



Borgholms
kommun

Detaljplan för

Borgholm 11:42 m.fl. "Ekbacka"

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

Upprättad 2020-10-04
Senast ändrad 2020-11-11

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
DETALJPLANEPROCESSEN	4
1. PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	5
2. PLANDATA	6
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	6
4. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	20
5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ENLIGT PBL	23
6. PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER	25
PLANKARTA.....	25
7. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	34

Granskningshandling

Upprättad: 2020-10-04

Senast ändrad: 2020-11-11

Dnr: B 2019-791

Medverkande tjänstepersoner:

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

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Mia Olsson Hedman
VA-planerare

Alexander Sundstedt
Mark- o exploateringsstrateg

Julia Hallstensson
Mark- o exploateringsstrateg

KSau
Planbeställare

Anders Magnusson
Tillväxtchef, projektägare

Planhandlingarna består av:

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

Bilagor: Kommunens trädvårdsplan och lista med träd som påverkas av detaljplanen



Bild 1. Kommunkarta

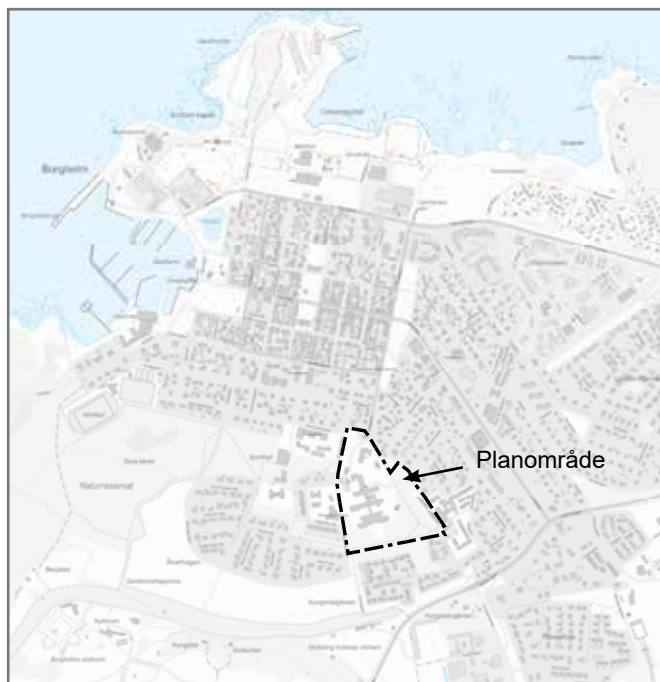


Bild 2. Översiktsskarta

Sammanfattning

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation för särskilt boende i anslutning till befintligt särskilt boende på Ekbacka-området. Med särskilt boende, förkortas SÄBO, avses en boendeform med service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Planen medger nybyggnation av särskilt boende med 80 platser.

Planen syftar också till att legalisera de vårdverksamheter, tillhörande funktioner och tekniska anläggningar som finns inom området idag, säkra natur- och kulturvärden, möjliggöra ett parkeringsgarage för polisen, bostäder och kontor inom områdets östra sida och centrala delar, GC- väg längs Åkerhagsvägen samt säkerställa ytor för dagvattenhantering.

Inom området finns inmätta träd, ytor för dagvattenhantering, skyddsvärda byggnader, stenvägar samt fjärrvärmeverk med tillhörande ledningsnät som har inverkat på planens utformning. Planområdet ligger i Borgholms södra del, Ekbackaområdet. Större delen av planområdet omfattas inte av detaljplan sedan tidigare. Planområdet innehåller 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. Planförslaget medger nuvarande, men tillåter även ändrad användning, för exempelvis delar av grönytorna där ny byggnad föreslås, rehabbadet, köket, lägenhetslängorna intill Strömgården samt parkeringsytor.

Detaljplaneprocessen

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. 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.

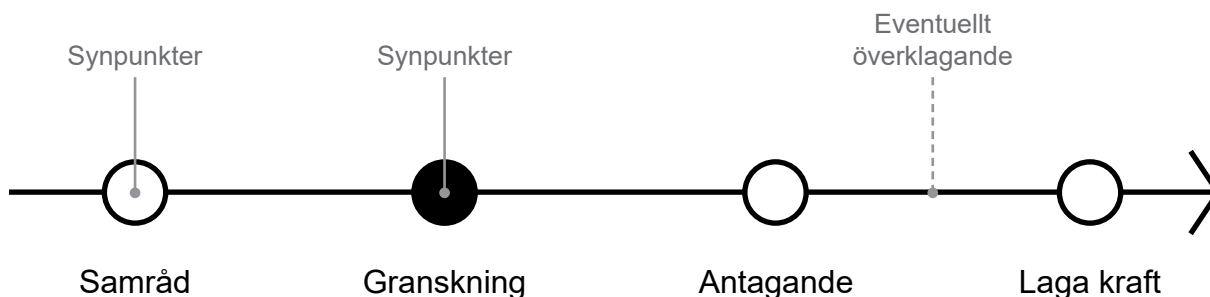
När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

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 där kommunen kommenterar synpunkterna och tar ställning till justeringar innan planen ska antas. Granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen skickas ut till de som inkommit med synpunkter.

Detaljplanen hanterades under samrådsskedet enligt standardförfarande men har inför granskning övergått till att hanteras enligt Plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för ett utökat förfarande då det omarbetade planförslaget inte är förenligt med kommunens fördjupning av översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik (FÖP). I fördjupningen av översiktsplanen pekats planområdet ut som område för park/naturvärden.

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

Utökat förfarande:



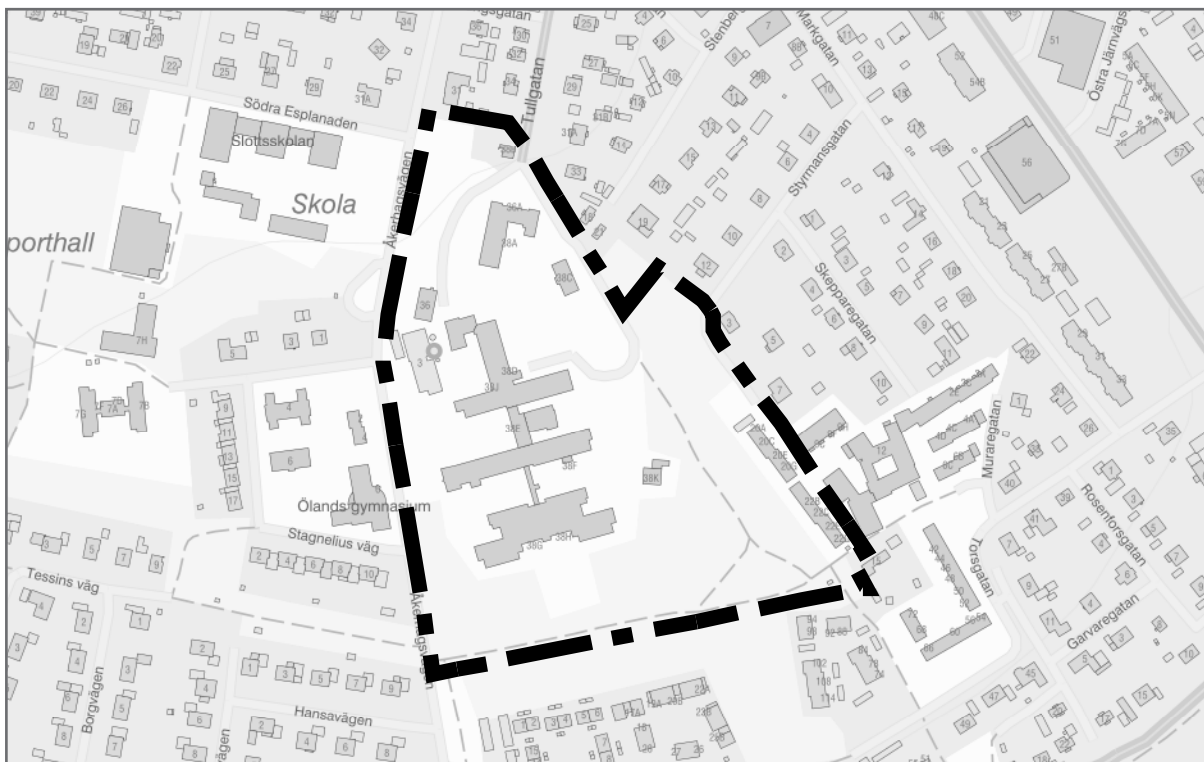


Bild 3. Planområde

1. Planens bakgrund och syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation för särskilt boende i anslutning till befintligt särskilt boende på Ekbacka-området. Med särskilt boende, förkortas SÄBO, avses en boendeform med service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Planen medger nybyggnation av särskilt boende med 80 platser.

Planen syftar också till att legalisera de vårdverksamheter, tillhörande funktioner och tekniska anläggningar som finns inom området idag, säkra natur- och kulturvärden, möjliggöra ett parkeringsgarage för polisen, bostäder och kontor inom områdets östra sida och centrala delar, GC- väg längs Åkerhagsvägen samt säkerställa ytor för dagvattenhantering.

Planen omfattar det område som i tidigare utredningar (se Samhällsnära våtmarker och FÖP Borgholm Köpingsvik) pekas ut för dagvattenhantering och planen ska därför tillåta dagvattenåtgärder i berört grönområde. De särskilt värdefulla träden inom området är 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 ca 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.

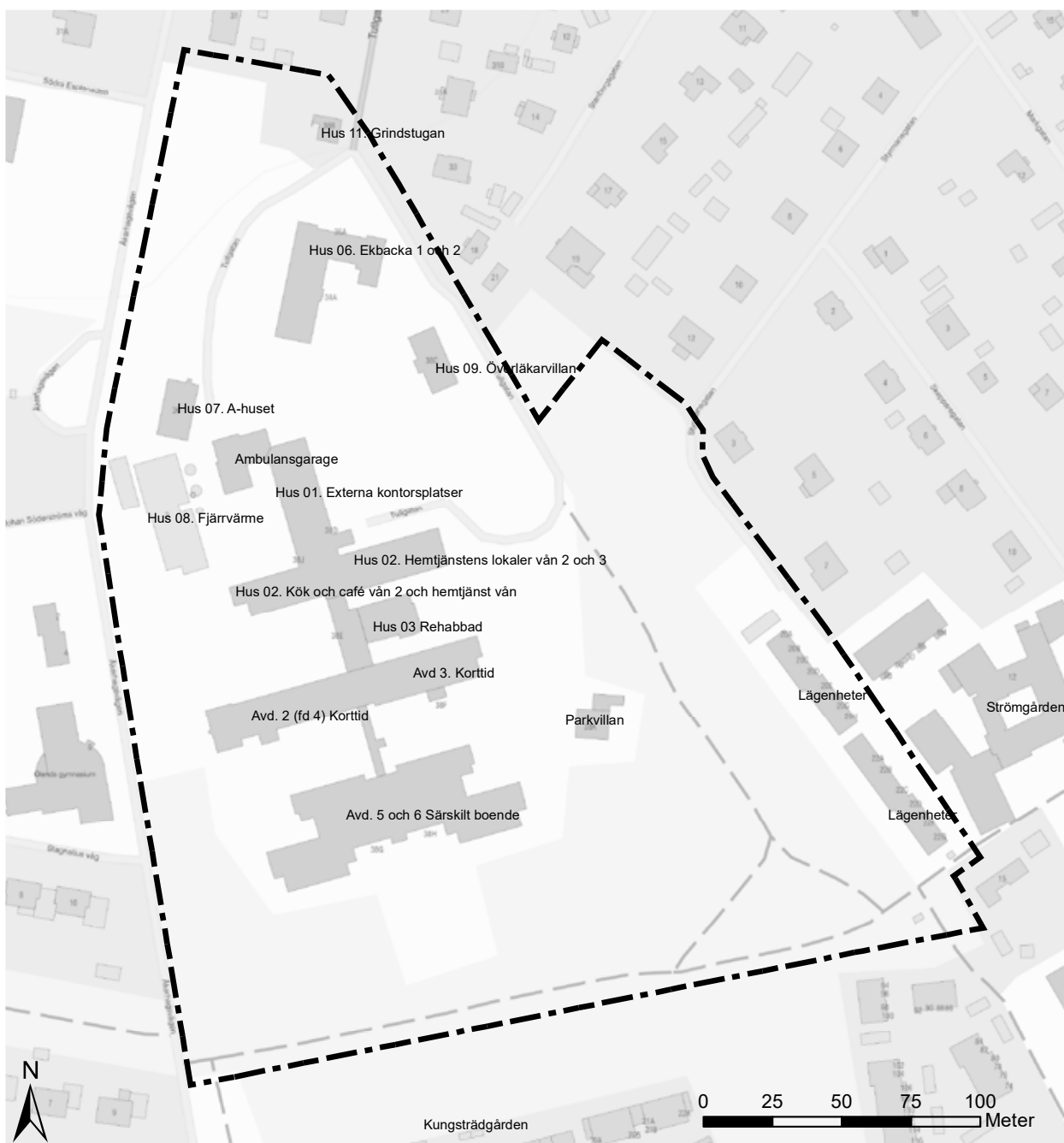


Bild 4. Planområdets bebyggelse

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 barnvårdscentral, mödravård och ungdomsmottagning på plan 2 i hus 01. Idag finns kontor i de nyrenoverade delarna av hus 01 och resterande delar är under renovering för fler 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 av mat. Alternativ till placering av nytt tillredningskök har 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 bedöms kunna användas ytterligare ca 20 år men planen medger annan användning av ytan när nuvarande användning upphör. Nuvarande användning som rehab-bad avses fortgå tills bassängen inte är lämplig att bruka längre.

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

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. 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. Fasad, fönster och interiör har i omgångar förändrat byggnadens ursprungliga karaktär så att dess ursprung ej går att urskilja. Oklart om den ursprungliga fasaden finns bevarad bakom eterniten. Utvärdering av byggnaden pågår. Om utvärderingen visar 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. Användningen bedöms av ansvariga för verket inte komma att förändras inom en överskådlig framtid.

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 Pålsson blev den siste överläkaren som bodde där. Det användbara huset har sedan dess hyst såväl sjuksköterskepraktik- som lokaler för Ölands Skördefests organisation. 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 byggleddare. Under bygget, som tog tre år att fullfölja, hann han med att etablera sociala kontakter och skapa sig ett namn i Borgholm. Hans överläkarvilla saknade inga moderniteter och planlösningen var sådan att tjänstefolket skulle ha sin egen trappa, just som på Solliden.

Arkitektoniskt representerar huset det tidiga 1900-talet och håller en mycket hög klass. 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.

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 byggnaden får i detaljplanen ge plats åt vårdverksamhet.

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

Avd 5 och 6. Byggnader uppförda på 1980-talet för särskilt boende av god teknisk kvalitet. 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.

Lägenheter. Lägenhetslängorna i öster, i anslutning till Strömgården. Tidigare lägenheter för boende med särskilt behov, idag vanliga hyreslägenheter. Byggnaderna är i användbart skick men börjar uppnå sin tekniska livslängd. Byggnadstekniskt bedöms inte längorna som bevarandevärda och utrymmesmässigt kan marken användas på ett effektivare sätt i framtiden. Planen tillåter kontor, bostad och vård 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.

Konstnärliga utsmyckningar interiört. Vid ombyggnation som påverkar fasta konstinstallationer ska verken dokumenteras och sedan ingå i kommunens konstsamling för att få ny placering. Nedan följer bilddokumentation på de fasta konstverk som finns inom hus 01, 02, 03 samt avdelningarna och byggnaden.



Bild 5. Plan 2, skulptur i keramik



Bild 11. Trapphus från plan 2 till plan 3



Bild 16. Hus 02 mellan plan 3 och plan 4



Bild 6. Plan 3, av Göran Lande



Bild 12. Trapphus plan 1 upp till plan 2



Bild 17. Plan 2, trapphus signatur V. Janson



Bild 7. Trapphus plan 2 mot plan 3



Bild 13. Trapphus från plan 2 upp mot plan 3



Bild 18. Trapphus plan 3 mot plan 4



Bild 8. Trapphus plan 4



Bild 14. Trappavsats mellan plan 2 och 3



Bild 19. Avd 2, dörrutsmyckning av M. Linton



Bild 9. Plan 3, skulptur Bertil Vallien



Bild 15. Plan 2, korridor mellan avdelningar



Bild 20. Avdelning 5 och 6 plan 2



Bild 10. Plan 2, trapphus, av M. Linton



Bild 21. Entré plan 2, gåva av Ölands socknar och Borgholms Stad, Konstnär Thyra Lundberg

Trafik

Planområdet ansluter till tre lokalgator, i väster Åkerhagsvägen (som heter Köpmangatan i höjd med Slottsskolan), i norr Tullgatan och i öster Styrmansgatan. Tullgatan är primär gata för att försörja området för motortrafik. Även Åkerhagsvägen används för att nå fjärrvärmeanläggningen samt kök och sophertering.

Utryckningstrafik går 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 och på Styrmansgatan 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 i och med flytten av verksamheten. Ny byggnad för särskilt boende bedöms få lågt antal trafikrörelser.

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. Planen möjliggör de behoven genom att lägga en yta för gång- och cykelväg längs den östra sidan av området, mellan parkeringsplatserna längs Åkerhagsvägen och den stenmur som avgränsar vårdområdet.

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.

Parkering

Ca 183 markerade parkeringsplatser finns inom planområdet idag. Parkeringen längs Åkerhagsvägen används främst för Ölands utbildningscenters behov. Fler kontorsplatser ska inrymmas i lokalerna och behovet av parkeringar kommer därmed öka. Det planeras för att förlänga befintlig gatuparkering söderut för 24 extra parkeringsplatser. Ett par parkeringsplatser kommer att försvinna inom den befintliga parkeringslängan till förmån för en in-/utfart till vårdområdet för räddningstjänstens fordon. Hemtjänstens parkeringsplatser vid västra entrén kommer att få omlokaliseras i närområdet. Huvudparkeringen, i anslutning till huvudentren, används till stor del för hemtjänstens bilar som mestadels för hembesök under kontorstid, en kombination av besöksparkering och hemtjänstparkering utreds. De p-platser som används för förskolans ändamål samt vid hämtning och lämning vid huvudparkeringen frigörs vid verksamhetens flytt. Vid huvudentrén finns fyra handikappsparkeringsplatser.

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

flytt från parkvillan till Rödhaken. Dessa parkeringsplatser föreslås placeras i anslutning till de lägenhetsbyggnader som ligger utmed planområdets östra gräns, vid Styrmansgatan. Planen ger möjlighet till att i framtiden ersätta de lägenheter som idag har parkering vid Styrmansgatan och för att ta höjd för ytterligare parkeringsbehov, både för ett nytt vårdboende och nya lägenheter, ges möjlighet i planen för befintlig parkeringsyta att bli större. Totalt ger planen möjlighet till att utöka antalet parkeringsplatser från 183 till uppskattningsvis 225 stycken.

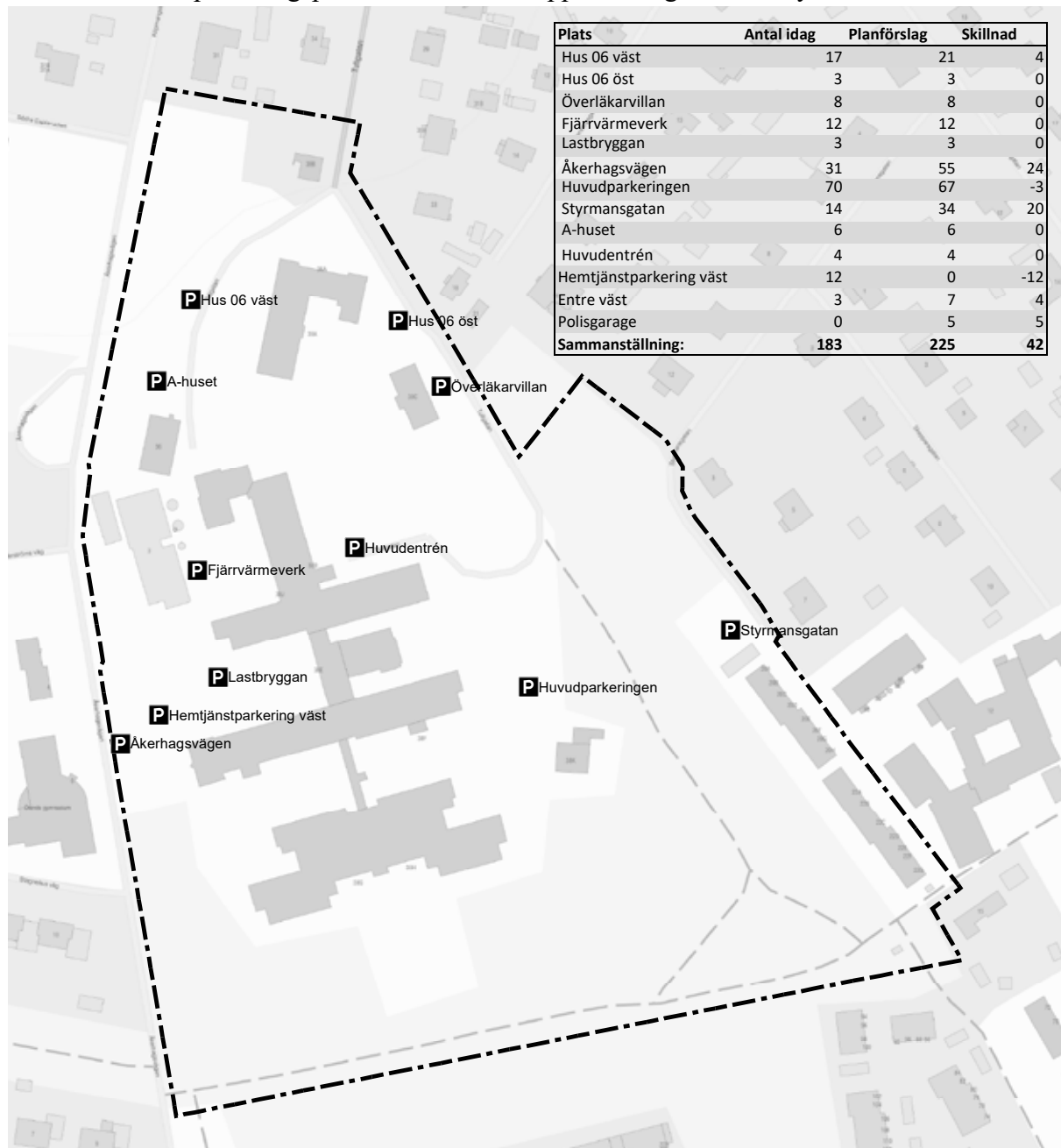


Bild 22. Planområdets parkeringsytor

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 överskrider bör <ul style="list-style-type: none"> • minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och • 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. 		
² 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.		

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 tätbebyggt 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 värmeållande 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 kapacitet.

Planen medger att det inom samtliga ytor markerade för vård får inrymmas ett nytt kök 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 sker pga de tillkommande externa kontorsplatserna. Den nya byggnaden ska kunna nås av sophämtningsfordon alternativt anslutas till ett system med sopsug.

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.

Mark och vegetation

Ekbackaområdet ingick i det område där särskilt värdefulla träd inventerades till Trädvårdsplanen 2016. Skogsek, ask, apel, vårtbjörk, sötkörsbär, asp, skogsalm, och päron har inventerats i området. På en ek inom planområdets västra del har även en Eklackticka noterats.

Hösten 2020 har en kompletterande inventering gjorts av de ytor som ges byggrätt i planen. Samråd enligt Miljöbalken 12 kap 6§ genomförs med Länsstyrelsen. Efter samrådet har information från närboende inkommit om att den fridlysta arten silverviol finns i direkt anslutning till planområdets sydöstra gräns. Denna lokal har därefter bekräftats av Ölands Botaniska förening. Åtgärder som påverkar en fridlyst art kräver dispens från artskyddsförordningen.



Bild 23. Inventerade särskilt värdefulla och rödlistade 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 24. Stenmurar

Beskrivning av stenmurarna inom området

1. Stenmur av huggen, röd ölandskalksten, 1,5 m hög. En del av entrén till området och omgärdar entréparken där överläkarvillan ligger. 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 entréparken där överläkarvillan ligger. 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 markningrepp 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 Råpplinge 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 markningrepp i anslutning till denna. Stenmuren är bedömd som fornlämning.



4. Stenmuren i väster, en enkel stenmur, mer än 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. En ny infart ska kopplas till den öppning som idag finns i muren, detta för att säkra tillgången för räddningstjänsten fordon till området. Infarten skapas genom att ta bort ett par av de befintliga parkeringsplatserna utmed Åkerhagsvägen. I planen i övrigt föreslås inga ingrepp i muren, dock kan dagvattenåtgärder exempelvis fördröjningsdamm anläggas i planområdets sydvästra del vilket innebär markningrepp 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, ursprungligen 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 markningrepp i anslutning till denna. Stenmuren är bedömd som fornlämning.



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 trädgårdsmästarebostaden och stenvmurar 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 uppfyller kriterierna för fornlämning. Inga åtgärder som påverkar stenvmuren negativt föreslås i planen.

Även stenvmur 3 i planområdets sydöstra del som tidigare utgjorde sockengräns mellan Räpplinge och Kolstad socknar utgör en fornlämning. Inga åtgärder som påverkar stenvmuren negativt föreslås i planen.

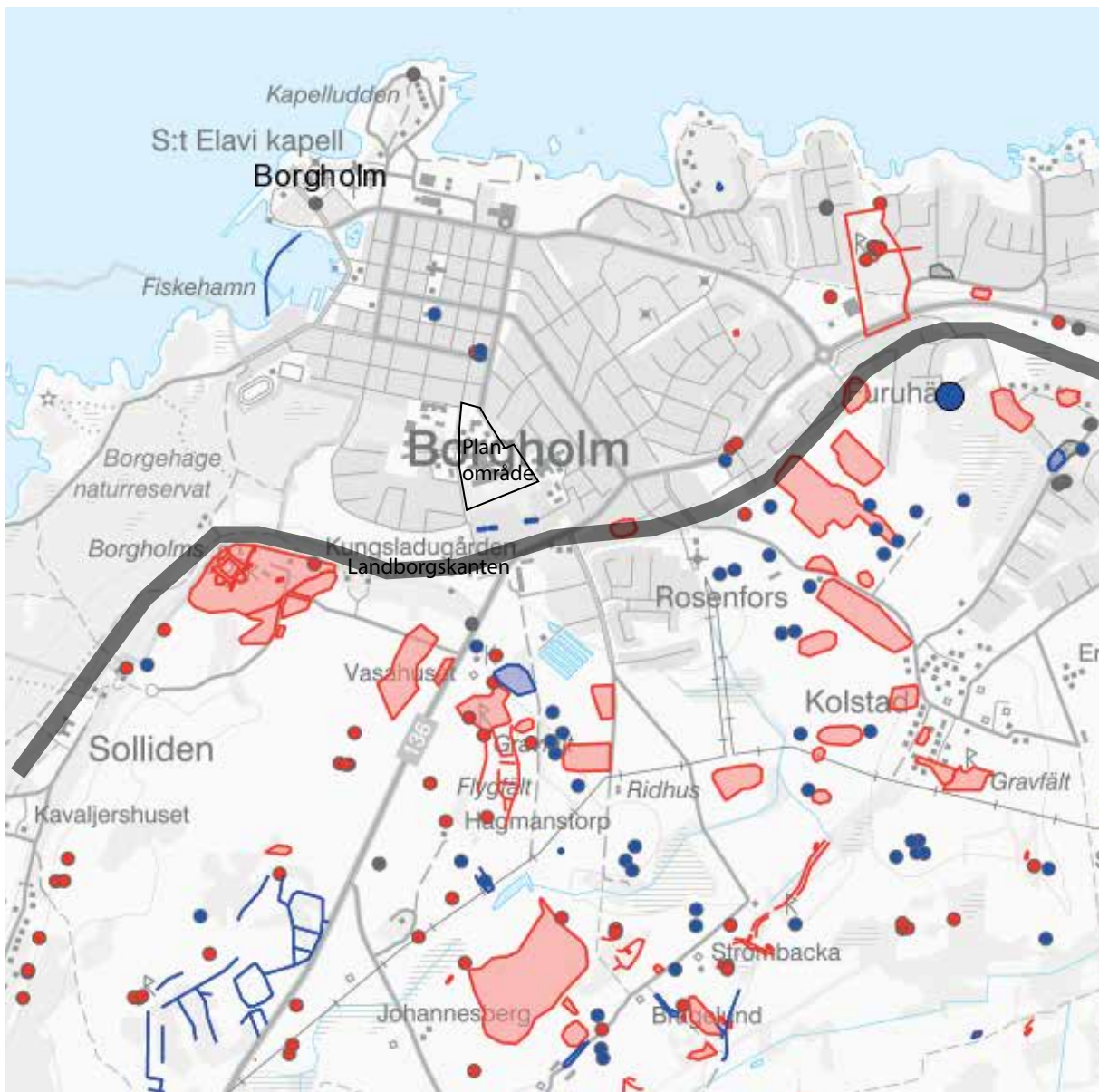


Bild 25. Fornlämningar varav de flesta ligger ovan landborgskanten (markerad med grå linje)

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 mätningpunkter 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 gytjig 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 pekats ut i planförslaget.

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 kraftiga skyfall har planområdets naturliga lågpunkter identifierats och pekats ut som PARK med egenskap dagvattenhantering. Vid kraftiga regnmängder ska dessa ytor kunna översvämmas och vara fördröjningsmagasin.

Dagvatten

I södra delen av området omhändertas dagvatten genom markinfiltration i översta jordskiktet och avrinningen sker till de ytor som pekats 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 omhändertas dagvattnet genom dagvattenledningar. Dagvattennätet är kommunalt och huvudman är Borgholms Energi. Kapacitetsbrist finns i det befintliga dagvattennätet till följd av att avrinningsområdet för ett stort område över landborgskanten har sin avrinning genom Borgholms stad. Flera projekt med att avlasta stadens dagvattennät pågår, ex i 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 lösning som utreds som huvudalternativ är att längs befintliga lågpunkter i och omkring 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 dimensionera 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 diken 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 vattennätet 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 sophantering utifrån vilket avfall som hanteras. För kommande särskilt boende är det av stor vikt att avfallshanteringen planeras på ett effektivt och hälsomässigt säkert sätt.

EI- 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 miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Regeringen får ange föreskrifter angående mark, vatten, luft eller miljö, om det behövs för att bland annat skydda människors hälsa eller miljö.

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 utpekades som riksintresse. Det är turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, som särskilt ska beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljö.

Hela 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 bygglärdare för Solliden. Överläkarvillan har släktskap med Solliden som dess planlösning med egen trappa för tjänstefolket. Borgholms lassarett även kallat kronikerhemmet byggdes 1897 är i många 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. Strandskydds-zonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Strandskyddet utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna. Länsstyrelsen kan utvidga strandskydds-zonen upp till 300 meter om det behövs för att tillgodose strandskyddets syften. I Borgholms kommun finns ett utökat strandskydd på 300 meter längs hela kuststräckan med några få undantag.

Enligt miljöbalken återinträder det generella strandskyddet på 100 meter 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. Länsstyrelsen har inte bedömt att diket omfattas av strandskydd, en bedömning som kommunen delar.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföreningar. 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.

Det finns ingen generell handlingsplan för hantering av massor i kommunen men åtgärder i förorenade områden ska anmälas och prövas. Vid en prövning upper den som ska utföra åtgärden hur massorna ska hanteras. Förorenade massor går för deponi till avfallsanläggning Moskogen.

Miljö kvalitetsnormer 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 uppdelad 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 (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 torra 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 förutsättningar för att kunna hantera och rena dagvatten från området vilket gör att planförslaget inte bedöms bidra med någon negativ påverkan på MKN för vatten.

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 vattenanvändningen 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 (FÖP) för Borgholm-Köpingsvik pekats planområdet ut som område för park/naturvärden och de bebyggda delarna för sina kulturvärden.

Områdets kulturvärden beskrivs på sida 73 i FÖP:en 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.
- Nyttillkommande 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.

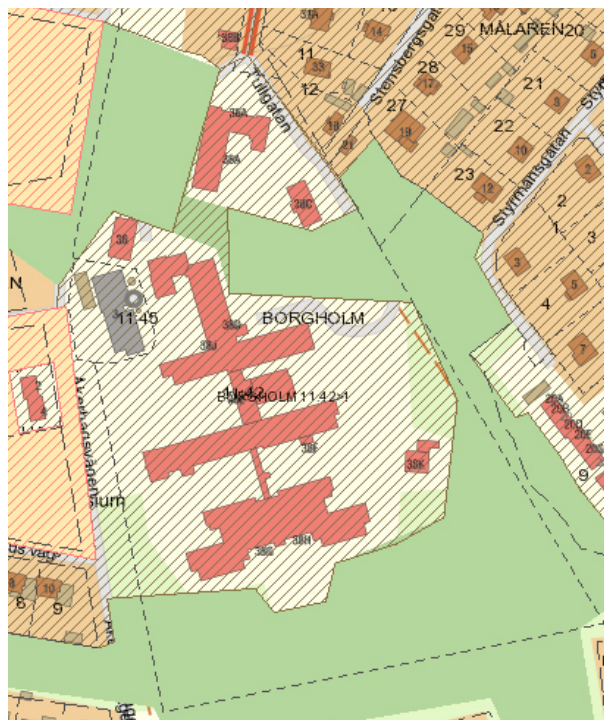


Bild 26. Anvisad markanvändning i FÖP Borgholm

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. I norra delen av planområdet finns en mindre del av plan nr 72, fastställd 1965-02-16.

För de delar som omfattas av detaljplaner i öster finns angivet att markanvändningen är park eller plantering för plan nr 9 samt allmänt ändamål för plan 150. I väster är markanvändningen angiven som park. I norr är markanvändningen angiven som gata.

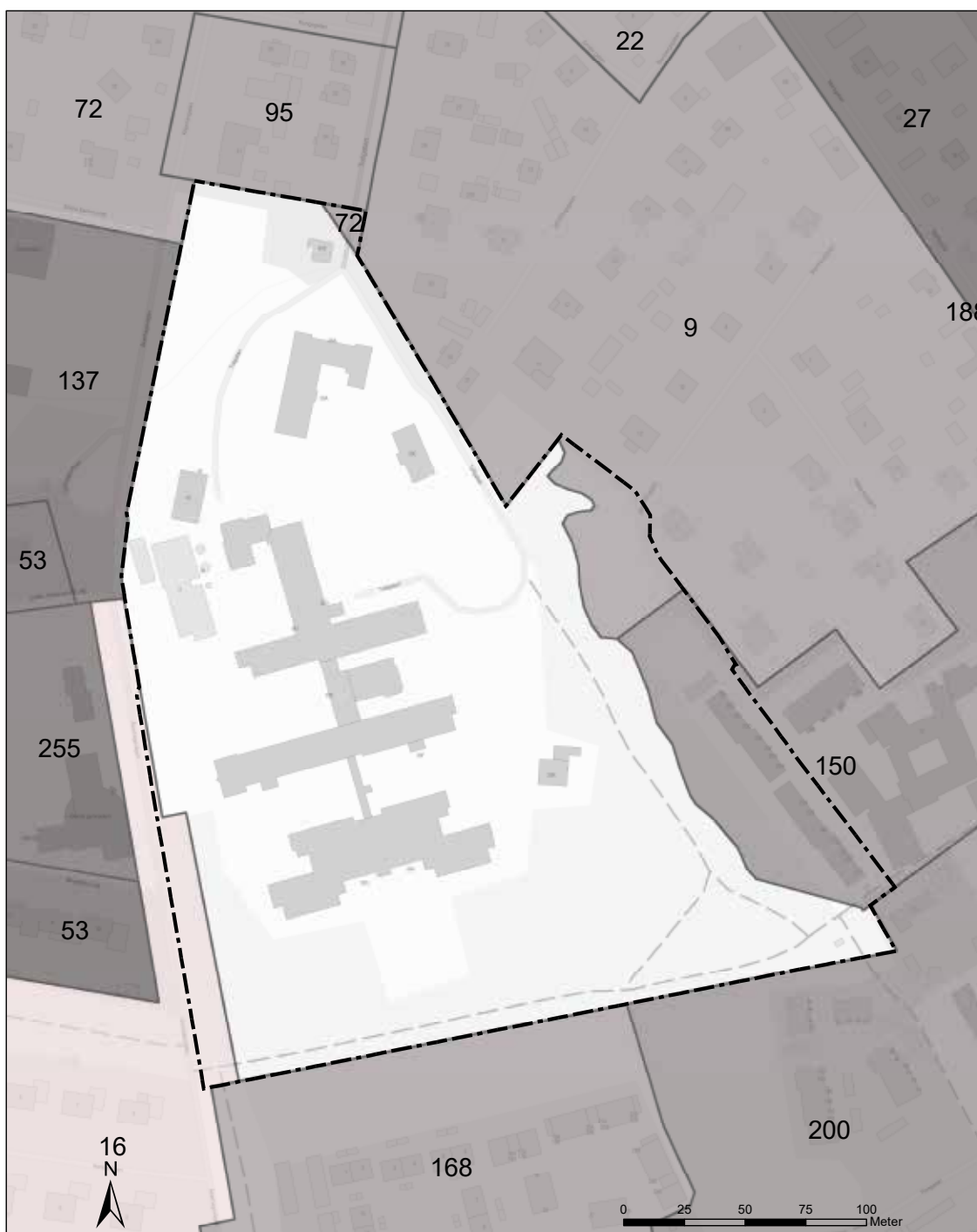
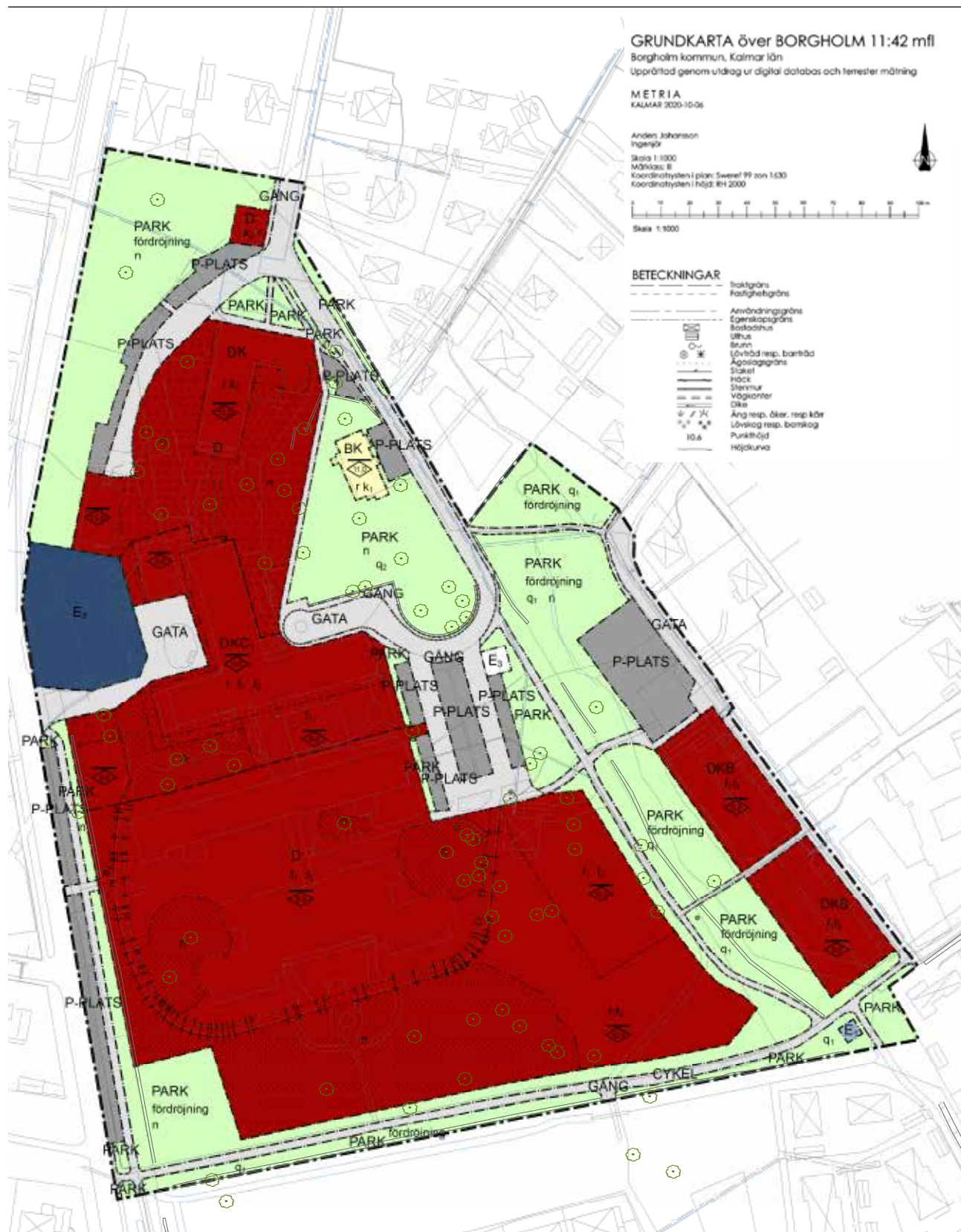


Bild 27. Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet

6. Planförslaget och konsekvenser

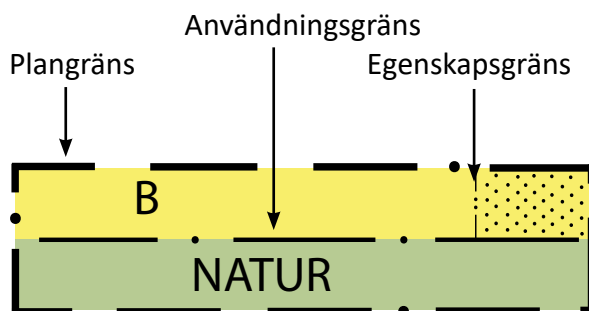
Plankarta



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
— + —	Administrativ gräns
+ · · + · ·	Egenskapsgräns och administrativ gräns

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 OCH CYKEL**.

För att skapa en säkrare väg till Slottskolan söderifrån och ett allmänt säkrare trafikklimate längs Åkerhagsvägen möjliggörs i planen en ny gång- och cykelväg mellan den befintliga parkeringslängan och den avgränsande muren till vårdområdet. Den nya vägsträckningen markeras enligt ovan med bestämmelse **GÅNG OCH CYKEL**.

Friytor

En stor del av marken inom planområdet utgörs av grönytor. I nordost finns rester av bäckfåror som utgör 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 rekommendation från Boverket. Många äldre vistas i området och det är därför extra angeläget att tillgängliggöra 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, på båda platserna finns det redan i dag befintliga parkeringsplatser och de nytillkommande platserna är en förlängning eller påbyggnad på dessa. När förskoleverksamheten flyttas från området frigörs också ett tiotal p-platser. Tillsammans med de nya p-platser som tillkommer blir det tillräckligt för att ta hand om den bedömda mängd bilar i behov av parkering som skulle kunna uppstå i och med nyetableringar inom området.

Bebyggelse

Planförslaget medger flera olika användningar inom kvartersmark. Vård i olika former är idag den primära verksamheten inom fastigheten bl.a. förekommer korttidsboende och demensboende 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 transformatorstation (**E1**), fjärrvärmecentral (**E2**), avfallsanläggning (**E3**) samt (**C1**) polisverksamhet.

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av särskilt boende inom planområdets sydöstra del. Med särskilt boende avses en boendeform för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. De nya byggrätterna är därför av angeläget samhällsintresse. Byggrätten för det nya särskilda boendet medför påverkan på de utpekade värdena framför allt de särskilt värdefulla träd som finns i området varav vissa måste tas ned. Placeringen har dock skett med hänsyn till var den påverkar minst. Att skapa värdiga, ändamålsenliga bostäder i form av särskilt boende med tillgång till vacker parkmiljö samt att behålla kontinuitet av att området historiskt använts för vårdändamål talade för en fortsatt placering i den sydöstra delen av området. Den nya byggrätten ges användningsbestämmelse **D**, vård.

Gamla lasarettet samt A-huset ges bestämmelse **DK**, vård och kontor. Överläkarvillan ges bestämmelse **BK**, bostad och kontor. Grindstugan ges bestämmelse **D**, vård.

Till hus 01/02 har idag polisen flyttat sin verksamhet. Byggnaden ges därför bestämmelse **DKC1**, vård, kontor och polisverksamhet. Strax söder om fjärrvärmeverket, längs den västra sidan av planområdet, läggs en byggrätt som medger 6 meter som högsta nockhöjd. Byggrätten möjliggör för polisens önskemål om ett garage samt kompletterande funktioner kopplade till kriminalvård som även den platsar inom bestämmelsen **DKC1**, vård, kontor och polisverksamhet.

Områdets byggnader i söder, avdelning 5/6 ges bestämmelse **D**, vård.

Inom planområdets östra del finns det idag bostäder i två låga byggnadslängder. Byggnaderna bedöms närma sig sin livslängd och marken är i gällande detaljplan planlagd för allmänt ändamål. För att säkra en framtida flexibilitet i planen samt att möjliggöra för byggnation av nya bostäder **B**, om behov finns samt möjliggöra för kontor **K** och vård **D** vilka båda finns i angränsande område sätts bestämmelse **DKB** på området längs den östra plangränsen. Kommunen har behov av både hyresrätter och LSS-boende, området har en lång kontinuitet av att användas för vårdändamål och har bedömts lämplig för angivna ändamål.

Strax söder om fjärrvärmeverket, längs den västra sidan av planområdet, läggs en byggrätt som medger 6 meter som högsta nockhöjd. Byggrätten möjliggör för polisens önskemål om ett garage samt kompletterande funktioner kopplade till kriminalvård som platsar inom bestämmelsen **DKC1**, vård, kontor och polisverksamhet.

I anslutning till byggrätten för polisens planerade garagebyggnad finns två ekar och på det norra trädet har den rödlistade Eklackticken noterats. Bedömningen är att den södra av ekarna behöver tas ner och att det norra blir påverkat inom sin skyddszon.

Utformning

Skydd och varsamhet

Flera byggnader, strukturer, träd och grönytor inom området bär på kulturhistoriska värden eller andra kvaliteter som bedömts viktiga att skydda eller bevara. De byggnader som beläggs med skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser är områdets huvudbyggnad hus 01/02, gamla lasarettbyggnaden, överläkarvillan/skördefestvillan samt grindstugan, se bild 28. Strukturer som ska skyddas är stenmurar i öster och längs södra planområdesgränsen, park med stenvuren kring överläkarvillan/skördefestvillan samt träd som bedömts särskilt skyddsvärda/rödlistade.



Bild 28. Byggnader och strukturer inom planområdet som beläggs med skydds- eller varsamhetsbestämmelser

Områdets huvudbyggnad -hus 01 och 02 beläggs med **r** rivningskydd.

Gamla lasaretsbyggnaden har under senare år byggts om för att passa en nutida användning. Anpassningen har gjorts i den utsträckning som funnits möjlig med tillgängliga resurser men det finns i grunden en respektfullhet till byggnadens historiska utformning som är värdefullt att ta med in i framtiden vilket gör att den beläggs med **r** rivningskydd och **k1** som avser bevara exteriöra karaktärsdrag gällande material och färgsättning på fasad, fönster, dörrar och tak.

Överläkarvillan/skördefestvillan är en byggnad med anor och kvaliteter som bedömts som bevarandevärda. Byggnaden beläggs därför med bestämmelse **r** rivningskydd och **k1** som avser bevara exteriöra karaktärsdrag gällande material och färgsättning på fasad, fönster, dörrar och tak.



Bild 29. Exteriör överläkarvillan, västra entrén

Grindstugan bedöms ha sin största styrka i själva placeringen. Grindstugan har en något tillbakadragen uppsyn där den ligger intill Tullgatans delning men visar ändå tydligt var gränsen går mellan stadens sammansättning och de allmänna funktionerna som utgör vårdområdet Ekbacka. Byggnaden har fått en tillbyggnad i form av en entrédel men som helhet finns det tydliga former och uttryck från uppförandetiden som är värda att ta fasta på. Byggnaden beläggs med **r**, rivningskydd och **k2**, karaktärsdrag vad gäller placering och volym ska bibehållas.



Bild 30. Exteriör grindstugan, fasad mot norr

Stenmurarna i öster och längs södra planområdesgränsen uppfyller kriterierna för fornlämningar. De är välbevarade och ger en tydlig styrka till området. Murarna skyddas med bestämmelse **q1**, stenmur utgör fornlämning och ska bevaras.

Parken med omgivande stenmur kring överläkarvillan/skördefestvillan är fantastiska ytor att röra sig i. Stenmuren ger en fin och tydlig avgränsning mot söder och den magnifika och tillika massiva eken som ligger längs gångstråket som passerar förbi överläkarvillan och in mot entrén till områdets huvudbyggnad skapar en miljö som förflyttar en tillbaka i tiden. Parkmarken med mur beläggs med bestämmelser **n** och **q2**, som ska säkra att schaktning, byggnation eller

uppläggning av massor ej får ske inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern på skyddsvärda träd vilka också ska hanteras enligt kommunens trädvårdsplan samt att parken med tillhörande stenmurar ska bevaras.



Bild 31. Parken kring överläkarvillan, gångstråk mot huvudbyggnadens entré med stor ek, bortom eken syns en vacker beväxt mur i kalksten som avgränsar parken åt söder.

Parkområden med träd som enligt kommunens trädvårdsplan bedömts som särskilt värdefulla som inte berörs beläggs med bestämmelse **n** som ska säkra att schaktning, byggnation eller uppläggning av massor ej får ske inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern på skyddsvärda träd vilka också ska hanteras enligt kommunens trädvårdsplan.

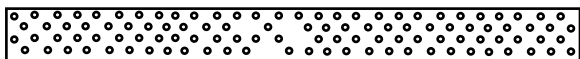
Mark

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

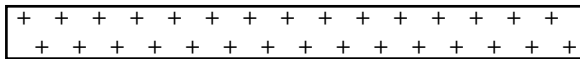
Byggnadshöjd

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 samt 13 meter för utvalt område inom byggrätten vilket ska möjliggöra en byggnad med de 80 vårdplatser som önskas. För områdets nuvarande huvudbyggnad samt gamla lasarettet sätts en högsta nockhöjd om 13 meter vilket överrensstämmer med deras befintliga höjd. Ny bebyggelse längs östra kanten av planområdet avsedd för vård, kontor och bostad, tillåts uppföras till en högsta nockhöjd på 8 meter vilket också gäller för byggnadsdelen som omfattar avdelning 5 och 6. I övrigt förekommer nockhöjder på 4 och 6 meter inom planområdet. Nockhöjden markeras på plankartan med symbolen:

Mark som ej får förses med byggnad markeras med prickmark på kartan:



Område där endast komplementbyggnad får uppföras markeras med korsmark på kartan.



Gestaltning

För det tillkommande särskilda boendet, för områdets huvudbyggnad hus 01/02 samt för de södra delarna av sjukhusområdet samt byggrätterna i öster gäller utformningsbestämmelser **f1** och **f2**, för område som omfattar byggnad med bad gäller endast f1. Bestämmelse f1 reglerar att tak ska vara av rött panntak, plåt och/eller papp. Bestämmelse f2 reglerar att fasadmateriäl i huvuddrag ska utgöras av tegel, kalksten, puts och/eller likvärdigt i gul, beige, brun eller röd kulör.

Trafik

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. På den östra sidan leder Tullgatan fram till huvudparkeringen inom området. Det är via denna som det ska vara möjligt att ta sig in till det nya särskilda boendet i söder. Tanken är att de boende ska ha sin entré ut mot den parkmiljö som finns på platsen idag.

I öster kopplas planområdet ihop med omgivningen genom Styrmansgatan.

En ny in- och utfart för räddningstjänsten tillkommer längs planområdets västra sida. Ett par parkeringar längs Åkerhagsvägen försvinner till förmån för en in-/utfartsväg som fortsätter in i området via en befintlig öppning i muren.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsförsörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten för fastighet och gata. Nyttillkommande bebyggelse föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya anslutningspunkter kommer att upprättas för det nya boendet.

Avfall

Sophämtning för nytt särskilt boende planeras ske vid den nya byggnadens centrala del. Hänsyn ska tas till de mått som krävs för servicebilars vändningmöjligheter. Frågan om en sopsug för att hantera avfall från det nya boendet har diskuterats. Befintliga vårdfunktioner ska även kunna koppla på en sådan anläggning. Då en sådan investering är kostsam finns det i dagsläget inget tydligt ställningstagande kring huruvida en sådan investering ska eller kan genomföras. Planen möjliggör dock en placering av en separat sopsugsfunktion/återvinningsrum i anslutning till norra delen av huvudbyggnadens parkering. Ytan är på plankartan märkt med bestämmelsen **E3**, avfallsanläggning.

Dagvatten

En stor del av marken inom planområdet är idag bebyggd men planen möjliggör ny bebyggelse inom planområdet som kommer generera hårdgjord yta. Det finns sedan tidigare ytor som kan omhänderta dagvatten men det finns förbättringspotential 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 rekreativvärdet 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 karpdamarna (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 bäckfäran inom Ekbackaområdet får göras bredare.

De områden som avses för dagvattenhantering är på kartan markerade med beteckningen fördröjning och är förlagda på ytor markerade PARK.

Naturvärden

Kommunens trädinventering har pekat ut 58 stycken särskilt skyddsvärda träd inom och i anslutning till planområdet och det gör området till en av kommunens värdefullaste ekmiljöer. Några träd från inventeringen saknas idag med anledning av att de dött av sjukdom. Större andelen av de särskilt skyddsvärda träden ges skyddsbestämmelse ”n: Särskilt skyddsvärda träd. Schaktning, byggnation eller uppläggning av massor får ej ske inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern”.

I de områden där byggrätt ges har kompletterande trädinventering utförts. För de särskilt skyddsvärda träd och rödlistade träd samt den eklackticka som blir påverkade har kommunen ett samråd enligt MB 12 kap 6§ med Länsstyrelsen. Ytterligare information finns i bilaga 1: Trädvårdsplan och bilaga 2: Karta och lista Påverkan på särskilt skyddsvärda och rödlistade träd.

Efter samrådet har information från närboende inkommit om att den fridlysta arten silverviol finns i direkt anslutning till planområdets sydöstra gräns. Denna lokal har därefter bekräftats av Ölands Botaniska förening. Åtgärder som påverkar en fridlyst art kräver dispens från artskyddsförordningen. Om, och hur denna förekomst påverkas av planförslaget, samt hur eventuella fynd inom planområdet ska hanteras måste utredas med grund i en inventering under

den tid då silverviolen blommar (april/maj).

Räddningsvägar och uppställningsplats för höjdfordon

I dagsläget går brandvägarna inom planområdet i huvudsak på bilvägar där framkomlighet och uppställningsplatser uppfyller gällande krav. Lutning, svångradier samt uppställningsplatser förändras genom detaljplaneläggningsen. I de södra delarna av planområdet finns anvisad brandväg längs gångvägen som löper runt Ekbackas södra delar med korttidsboende och särskilt boende.

För att uppfylla kraven på räddningsvägar som ställs i Boverkets byggregler föreslås i planen att brandgatans hårdgjorda yta i de södra delarna av planområdet breddas till 3,5 meter samt att minst en meter per sida lämnas fri från hinder. En ny in- och utfart skapas i väster, med koppling via parkeringen längs Åkerhagsvägen, för att ge bättre framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Inne i området finns möjlighet att bygga vidare på befintlig brandväg för att säkerställa så att räddningstjänstens fordon kommer till det nya särskilda boendet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är satt till 15 år.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken

Medverkande tjänstepersoner

Kommunledningsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Anders Magnusson
Tillväxtchef

7. Genomförandebeskrivning

Inledning

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

Sammanfattning av detaljplanen

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation för särskilt boende i anslutning till befintligt särskilt boende på Ekbacka-området. Planen medger nybyggnation av särskilt boende med 80 platser.

Planen syftar också till att legalisera de vårdverksamheter, tillhörande funktioner och tekniska anläggningar som finns inom området idag, säkra natur- och kulturvärden, möjliggöra ett parkeringsgarage för polisen, bostäder och kontor inom områdets östra sida och centrala delar och GC- väg längs Åkerhagsvägen samt säkerställa ytor för dagvattenhantering.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan utökat förfarande

Tid	Planprocess
Maj 2020	Samråd
November 2020	Granskning
Januari-april 2021	Antagande. av MBN, KS och KF
April 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	BEEAB
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 pekas ut för fördröjning av dagvatten. Dels söker sig dagvattnet naturligt till 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 genomförs.

Dagvattenberäkningar

Ökad belastning av dagvatten genom tillkommande byggnation och hårdgjorda ytor inom planområdet beräknas till ca 55 m³. Fördröjning av dagvatten genom åtgärder med att återskapa Rosenforsbäckens sträckning ska därför minst klara en ökad volym dagvatten med 55,3 m³ utöver dagens belastning. Utifrån Rosenforsbäckens ursprungliga sträckning kommer ett djup av 26 cm och bredd av 1 m räcka för det dagvatten som tillkommer genom planförslaget.

Ytorna beräknas kunna hålla betydligt mer dagvatten 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 volymbäräknats ännu, planen sätter därför krav på fördröjning av minst 55,3 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 framtagna bedömningar 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

U-område innebär att området är ett markreservat för ledningar vilket möjliggör att allmännyttiga ledningar kan läggas på kvartersmark samt förhindrar att lovpliktiga åtgärder som hindrar ledningen kan utföras. För att säkerställa att ledningarna ska få ligga kvar behöver ledningsrätt eller servitut bildas. Ledningarna inom planområdet går på kommunal mark som är angiven som allmän platsmark i plan. Ledningarnas läge ska säkerställas genom servitut.

Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder 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 lantmåteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

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

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

Kostnadsfördelning för nya SÄBO fördelas i och med separat avtal.

Avgifter för bygglov och bygganmälan tas ut enligt gällande taxa när ärendet inkommer.

Markanvisningsavtal

Avtalets huvudsakliga intention är att kommunen avser att stycka av den del av fastigheten Borgholm 11:42 inom vilken det särskilda boendet ska uppföras och sälja den nybildade fastigheten till en förvaltare från vilken kommunen sedan hyr lokaler av.

Avtalets intention medför att detaljplanen reglerar marken så att ändamål som behöver ligga på allmän platsmark för t.ex. kommunal skötsel inte läggs inom det område som avses att styckas av till försäljning

Medverkande tjänstepersoner

Kommunledningsförvaltningen

Thomas Nilausen
Planarkitekt

Julia Hallstensson
Mark- o exploateringsstrateg

Alexander Sundstedt
Mark- o exploateringsstrateg