikflöde för planerad biogasstation.

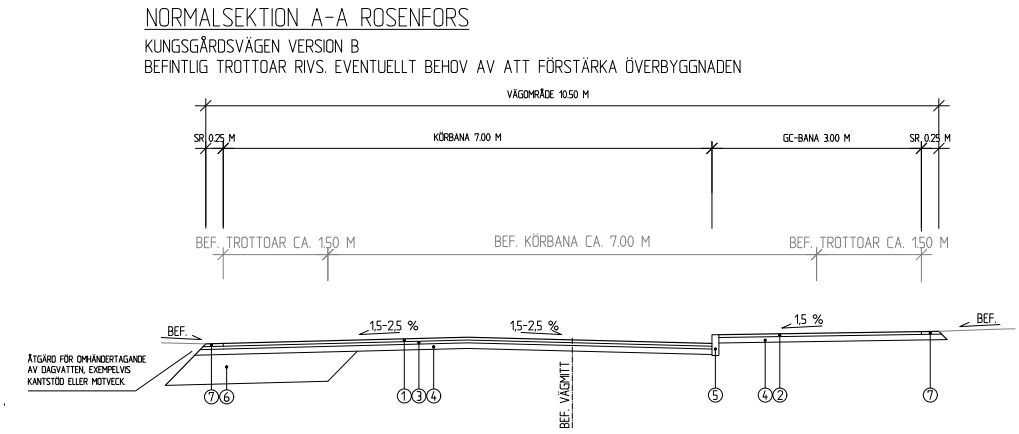


Bild 29. Sektion som visar förslag på dimensionering av vägområde för Kungsgårdsvägen med gång- och cykelväg, totalt 10,5 meter.

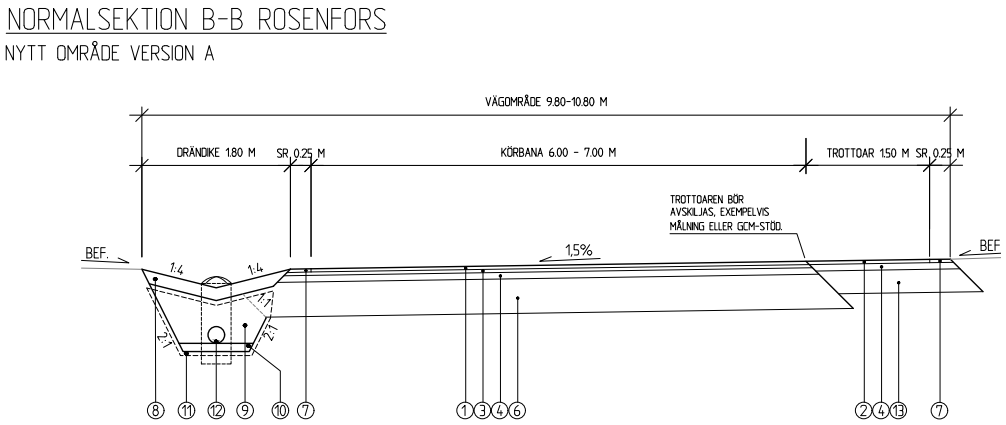


Bild 30. Sektion som visar förslag på utformning av gaturum inom det nya verksamhetsområdet i Rosenfors, 9,8- 10,8 meter.

FN:s Barnkonvention

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag i Sverige. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Det är därför viktigt att föra in barnperspektivet i detaljplaneringen. Enligt uppgifter som har inkommit till kommunen så rör sig dagligen omkring 30 till 40 barn mellan 0 till 18 år längs med Kungsgårdsvägen, då vägen används som skolväg. Idag utgörs vägen av en trottoar längs med delar av den västra kanten av Kungsgårdsvägen. Till följd av en exploatering av området kommer trafiken att öka in till planområdet. Kommunen har därmed valt att planlägga infarten

till huvudgatan i verksamhetsområdet i den norra delen av planområdet vid Verkstadsgatan, för att minska trafikbelastningen på Kungsgårdsvägen. I detaljplanen ges även förslag på att utöka Kungsgårdsvägen med en gång- och cykelväg från väg 136 till Såningsvägen, detta ska öka säkerhet för fotgängare och cyklister att röra sig längs med Kungsgårdsvägen och är även en viktig säkerhetsåtgärd ur ett barnperspektiv. Gång- och cykelvägen föreslås kopplas på den befintliga gång- och cykeltunneln vid väg 136, därav ingår även Kungsgårdsvägens norra del i planområdet. Kommunen ger även förslag på att trafik från Skördevägen ska lämna företräde för trafiken på Kungsgårdsvägen, vilket ska öka säkerheten för cyklister och fotgängare som rör sig längs med Kungsgårdsvägen.

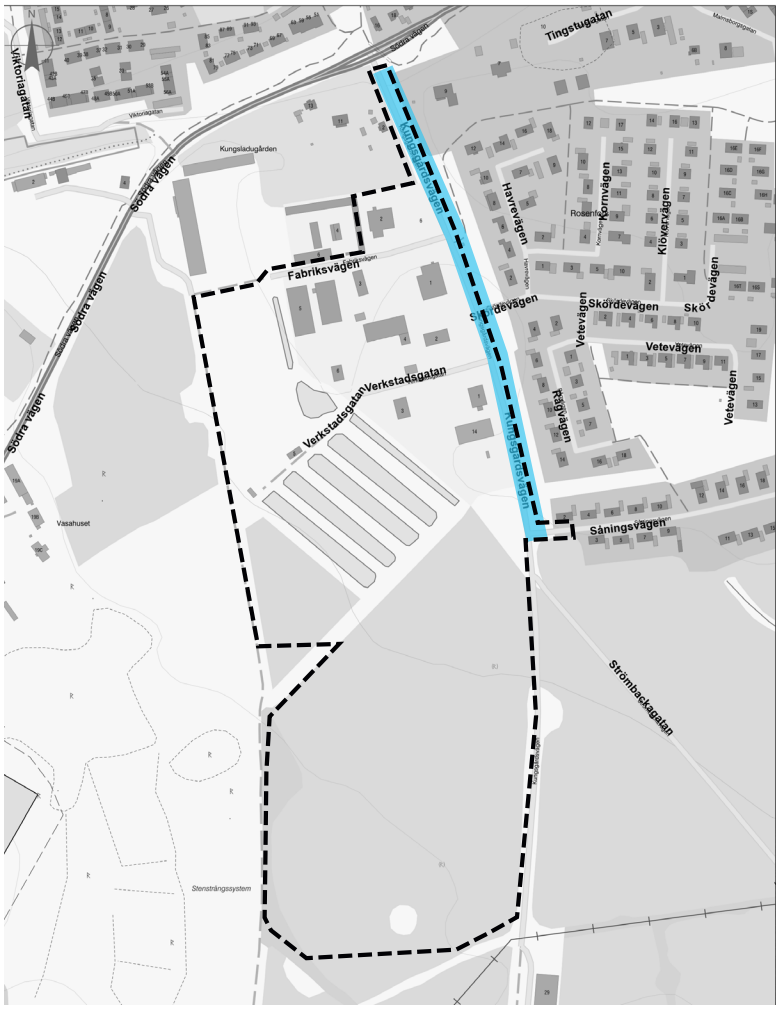


Bild 31. Karta med blå markering som visar den sträckning där en ny gång- och cykelväg planläggs.

Kommunen har identifierat en konflikt i att lastbilar idag använder Kungsgårdsvägen för uppställning, vilket innebär en minskad trafiksäkerhet på Kungsgårdsvägen. För att finna en lösning på denna konflikt har mark i den nordvästra delen av planområdet reglerats med användningen Parkeringsplats **(P-PLATS)**, som kommunen avser ska användas för uppställning och parkering av lastbilar som tidigare har skett på Kungsgårdsvägen. Kungsgårdsvägen föreslås förses med parkeringsförbud för att ytterligare förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Flygfält

Borglanda flygfält ingår i klassningen ”inga krav på godkännande”. För flygfältet gäller därmed föreskrifter och allmänna råd om utformning och drift som inte kräver godkännande TSFS 2016:26 18 § gällande Hinderbegränsande ytor: 18 §
Vid detaljplaneläggningen har hänsyn tagits till de hinderbegränsande ytorna, det vill säga hur långt avstånd som krävs mellan flygfältet och tillkommande bebyggelse. Kommunen har gjort beräkningar utifrån de riktlinjer som finns gällande dimensioner av hinderbegränsande ytor, eftersom att bebyggelse tillkommer öster om flygfältet. Utifrån beräkningarna så visar det att öster om flygfältets bana krävs ett avstånd om minst 76 meter till tillkommande bebyggelse. Vid detaljplaneläggning kommer avståndet vara cirka 185 meter, därmed görs bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande påverkan på flygfältets verksamhet eller att flygfältet innebär några risker för tillkommande bebyggelse.

Eftersom att detaljplanen innebär tillkommande bebyggelse i form av verksamheter och inte bostäder bedöms bullret från flygtrafiken som acceptabelt utifrån den begränsade flygtrafiken, fordonslag och frekvens.

Natur och Park

I planområdets mitt planläggs en del av marken som **PARK** och sträcker sig från öster till väster i planområdet. Anledningen till att användningen **PARK** används istället för **NATUR** är på grund av att möjliggöra vissa nödvändiga ingrepp för bland annat dagvattenhantering. Inom parkmarken anges att dike får anläggas med egenskapsbestämmelsen **dike$_2$.** Användningen **PARK** kompletteras även med egenskapsbestämmelsen damm i planområdets östra del för att möjliggöra uppsamling och rening av dagvatten. Parkmarken som sträcker sig i öst-västlig riktning reserverar även allmän platsmark för en eventuell framtida gång- och cykelförbindelse mellan bostadsområdet och den värdefulla kultur- och naturmiljön väster om planområdet. Den särskilt skyddsvärda eken är placerad inom användningen **PARK** i den östra delen av planområdet. **PARK** planläggs tillsammans med egenskapsbestämmelsen **träd$_2$**- särskilt skyddsvärda träd. Schaktning, byggnation eller upplägg av massor får ej ske inom ett avstånd av 15 meter gånger stamdiameter. Användningen **PARK** i kombination med egenskapsbestämmelsen träd$_2$ säkerställer att eken skyddas vid en kommande exploatering. Inom parkmarken finns även delar av stenmur och dike, samt ett odlingsröse längst åt öst. Dessa objekt skyddas med planbestämmelse **Stenmur och dike** samt **q-skydd1.**

Längs med Kungsgårdsvägen södra del, längs med Banvallen, har användningen **PARK** planlagts med en bredd som varierar mellan 6 och 17 meter. Användningen har kompletterats med egenskapsbestämmelsen **dike$_1$** för att möjliggöra plats för ett svackdike som kan samla upp och fördröja dagvatten. Parkmarken utgörs även som en naturlig avgränsning mellan verksamhetsområdet och bostadsbebyggelsen. Inom parkmarken kan växtlighet växa upp för att skapa ett visuellt skydd mellan verksamhetsområdet och bostadsbebyggelsen. Två mindre stråk av parkmark är även planlagda från det centrala gaturummet i verksamhetsområdet ut till diket längs med den östra kanten. De mindre stråken med parkmark är angivna med planbestämmelsen **dike$_2$.** Diken inom dessa parkstråk möjliggör avrinning och fördröjning av dagvatten från gaturummen, som leder till större diket i östra kanten och sedan vidare till dagvattendammen.

I den sydvästra delen av planområdet planläggs det befintliga stråket med växtlighet som **NATUR** som sträcker sig längs med den västra planområdesgränsen. Genom bestämmelsen **NATUR** bevaras befintlig växtlighet och grönska som tydligt separerar verksamhetsområdet från befintliga betesmarken. **NATUR** planläggs även där odlingsröse är beläget i den södra delen av planområdet

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsförsörjning

Nytillkommande bebyggelse föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet som har kapacitet för planerad byggnation. Det nya planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Brandvattenförsörjning

Placering av brandposter ska ske i dialog med Borgholm energi i samband med projekteringen. Dimensionering och placering av brandvattenposter ska kunna tillgodoses utifrån de riktlinjer som räddningstjänsten har enligt kap 5 om alternativa system. .

Dagvatten

Detaljplanen är reglerad för att säkerställa att tillräcklig mängd dagvatten kan omhändertas på allmän platsmark, men hantering av dagvatten möjliggörs och uppmuntras att även ske på kvartersmark. Kommunen föreslår omhändertagande av dagvatten på kvartersmark för att minska problem med stora mängder ytvatten inom fastigheterna samt planområdet i stort. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan förslagsvis ske genom vattenmagasin inom kvartersmark. På allmän platsmark omhändertas dagvattnet genom skelettjordar, diken och dammar. Det finns en dagvattenledning med anslutningspunkt vid Kungsgårdsvägen där dagvattnet kan kopplas på efter fördröjning och rening. I den norra delen av planområdet, vid Fabriksvägen, finns ytterligare en anslutningspunkt för dagvatten.

Dagvattenhantering utgår ifrån de naturliga flödesriktningarna och lågpunkterna som finns inom planområdet. Dagvattendammarna i den centrala samt norra delen av planområdet, samt svackdike i östra delen, utgörs av lågpunkter i planområdet. Flödesriktningen inom planområdet är riktad österut. Kvartersmarken bör höjdsättas så att de lutar mot angränsande gator, så att ytvatten som inte infiltreras och omhändertas lokalt på fastigheten kan ledas vidare och fördröjas och renas genom skelettjordar, diken inom gata samt parkmark och dagvattendammar. Användningen **GATA** planläggs även med bestämmelsen fördröjning, för att visa på att inom gaturummet ska dagvatten kunna omhändertas genom diken och skelettjordar. Bestämmelsen preciseras med att en volym på 25 m^3 dagvatten/1000 m^2 hårdgjord ska kunna omhändertas. På den nya kvartersmarken regleras marken med egenskapsbestämmelsen b_1- Fördröjningsmagasin får anläggas. Genom denna bestämmelse medges anläggning av fördröjningsmagasin på kvartersmark, vilket kommunen förespråkar. Vid anläggning av fördröjningsmagasin på kvartersmark bör fördröjningsmagasinen kunna omhänderta en volym på 25 m^3 dagvatten/ 1000 m^2 hårdgjord yta. Inom den nordvästra delen av planområdet som utgörs av användningen Besöksanläggning, Verksamheter, Parkering samt Tillfällig vistelse har högsta hårdgörande yta reglerats till högst 60 % av fastighetsarean. Inom denna del ska även en del av de befintliga dammarna att kvarstå och även återställas. Dammarna kan ansluta till en anslutningspunkt

för det kommunala ledningsnätet i planområdets norra del. Fastighetsägaren kan med fördel

Bild 32. Karta som visar dagvattnets flödesriktning inom planområdet. Ljusblå markering visar fördröjningsmagasin i form av svackdiken och skelettjord. Dessa ingår i gaturum samt inom parkmark. Grönområden är markerade med grönt.

använda dammarna för dagvattenhantering inom sin fastighet.
Det finns en mängd olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark. Ett exempel på en dagvattenlösning är en ”samlad fördröjning” vilket kan vara ett dagvattendike eller öppen dagvattenkanal. Ett sådant dike eller en kanal fungerar som mycket goda reningsanläggningar för förorenat dagvatten. När vattnet rinner i dikena eller kanalerna reduceras hastigheten på grund av vegetationen och därmed avskiljs föroreningar genom sedimentering, fastläggning samt genom infiltration. Avrinningshastigheten minskar avsevärt jämfört med transport i ledningar och flödestopparna nedströms minskar. Svackdiken är en annan variant på en samlad fördröjning. Kommunens förslår även vattenmagasin under marken för att inte ta i anspråk för stora ytor ovan mark. Vattenmagasinen ska placeras i anslutning till gatan för att dagvattnet ska kunna rinna ut till nästa uppsamlingsyta.

I gatan kan skelettjordar anläggas med ledningar där det uppsamlade vattnet från kvartersmarken kan rinna till, fördröjas och renas. Fördröjning längs med gatorna i planområdet följer marknivåerna i området och vattnets naturliga avrinningsriktning. Skelettjordarna som är en plantering längs med gatan ingår i användningen gata, liksom dagvattendike. Gatornas bredd i väst-östlig riktning i planförslagets södra del har en bredd på elva och en halv meter för att plats ska finnas för skelettjordar. Längs med vägen som sträcker sig i nord-sydlig riktning, i den södra delen av planområdet, ska det finns möjlighet att anlägga ett större dike för att kunna fördörja och leda vidare dagvattnet inom planområdet. Diket kan även samla upp dagvatten från kvartersmarken som är belägen väster om vägen. Diket ansluter slutligen till planområdets mitt, där en damm är belägen, som fungerar som ett extra reningssteg. Dikets bredd är medräknat i användningen gata, som har en bredd på 14 meter som ger utrymme för både fördröjning av dagvatten samt utrymme för trottoar.

Längs med Banvallen, vägen som Kungsgårdsvägen övergår till i söder, ska ett större dike anläggas där det uppsamlade dagvattnet från gatorna ansluter. Diket är planlagt som **PARK** och **dike$_2$** i plankartan och har en bredd på fem meter. Diket ska fungera som en trög fördröjning och rening. Diket längs Kungsgårdsvägen ansluter till en damm i planområdets mitt, dammen är reglerad med planbestämmelse **damm$_1$** och har en volym på 690 m^3. Dammen ansluter i sin tur till befintliga dagvattennätets anslutningspunkt. Utsläppet från dammen till ledningen ska vara ett reglerat flöde för att inte överbelasta dagvattennätet. I den norra delen av planområdet regleras planen med **damm$_2$** där ytterligare en dagvattendamm ska anläggas. Dammarna har en fördröjande funktion men fungerar även som ett ytterligare reningssteg. Avrinningen från tillkommande kvartersmark inom den norra delen av planområdet föreslås ledas mot dagvattendammen i norr. Vid skyfall som är kraftigare än dimensionerande 10-årsregn ska den nordvästra delen av planområdet även fungera som en översvämningsyta. För att ytan ska fungera som översvämningsyta medges inga byggrätter, ytan planläggs för användningen P-plats. Användningen regleras med egenskapsbestämmelserna damm2 samt högsta hårdgörande av yta 50%. Egenskapsbestämmelsen damm2 styr att resterande del av ytan som inte används för P-plats får användas till damm för rening och fördröjning. Egenskapsbestämmelse om högsta hårdgörandegrad 50%, används inom användningen för att säkerställa att vatten kan infiltreras vid stora regn. Planerad damm ska rymma minst 250 kubikmeter dagvatten men planen ger även möjlighet till större volymer för att kunna hantera dagvatten. Kommunen ser att parkering och ytor för dagvattenhantering är möjliga att kombinera.

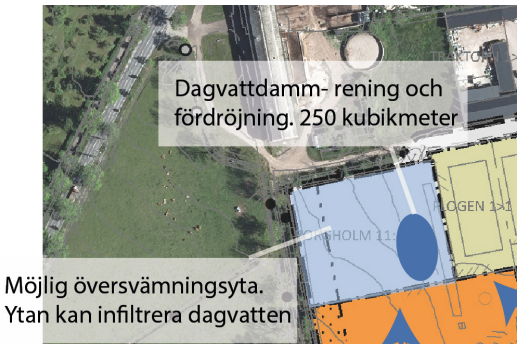


Bild 33. Inzoomning av nordvästra delen av planområdet och illustration över placering av fördröjningsdamm. Resterande del av ytan kan fungera som parkering.

Längs med Kungsgårdsvägens mitt finns en underjordisk dagvattenledning som sträcker sig in på kvartersmark. Ett u-område har tillsatts i planen för att säkerställa ledningsrätt.

Dagvattenhantering utanför planområdet

Borgholms kommun arbetar med en ny VA- plan som ett tematiskt tillägg till den nya Översiktsplanen. I VA- planen beskrivs den befintliga dagvattenhanteringen i kommunen och även potentiella utredningsområden för att uppnå MKN vatten genom förbättringsåtgärder. Även hantering av dagvatten vid 20-årsregn upp till 100-årsregn hanteras. Kommunen ser att det finns god potential att förbättra befintligt system längs sträckan från Rosenfors till Kalmarsund genom ytor för rening och fördröjning av dagvatten. Även åtgärder uppströms har konstaterats nödvändiga för att reducera och utjämna flödena.

Dagvattnet inom planområdet Rosenfors renas och fördröjs genom svackdiken och dagvattendammar. Åtgärderna syftar till att dagvattnet ska uppnå en bättre kvalitet innan det förs vidare ut till det befintliga dagvattennätet. I kartan nedan visas hur dagvattnet leds vidare från Rosenfors till slutrecipienten Kalmarsund.

Bild 34. Karta som visar dagvattenhanteringen från planområdet i Rosenfors till slutrecipienten Kalmarsund.

Längs med den första sträckan (1) från planområdet i Rosenfors, leds dagvattnet genom ett slutet ledningssystem, genom en kulvert under väg 136 vidare till Ekbacka (2). Inom detta område (2) leds dagvattnet genom ett öppet dike. Området är utpekat som ett utredningsområde för att förbättra befintligt öppet dike, med ökad vattenhållande kapacitet och bromsat flöde genom olika typer av fördröjningsåtgärder. Vid Ekbacka (3), finns det också potential att ytan kan förbättras för att fungera som en översvämningsyta vid extremregn. Vidare längs med sträckan leds dagvattnet vidare i ett slutet ledningssystem (4) förbi Skogsbrynets förskola fram

till sporthallen.. Vid ytan strax söder om förskolan (5), finns det en grönyta som kan fungera som en potentiell översvämningsyta vid extrema regn i kombination med dagens funktion som fotbollsplan. Sträckningen (6) består av ett befintligt öppet dike i anslutning till ett grönområde fram till idrottsplatsen. Föreslagna åtgärder är till exempel svack- och trappdike längs befintligt dike och översilningsytor inom naturområdet för att bromsa flödet. Vid Slottsskolan ges även förslag på åtgärd genom att magsinering av dagvatten kan ske under parkeringsplatsen. Längs med den sista sträckan av dagvattennätet (7), leds dagvattnet in i ett slutet dagvattensystem som mynnar ut i en våtmark cirka 100 meter från strandkanten. Här har ett ombyggnadsprojekt färdigställts genom att dagvattnet släpps i våtmark och leds genom meandring ut i Kalmarsund, åtgärder som ska gynna lekområden för gädda och abborre.

Utöver de utpekade ytorna längs med dagvattnets avrinningsväg, från Rosenfors till Kalmarsund, har kommunen förslag på åtgärd i form av en våtmarksfördröjning uppströms, öster om planområdet. Kommunen är angelägen om att utreda möjligheten vidare.

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen

Sara Wallander
Planarkitekt

Hanna Andersson
Planarkitekt

Emma Karlsson
Planarkitekt

Julia Hallstensson
Mark- och exploateringsstrateg

Alexander Sundstedt
Mark- och exploateringsstrateg

Mia Olsson Hedman
VA-strateg

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Frida Gustavsson
Miljöstrateg

Åsa Bejemar
Plansamordnare

Anders Magnusson
Tillväxtchef

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. Avsikten är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i södra Borgholm, söder om väg 136 och Borgholms Kungsgård. Till stadskärnan är det ca 1,5 km. I närområdet finns det ett befintligt verksamhetsområde samt en Borgholms stug- och ställplats. Borgholm stad har idag en högre efterfrågan än tillgång på mark för verksamhetsetablering. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att kunna utvidga det befintliga verksamhetsområdet.

Planförslaget möjliggör för fler flexibla byggrätter för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, i form av småföretagande. Planförslaget möjliggör även för användningen besöksanläggning, tillfällig vistelse och parkering för planområdets nordvästra del.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett utökat förfarande. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter finns i samrådsskedet samt i granskningsskedet.

Tidplan utökat förfarande

Tid	Planprocess
April 2020	Samråd
December 2021	Granskning
Mars 2022	Antagande av MBN
Maj 2022	Antagande av KF

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

Genomförande

Planens genomförandetid är 15 år från den dagen den vinner laga kraft.

Tid	Process
2022	Lantmäteriförrättning
2022-2036	Ombyggnad

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 efter genomförandetidens slut ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande tills dess att ny detaljplan tas fram.

Detaljplanens genomförande planeras att genomföras i etapper allteftersom behovet av verksamhetstomter växer fram. Etappindelningen ska först ske på kommunal mark med början i planområdets mitt och sedan vidare söderut. Sista etappen utgörs av privatägd mark i planområdets mitt.

Ansvarsfördelning

Anläggning	**Drift**
Allmänt va-nät	Borgholm Energi AB
El	Borgholm Energi Elnät AB
Tele	Skanova

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som utgörs av gata, natur och park. Det innebär att kommunen har ansvar för drift och underhåll av gata, natur och parkmark. Kommunen ansvarar för att anlägga en gång- och cykelväg i anslutning till den befintliga Kungsgårdsvägen. Kommunen har även ansvar för att dagvattenåtgärder på allmän platsmark kommer till stånd såsom skelettjordar, diken och dagvattendammar.

Avtal

Eftersom det utökade planområdet utgörs av kommunal mark avser inte kommunen att teckna något avtal för genomförandet av planen.

Tekniska frågor

Dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten. Kommunen ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten på allmän plats, samt ansvarar för att en tillräcklig mängd dagvatten för planområdet kan omhändertas på allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för uppförandet av skelettjordar och diken i anslutning till gata samt dagvattendamm på naturmark. Inom kvartersmarken föreslås vattenmagasin under mark placeras för att samla upp det dagvatten som genereras från respektive fastighet. Dagvattenhantering på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för.

Det är viktigt att Solbergatäkten inte påverkas av en kommande exploatering. Om det finns risk för ändring av förutsättningar för avrinningen så krävs säkerhetsskyddsåtgärder i form av skyddsvall alternativt avledning.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätter

Genom u-område har kommunen avsatt ytor som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, området är ett markreservat för ledningar och får inte förses med

byggnader. Genom u-område skapas förutsättningar för att bilda ledningsrätt. Vid genomförandet av planen behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas för att säkerställa rättigheter för ledningarnas dragning. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast bildas av lantmäteriet.

Säkerställande av allmänna ledningars rätt i planområdet har gjorts med u-område, vilket innebär att det skapas förutsättningar att bilda ledningsrätt. U-område innebär att området är ett markreservat för ledningar och inte får förses med byggnad.

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Den allmänna platsmarken bestående av gata, natur och park är tänkt att fastighetsbildas till den kommunala fastigheten Borgholm 11:1. De befintliga gatorna inom verksamhetsområdet i norr (Verkstadsgatan och Fabriksgatan) ingår redan i fastigheten Borgholm 11:1. Nya verksamhetstomter som möjliggörs inom kvartersmark ska styckas av och fastighetsbildas till egna fastigheter. Markägaren för området (Borgholms kommun) ansvarar för avstyckning och försäljning av verksamhetstomter.

Ekonomiska frågor

Borgholms kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska tas ut vid bygglovsskedet enligt Borgholms kommun gällande taxa.

Anslutningsavgifter

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

Medverkande tjänstemän

Kommunledningsförvaltningen

Sara Wallander	Alexander Sundstedt	Julia Hallstensson
Planarkitekt	Mark- och exploateringsstrateg	Mark- och exploateringsstrateg