



Borgholms  
kommun

Detaljplan för

# Borgholm 8:63 m.fl ”Rosenfors”

Borgholms kommun



## PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2020-02-28

# Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING .....	3
DETALJPLANEPROCESSEN .....	4
1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE.....	5
2. PLANDATA .....	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN .....	16
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL.....	23
6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER.....	25
PLANKARTA.....	25
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	30

# Samrådshandling

Upprättad: 2020-02-28

Dnr: S 2017-80

Planhandläggare:  
Emma Karlsson

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Arkeologisk förundersökning
- Dagvattenutredning



Bild 1. Kommunkarta



Bild 2. Översiktskarta

## Sammanfattning

Planområdet är beläget i södra Borgholm, söder om väg 136 och Borgholms Kungsgård. Till stadskärnan är det ca 1,5 km. I området finns det ett befintligt verksamhetsområde samt en stug- och fiskecamping 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 handel. Verksamheterna ska ha begränsad omgivningspåverkan. Inom planområdet kommer det även möjliggöras för mindre naturområde med plats för uppsamling av dagvatten. Detaljplanen möjliggör även för fortsatt användning av camping för den befintliga campingen.

## Detaljplaneprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, skall underlätta förståelsen för planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen skall också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan. I beskrivningen skall skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Plankartan är däremot juridiskt bindande för efterföljande beslut såsom bygglov.

Första steget i planprocessen kallas för samråd. Planförslaget ställs ut i stadshuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Samtliga handlingar finns även tillgängliga på kommunens hemsida. De fastighetsägare som bor närmst planområdet meddelas per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt företag och föreningar som berörs mest av förslaget.

När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

Nästa steg i processen kallas för granskning. Granskningen går till på liknande vis som samrådet. Alla planhandlingar görs tillgängliga och synpunkter välkomnas. När granskningstiden är slut sammanställer kommunen synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Ett sådant dokument är detsamma som en samrådsredogörelse; kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen skall antas. Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter.

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

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:  
[www.borgholm.se](http://www.borgholm.se)

### Utökat förfarande:

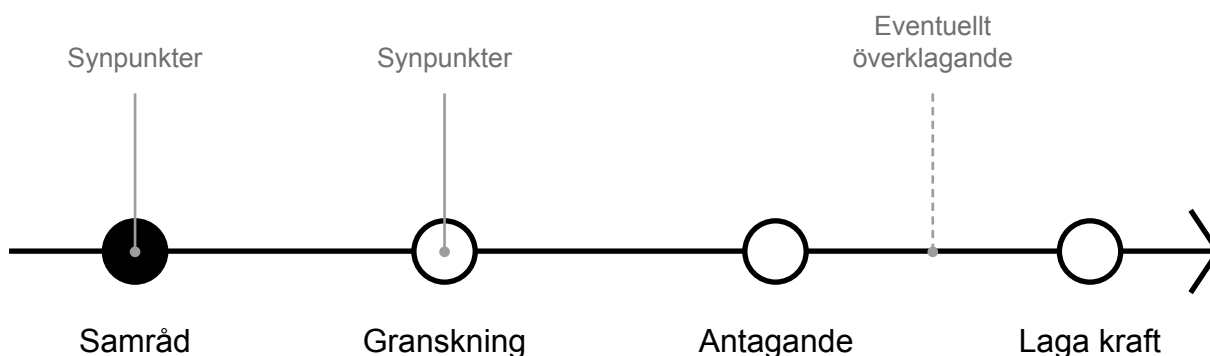






Bild 3. Planområde

## 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 trävaruhus, bilverkstad, lager- och tryckeriverksamhet. Området planläggs för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. För den del av området som idag består av camping planenliggörs denna utveckling.

## 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 camping 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 jordtäck 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. Dessa kom att uppföras under tidigt 70-tal. Området är glest bebyggt och relativt småskaligt. Det består bland annat av Jonssons Trä & Bygg som har brädgård och försäljning av byggmaterial. En annan aktör är 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 det tillfälliga små campingstugor som tillhör Borgholms stug och fiske. Campingen har utöver stugor även ställplatser för husbilar. Campingen 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. Vasahuset är en av de historiskt intressantaste byggnaderna i Borgholmsområdet och kanske den enda bevarade profana byggnaden från medeltiden på Öland. Byggnaden utgör för den som färdas söderifrån 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 för de som färdas söderifrån.



*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. Fastigheten är detaljplanlagd 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. Det finns inga uppgifter om att korsningen vid Kungsgårdsvägen är en olycksdrabbad korsning med flertal allvarliga olyckor. Det har förekommit en olycka där oskyddade trafikanter varit inblandade.

I det befintliga verksamhetsområdet finns det två lokalgator med infart från Kungsgårdsvägen. Förutom befintliga verksamheter, används Kungsgårdsvägen för boende öster om planområdet samt för trafik som ska vidare österut mot ridhuset. Vid bostadsområdets södra gräns övergår den asfalterade Kungsgårdsvägen till en mindre grusväg. Där ansluter även Strömbackagatan som löper längre söderut. 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. Lokalatorna 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. Detta medför en hög belastning för genomfartstrafik på väg 136 sommartid och långa köer kan uppstå. 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. Belastningen på Kungsgårdsvägen är inte lika hög som belastningen för genomfartstrafik på väg 136. Kommunen har gjort bedömningen att korsningen vid Kungsgårdsvägen och väg 136 idag klarar av den kapacitet av trafik som finns större delen av året samt skulle klara en ökning som planförslaget medger.

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 <sup>1</sup>	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 <sup>2</sup>
<sup>1</sup> För bostäder om högst 35 m <sup>2</sup> är riktvärdet 65 dBA. Om ljudnivå ändå överskrider bör <ul style="list-style-type: none"> <li>• minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och</li> <li>• minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasad.</li> </ul>		
<sup>2</sup> Om ljudnivån ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Kungsgårdsvägen angränsar till Rosenfors bostadsområde. Det saknas mätvärden över hur stor årsmedelsdygnstrafiken på Kungsgårdsvägen är idag. Bedömningen är att årsmedelsdygnstrafiken är betydligt lägre än för mätpunkterna på väg 136. En beräkning av bullervärden utifrån årsmedeldygnstrafiken på väg 136 (norra mätpunkten) har gjorts för att få en uppskattning om vilka bullervärden som uppnås där. Detaljplanens genomförande bedöms inte komma upp i de trafikmängderna som finns på väg 136 idag. Vid bullerberäkningen har Tyréns app Road Noise använts. I bilden nedan syns resultatet. Andelen tung trafik har ökat från vad som gäller för väg 136 eftersom planförslaget möjliggör för verksamheter.

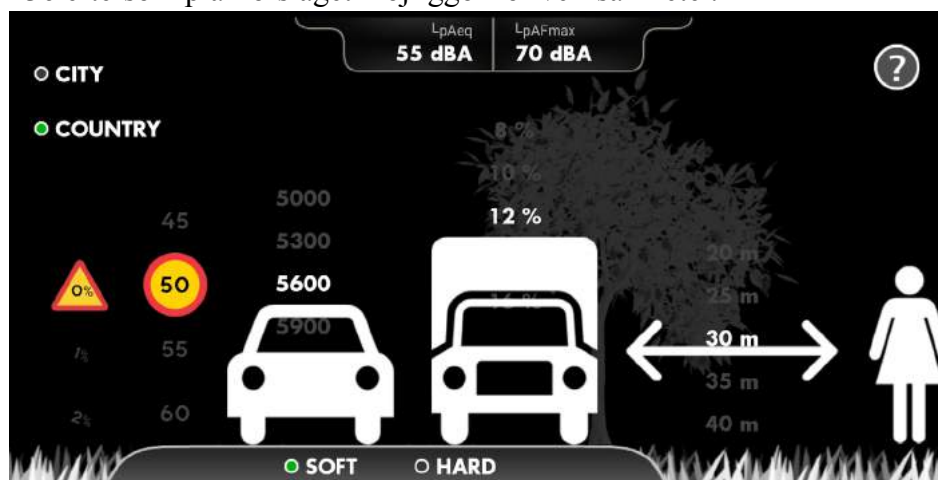


Bild 7. Beräkning av bullervärden i appen Road Noise, Tyréns.

Både den ekvivalenta ljudnivån och den maximala ljudnivån klarar riktvärdena. Däremot kan bullerriktvärdena vid bostadsbebyggelsens uteplats överstigas. Även om årsmedeldygnstrafiken inte bedöms komma upp i samma mängd som på väg 136 kan det finnas risk att bullerriktvärdena överstigs vid bostadsbebyggelsens uteplats som är placerade närmare Kungsgårdsvägen än själva bostadsbyggnaden.

Idag kan det uppstå störningar från verksamheter placerade närmast Kungagårdsvägen som ger ifrån sig damm och buller för boende. Den sammanvägda bedömningen är därför att bullerdämpandeåtgärder bör vidtas och anläggas mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet för att minimera de störningar som kan uppstå i form av buller och damm. Den mark kommunen bedömer som lämplig ingår inte i planområdet men är idag kommunal mark planlagt för allmän platsmark. Det är marken mellan Kungsgårdsvägen och bostadsområdet. Vid planering av det nya verksamhetsområdet bör även kommunen se över vart vilka verksamheter placeras med hänsyn till omgivningen.

### **Kommunal och kommersiell service**

Planområdet är beläget cirka 1,5 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 vall. 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



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

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. Väster om planområdet, längs planområdesgränsen finns en trädallé som löper i norr-södergående riktning längs med en befintlig grusväg. Strax norr om planområdet, i anslutning till Kungsladugården finns även en trädallé.

Inom planområdet finns det anlagda fiskedammar samt en gräsyta som utgör ställplatser för husbilar. Inom det befintliga verksamhetsområdet finns det fyra inventerade träd, bland annat alm och pil.

## 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. Dessa ligger utanför planområdet och ett visst avstånd bör tas till dessa. I planområdets mitt, sydväst om dammarna, sträcker sig en del av en tidigare stenmur.

## 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 med i 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 lerskiffern 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.

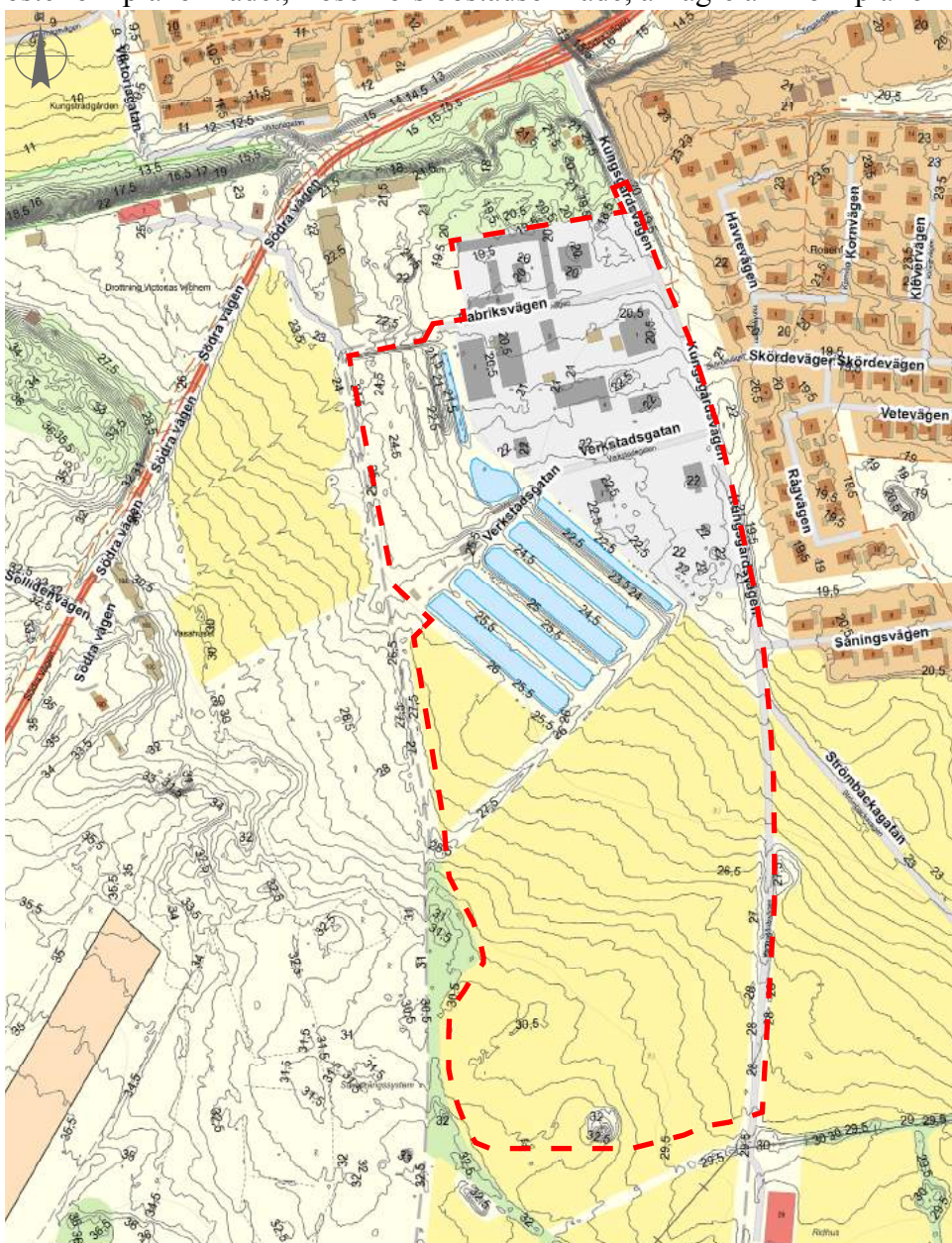


Bild 9. Höjdkurvor i området

## 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 tillgänglig tillsammans 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 10. Bild från den arkeologiska förundersökningen över ett av schakten.*

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. Bäckens mynnar ut till dagvattennätet söder om Rosenfors villaområde. Bäckens skapar problem på vårkanten med översvämningar och belastar dagvattenledningarna vid hög nederbörd. Dagvattenledningar som sedan fortsätter genom Borgholm stad är 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 fördörja dagvatten där Rosenforsbäcken går igenom. På så vis kan dagvattnet omhändertags, 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.

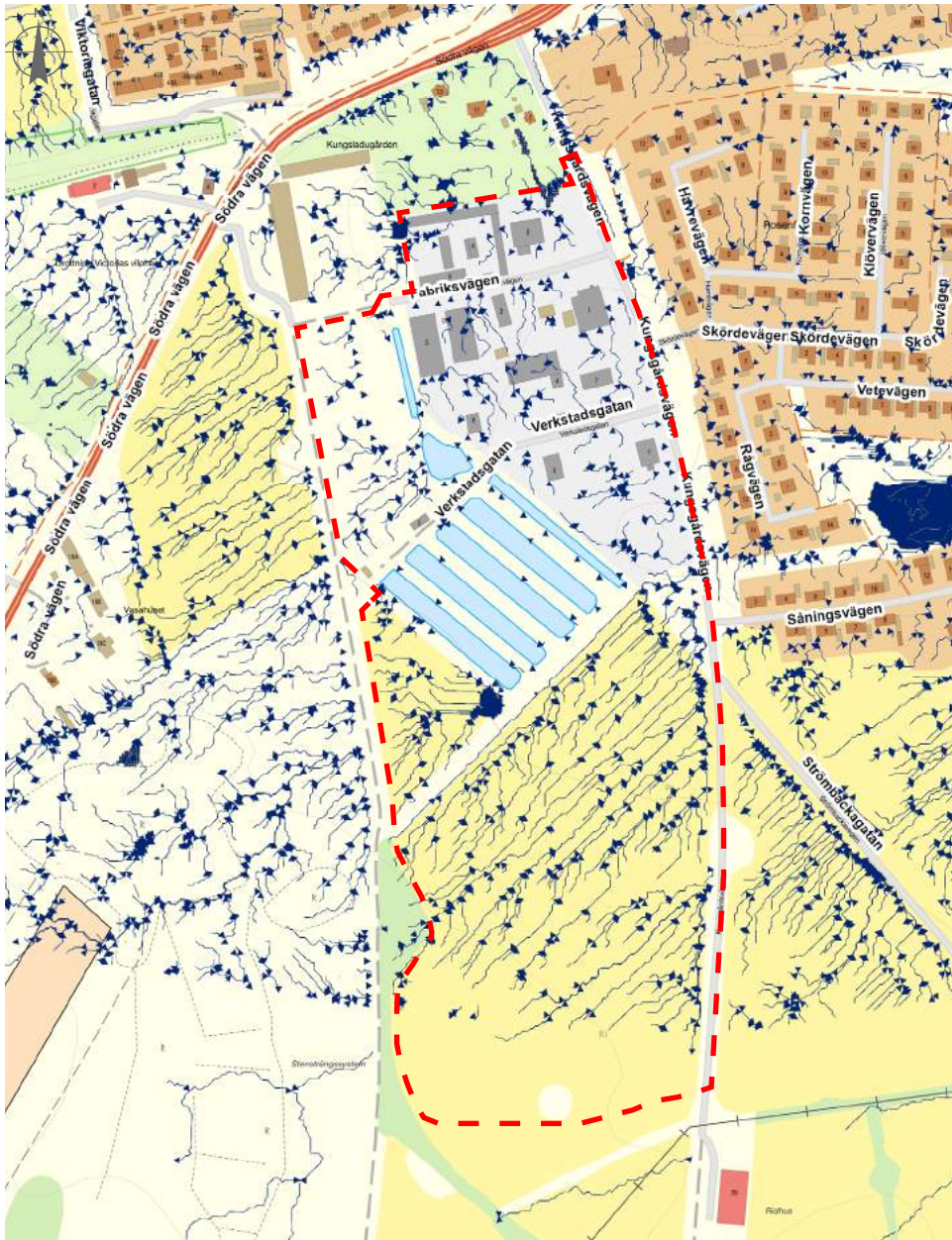


Bild 11. Riktning för avrinning

I planförslaget måste dagvattnet omhändertags 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 underjordiska kasettmagasin på kvartersmark för fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenhanteringen i planförslaget beskrivs mer utförligt under planförslag på sida 28.

### **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.

### **EI- och tele**

Skanova och Borgholms Energi Elnät AB har markförlagda ledningar inom planområdet.

## 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. Undersökningen är gjord utifrån tidigare lagstiftning och benämns därför som behovsbedömning. 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 och biotopskyddade stenmurar 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. De biotopskyddade stenmurarna längs planområdets västra gräns har undatagits från planområdet. Ett avstånd på finns mellan stenmurarna och planområdesgränsen. Marken närmast planområdets västra gräns planläggs med prickmark för att säkerställa att inte ny bebyggelse placeras för nära. Den samlade bedömningen är att planförslaget inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Riksintressen**

Hela Öland utpekats 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.



*Bild 12. Vy över Vasahuset från väg 136. Bakom Vasahuset och trädridån ligger det befintliga verksamhetsområdet.*

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 höjdmmodell 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.

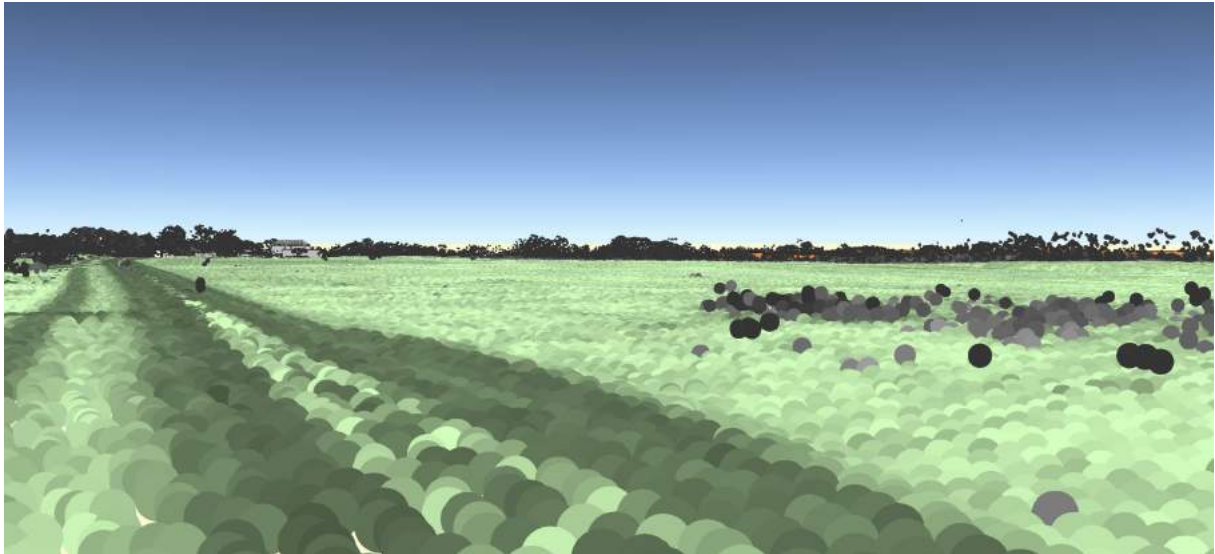


Bild 15. Vy över området. Grå byggnader är befintliga och orangea är nytillkommande enligt planförslag

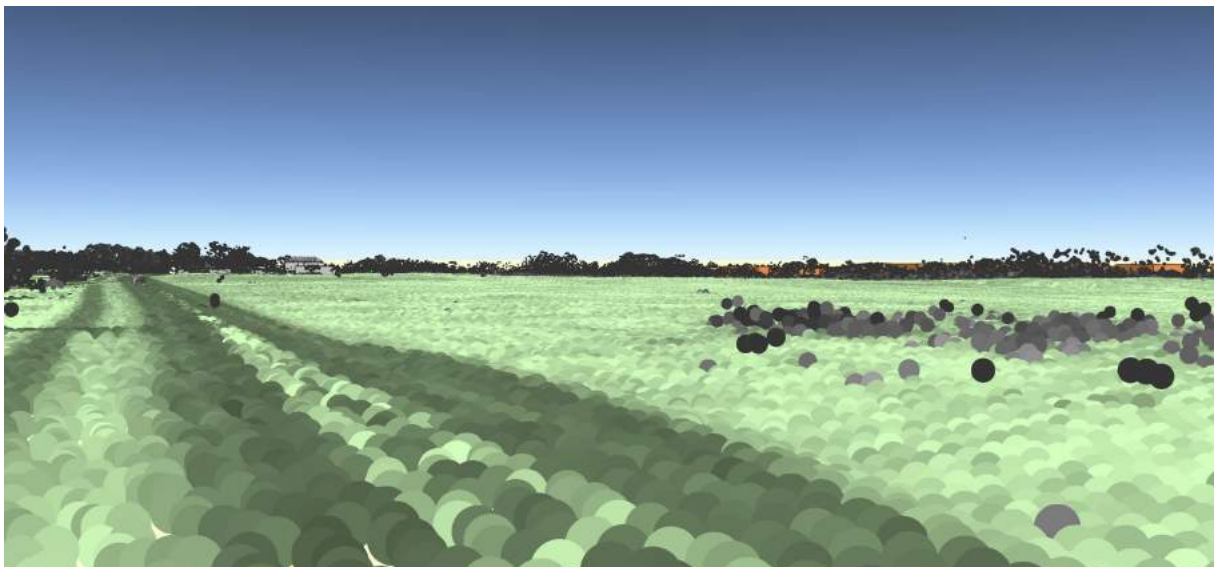


Bild 14. Bild från väg 136 med vyn över Vasahuset. Bakom Vasahuset skymtas befintlig bebyggelse.

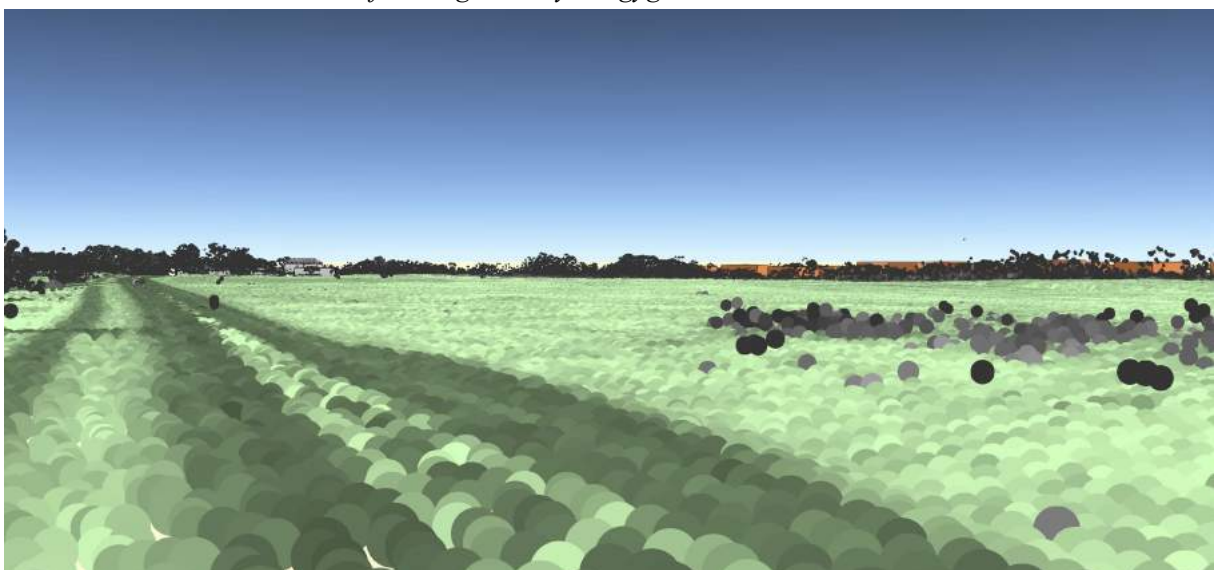
För att minimera påverkan på landskapsvyn från väg 136 har bebyggelsens höjd reglerats till maximalt åtta respektive elva meter i nockhöjd. Längs med planområdets västra gräns finns en trädallé som avgränsar planområdet från betesmarken i väster. I höjdmodellen som tagits fram har olika höjdangivelser testats för ny bebyggelse. I bilderna på nästa sida visas bebyggelse enligt planförslag med åtta respektive tio och tolv meters höjd (generell för all bebyggelse) för att få en uppskattning om hur den framtida bebyggelsen upplevs från väg 136.



*Bild 16. Bild över området sett från väg 136. Ny bebyggelse i åtta meter.*



*Bild 17. Bild över området sett från väg 136. Ny bebyggelse i tio meter.*



*Bild 18. Bild över området sett från väg 136. Ny bebyggelse i tolv meter.*



En högsta nockhöjd på åtta meter bedöms som lämpligt i planområdets sydvästra del 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. 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. Nyttillkommande 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 Slottsälvaret 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 planlagd med prickmark 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.

## 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. De industriområden som finns i staden är kringbyggda och saknar expansionsmöjligheter. Nya industriableringar 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 industriändamål 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 ska 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 utpekad som expansionsmöjligt för verksamheter.

## **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## **Förorenad mark**

Inom det befintliga verksamhetsområdet finns ett identifierat MIFO-objekt på fastighet Plogen 4, tidigare Ölands Allskrot som hanterat skrot. Objektet bedöms tillhöra klass 3. 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.

## **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 fortsatt rinner norrut, bort från vattentäkten.

## **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 nå 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

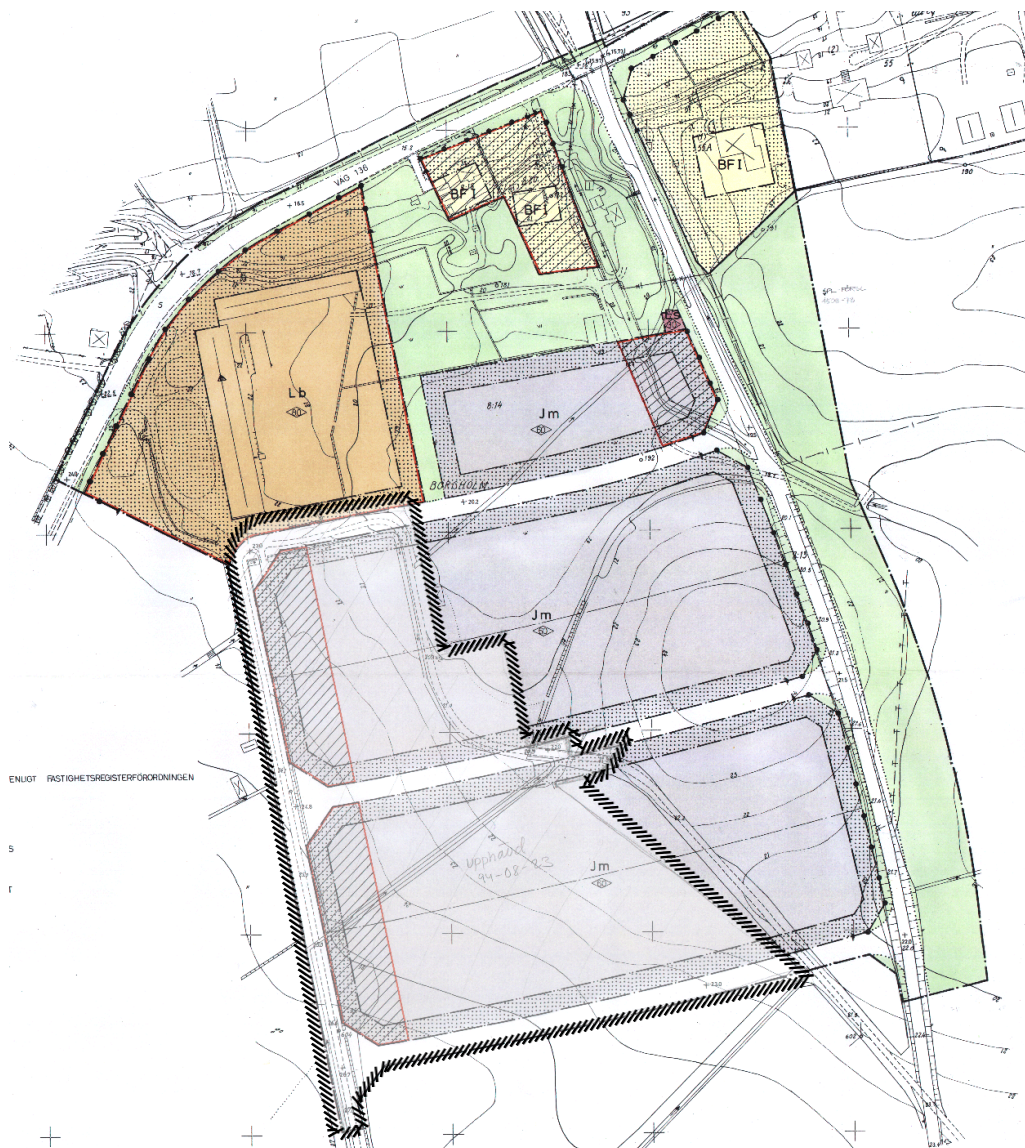


Bild 19. Gällande detaljplan för området. Det markerade området visar den del av detaljplanen som är upphävd.

### 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.

## Översiktsplan

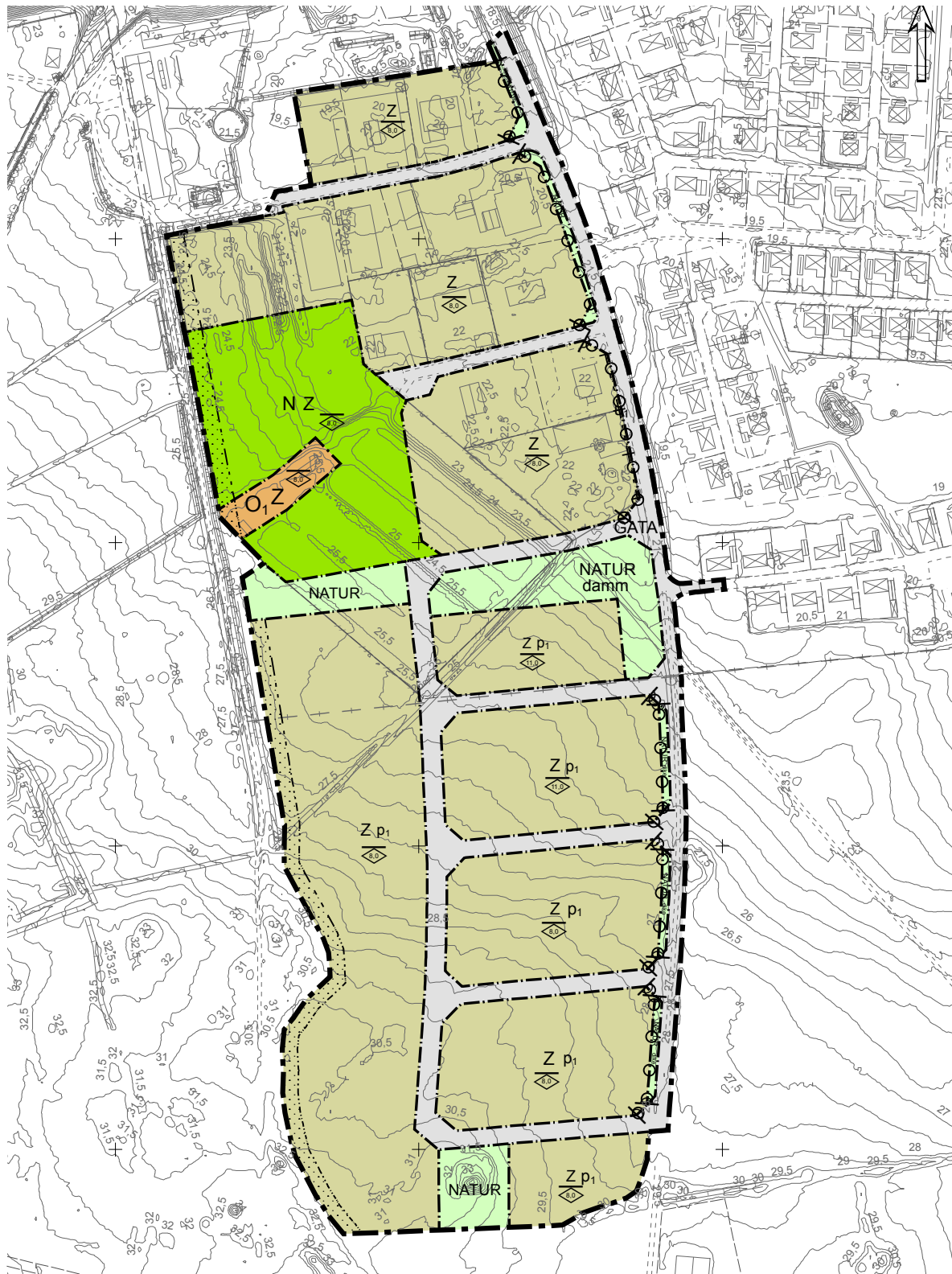
Området redogörs inte detaljerat i den kommuntäckande översiktsplanen (2002). Översiktsplanen för Borgholms kommun anger att ”Ny bebyggelse bör så långt möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning”. I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik (2019) är området utpekade 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 friluftsliv och camping samt campingstugor stämmer 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.



## 6. Planförslaget och konsekvenser

### Plankarta



## Bebyggelse

Planförslaget medger 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. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Syftet med användningen verksamheter är att möjliggöra för liknande verksamheter som finns inom området idag. För att skapa en flexibel detaljplan som kan möta framtida utvecklingsbehov är inte användningen verksamheter specificerad. Planen möjliggör därför för flexibla byggrätter för verksamhetsändamål. Till användningen verksamheter hör även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor. Dessa ska uppföras inom den egna fastigheten på ett ändamålsenligt sätt.

Den befintliga campingverksamheten i planområdets mitt planläggs med användningen friluftsliv och camping (**N**) för att möjliggöra fortsatt användning av camping i området. I användningen friluftsliv och camping ingår områden för campingplatser med tillhörande verksamheter. Användningen är endast avsedd för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter. Idag bedrivs uthyrning av ställplatser för husbilar vilket möjliggörs genom planläggning av friluftsliv och camping. Även tillhörande servicebyggnader som behövs för drift av campingen ingår. Campingstugor ingår inte i användningen. Idag finns det fem stycken enkla campingstugor inom området. För att möjliggöra en fortsatt användning av dessa i framtiden planläggs dessa för campingstugor (**O<sub>1</sub>**). Det innebär att campingstugor endast är tillåten inom detta användningsområde.

För att skapa en flexibel detaljplan som kan möta framtida utvecklingsbehov planläggs även friluftslivs och camping samt campingstugor med användningen verksamheter (**Z**). Detta för att eventuellt möjliggöra för en utveckling av verksamheter i framtiden.

## Omfattning

Höjden på bebyggelsen inom användningen verksamheter 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 respektive elva meter för användningen verksamheter beroende på placering inom området. 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 har därför en lägre nockhöjd satts här, åtta meter. För verksamhetsområdet som ligger i planområdets mitt där marknivån är lägre är nockhöjden satt till elva meter för att möjliggöra för högre byggnader. Det befintliga verksamhetsområdet har idag en högsta tillåtna byggnadshöjd på sex meter enligt gällande plan. Bedömningen har gjorts att åtta meter i nockhöjd är lämpligt att ha för de befintliga verksamheterna inom planområdet.

Marken i planområdets västra gräns är planlagd med prickmark. Det innebär att marken inte får förses med byggnad för att skapa ett avstånd mellan nya verksamheter och befintlig betesmark där stenvmur och trädallé markerar gränsen.

## Placering

För att undvika att bebyggelsen placeras i gatans gräns har en placeringsbestämmelse som anger att bebyggelsen ska placeras minst fem meter från gata angetts i planområdets södra del. Bestämmelsen betecknas med  $p_1$  i plankartan. För det befintliga verksamhetsområdet där byggnader är placerade i direkt anslutning till gata idag anges ingen placeringsbestämmelse för att undvika att befintliga byggnader blir planstridiga.

## 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 påverkan för boende i Rosenfors ska bullerdämpande åtgärder vidtas på gräsytan precis öster om Kungsgårdsvägen. Gräsytan är kommunal mark och är idag planlagd som allmän platsmark, park eller plantering. Eftersom att ytan redan är planlagd för allmän platsmark och kommunen är markägare planläggs inte ytan på nytt. Skyddsåtgärden kommer sträcka sig från den befintliga cykelvägen i norr ner till Såningsvägen. Även en del av jordbruksmarken söder om Såningsvägen kommer att tas i anspråk för bullerdämpande skyddsåtgärder. Förutom att skydda mot buller och damm kommer även åtgärden att skapa ett visuellt skydd mellan bostäderna och verksamhetsområdet.

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.

## 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. 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 planområdets södra del möjliggör planförslaget till nya lokalgator med in- och utfart från Kungsgårdsvägen. En ny infartsgata anläggs längs med fastigheten Tröskan 3 då denna fastighet idag saknar möjlighet till planenlig in- och utfart. Gatorna inom det befintliga verksamhetsområdet behåller sin bredd som finns idag på tio meter. Kungsgårdsvägen behåller även sin bredd och den södra delen av Kungsgårdsvägen som idag är en grusväg föreslås att breddas i planförslaget till samma bredd som resterande delen av Kungsgårdsvägen. Trottoaren längs Kungsgårdsvägen föreslås att förlängas fram till sista raden av bostäder. 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

skelettjordar för dagvattenhantering. De befintliga gatorna med tio meters bredd innehåller idag breda körfält och trottoarer varpå en breddning till elva och en halv meter bedöms som lämpligt för de nytillkommande gatorna där även skelettjordar ska rymmas. 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 Kungsgårdsvägen. De nya gatorna har väl tilltagen svängradie vid korsningar för att möjliggöra för större fordon att kunna svänga.

Den västra vägen i nord-sydlig riktning har en gatubredd på 13 meter där tre meter är avsatt för ett dike. Anledningen till att diket är planlagt i användningen gata är för att blivande fastigheter väster 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. Även för att säkerställa att befintliga verksamheter fortsatt använder lokalgatorna inom området som in- och utfart. In- och utfart från nytillkommande fastigheter ska ske mot lokalgatorna inom området.

### **Natur**

I planområdets mitt planläggs en del av marken som **NATUR** och sträcker sig från öster till väster i planområdet. Användningen kompletteras med egenskapsbestämmelsen **damm** i planområdets östra del för att möjliggöra uppsamling av dagvatten. Naturmarken som sträcker sig i öst-västlig riktning reserverar allmän platsmark för en eventuell framtida gång- och cykelförbindelse mellan bostadsområdet och den värdefulla kultur- och naturmiljön väster om planområdet.

I planområdets södra del planläggs en bit av marken för natur, för att säkerställa att odlingsröset bevaras. Längs med Kungsgårdsvägen användningen natur planlagts med en bredd på fem meter. Användningen har kompletterats med egenskapsbestämmelsen **dike** för att möjliggöra plats för ett svackdike som kan samla upp och fördörja dagvatten.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten- och avloppsförsörjning**

Nyttillkommande bebyggelse föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet som har kapacitet för planerad byggnation.

#### **Dagvatten**

I planförslaget ska dagvattnet omhändertas lokalt genom vattenmagasin på kvartersmark samt skelettjordar, diken och damm på allmän platsmark. 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.

För att minska problemen med stora mängder ytvatten i planområdet ska dagvatten omhändertas lokalt inom den egna fastigheten med hjälp av vattenmagasin som placeras under mark i anslutning till gatan. Det är upp till varje enskild fastighetsägare att se till att en lösning kommer till stånd inom den egna fastigheten. Detaljplanen föreslår 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 kommer skelettjordar att anläggas med ledningar där det uppsamlade vattnet från kvartersmarken kan rinna till, fördröjas och renas. Skelettjordarna 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. Gatans bredd i planförslagets södra del har en bredd på elva och en halv meter för att plats ska finnas för skelettjordarna. Längs med Kungsgårdsvägen ska ett större dike anläggas där det uppsamlade dagvattnet från skelettjordarna ansluter. Diket är planlagt som natur och dike 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 ansluter i sin tur till dagvattennätets anslutningspunkt. Utsläppet från dammen till ledningen ska vara ett reglerat flöde för att inte överbelasta dagvattennätet. Längs med den västra vägen i planområdet ska ytterligare ett dike anläggas med en bredd på tre meter. Dikets bredd är medräknat i användningen gata. Diket kan samla upp dagvatten från kvartersmarken som är belägen väster om. Diket ansluter slutligen till planområdets mitt, där dammen är belägen.

Inom användningen friluftsliv och camping kommer en del av de befintliga dammarna att kvarstå. Dammarna inom kvartersmarken för friluftsliv och camping ansluter till en anslutningspunkt för det kommunala ledningsnätet i planområdets norra del. Fastighetsägaren kan med fördel använda dammarna för dagvattenhantering inom sin fastighet.

Längs med Kungsgårdsvägens mitt finns en underjordisk ledning som sträcker sig in på kvartersmark. Ett u-område har tillsatts i planen för att säkerställa ledningsrätt. U-området är även planlagt med prickmark för att undvika att ny bebyggelse placeras där.

## **Medverkande tjänstemän**

Kommunledningsförvaltningen

Emma Karlsson  
Planarkitekt

Magnus Karlsson  
Miljöstrateg

Magnus Juhlin  
Plan- och byggchef

# 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 stug- och fiskecamping 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 flexibla byggrätter för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, i form av småföretagande. Planförslaget möjliggör även för användningen friluftsliv och camping samt campingstugor i planområdets mitt.

## 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
Augusti 2020	Granskning
December 2020	Antag. av MBN
Januari 2021	Antag. av KF

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

## Genomförande

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

Tid	Process
2021	Lantm.-förrättning
2021-2036	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 bygg rätt.

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**

Allmänt va-nät  
El  
Tele

#### **Drift**

Borgholms Energi AB  
Borgholms Energi Elnät AB  
Skanova

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som utgörs av gata och natur. Det innebär att kommunen har ansvar för drift och underhåll av gata och naturmark. Kommunen har även ansvar för att dagvattenåtgärder på allmän platsmark kommer till stånd såsom skelettjordar, diken och dagvattendamm.

### **Tekniska frågor**

#### **Dagvatten**

Kommunen ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för uppförandet av skelettjordar och diken i anslutning till gata samt dagvattendamm på naturmark. Inom kvartersmarken ska vattenmagasin under mark placeras för att samla upp det dagvatten som genereras från respektive fastighet. Vattenmagasin på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för. Det är upp till fastighetsägaren att det finns en dagvattenlösning på platsen.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Ledningsrätter**

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 lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. Den allmänna platsmarken bestående av gata och natur 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

Emma Karlsson  
Planarkitekt

Alexander Sundstedt  
Mark- och exploateringsstrateg

Julia Hallstenson  
Mark- och exploateringsstrateg