Borgholms kommun

Detaljplan för

Borgholm 11:42 m.fl. ”Ekbacka”

Borgholms kommun

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2020-04-05

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING 3

DETALJPLANEPROCESSEN 4

1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE 5

2. PLANDATA 5

3. FÖRUTSÄTTNINGAR 6

4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 18

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL 21

6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER 22

PLANKARTA 22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 26

Samrådshandling

Upprättad: 2020-01-02
Justerad senast: 2020-04-5
Dnr: B 2019-791

Medverkande tjänstepersoner:
I planläggningen har tjänstepersoner från flera kommunala förvaltningar och enheter medverkat.

Hanna Andersson Planarkitekt	Magnus Karlsson Miljöstrateg	Mia Olsson Hedman VA-planerare
Magnus Juhlin Plan- och byggchef	Alexander Sundstedt Mark- o exploateringsstrateg	Julia Hallstensson Mark- o exploateringsstrateg
KSau Planbeställare	Anders Magnusson Tillväxtchef, projektägare	Thomas Nilausen Planarkitekt

Planhandlingarna består av:

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Bild 1. Kommunkarta

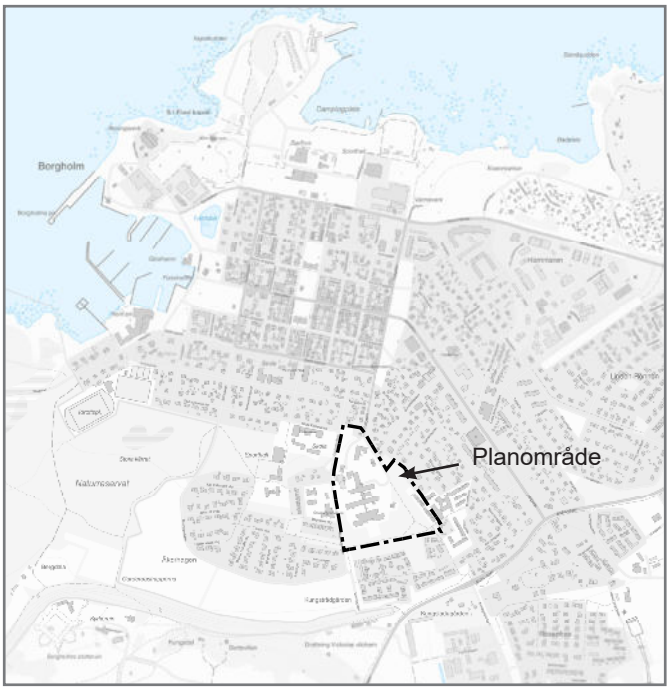


Bild 2. Översiktskarta

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation för särskilt boende i anslutning till befintligt särskilt boende på Ekbacka-området. Planen ska medge byggnation av 80 platser fördelat på 8 avdelningar om 10 lägenheter vardera.

Inom området finns 62 st inmätta träd, ytor för dagvattenhantering, skyddsvärda byggnader, stenmurar samt fjärrvärmeverk med tillhörande ledningsnät som har inverkat på planens utformning. Planområdet ligger i Borgholms södra del och omfattar Ekbackaområdet. Ingen detaljplan finns på platsen sedan tidigare. Planen omfattar befintliga verksamheter där inga större förändringar föreslås ex korttidsboende, särskilt boende, café, de nyrenoverade lokaler som tidigare inrymde vårdcentral och som nu är/blir kontor för olika verksamheter, kronikerhemmet, överläkarvillan, A-huset samt fjärrvärmeverket. Delar av området som planläggs där planförslaget medger nuvarande men även tillåter ändrad användning är delar av grönytorna där ny byggnad föreslås, rehabbadet, parkvillan, köket, lägenhetslängorna intill Strömgården samt parkeringsytor.

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 närmast planområdet meddelas per post. Förslaget skickas även till myndigheter samt de företag och föreningar som berörs av förslaget.

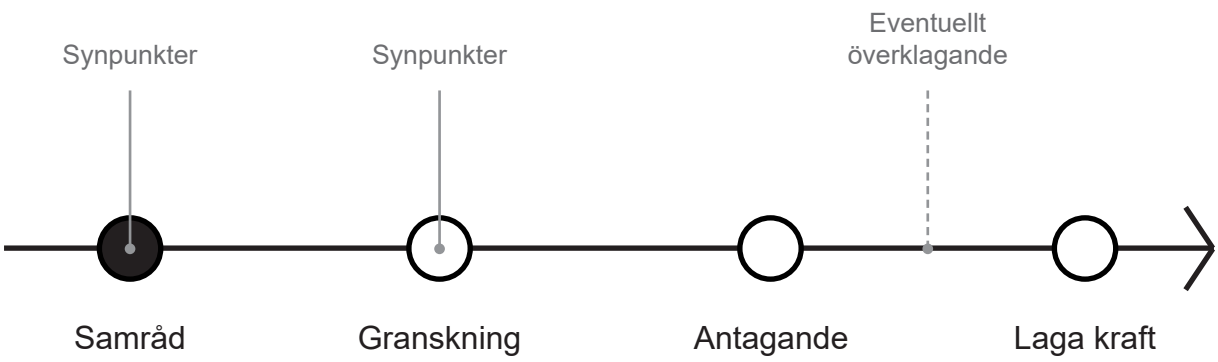
När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

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 standardförfarande.

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

Standardförfarande:



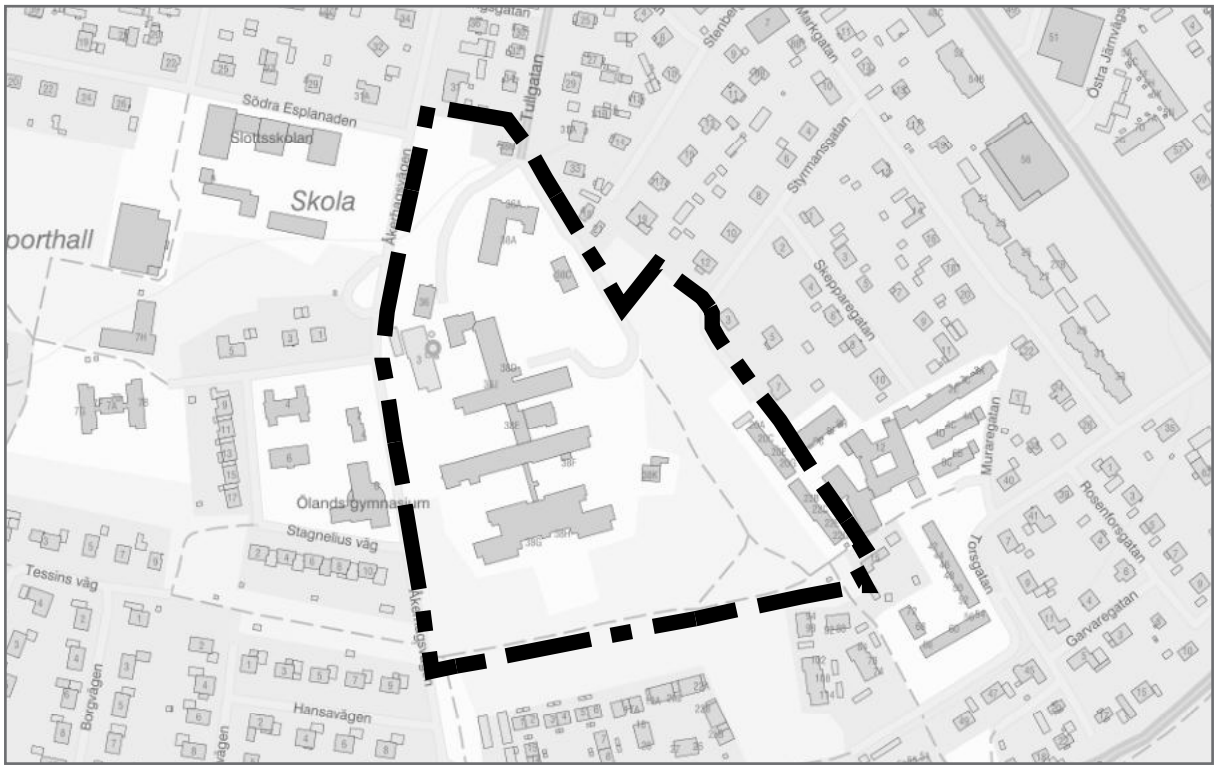


Bild 3. Planområde

1. Planens bakgrund och syfte

Det finns ett behov av fler platser för särskilt boende i Borgholm med närområde och planens syfte är att möjliggöra byggnation för det ändamålet i anslutning till befintligt särskilt boende i Ekbacka.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en nybyggnation av lokaler för särskilt boende. Planen omfattar även det område som i tidigare utredningar (se Samhällsnära våtmarker och fÖP Borgholm Köpingsvik) pekas ut för dagvattenhantering och planen ska därför även tillåta dagvattenåtgärder i berört grönområde. De gamla ekarna och skogsalmarna inom området är redan inmätta och har blivit bedömda (Trädvårdsplan 2016) vilket är ett nödvändigt underlag för planarbetet.
Fjärrvärmeverket med tillhörande ledningar ligger inom planområdet och inverkar på planens utformning och/eller genomförande. Planbestämmelserna utformas med flexibilitet för att kunna möta framtida behov av lokaler inom området.

2. Plandata

Planområdet ligger i södra Borgholm, mellan kvarteren Rödhaken, Riksäpplet och Stenhuggaren. Tullgatans södra del ligger inom planområdet. Planområdet omfattar 6,9 hektar.

3 Förutsättningar

I detta kapitel beskrivs området så att läsaren får en bild av hur det ser ut och vad det finns för detaljer och komponenter att beakta - befintliga byggnader, vägar, trafik, naturområden m.m. Planförslaget beskrivs i kapitel 6 och bör endast i undantagsfall nämnas i detta kapitel.

Bebyggelse

Hus 01 och 02 Områdets nya huvudbyggnad sedan uppförandet på 1940-talet. Från juli 1949 fram till 2014 var det vårdcentral i dessa delar av huvudbyggnaden och i perioder fanns även röntgen på plan 3 i östra delen av hus 02 och barnavårdscentral, mödravård och ungdomsmottagning på plan 2 i hus 01. Idag finns externa kontor i de nyrenoverade delarna av hus 01och resterande

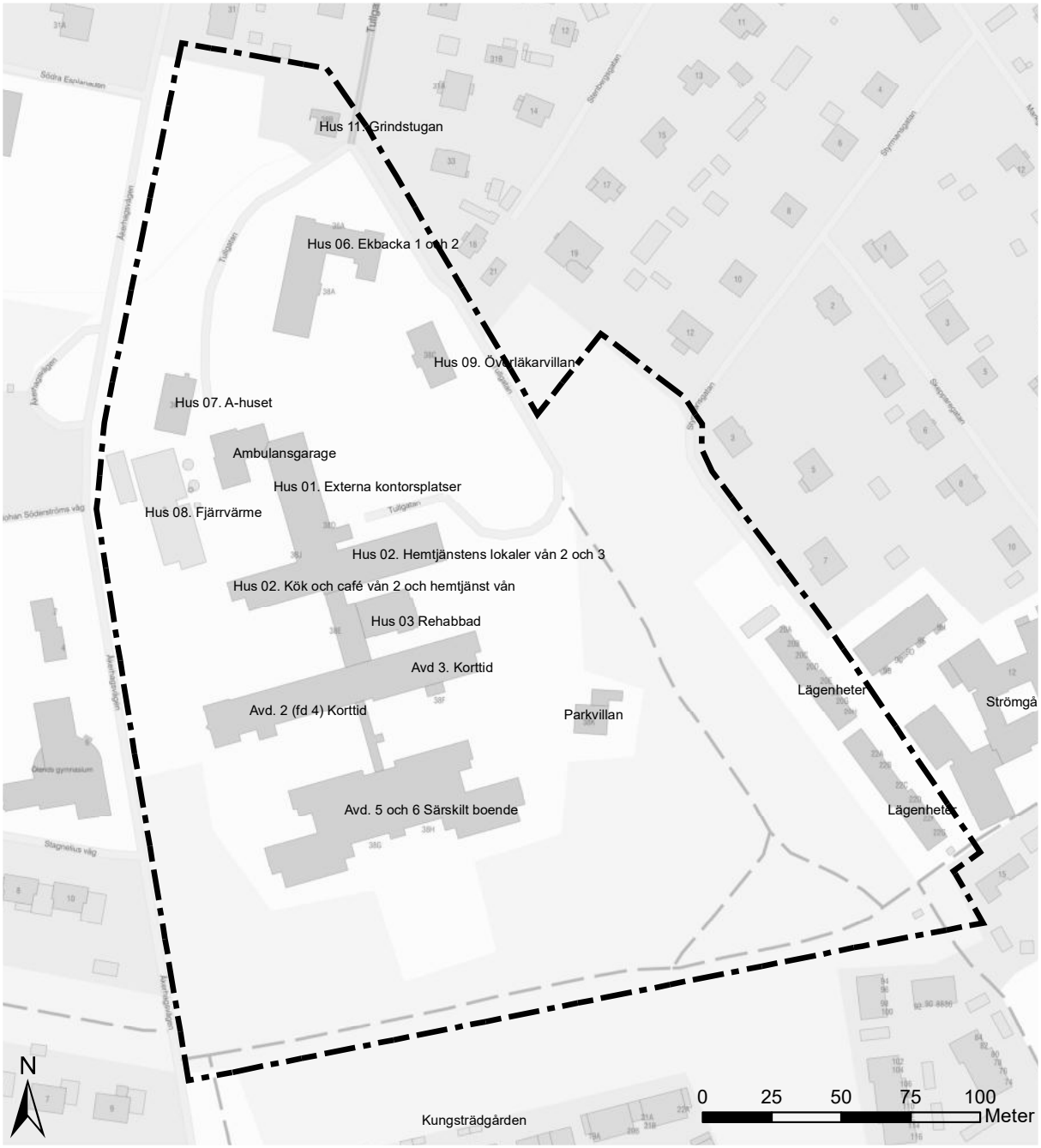


Bild 4. Planområdets bebyggelse

delar är under renovering för fler externa kontorsplatser.
Hus 02 plan 2, västra delen, innehåller sedan många år ett café samt tillredningskök. Köket används inte för tillredning idag då det är i behov av renovering. Idag nyttjas lokalen för logistik och varmhållning. Altertiv till placering av nytt tillredningskök diskuterats då dessa lokaler ej bedömts kunna inrymma ett tillredningskök som räcker till på längre sikt. Detaljplanen ska därför tillåta nuvarande användning men även tillåta fler användningsområden vid framtida flytt av tillredningsköket. I östra delen av hus 02, på plan 2 och hela plan 3, finns nyrenoverade lokaler för hemtjänstens verksamhet.

Hus 03 Rehab - innehåller varmbassäng för rehabilitering. Bassängen börjar uppnå sin livslängd och planen ska medge annan användning av ytan när nuvarande användning upphört. Nuvarande användning som rehab-bad avses fortgå tills bassängen inte är lämplig att bruka. Bassängen används idag inte tillräckligt mycket för att omfattande renoveringar ska bedömas ekonomiskt försvarbara.

Hus 04 (fd avd 4) nu avd 2. Korttidsboende, byggnader i gott skick, renoverade för ca 10 år sedan. Underhållsplan för små åtgärder efterfrågas.

Hus 05 avd 3. Korttidsboende, byggnader i gott skick, renoverade för ca 10 år sedan. Underhållsplan för små åtgärder efterfrågas.

Hus 06 Ekbacka 1 och 2. Borgholms gamla lasarett byggdes 1897 och är i mångas ögon en av stadens vackraste byggnader. Byggnaden var i bruk som lasarett fram till att nya huvudbyggnaden (Hus 01 och 02) uppfördes på 1940-talet. Den västra flygeln har i mitten av 1900-talet rivits och fasaden på huvudbyggnaden nyuppförts vilket går att se på fasadens detaljer. Under 2018 byttes taket. Löpande underhåll och restaurering pågår för att hålla denna kulturskatt i gott skick. Idag används byggnaden för daglig verksamhet.

Hus 07 A-huset. Tidigare epidemisjukhus, uppfört omkring sekelskiftet 1900. I källaren kan man ana byggnadens ålder men fasad, fönster och interiör har i omgångar förändrat byggnadens ursprungliga karaktär. Oklart om den ursprungliga fasaden finns bevarad bakom eterniten. Stomme och grund i dåligt skick.. Utvärdering av byggnaden pågår. Om utvärderingen viar att byggnaden ska ersättas bör dokumentation göras under rivning. Idag används byggnaden för kontorslokaler för kommunala verksamheter.

Hus 08 Fjärrvärmeverket. Inga förändringar föreslås som påverkar verket. Centralen är byggd på 1940-talet och efter övergången från oljeuppvärmning till fjärrvärme omkring år 1990 tillkom övriga byggnader.

Hus 09 Överläkarvillan var knuten till Borgholms lasarett som då betjänade hela Öland. Den nyanlagda järnvägen underlättade tillgängligheten väsentligt. Lasarettet var en komplett anläggning där bl a operationer genomfördes av skickliga läkare. Dessa blev högt skattade då deras skicklighet kunde avgöra liv eller död. De blev så legendariska att man på landsbygden delade in tiden efter dem, inte kungen. -”Det var på Reuterskiölds tid”, kunde man höra på byn. Doktor Påhlsson blev den siste överläkaren som bodde där. Det användbara huset har sedan hyst såväl sjuksköterske- som skördefestpraktik. För att kunna behålla en skicklig ledning av Lasarettet var det viktigt att kunna erbjuda ett fullgott boende.

Överläkarvillan kallas även Skördefestvillan. Idag står byggnaden oanvänd och är i behov av restaurering. Byggnaden ritades av den erkänt skicklige Georg Hesselman. Han hade arbetat med Riksdagshuset i Kungliga huvudstaden när han engagerades av Drottning Victoria för Solliden som byggledare. Under bygget, som tog tre år att fullfölja, hann han med att etablera sociala kontakter och han tillhörde exempelvis ortens äldsta sällskap. Hans överläkarvilla saknade inga moderniteter och var planlösningen sådan att tjänstefolket skulle ha sin egen trappa, just som på Solliden.
Arkitektoniskt representerar huset det tidiga 1900-talet och håller högre klass än någon av Borgholms byggnader från denna period. Hus med en klok planlösning och hög byggnadsteknisk klass lämpar sig väl för nya användningar och byggnaden bedöms därmed värd att bevara för sina arkitektoniska kvaliteer.

Hus 10 Parkvillan, ett bostadshus uppfört på 1970-talet. Har sedan dess i perioder byggts om interiört för olika verksamheter. Tidigare har det varit bostad, förskola, IT-central och nu används byggnaden åter som förskola. En flytt av befintlig verksamhet till lokaler vid Rödhaken är planerad inom de närmaste åren. Byggnaden bedöms vara av god 1970-talsmodell men som förlorat flera av sina särdrag i olika ombyggnationer. Av dessa skäl finns inget bevarandevärde och vid behov kan detaljplanen medge rivning och tillåta ny byggnad på platsen som bättre svarar mot verksamhetens behov.

Hus 11 Grindstugan. Byggnaden är en av områdets äldsta, uppfört omkring år 1900.

Hus 12 avd 5 och 6. Byggnader uppförda på 1980-talet för särskilt boende av god teknisk kvalité. Avdelningarna är uppförda med gemensamhetsytor i centrum och flyglar där två bostadsenheter delar på en toalett. Detta är inte i enlighet med gällande krav vilket gör att alternativen kvarstår att bygga om till tvårumslägenheter för särskilt boende alternativt möjliggöra annan användning. Planen ska medge båda alternativen.

Hus 13 och 14 lägenhetslängor i anslutning till Strömgården. Tidigare lägenheter för boende med särskilt behov, idag vanliga hyreslägenheter. Byggnaderna är i användbart skick men börjar uppnå sin livslängd. Byggnadstekniskt bedöms inte längorna som bevarandevärda och utrymmesmässigt kan marken användas på ett effektivare sätt i framtiden. Planen tillåter ny byggnation på ytan i två våningsplan med möjlighet att stycka av marken. Inga planer på att ersätta lägenheterna finns i dagsläget men pekas ut för framtida behov.

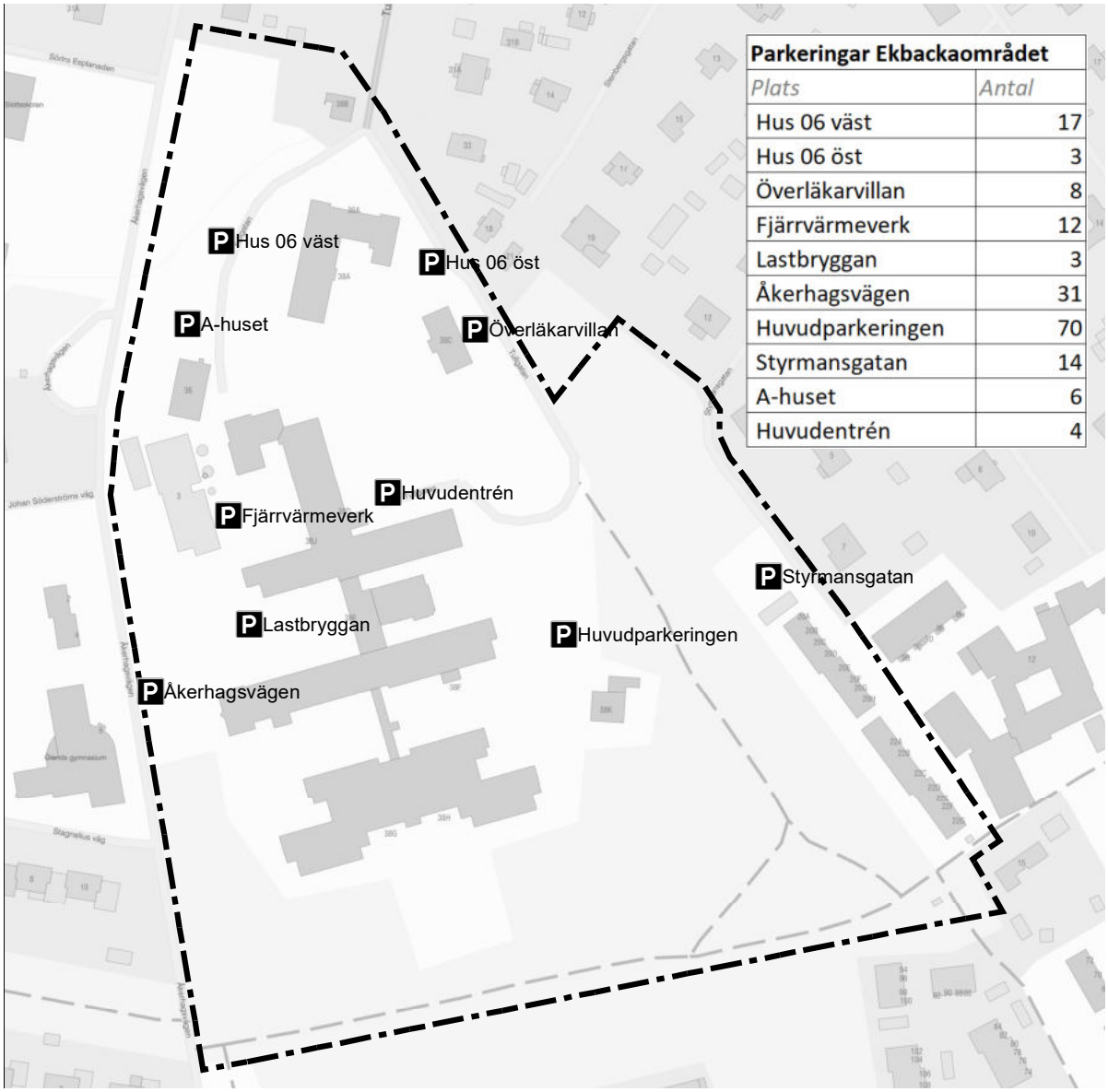
Trafik

Planområdet ansluter till tre lokalgator, i väster Åkerhagsvägen/Köpmangatan (samma gata som byter namn i höjd med Slottsskolan), i norr Tullgatan och i öster Styrmansgatan. Tullgatan är primär gata för att försörja området för motortrafik. Även Åkerhagsvägen/Köpmangatan används för att nå fjärrvärmeanläggningen samt kök och sophantering.
Utryckningstrafik sker via den västra anslutningsvägen till Tullgatan. Möjlighet finns även för utryckningstrafik att ta sig ut på Åkerhagsvägen vid behov. Kommunen avser att via lokala trafikföreskrifter tillåta utryckningstrafik att använda den stängda utfarten mellan Viktoriagatan till väg 136 som idag endast brukas för Kungsgårdens behov och har inlett dialog med berörda parter. Detta är dock aktuellt även utanför planarbetet och är ej beroende av detta arbete. I Borgholm är tillåten hastighet maximalt 40 km/h. I planområdet råder därmed 40km/h utom

för Slottsskolan där det är 30 km/h. Störst andel trafikrörelser kommer från huvudparkeringen där hemtjänsten har sin parkering. Trafik vid hämtning och lämning på förskolan kommer att upphöra iochmed flytten av verksamheten. Ny byggnat för särskilt boende bedöms få lågt antal trafikrörelser.

Parkering

164 parkeringsplatser finns markerade inom planområdet. Parkeringen längs Åkerhagsvägen används främst för Ölands utbildningscenters behov. Fler kontorsplatser ska inrymmas i lokalerna och behovet av parkeringar kommer därmed öka. Det planeras redan för att förlänga befintlig gatuparkering söderut för ett tiotal extra parkeringsplatser. Vid huvudentrén finns fyra H-parkeringsplatser. Huvudparkeringen används till stor del för hemtjänstens bilar och är därmed ute för hembesök till stor del under kontorstid. De p-platser som används för förskolans ändamål samt vid hämtning och lämning vid huvudparkeringen frigörs vid verksamhetens flytt. Det särskilda boende som ska etableras i ny byggnad i anslutning till huvudparkeringen bedöms medföra behov av ytterligare 10 parkeringsplatser utöver de 10 platser som frigörs vid förskolans



Parkeringar Ekbackaområdet	
Plats	*Antal*
Hus 06 väst	17
Hus 06 öst	3
Överläkarvillan	8
Fjärrvärmeverk	12
Lastbryggan	3
Åkerhagsvägen	31
Huvudparkeringen	70
Styrmansgatan	14
A-huset	6
Huvudentrén	4

Bild 5. Planområdets parkeringsytor

flytt från parkvillan till Rödhaken. Planen ger möjlighet till att i framtiden ersätta de lägenheter som idag har parkering vid Styrmansgatan. För att ta höjd för ytterligare parkeringsbehov tillåts den befintliga parkeringsytan att bli större.
.

Gång- och cykelvägar

GC-väg går genom skogsområdet i södra delen av planområdet samt i sydöstra kanten av området. Behov av att kunna gå och cykla säkert längs med Åkerhagsvägen finns.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplatser för linjetrafik är Kungsgårdsbacken alternativt Södra parken längs Tullgatan. Hållplats för närtrafiken är i dagsläget vid södra entrén till Ekbacka, mellan avdelningarna 2/4 och 5/6. Då av-/påstigningsplats är vid entrén en bit upp på gångvägen, mellan två avdelningar med boendes uteplatser, finns önskemål från verksamheten att en alternativ placering anvisas.

Buller

Buller påverkar oss på olika sätt beroende på typ, styrka och frekvens 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. Från och med 2015-06-01 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Buller från spårtrafik och vägar bör 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 timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Byggnation

Under byggskedet kan bullernivåerna överskridas. Transporter samt byggnation ska utföras dagtid företrädesvis under vardagar för att minska bullernivåerna till befintliga bostäder.
Särskilt bör bullernivåerna begränsas åt väster då boende på korttidsboende samt särskilt boende blir påverkade under byggperioden.

Biltrafik

Området har inga gator/vägar som medför buller i närheten av gränsvärdena för befintliga eller tillkommande bostäder. Områdets interna vägar är utformade för en större pågående verksamhet inom området än vad det används för idag. När lokalerna användes som vårdcentral var det en stor mängd patientbesök samt ett större antal transporter av material, mat och sophantering som försörjde området. Idag är det en mycket lägre andel trafikrörelser då användningen har ändrat karaktär. Hemtjänsten har sin parkering här vilket ger huvuddelen av trafikrörelserna för området. Totalt bedöms antalet trafikrörelser ligga under 200 ÅDT, mot tidigare 1000 ÅDT (trafikräkningar ej utförda). Tillkommande byggnad med 80 platser för särskilt boende uppskattas till en ökning av 50 trafikrörelser per dygn. Totalt sett bedöms trafiken i nuvarande omfattning samt efter utbyggnad inte medföra negativa konsekvenser och utreds därmed inte vidare.

Utryckningsfordon

Utryckningstrafiken som utgår från området använder ljussignal i tättbebyggt område istället för sirener där så är lämpligt. Antalet utryckningar och det buller som dessa medför är inte att bedöma som störande för befintliga eller tillkommande bostäder.

Fjärrvärmeverket

Vid flistömning vid fjärrvärmeverket uppstår buller. Detta sker endast dagtid och vid 4 tillfällen per vecka i genomsnitt. Bullermätning har inte utförts men inga störningar har rapporterats. Planförslaget medför inte att gränsvärdena för buller överskrids.

Varutransporter

Ekbackaköket tar emot varor samt är värmehållande kök till de mattransporter som sker till verksamheterna runt om i kommunen. Detta medför logistik dagtid vid lastbryggan vid hus 02. Bullermätning har inte utförts men utifrån pågående verksamhet i hus 04 är det inget som stör de boende. Pågående verksamhet vid köket är tänkt att flyttas då det inte fungerar tillfredställande idag. Trafiken/lastningen kommer därmed att minska till att endast vara mottagningskök för egna verksamheter. Med ökat antal särskilt boende-platser i Borgholm finns även behov av ytterligare ett tillredningskök då det på Viktoriaskolan nått sin maximala gräns.
Planen medger inom samtliga ytor markerade för vård att ett nytt kök inryms för att ersätt befintligt även om huvudalternativet är att ett nytt tillredningskök för socialens verksamheter ska ligga på annan plats än Ekbacka. Leverans av övriga varor som ex kontorsprodukter sker via ordinarie entréer och är av begränsat slag.

Sophantering

Nuvarande sophantering är marginell i jämförelse med när vårdcentralen fanns i lokalerna. Ekbackaområdets nuvarande sophantering kommer att fortgå, endast marginell ökning pga de tillkommande externa kontorsplatserna. Den nya byggnaden ska kunna nås av sophämtningsfordon.

Övriga verksamheter

Övrig verksamhet utgörs av kontor, särskilt boende, korttidsboende samt daglig verksamhet. Ingen av verksamheterna ger upphov till buller i sig.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet ligger i Borgholms stad med all lokal service inom 1000 m. Inom området finns café i hus 02. Planen ska medge att nuvarande lokal för rehabbad kan inrymma diverse nvändningsområden som ex restaurang, samlingslokal osv.

Mark och vegetation

Ekbackaområdet har ingått i det område där värdefulla träd inventerades till Trädvårdsplanen 2016. Skogsek, ask, apel, vårtbjörk, sötkörsbär, asp, skogsalm, och päron har inventerats i området.

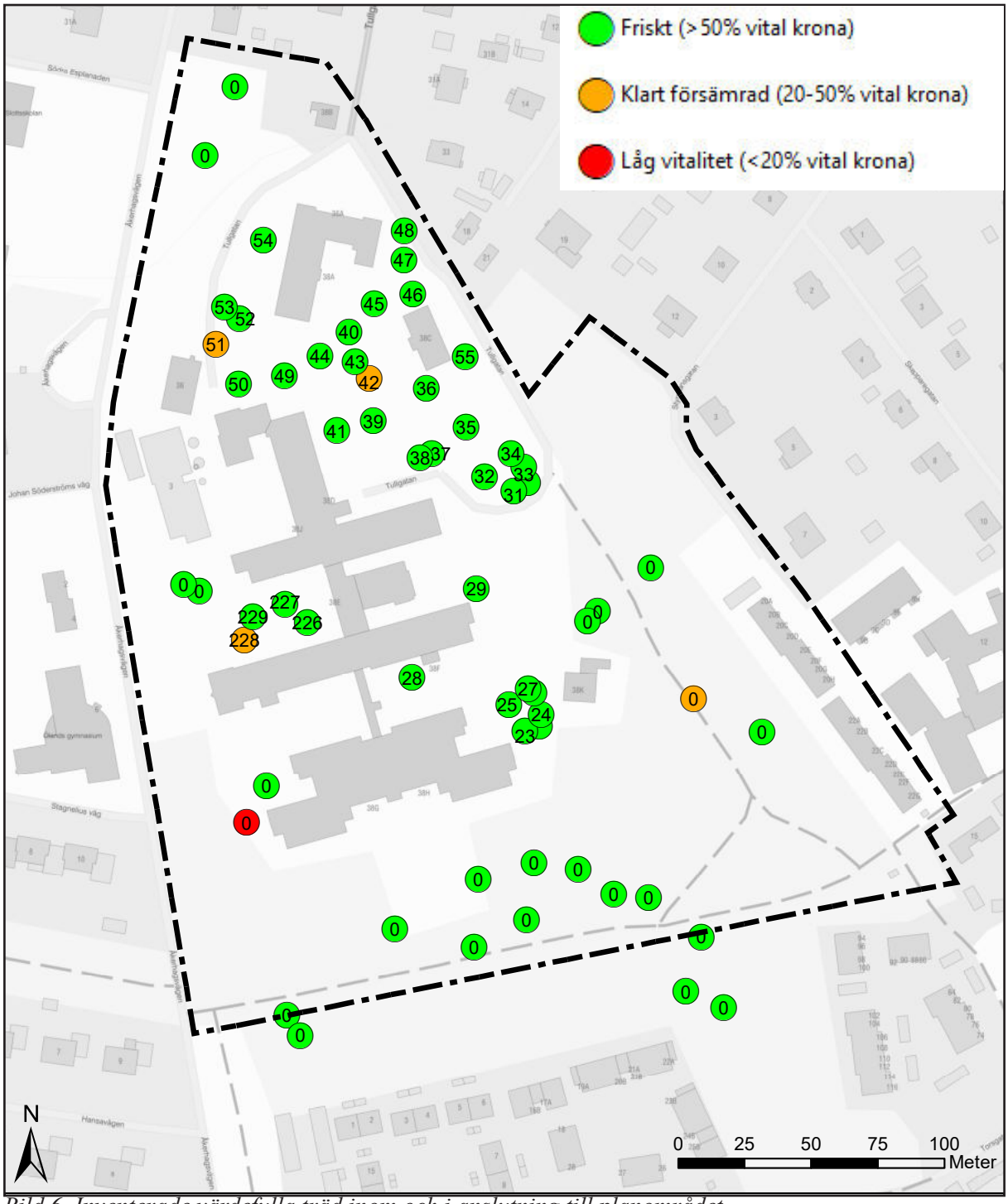


Bild 6. Inventerade värdefulla träd inom och i anslutning till planområdet

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.

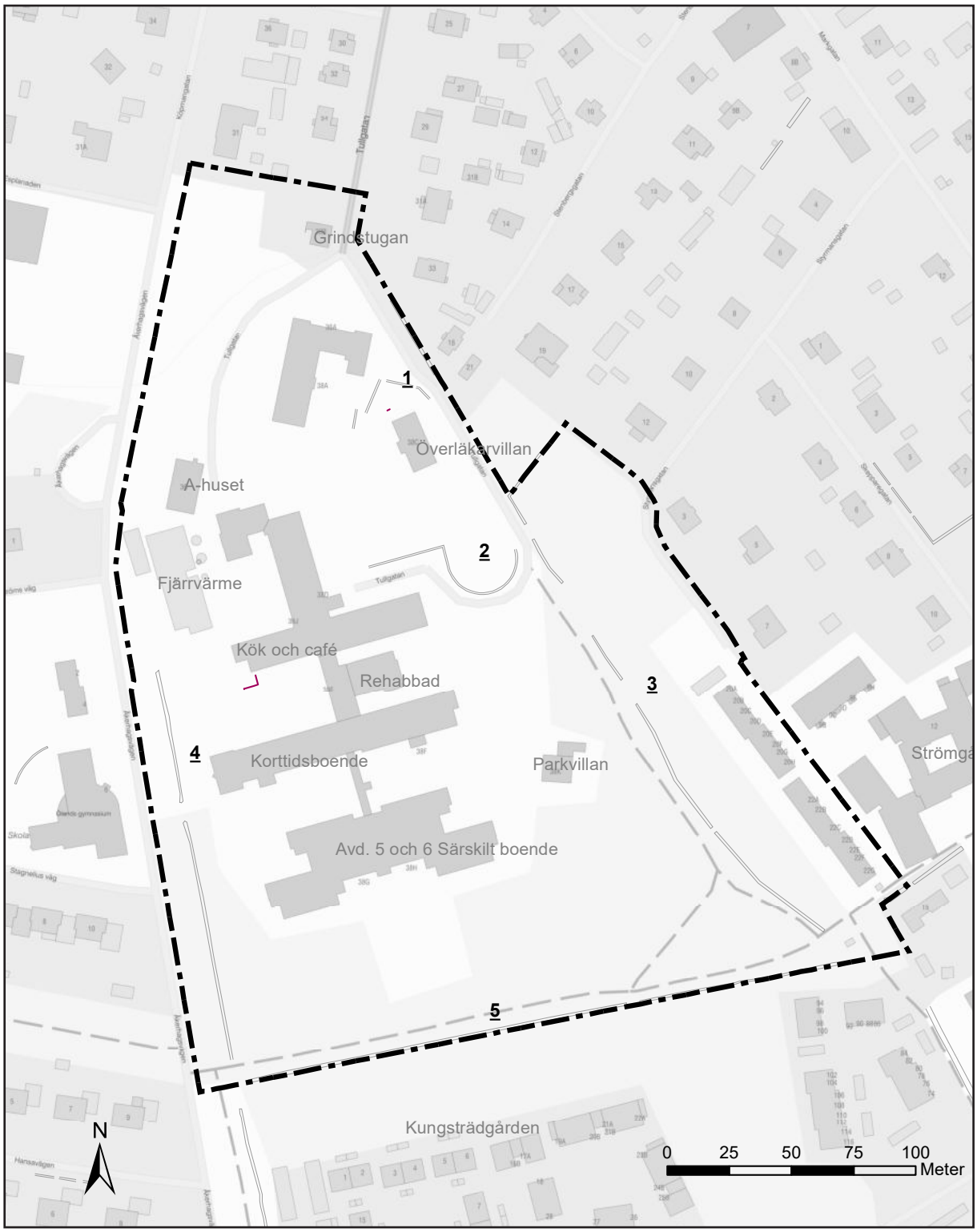


Bild 7. Stenmurar

Beskrivning av stenmurarna inom området

1. Stenmur av huggen, röd ölandskalksten, 1,5 m hög, bild se planbeskrivningens framsida. En del av entrén till området. Uppförd i samband med byggnationen av hus 01 och 02 i slutet av 1940-talet.

2. Stenmur av huggen, röd ölandskalksten, 1,5 m hög. Omgärdar överläkarvillans trädgård. Troligen uppförd i samband med byggnationen av hus 01 och 02 i slutet av 1940-talet och följer vägen till nya lasarettets entré. Planen föreslår inga åtgärder som påverkar muren eller markingrepp i anslutning till denna.

3. Den möjligtvis äldsta stenmuren inom området går i nord-sydlig riktning i områdets östra del, längs med den gång- och cykelväg som förbinder Tullgatan med Torsgatan. Stenmuren följer Rosenforsbäckens tidigare sträckning och utgjorde sockengräns mellan Kolstad och Räpplinge socknar. Muren är bitvis helt övervuxen av murgröna och delvis oläsbar i söder, i norr syns den bättre och kan vara en av stenmurarna som utgjorde gräns till Kungsgårdens betesmarker. Planen föreslår inga åtgärder som påverkar muren eller markingrepp i anslutning till denna.

4. Stenmuren i väster, en enkel stenmur, mer en rad av stenar, av okänd ålder. Planområdet har utgjorts av flera beteshagar till Borgholms Kungsgård. En mur i denna sträckning kan inte ses på kartor över Kungsgårdens tidigare ägor när de var i bruk, men utifrån studerat kartmaterial samt murens uppbyggnad i enkelt utförande utan stabilitet, tolkas muren vara en gränsmarkering från fastighetens avstyckning under 1940-talet och inte en del av Kungsgårdens ursprungliga betesmark. Denna mur bedöms därmed inte ha kulturhistoriskt värde. Inga ingrepp i muren föreslås i planen, dock kan dagvattenåtgärder ex fördröjningsdamm anläggas i planområdets sydvästra del vilket innebär markingrepp nära murens södra del. Risk för påverkan och konsekvenser beskrivs i utredningen om betydande miljöpåverkan.

5. Stenmuren i söder utgör planområdesgräns. Muren, som Johan III lät bygga år 1574, är en del av den stenmur som omgärdade Kungsträdgården. En av Ölands äldsta stenmurar, <1,5 meter hög och skickligt kallmurad med röd kalksten. Bitvis i mycket gott skick men i västra kanten bortplockad, ev i samband med att kanalen anlades. Planen föreslår inga åtgärder som påverkar muren eller markingrepp i anslutning till denna.

Fornlämningar

Inom området finns inga registrerade fornlämningar. Planområdet ligger nedanför landborgskarten och består av gammal sjöbotten. Undantaget de igenlagda karpdammarna tillhörande Kungsträdgården ligger registrerade fornlämningar över landborgskanten, se kartan nedan.

Planområdet gränsar till området Kungsträdgården som anlades på order från kung Johan III. Kungsträdgården var aktivt med odlingar från slutet av 1500-talet fram till mitten av 1900-talet. Kungsträdgården lades ner 1958 och bebyggdes under 1980-90-tal med bostäder. Av den gamla handelsträdgården är det endast trädgårdsmästarbostaden och stenmurar som finns kvar.

I brev från Johan III daterat år 1574 går att läsa att han undrar om muren som han gett order om att uppföra är färdigställd. Denna mur utgör planområdets södra gräns och kan vara att bedöma som fornminne. Inga åtgärder som påverkar stenmuren negativt föreslås i planen.

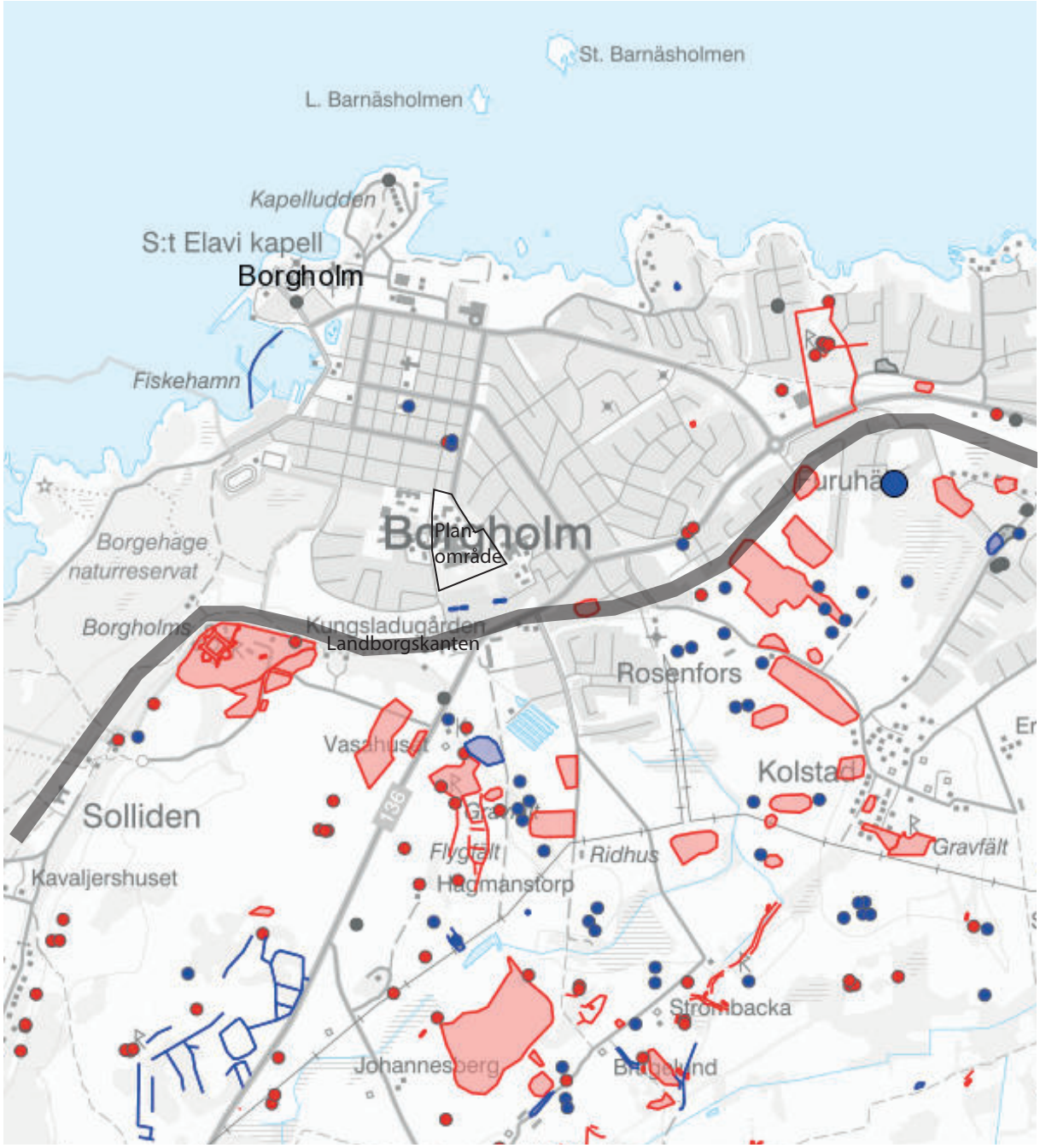


Bild 8. Fornlämningar varav de flesta ligger ovan landborgskanten (markerad med grå linje)

Radon

Det finns en registrerad radonmätning inom planområdet. Mätningen är utförd år 1988 med spårfilm mellan hus 01 och hus 08 och visade ingen markradon, 0 becquerel per kubikmeter (SGU).

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. Planområdet ligger inte på landborgskanten där risken för förhöjda radonhalter är hög utan på mark bestående av vittringsjord ler-silt där risken för radon är låg. Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radongas i marken för att radon ska komma inomhus om huset är otätt mot marken. Trots låg risk för radon inom området ska grund till ny byggnad utföras tät mot mark.

Geologi

Jordarten inom planområdet är vittringsjord ler-silt på kalkstensberggrund. Jordlagerföljden på de två mätningspunkter närmast/inom planområdet visar följande:
Inom planområdet: Styrmansgatan 28E= 0,0-0,4 m djup: fyllning, 0,4-0,9 m djup: lera.
Utanför planområdet: Slottsskolan= 0,0-0,8 m djup: fyllning, 0,8-1,9 m djup havs-/ sjösediment, postglacialt/något gyttjig lera, 1,9-2,0 m djup: siltig diamikton/morän/siltig morän. Avslut berg/ sten,
Berggrunden på Öland består av kalksten. Planområdet ligger nedanför landborgskanten och den postglaciära leran som jordart visar på att det är tidigare sjöbotten. Sedimentär jordart på sedimentär berggrund. Lera har låg infiltrationsmöjlighet vilket gör att behoven av att ta hand om dagvattnet inom området ökar. Ytor för hantering av dagvattnet ska därför pekas ut i planförlaget.

Översvämning

Planområdets högsta punkt är i sydost där höjden över havet är inmätt till 9,73 m. Området sluttar sedan svagt nedåt mot nordnordväst där lägsta uppmätta punkten, väster om Grindstugan, är 5,33 m. Ingen risk för översvämning av stigande havsnivå föreligger. För att förebygga risken för översvämning av kraftga skyfall har planområdets naturliga lågpunkter identifierats och pekas ut som PARK med egenskap dagvattenhantering. Vid kraftiga regnmängder ska dessa ytor kunna översvämmas och vara fördröjningsmagasin..

Dagvatten

I södra delen av området tas dagvattnet omhand genom markinfiltration i översta jordskiktet och avrinningen sker till de ytor som pekas ut för dagvattenhantering i planområdets östra parkytor.

Från dessa ytor finns dagvattenledningar som leder dagvattnet vidare genom kulvertar längs Badhusgatan och ut i Kalmarsund bakom Strand hotell. I norra delen av området tas daggvattnet omhand genom dagvattenledningar. Dagvattennätet är kommunalt och huvudman är Borgholms Energi. Kapacitetsbrist finns i det befintliga dagvattennätet utifrån att avrinningsområdet för ett stort område över landborgskanten ha sin avrinning genom Borgholms stad. Flera projekt med att avlasta stadens dagvattennät pågår, ex Rosenfors. Inga instängda områden finns inom eller angränsande till planområdet.

Planförslaget pekar ut flera ytor av parkmarken för dagvattenhantering. Dessa ytor är identifierade genom tidigare rapporter som har tagits fram, ex via LOVA-projektet Samhällsnära våtmarker. En utredning av hur dessa områden ska utformas och med vilken kapacitet tas fram parallellt med planarbetet och ska genomföras oavhängigt planens genomförande i övrigt. Den lösningen som utreds som huvudalternativ är att längs befintliga lågpunkter omkring och i Borgholms stad återskapa våtmarker och översvämningsbara ytor. Genom att fördröja dagvattnet på dessa platser minskas hastigheten på det dagvatten som leds ut i Kalmarsund och en naturlig rening av dagvattnet möjliggörs. Åtgärderna syftar till att dimensioneras efter högre flöden än idag och utreds använda Rosenforsbäckens tidigare sträckning genom området.

Det finns en mängd olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. 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. En samlad fördröjning kan vara en effektiv komponent av ett dagvattensystem där de ersätter dagvattenbrunnar och konventionella ledningar.

Svackdiken är en annan variant på en samlad fördröjning. Dessa diken är grunda, breda kanaler med svagt sluttande sidor som är täckta med en tät gräsvegetation. Svackdiken dimensioneras vanligtvis så att de är ca 1 meter djupa och ca 5-6 meter breda. Diket kan byggas med en vall som förhindrar att ytvattnet rinner vidare. Om svackan anläggs med lerjord innebär det att vattnet fördröjs ännu mer.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Borgholm Energi AB är huvudman för det allmänna nätet. Nya byggnader kan kopplas på det kommunala va-nätet inom planområdet. Befintliga byggnader och tillhörande hårdgjorda ytor är anslutna till kommunalt vatten, avlopp och dagvattennät. Kapacitet finns i befintligt VA-nät, kapacitetsbrist finns i befintligt dagvattennät, se ovanstående avsnitt om Dagvatten för hur det hanteras.. Inga enskilda avlopp finns inom planområdet och ska ej anläggas.

Avfall

Borgholms Energi AB hanterar renhållningen i kommunen. Vid planering av nya områden är det viktigt att vägar är dimensionerade för renhållningsfordon. Hushållsavfall hämtas vid fastigheten varannan vecka i Borgholms kommun. Förpackningsavfall och tidningar lämnas på återvinningsstation medan skrymmande avfall lämnas på återvinningscentral. För verksamheter

planeras sophanteringen utifrån vilket avfall som hanteras. För kommande särskilt boende är det av stor vikt att avfallshanteringen planeras på ett effektivt och hälsomässigt säkert sätt.

El- och tele

Skanova och Borgholm Energi Elnät AB har markförlagda ledningar inom planområdet. Befintliga byggnader är anslutna till dessa nät.

Borgholms Energi Elnät har även gatubelysningskablar utmed Tullgatan och Åkerhagsvägen samt längs gång- och cykelvägarna i planområdets södra och sydöstra del. Dessa påverkas ej av planen.

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 ska 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

Borgholms kommun har utfört en undersökning. av betydande miljöpåverkan i planarbetet. Det finns några miljöeffekter att ta hänsyn till men de bedöms vara av lindrig art och de flesta kan avhjälpas med små insatser. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte ger upphov till en betydande miljöpåverkan. Undersökningen bifogas planhandlingarna.

Riksintressen

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

Den nordligaste delen av planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljön - Stads- och slottsmiljöer i ett kustlandskap där trästaden Borgholm visar på småstadens och badortens framväxt samt det nära sambandet med slottet och Solliden som uttrycker ett långvarigt kungligt intresse för staden. Flera av byggnaderna på Ekbackaområdet speglar badortstidens ideal och dessa ska hanteras med försiktighet för att bevara sitt värde för riksintresset. Överläkarvillan ritades av Georg Hesselman som även var byggledare till Solliden. Överläkarvillan har släktskap med Solliden som dess planlösning med egen trappa för tjänstefolket. Borgholms lassarett även kallat kronikerhemmet byggdes 1897 är i mångas ögon ett av stadens vackraste byggnader och vårdas för att kunna hållas i gott skick för framtiden.

Planområdet omfattas av riksintresset för det rörliga friluftslivet men en planläggning av ytan bedöms inte påverka riksintresset negativt. Området är redan bebyggt och är beläget i Borgholms stad.

Planområdet omfattas av riksintresset för obruten kust men en planläggning bedöms inte påverka riksintresset eftersom området till stora delar redan är bebyggt.

Nyckelbiotoper

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

Inom planområdet finns inga nyckelbiotoper registrerade.

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddszonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Strandskyddet utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna. Länsstyrelsen kan utvidga strandskyddszonen upp till 300 meter om det behövs för att tillgodose strandskyddets syften. I Borgholms kommun finns ett utökat strandskydd på 200 meter längs hela kuststräckan med några få undantag.
Enligt miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet kan enbart upphävas eller medges dispens ifrån om det finns särskilda skäl. Dessa skäl är tydligt formulerade i miljöbalkens sjunde kapitel.

Inom planområdets östra sida finns ett mindre dike som sedan 70-talet bara hanterat vatten lokalt inom området. Länstyrelsen har inte bedömt att diket omfattas av strandskydd, en bedömning som kommunen delar.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Närmsta identifierade område med potentiell förorening finns på angränsande mark i nordöst där det vid något tillfälle historiskt funnits någon form av grafisk industri. Marken bedöms inte påverka planområdet.

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 omfatting 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 (SE565400-163600). Den ekologiska statusen är måttlig och den uppnår ej god kemisk status. Det föreligger risk att god kemisk eller ekologisk status ej uppnås till år 2021.

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. Den kvantitativa statusen på grundvattenförekomsten är otillfredsställande och den kemiska statusen är god. Det har varit relativt nederbördsfattigt de senaste åren i Kalmar län med mer eller mindre torka och vattenbrist och det ser inte ut att bli bättre de kommande åren. Den förväntade utvecklingen inom den kvantitativa statusen ser därför ut att gå mot en försämring. Den kemiska statusen ser sannolikt ut att vara oförändrad.

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 viss tillkommande hårdgjord yta inom men stora delar av planområdet är idag redan bebyggt.
Inom planområdet finns en gammal bäck, Rosenforsbäcken, som ska grävas ur för att kunna hantera det dagvatten som genereras av tillkommande hårdgjorda ytor. Den nya dagvattenlösningen tillsammans med den stora mängd parkyta och låglänta ytor som finns inom området idag finns mycket goda förutsttningar för att kunna hantera och rena dagvatten från om området vilket gör att planförslaget inte bedöms bidra med någon negativ påverkan på MKN för vatten.

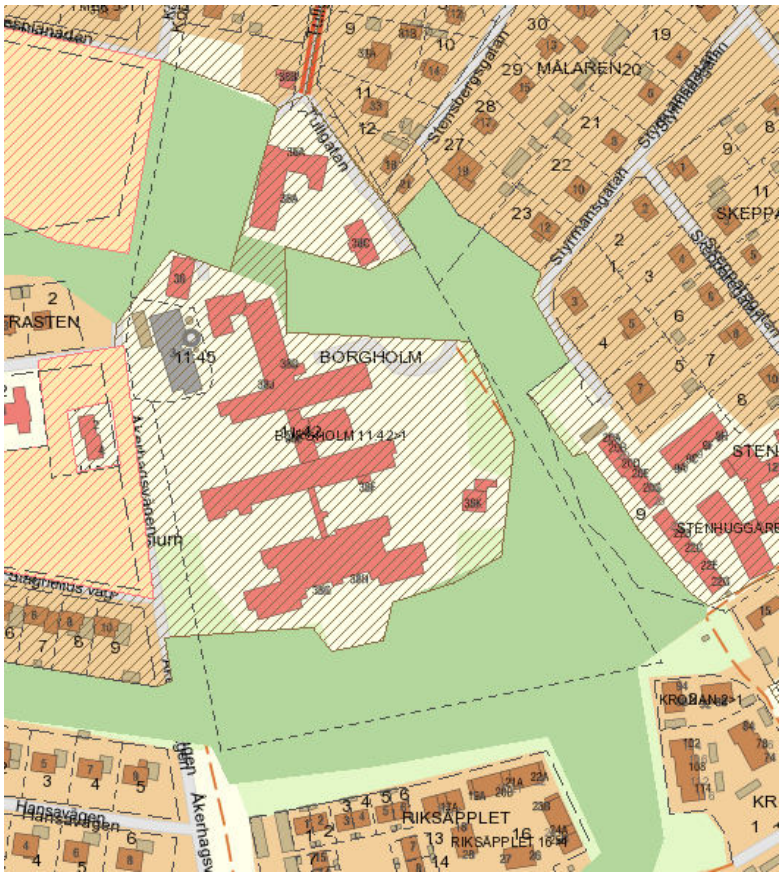


Bild 9. Grönytor inom området idag.

5. Tidigare ställningstaganden enligt PBL

Översiktsplan

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

I fördjupningen av översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik pekas planområdet ut som område för park/naturvärden och de bebyggda delarna för sina kulturvärden.
Områdets kulturvärden beskrivs på sida 73 som Kulturmiljö, område 26: ”Offentliga institutioner, ålderdomshem. Exteriör förvanskning tillåts ej. Vid ombyggnad ska byggnadernas ursprungliga utformning återställas i möjligaste mån”.
Områdets park-/naturvärden beskrivs på sida 38, del av område 16: ”Grönområde vid Ekbacka. En frodig och örtrik ek-hasselskog med inslag av andra ädla lövträd. Området ingår i riksintresse för naturvård, riksintresse för friluftsliv och riksintresse för kulturmiljö. LOVA Rosenforsbäcken, delområde centrala Borgholm. Delar av bäckens naturliga dragning finns kvar nordost om vårdcentralen, igenom ett grönområde och tomtmark. Det är rekommenderat att gräva upp och skapa ytor som är översvämningsbara, samt synliggöra bäcken.
Gällande kulturmiljöer finns även övergripande riktlinjer på sida 63: Vid nybyggnation förordas att den avspeglar och uttrycker vår tids arkitektur hellre än att imitera äldre bebyggelse. Tillägg i en befintlig miljö kan göras på olika sätt med anpassning till det befintliga, utan att en otydlighet gentemot den äldre autentiska bebyggelsen uppkommer.

- Angivna övergripande riktlinjer och Områdesspecifika varsamhetskrav gäller även lovbefriade åtgärder enligt 9 kap. PBL(2010:900).
- Bedömning av varsamhetskraven sker av kommunens arkitekt i samband med kommunens bygglovprövning och rådgivning i särskilt värdefulla kulturmiljöer.
- Vid ändringar i områden av särskilt kulturhistoriskt värde ska detta ske varsamt så att stadsbilden kan bibehålla sitt tidstypiska uttryck.
- Nytillkommande bebyggelse ska beakta den befintliga miljön. Exempelvis avseende volym, placering, färgsättning och/eller detaljeringsgrad.

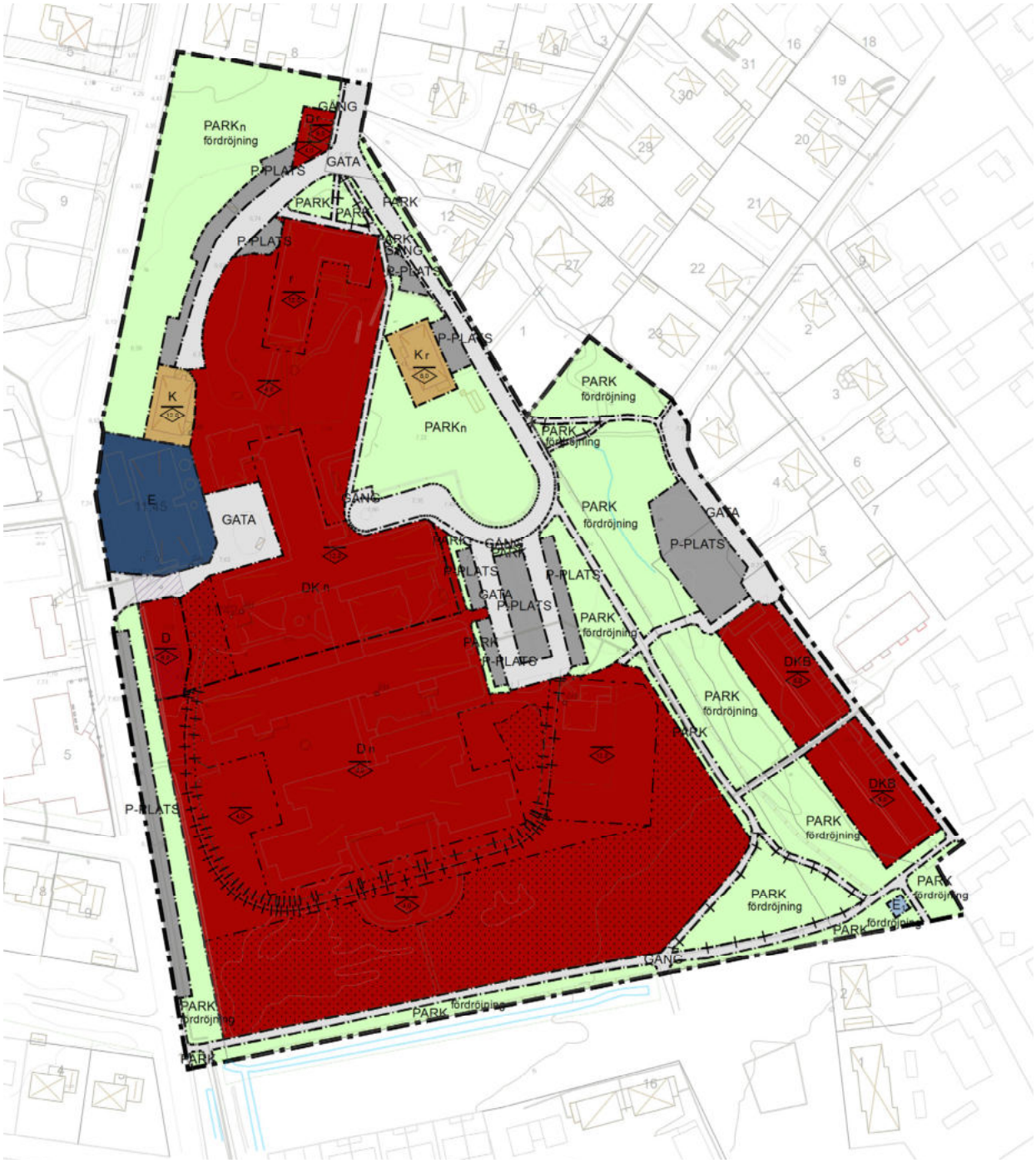
Den yta som planeras att bebyggas ligger delvis utpekad som naturmark och den anses viktig för grönstrukturen i Borgholm. Park/naturvärden samt kulturvärden ska beaktas enligt riktlinjer i planen.

Detaljplan

Huvuddelen av planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Östra kanten av området ligger inom stadsplan 08-BOR-73, nr 9 i kommunens register, fastställd 1943-04-30 och förslag till ändring av stadsplan 08-BOR-146, nr 150 i kommunens register, fastställd 1977-05-17. Västra sidan omfattas till en liten del av stadsplan 08-BOR-78, nr 16 i kommunens register, fastställd 1950-10-13.
För de delar som omfattas av detaljplaner i öster finns angivet att markanvändningen är park eller plantering samt allmänt ändamål. I väster är markanvändningen angiven som park.

6. Planförslaget och konsekvenser

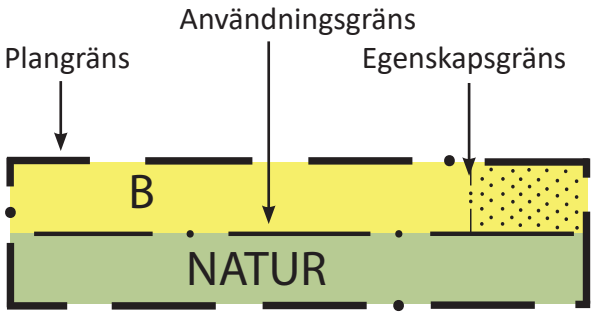
Plankarta



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

— · · — ·	Plangräns
— + —	Användningsgräns
+ · · + ·	Egenskapsgräns
ANVÄND	Administrativ gräns
	Egenskapsgräns och administrativ gräns
Allmänn	Illustrationslinje

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



Nedan följer en beskrivning av föreslagna bestämmelser på plankartan.

Gator och gångvägar

Gator inom planområdet planläggs med bestämmelsen **GATA**. Genom området finns gång- och cykelvägar. Stråken går i öst-västlig och nord-sydlig riktning och planläggs med bestämmelsen **GÅNG**.

Friytor

En stor del av marken inom planområdet utgörs av grönytor. I nordost finns rester av bäckfåror som ugör grunden för framtida dagvattenhantering, träden inom området finns registrerade i kommunens trädvårdsplan från 2016 och det är allmänt viktigt att människor får tillgång till grönområden i sin närhet, 300 meter är en rekomendation från Boverket. Många äldre vistas i området och det är därför extra angeläget att tillgängligöra och säkra grönområden i stadsmiljön vilket då görs genom bestämmelsen **PARK**.

Parkering

Parkeringsytor finns inom flera olika platser inom planområdet och markeras med planbestämmelsen **P-PLATS i** plankartan. Utöver befintliga parkeringsytor tillkommer nya ytor längs östra och sydvästra sidan av planområdet.

Bebyggelse

Planförslaget medger flera olika användningar inom kvartersmark. Vård i olika former är idag den primära verksamheten inom fastigheten vilket gör det naturligt att medge användningen vård **(D)** inom området. Planen medger även kontor **(K)** och bostäder **(B)** för att möjliggöra en kombination av användningar inom planområdet. Andra användningar inom kvartersmark är fjärrvärmecentral **(E)** och transformatorstation **(E1)**.

Mark

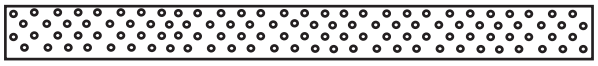
Stora delar av de parkytor som finns inom planområdet kommer att användas för fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen betcknas med texten fördröjning.

Kommunen har tagit fram en trädvårdsplan genom att inventera sina träd. Inom planområdet finns skyddsvärda träd som ska hanteras i enlighet med trädvårdsplanen. Bestämmelse **n** omfattar de områden inom vilka det finns skyddsvärda träd.

Omfattning

Planområdet består av bebyggelse av blandad höjd. Områden inom planen avgränsas med egenskapsgränser inom vilka en specifik byggnadshöjd gäller. Ny byggrätt i direkt anslutning till befintlig vårdbyggnad och parkering medger en högsta nockhöjd på 12 meter vilket ska möjliggöra en byggnad med de 80 vårdplatser som önskas. Ny bebyggelse längs östra kanten av planområdet tillåts uppföras till en högsta nockhöjd på 8 meter. I övrigt förekommer nockhöjder på 4 och 6 meter inom planområdet. Nockhöjden markeras med en symbol på plankartan: $\overline{\diamond}$

Områden som ej får bebyggas markeras med prickmark på kartan:



Utformning

Ett par byggnader inom planområdets norra del har bedömts som skyddsvärda och får inte rivas. Byggnaderna markeras med med planbestämmelse **r** i plankartan.

Trafik

Inga nya in- och utfart kommer skapas till planområdet. Det finns idag tre in- och utfarter som är kopplade till planområdet. I norr ligger vad som skulle kunna ses som huvudinfarten till området. In- och utfarten utgörs av Tullgatan som, strax efter sitt möte med planområdet, delar sig i två och leder ut på vardera östra och västra sidan av området. I väster finns infarten till den mer undanskymda sidan av vårdkoplexet. Här sker avfalshantering och varuleveranser. I öster kopplas planområdet ihop med omgivningen genom Styrmansgatan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsförsörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten för fastighet och gata. Nytillkommande bebyggelse föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet

Dagvatten
Den mesta marken inom planområdet är idag bebyggt men det tillåts en viss del ny bebyggelse inom planområdet som kommer generera hårdgjord yta. Det finns sedan tidigare ytor som kan möjliggöra ett omhändertagande av dagvatten men det finns möjligheter till förbättring i och med detaljplanen. I rapporten Samhällsnära våtmarker pekas delar av planområdet ut i delområde centrala Borgholm. Där beskrivs Rosenforsbäcken vars flöde kopplades om på 1970-talet till den kanal som går direkt söder om planområdet. Delar av bäckens naturliga dragning finns kvar nordost om vårdcentralen, genom ett grönområde och tomtmark. Området är klassat av Ekologigruppen AB (2011) som högt naturvärde för kommunalt intresse. Bedömningen i rapporten är att det är rekommenderat att gräva upp och skapa ytor som är översvämningsbara, samt synliggöra bäcken. Detta skulle öka näringsreduceringen samt öka rekreationsvärdet i området. Att variera bäcken så att det uppstår partier med stillastående vatten och mer forsade partier, kan öka växt- och djurlivet. En rekommendation är att försöka efterlikna den historiska dragningen så långt som möjligt.
I äldre kartmaterial framgår att träbroar har funnits över bäckens sträckning inom planområdet i just de sträckningar som fortfarande används som gång- och cykelväg. Det kan vara möjligt att kombinera en dagvattenhantering för bostadsområdet Riksäpplet genom återskapande av Kungsträdgårdens dammar och ett fördröjningsmagasin för Rosenforsbäcken. Detta skulle kunna göras genom att vid platsen för de gamla karpdammarna (numera delvis fotbollsplan) dimensioneras för att hantera dagvatten från bostadsområdet som sedan rinner med en svag lutning och ansluter till Rosenforsbäcken. Dagvattennätet får i så fall grävas upp och den gamla bäckfåran inom Ekbackaområdet får göras bredare.
De områden som avses för dagvattenhantering är på kartan markerade med beteckningen fördröjning.

Räddningsvägar och uppställningsplats för höjdfordon

Dagsläge: Brandvägarna som är markerade inom planområdet går i huvudsak på bilvägar där framkomlighet och uppställningsplatser uppfyller gällande krav. Lutning, svängradier samt uppställningsplatser uppfylls redan idag och förändras inte genom detaljplaneläggning. I de södra delarna av planområdet finns anvisad brandväg längs gångvägen som löper runt Ekbackas södra delar med korttidsboende och särskilt boende. Idag är brandgatan på Ekbackas västra sida 3,0 meter bred.

Bedömning: Enligt Boverkets byggregler för utformning av räddningsvägar är 3,0 m inte tillräckligt och därför lämnas ytterligare utrymme för en breddning av räddningsvägen till 3,5 meter. Passagen mellan korttidsboendets västra gavel och planket till ytan där oljetankarna tidigare stod är idag endast 3-4 meter. Detta är inte en tillräckligt bredd för att säkra framkomligheten, fri bredd ska vara 3,5-5 meter beroende på hur svängd vägen är. Flera trädkronor påverkar frihöjden längs räddningsvägen, även detta främst längs gångvägen i väst. Vid inventeringen av området är det tre träd som bedömts behöva mätas för att se om frihöjden är minst 4,0 meter. Detta ska genomföras i närtid för att nödvändiga åtgärder ska tydliggöras till granskningsskedet.

Åtgärder: För att uppfylla kraven föreslås i planen att brandgatans hårdgjorda yta breddas till 3,5 meter i samband med markarbeten i närområdet samt att minst en meter per sida lämnas fri från hinder. Förslag att med samrådsbeslut även ge uppdrag till Stefan att göra mätning av frihöjden och eventuella åtgärdsförslag för träden längs brandgatan efter inventering och mätning på plats av planarkitekt för avgränsning av uppdraget.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är satt till 15 år.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken

Medverkande tjänstepersoner

Kommunledningsförvaltningen

Hanna Andersson
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

7. Genomförandebeskrivning

Inledning

Genomförandebeskrivningen beskriver hur planen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation för särskilt boende i anslutning till befintligt särskilt boende på Ekbacka-området. Planen ska medge byggnation av 80 platser fördelat på 8 avdelningar om 10 lägenheter vardera.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan standardförfarande

Tid	**Planprocess**
Maj 2020	Samråd
September 2020	Granskning
December 2020	Antag. av MBN
Februari 2021	Laga kraft

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 - 2023	Byggnation av ny vårdbyggnad

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.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift
Allmänt va-nät	BEAB
El	BEAB
Tele	Skanova

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för och ansvarar för iordningställande och förvaltning av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Tekniska frågor

Dagvatten

Stora delar parkmark pekats ut för fördröjning av dagvatten. Dels söker sig dagvattnet naturligt till delar av dessa ytor idag samt har området bedömts lämpligt för framtida åtgärder för att kunna omhänderta ökade mängder dagvatten vid exempelvis fler extremregn.
Detaljplanen har inte bestämmelser om villkor för lov eller startbesked enligt 4 kap 14 § då det gäller åtgärder på kommunal allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap samt det allmänna intresset som finns i att planen
Ökad belastning av dagvatten genom tillkommande byggnation och hårdgjorda ytor inom planområdet beräknas till 42,53 m3. Fördröjning av dagvatten genom åtgärder med att återskapa Rosenforsbäckens sträckning ska därför minst klara en ökad volym dagvatten med 42,53 m3 utöver dagens belastning. Utifrån Rosenforsbäckens ursprungliga sträckning kommer ett djup av 20 cm och bredd av 1 m räcka för det dagvatten som tillkommer genom planförslaget.
Ytorna beräknas kunna hålla betydligt mer dagvatten, (preliminärt 80 cm djup och 1- 3 m bredd) och planen medger att ytorna för fördröjning inom allmän platsmark finns tillgängliga för att avlasta Borgholms stads dagvattennät. Detta är en planerad åtgärd som inte har volymberäknats ännu, planen sätter därför krav på fördröjning av minst 43 m3 men ger möjlighet till mer. Parallellt med planens framarbetande och genomförande ska projektering och färdigställande av fördröjningsytorna ske. Utformning rekommenderas ske i enlighet med framtagen bedömning för området i LOVA-rapporten Samhällsnära våtmarker, Borgholms kommun. Kommunen ska bekosta dessa som en del i genomförandet av dagvattenplanen samt detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut och 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

Kommunen som fastighetsägare ska ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåträgrder som krävs för att genomföra detaljplanen. Det är först när planen vunnit laga kraft som en fastighetsreglering kan ske i enlighet med planen. Det är Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar utbyggnad av va-nätet inom planområdet. Anslutningsavgifter etc.

tas ut enligt för varje nätoperatör gällande taxa.

Bygglov och bygganmälan kommer att krävas för ny bebyggelse enligt bestämmelserna i Plan- och bygglagen.

Eventuella ändringar eller flyttningar av befintliga anläggningar eller ledningar bekostas av exploatören.

Medverkande tjänstepersoner

Kommunledningsförvaltningen

Hanna Andersson
Planarkitekt

Alexander Sundstedt
Mark- o exploateringsstrateg

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Julia Hallstensson
Mark- o exploateringsstrateg