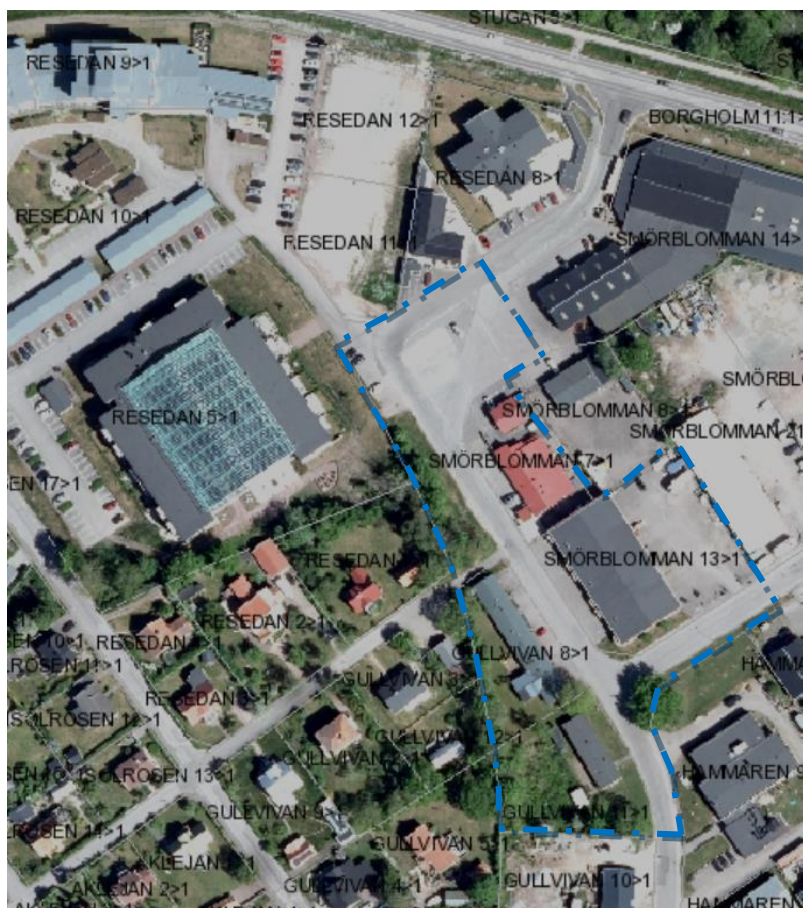


Start-PM för detaljplan GULLVIVAN 8 m.fl.

Fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott



Premilinär planområdesgräns

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	3
Läge och planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Bedömning	5
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:	5
Preliminär plan	6
Preliminär tidsplan	6
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser	6
Kostnader för kommunen och kommunala bolag.....	6
Intäkter.....	6
Ekonomiska konsekvenser för exploatörer/fastighetsägare.....	6
Kostnader.....	6
Intäkter.....	6

Bakgrund och syfte

Planområdet är en del av stadsdelen Hammaren belägen i centrala Borgholm inom sammanhållen bebyggelse, med närhet till viktiga samhällsfunktioner som brandstation, hälsocentral och återvinningsstation. Området Hammaren omsluts av villaområde med friliggande bostadshus och mycket grönska. Hammaren klassas som ett industriområde med verksamheter som är både små och stora till ytan. Idag är några fastigheter väl utnyttjade medan majoriteten av ytorna är lågt utnyttjade. Närheten till bra kommunikationer och stadskärnan ger goda förutsättningar för blandad bebyggelse i form av bostäder, kontor och icke-störande verksamheter.

Ambitionen är att industriområdet kan bli sammanvävd med staden genom att verksamhetsområdet omvandlas till en ny, attraktiv och blandad stadsdel med centralt läge och närheten till havet. Området föreslås infogas i en ny stadsstruktur med fler lokaliteter i en kvartersstruktur och en bebyggelse av blandad karaktär och hushöjder.

Den stora efterfrågan på bostäder i centrala Borgholm och kommunens mål att skapa bättre förutsättningar för att bosätta sig permanent i kommunen, aktualiserar behovet av att utreda möjligheten att planlägga för bostäder i området. Det centrala läget gör delar av området lämpligt för flerbostadshus i kombination med handel i bottenplan.

Syftet med ansökan är att möjliggöra bebyggelse av bostäder i området i kombination med handel och icke störande verksamheter och därmed skapa en bättre sammankoppling med intilliggande bostadsområde. I samband med detaljplanearbetet är kommunens intention att förbättra förutsättningarna för att skapa trivsamma och attraktiva områden för boenden, verksamheter och besökare av området samt förbättra grönytefaktorn i området för att ge bättre förutsättningar för omhändertagande av dagvatten och anpassning till ett förändrat klimat. Vidare vill kommunen skapa förutsättningar för verksamheter i området att kunna utveckla sin verksamhet och kollektivt skapa mervärden för varandra. Det finns verksamheter som idag är planstridiga.

Större del av planområdet består av kommunal mark och en del av området är privata fastigheter för ändamålet verksamheter.

Läge och planeringsförutsättningar

Fastigheterna Gullvivan 8 och Gullvivan 11 samt Borgholm 11:1 ligger i västra utkanten av området Hammaren och består av kommunal mark. Genom planområdet löper Per Lindströms väg. Öster om vägen finns parkering, lagerlokaler och ett fiskrökeri samt ett industrihotell som ägs av Borgholm Energi (BEAB). I väst angränsar fastigheterna till ett villaområde med mycket grönska. Närmsta bostadsbebyggelse finns på cirka 11 meters avstånd från planområdet.

Det förekommer asklängs stenmuren och intill byggnaderna på fastigheterna som är rödlistad och bedömd som starkt hotad.

Området som ansökan avser ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap §3) samt riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2) vilka rör hela Öland.

Kommenterad [LH1]: Kan vi vara mer exakta så är det nog bra

Fastigheterna ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, 3 kap MB, Borgholms (H23). Intresset beskriver 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.

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten (avlopp), inkluderat fastighet och gata. Dagvatten leds via ledningar ut till Mejeriviken (sundet). Dagvattenledningen passerar en nedlagd tipp.

Markägare

Inom det preliminära planområdet finns dessa fastigheter:

Gullvivan 8 - Borgholms kommun

Gullvivan 11 - Borgholms kommun

Borgholm 11:1 - Borgholms kommun

Smörblomman 7 – Nisses fisk

Smörblomman 13 – Borgholms Energi

Det finns inga befintliga arrenden/tomträttsavtal inom området.

Översiktsplan

I översiktsplanen från år 2002 anges det att tillkommande bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad det gäller placering, utformning och färgsättning. I befintlig bebyggelse ska det även vara möjligt att komplettera med mindre verksamheter som inte är miljöstörande. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen från 2002.

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik 2018 är planområdet utpekade som utredningsområde för bostäder i kombination med verksamheter, vilket överensstämmer med intentionerna i den kommande detaljplanen.

Detaljplan

Majoriteten av fastigheterna omfattas av en detaljplan som vann laga kraft år 1972. De är planlagda för icke störande småindustriändamål och industripark. Området mellan de befintliga bostäderna och byggnaderna på Gullvivan 8 och 11 är planlagda med park och plantering och försedda med prickmark som innebär att området inte får bebyggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Planens genomförandetid har gått ut.

Den kommunala fastigheten Borgholm 11:1 omfattas av en detaljplan som ändrades år 2017. Ändringsplanens genomförandetid har nyligen gått ut. Området inom föreslagen planområdesgräns är planlagd för lokalgata och parkering.

Bedömning

Planläggning av området för bebyggelse med varierat ändamål bedöms kunna genomföras på ett sådant sätt att riksintressen, naturmiljön och områdesskydd ej påverkas negativt. Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Det krävs ingen vidare miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Eftersom marken redan är ianspråktagen kommer det inte behövas någon naturvärdesinventering, men däremot kommer det att behövas utredningar om potentiella föroreningar och andel radon i marken. Hur stor kostnaden för sanering blir kommer vara en avgörande fråga om det finns någon ekonomisk lönsamhet i exploateringsprojektet. Utredningar om föroreningar bör ske i det inledande skedet av detaljplanearbetet.

Det kommer också behövas tas fram en dagvattenutredning. Det finns lågpunkter och diken i området som skulle kunna underlätta för öppna dagvattensystem som kan säkerställa bättre rening än vad som finns idag.

Planen bedöms eventuellt innebära en mindre påverkan på områdets rödlistade arter och i så fall kommer dispens behöva sökas. Grönområden i fastigheternas västra del ska fortfarande utgöra grönområde i plan. Det ska tydligt framgå vilka skyddsvärda träd bör bevaras genom marklov i planen och mätas in. Eventuell grävning och schaktning intill träd ska ske med en metod som inte skadar trädens rötter.

På grund av närheten till befintlig villabebyggelse kommer en skuggstudie att behöva utföras för att utreda lämplig höjd och volym på nya byggnader.

Detaljplanen är förenlig med den gällande översiktsplanen från år 2002 och den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik från 2018, där det aktuella området är utpekade som utredningsområde för verksamheter och handel i kombination med bostäder.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga bör undersökas vidare under kommande detaljplanearbete enligt Barnkonventionen - Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:

Ca 20-30 bostadsenheter och ca 5-10 verksamhetslokaler

Preliminär plan

Preliminär tidsplan

Start-PM Kv 4 år 2023

Samråd Kv 2 år 2024

Granskning Kv 4 år 2024

Genomförande PM Kv 4 år 2024

Antagande Kv 1 år 2025

Lagakraft Kv 2 och år 2025

Genomförande År 2025- 2035

Detaljplanearbetet kommer att handläggas med standardförfarande.

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Kostnader för kommunen och kommunala bolag

- Andel för kostnader för anläggande av allmän plats
- Borgholm Energi AB får kostnader för utbyggnad av vatten- och spillvattennät
- Förrättningskostnader

Intäkter

- Borgholm Energi AB får intäkter via taxefinansierade anslutningsavgifter för vatten och spillvatten
- Försäljning av mark (byggrätt) eller hyresintäkter från uthyrning

Ekonomiska konsekvenser för exploatörer/fastighetsägare

Kostnader

- Flytt av ledningar
- Saneringskostnader
- Andel för kostnader av anläggande av allmän plats
- Kostnader för nybyggnationer samt mark- och anläggningsåtgärder

Intäkter

- Försäljning av bostadsrätter eller hyresintäkter från uthyrning
- Intäkter vid försäljning av mark

- Detaljplanearbetet beräknas kosta ca 800 000 kr.