Borgholms kommun
PLAN - OCH BYGGENHETEN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Detaljplan för

upphävande av del av ”Halltorp 1:2 m fl”

Borgholms kommun

PLANBESKRIVNING
för upphävande av del av detaljplan ”Halltorp 1:2 m fl”

Antagandehandling
2020-09-03

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING 3

DETALJPLANEPROCESSEN 4

1. BAKGRUND OCH SYFTE TILL PLANENS UPPHÄVANDE 5

2. PLANDATA 5

3. FÖRUTSÄTTNINGAR 6

4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 9

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL 12

6. BEFINTLIG PLANKARTA 13

7. PLANFÖRSLAG - OMRÅDE FÖR UPPHÄVANDE 14

8. GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER 15

Antagandehandling

Upprättad: 2020-09-03
Justerad senast: 2020-09-03
Dnr: B 2020-000 030

Medverkande tjänstemän:

Kerstin Persson Planarkitekt	Heléne Wertwein Haavikko Miljöstrateg o GIS-samordnare
Victoria Bengtsson Planarkitekt	
Magnus Juhlin F.d Plan- och byggchef	Anders Magnusson Chef tillväxtenheten

Planhandlingarna består av:

- Samrådsredogörelse
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och utdrag plankarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning - Finns på begäran vid Planenheten

Bild 1. Kommunkarta

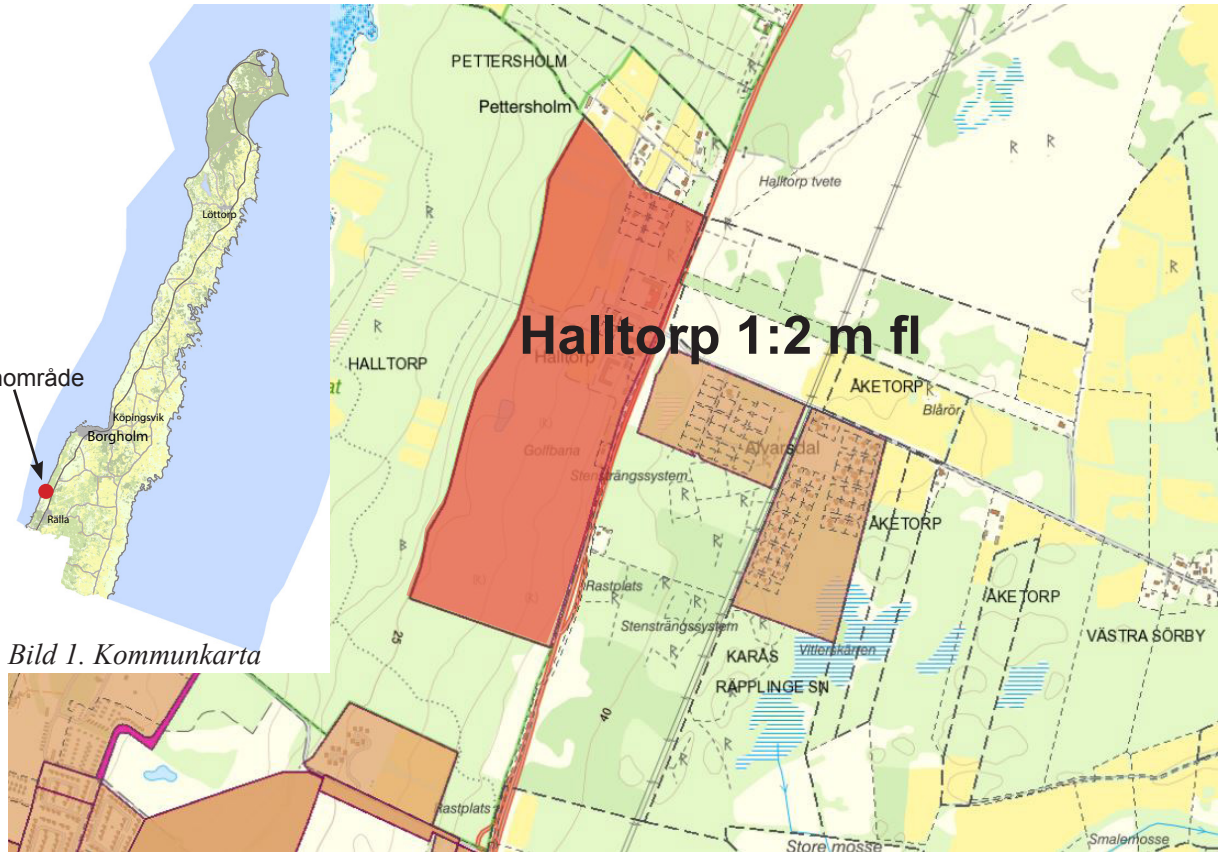

Bild 2. Översiktskarta med dp Halltorp 1:2 samt intilliggande detaljplaner till viss del synliga

Sammanfattning

Aktuellt planområde innefattas av Halltorps gästgiveri med närbelägna byggnader samt en stor areal som idag är jordbruksmark men under några år var golfbana. Detaljplanen heter ”Halltorp 1:2 m fl”. Ytan är på ca 52 Ha.

Planbesked inkom 2019-03-12. I nuläget driver far och son, som köpt Halltorp 1:2,tillsammans det jordbruk som har sin lokalisering i närbelägna Åketorp.
För att kunna bedriva jordbruk på platsen behöver den största delen av ytan utgå ur befintlig detaljplan, annars är verksamheten planstridig. Planförslaget innebär därmed att att golfbanan återgår till att bli jordbruksmark. Detta kräver för övrigt ett tillstånd som man ansöker om hos Länsstyrelsen.

Man har även avyttrat den fastighet som ligger alldeles söder om Halltorps gästgiveri. De nya ägarna där inväntar en fastighetsreglering för att som egna företagare kunna bedriva verksamhet som café och utställningar i sina byggnader. Denna fastighetsreglering kan inte utföras då den nuvarande planen ännu ligger kvar.

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 ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Denna planprocess genomförs med ett så kallat ”förenklat förfarande” och innebär då att det steg som kallas ”granskningsskede” inte tas med i processen. Skulle uppgifter inkomma som gör att ett standardförfarande ändå behöver nyttjas så är det möjligt att övergå till ett sådant i processen.

Planprocessens första steg inleds med ett samråd. Planförslaget finns tillgängligt i stadshuset och på det bibliotek som ligger närmast planområdet. Handlingarna finns även tillgängliga på kommunens hemsida. Detta gäller inte fastighetsförteckningen som finns på planenheten för den som vill ta del av denna.
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 ”standardförfarandet” 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 nu plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett standard-förfarande. Använder man sig av en ”förenklad process” använder man sig inte av granskningsskedet. Då plangräns förändras övergår processen till ett standardförfarande. Detaljplanen är nu i antagande skede.

Standardförfarande vs förenklat förfarande:

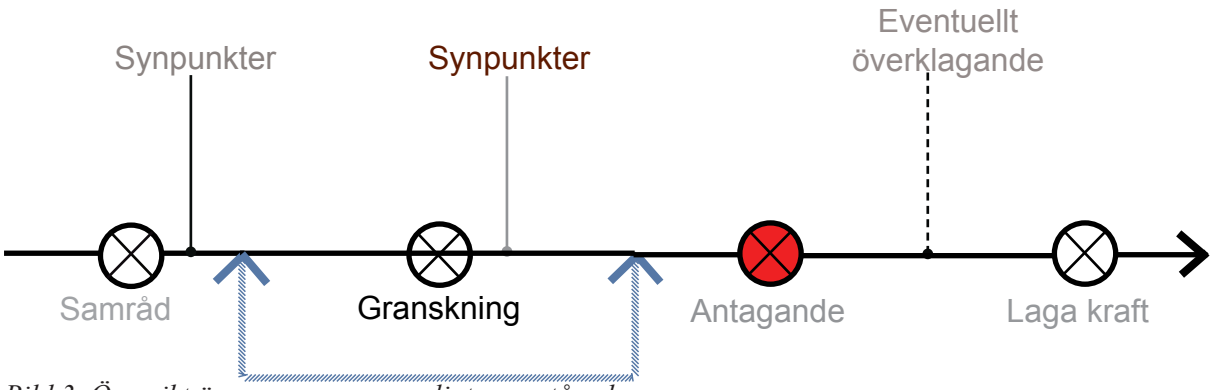

Bild 3. Översikt över processerna enligt ovanstående:

Bild 4. Planområdet - som i stort sett utgörs av jordbruksmarken i bild.

1. Bakgrund och syfte till planens upphävande

Efter ett antal år som golfbana så har Halltorp 1:2 återgått till att bli jordbruksmark.
De övriga fastigheter som ligger inom det detaljplanlagda området kommer dock fortsättningsvis att ingå i befintlig, då ytmässigt betydligt decimerad, detaljplan.
Planbestämmelserna medger idag inte odligsmark. Detta gör verksamheten planstridig.
Dessutom är helt nyligt en fastighet som ingår i Halltorp 1:2 avyttrad söder om Halltorps gästgiveri. Den kan i dagsläget inte fastighetsförrättas, då detaljplanen inte medger detta.

2. Plandata

Planen är belägen cirka 3 km norr om Rälla och sträcker sig längs väg 136. Halltorps gästgiveri ligger i planens nordöstliga del och det är också i detta närområde som övriga byggnader ligger som omfattas av planen.
Huvudparten av detaljplanen utgörs av det fält som sträcker sig söder ut och åt väster från gästgiveriet och väg 136 sett. Det är denna åkermark har utgjort golfbana för ett antal år men som alltså har återgått till att bli jordbruksmark.

3. Förutsättningar

Historik

Dessa trakter har under lång tid varit bebodda. På området finns tre dokumenterade bosättningar med funna föremål daterade allt från tidig neolitikum, mellan-neolitikum till sen-neolitikum. Jordbruk har under senare århundraden bedrivits här och området har även utgjort golfbana.

Bebyggelse

I detaljplan ”Halltorp 1:2 m fl” är det fastigheten Halltorp 1:2 som upphävs. Bebyggelse som för övrigt ligger inom dagens planområde ligger kvar som detaljplan
De byggnader som finns på själva fastigheten utgörs av en före detta klubb-stuga samt en tre-delad ladugårdslänga, som under senare år utgjort utställningslokal och café. Denna har en grusplan som ligger inramad av de tre längorna
Upp mot väg 136 finns att par mindre stugor placerade ovan dessa lador.

Trafik

Väg 136 är den väg som sträcker sig upp på den nordligaste delen av ön.
och beräknas ha en medeldygnstrafik på ca 10 000 fordon under den mest intensiva sommarperioden i Böda.
Busslinjer som går norrut följer väg 136 mellan Algutsrum - via Rälla och Halltorp upp mot Borgholm och Ölands norra udde. I den norra delen av planområdet finns det en busshållplats.Av all trafik som passerar utgör den tunga trafiken ca 5%.

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. Trafikmängden förväntas öka med ca 0,8% - 1,2% per år.

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 beräkningar innebär detta att ljudnivån om 20 år kan förväntas öka med en decibel för den ekvivalenta ljudnivån, för samtliga avstånd och tider på dygnet. Den maximala ljudnivån beräknas vara densamma.

Till närmast belägna stuga/ uthus är avståndet ca 25 m från väg 136 medan ladugården ligger försänkt och med nära 100 meters avstånd från väg.

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 m² är riktvärdet 65 dBA. Om ljudnivå ändå överskrids bör
- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasad.

[2] Om ljudnivån ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timmer mellan kl. 06.00 och 22.00.

Kommunal och kommersiell service

Den närmsta livsmedelsaffär, förskola och skolan ligger i Rälla, 3km söder om planområdet medan vårdcentral och äldreomsorg mm finns i Borgholm
Alldeles intill och på själva planområdet finns Halltorps gästgiveri som idag är stängt men som sedan många år haft ett nationellt högt anséende för vad man kunnat erbjuda i kulinarisk väg.
På motsatt sida vägen har man bebyggt med bostadsrätter som har ”tennistema” och Vida museum i den norra delen av området drar konstintresserad publik.

Mark och vegetation

Själva åkermarken som utgör den absolut största delen av Halltorp 1:2 utgörs av inte av nyckelbiotoper eller dylikt som skall bevaras men är sedan lång tid exploaterad och tidigare även utgjort golfgreen. Alldeles nedanför Halltorp 1:2 breder natureservatet ”Halltorps hage” ut sig med habitat/ artskydd. Området klassas som nitratkänsligt.
Höjdläge går från ca 43 - 23 meter över havet och lutning sker i öst-västlig riktning, sluttande ner mot det naturreservat som angränsar planområdet på ena sidan - med Kalmarsund på den andra.
Den aktuella ytan är på 48 Ha medan detaljplanen i sin helhet utgör en yta på 52 Ha

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.
Längs stora delar av åkermarken ser man lämningar av de resterande mer eller mindre intakta stenmurar ligga längs med området som nu återgår som jordbruksmark.
När man tittar på de inmätningar som gjorts kan man se att även de stenrösen som förr gick i öst - västlig riktning genom jordbrukslandskapet i området tycks ha varit 9 stycken till antalet och delade marken i mindre skiften.

Fornlämningar

Högsrums socken har 340 registrerade fornlämningar.
Man kan i befintlig detaljplans planbeskrivningen läsa att ett flertal fornlämningar registrerats på platsen.Tre dokumenterade bosättningar med funna föremål daterade allt från tidig neolitikum, mellan-neolitikum till sen-neolitikum har man funnit och en mängd redskap. Två av fynden ligger i den södra delen av området och det tredje någonstans i mitten av planområdet. Annars ligger de flesta fynden i den nordligaste delen av detaljplanen. Det står att de kända lämningar som
Man kan läsa att man vid ytlig sökning inte kunnat finna några rester under det att det var golfbana, men nu kan stora stenskärvor synas blottade i den upp-plogade marken. Man har även funnit ett antal redskap och andra fynd i intilliggande jordlager vid tidigare utgrävning.

Radon

Några registrerade radonmätningar i området går inte att finna men enligt den karta som vi har tillgång till från SGU så bör värdena här ligga på relativt låga nivåer.

Vid radonvärden som överskrider 200 Bequerel per kubikmeter, bör åtgärder vidtas. Det är inte ovanligt att radonvärden skiljer sig mycket åt på Öland med punktvis förhöjda värden. Anledningen är att radon sprider sig genom sprickor och håligheter i berggrunden via grundvatten och jordluft genom marklagren.

Alunskiffer har höga radonhalter. Andra skifferarter har låga till normala radonhalter. I ett bälte längs med landborgskanten underlagras lerskiffern och 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.

Geologi

Berggrunden på Öland består av kalksten. Krönvallen, den västra landborgsvallen, sträcker sig från Böda i norr till Ottenby i söder och bildades successivt innanför landborgskanten. Den formades av kantiga kalkstenar som brutits loss från den underliggande berggrunden. Vissa delar av krönvallen har troligen bildats av vågor när vattenytan låg lägre. Andra delar har bildats när vattenytan legat högre och därmed uppkommit med vattenströmmar. Exempel: Enligt uppgifter från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordlagret vid planområdets östra del av postglacial sand och grus. Denna jordart visar spår på tidigare högre havsnivåer...

Översvämning och dagvatten

Planområdet sträcker sig längs landborgskanten med en milsvidd utsikt över Kalmarsund och fastlandet och sluttar sedan åt väster. Mätpunkter i gränsen, inärheten av vägen öster om planområdet ger höjden omkring 43 m över havet, medan de lägre belägna delarna ligger på en höjd av 23 meter över havet. Det finns inte risk för översvämning av kraftga skyfall men flöden ner och in i naturreservatet sker säkert redan idag. På själva jordbruksytan finns en mindre damm för tillvaratagande av rimliga mängder nederbörd och dagvatten idag. Möjligen är det en rest av den golfgreen som varit.

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.

I detta fall tycks regnvattnet till stor del transporteras direkt ner i jorden och 9 mindre diken rinner vidare ner i reservatet Halltorps hage från jordbruksmarken

Vatten och avlopp
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Borgholm Energi AB är huvudman för det allmänna nätet. De VA-ledningar som finns i området går vertikalt över åkern i nord-sydlig riktning med en förgrening rakt öster ut mot norra delen av den rastplats som ligger på motsatt sida väg 136 och även längs 136:an ligger nergrävda vattenledningar.

Avfall
Borgholms Energi AB hanterar renhållningen i kommunen.

El- och tele
Det finns en ledning som löper parallellt med väg 136
Borgholms Energi Elnät har en gatubelysningskabel utmed väg 136.
E.ON Elnät har nätkoncession i området.

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.

Undersökning/Behovsbedömning

Vid detaljplaneläggning ska kommunen göra en undersökning om planens miljöpåverkan.
Ett första steg är att göra en undersökning. 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. Den samlade värderingen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas enligt Miljöbalkens kriterier. 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.

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.
Öster om planområdet finns det nyckelbiotopsområden i naturreservatet...

Strandskydd

Fastigheten Halltorp 1:2 berörs inte av strandskyddet. Det ligger cirka 600 meter från Kalmarsund. Det kan ändå vara av vikt att gå igenom dess syfte och omfattning:

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 för övrigt strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts om avståndet medger detta.

Strandskyddet kan enbart upphävas eller medges dispens ifrån om det finns särskilda skäl. Dessa skäl är tydligt formulerade i miljöbalkens sjunde kapitel.

Förorenad mark

Ingen känd förorening går att finna i aktuellt område.

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 (SE561400-161201)...

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.

5. Tidigare ställningstaganden enligt PBL

Detaljplanen med bebyggelse:

Detaljplanen för området fastställdes 2001. Kartan visar ett utdrag ur befintlig detaljplan. Fastigheten Halltorp 1:2 har alltså bestämmelsen (Y) på den större delen av ytan..

Idag är marken planlagd för golfändamål.Ett markområde vid en mindre byggnad som utgjorde klubbhus med café och toaletter i den norra delen har fått bestämningen (YN) för utomhusaktiviteter som friluftsaktiviteter och idrott. Den kringbyggda och genuina gårdsmiljö som ladorna utgör har en verksamhetsbestämmelse (k)
I detaljplanen avses byggnaderna användas för golfbanans verksamhet - bl a som vandrarhem, hotell, konferens, naturfilmsal, maskinhall och kontor för golfbanan.

Översiktsplan

En översiktsplan avser en kommuntäckande plan som anger hur kommunens markanvändning ska utvecklas på sikt. Den översiktsplan som vi idag har är från 2002 och mycket har hunnit hända, men man skriver att en ”modern företagsby” håller på att byggas, och att de utgör 8 exklusiva tomter söder om Pettersholm. Halltorp golfbana omnämns under rubriken turism. Under rubriken bebyggelseutveckling står det att möjligheten att etablera verksamheter ska utredas utifrån platsens förutsättningar. För övrigt tar man inte upp Halltorp i större utsträckning. Upphävandet av planen bedöms därmed inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Den fördjupade översiktsplanen valde att fokusera på ett antal områden där man tänkte sig fokus på expansion, vilket ett upphävande av plan stödjer. Just Halltorp ligger strax utanför det område, Rälla - Ekerum, som man tar upp i denna så kallade ”FÖP”.

Bild 6. Ladugårdsmiljön i bakgrunden och även Halltorps gästgiveri i gul kulör.

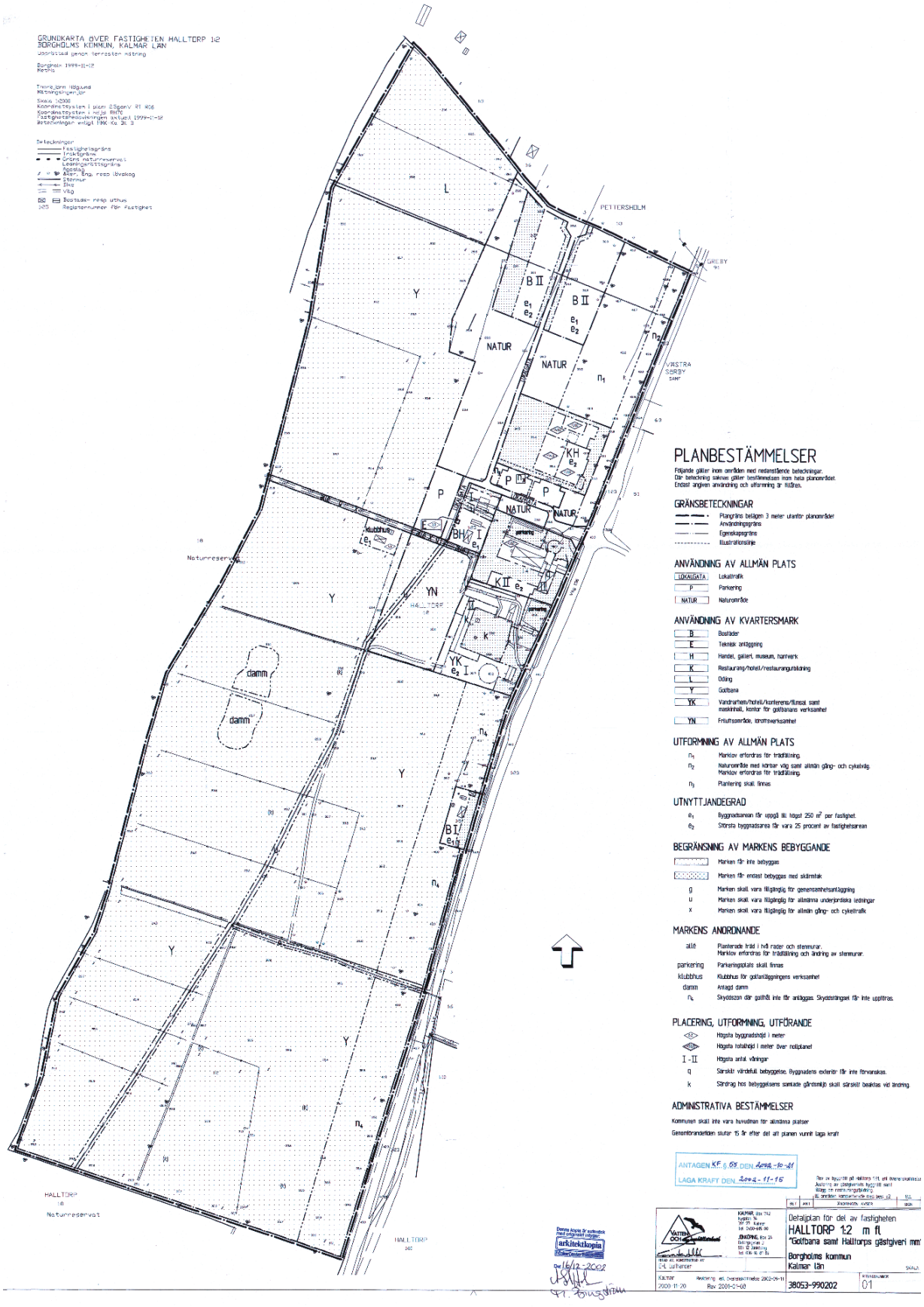

Bild 7. Planområde

7. Planförslag - område för upphävande: (röd skrafferad yta)

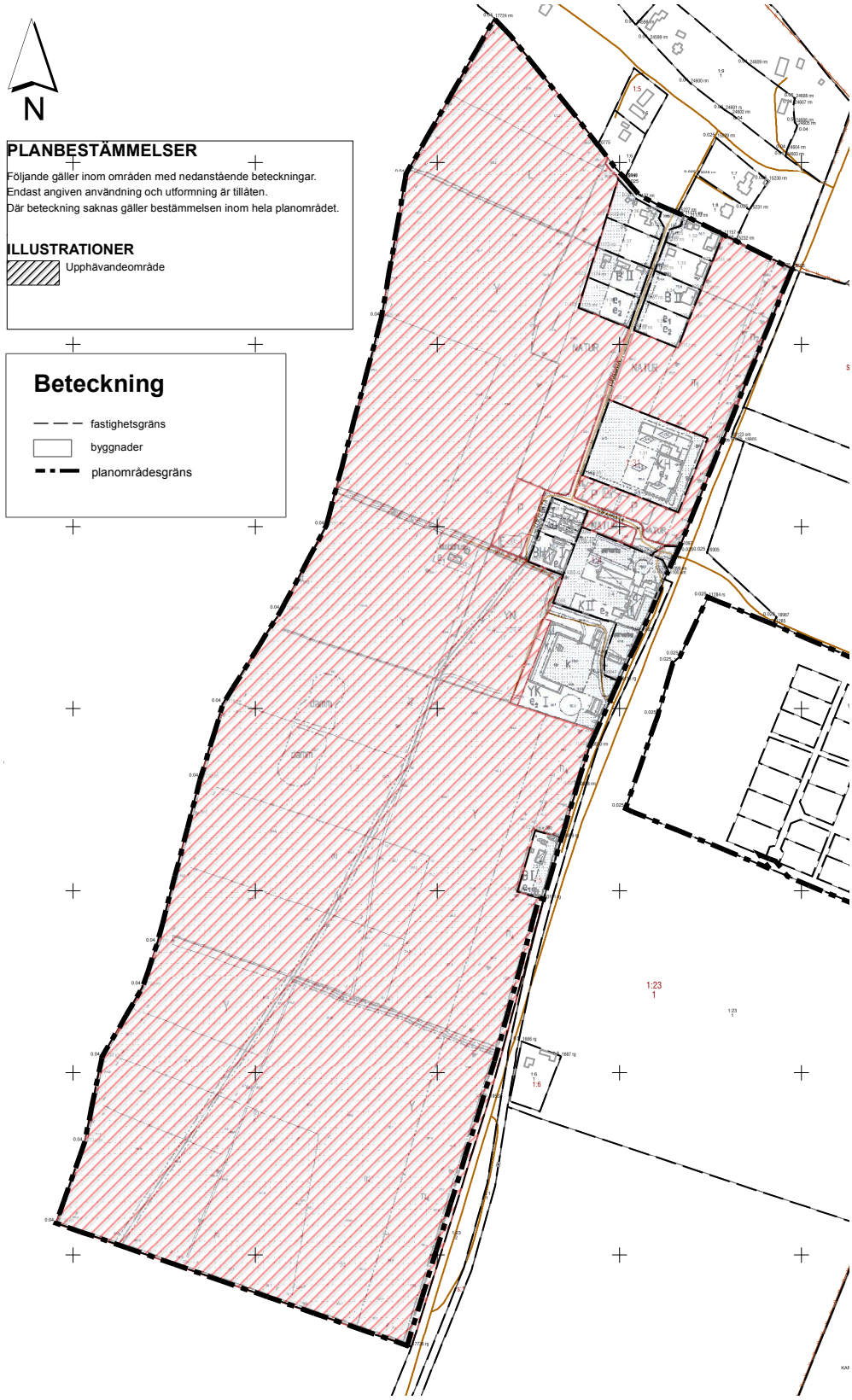

Bild 8. Den del av detaljplanen som utgår = skrafferat på gällande detaljplan: Halltorp 1:2

8.Genomförande och konsekvenser:

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling så kan kommunen upphäva delar av en detaljplan eller hela detaljplanen. Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Om någon avser att utföra enlovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt. Byggnader som ligger inom säkerhetsavståndet på 30 m från väg 136 bör framöver söka tillstånd om eventuell utbyggnad inom detta område.

Återstående yta av detaljplanen består som detaljplan.

Läs gärna mera om detta på:
https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-av-detaljplan/forenklat-forfarande-for-upphavande-av-detaljplan/

Medverkande tjänstemän

Victoria Bengtsson
Planarkitekt

Kerstin Persson
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Magnus Juhlin
f.d Plan- och byggchef

Anders Magnusson
Chef tillväxt

Kommunledningsförvaltningen

Borgholms kommun