

Ärendeinformation

Detaljplan för Gullvivan 8 m.fl., Hammaren i Borgholms kommun

Diarienummer: PLAN. 2023-001003

Planarkitekt
Victoria Bengtsson

Mark- och exploateringsstrateg
Julia Persson

Mark- och exploateringsstrateg
Anders Jansson

Miljösamordnare
Ulrika Belsing

VA planering och vattenskydd
Mia Olsson Hedman

Plansamordnare:
Åsa Bejemar

Planeringschef
Leon Hansson

Tillväxtchef
Anders Magnusson

Planhandlingar

Plankarta, 2024-08-29, Borgholms kommun

Planbeskrivning, 2024-08-30, Borgholms kommun

Grundkarta 2024-06-04, Borgholms kommun

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-05-29, Borgholms kommun

Miljöteknisk utredning, 2024-04-25, AFRY

Dagvattenutredning, 2024-05-27, VOS

Sol- och skuggstudie, 2024-06-17, Borgholms kommun

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och inte medför en betydande miljöpåverkan.

Skede	Tidplan
Fördjupad översiktsplan	Fördjupad översiktsplan för Borgholm Köpingsvik daterad 2019-05-15
Planbesked	Beslut om planbesked i miljö- och byggnadsnämnden 2023-06-14 § 121
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-12-05 § 205
Samråd	Samråd 2024-10-07 – 2024-10-28 / <i>Här är vi nu!</i>
Granskning	Granskningsbeslut i miljö- och byggnadsnämnden under våren 2025. Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i miljö- och byggnadsnämnden /kommunfullmäktige under hösten 2025
Laga kraft	Hösten 2025

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

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

Aktuellt planförslag är ute på samråd. När samrådstiden gått ut sammanställer kommunen synpunkterna i en samrådsredogörelse. I ett sådant dokument kommenterar kommunen synpunkterna och tar ställning till ändringar av planförslaget.

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

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

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida:

www.borgholm.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÄRENDEINFORMATION	2
PLANHANDLINGAR	2
PLANPROCESSEN	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1 SYFTE	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1 HELA DETALJPLANEN.....	7
2.2 GENOMFÖRANDETID	9
2.3 GRÄNSLINJER.....	9
2.4 ALLMÄN PLATS.....	9
2.4.1 HUVUDMANNASKAP	10
2.5 KVARTERSMARK	10
2.6 BEFINTLIGT	11
3 MOTIV TILL REGLERINGAR	13
3.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	13
3.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	13
3.2.1 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	13
3.2.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	14
BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE.....	14
HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK.....	15
UTNYTTJANDEGRAD	16
UTFÖRANDE	16
MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION	16
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	19
4.1 KOMMUNALA.....	19
4.1.1 DETALJPLAN.....	19
4.1.2 PLANBESKED.....	20
4.1.3 FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	20
4.1.4 ÖVERSIKTSPLAN.....	22
4.2 RIKSINTRESSEN.....	22
4.2.1 KULTURMILJÖVÅRD.....	22
4.2.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	22
4.2.3 OBRUTEN KUST.....	22
4.3 MILJÖKVALITETSNORMER.....	22
4.3.1 LUFT.....	22
4.3.2 VATTEN.....	23
4.4 MILJÖ.....	23
4.4.1 STRANDSKYDD	23
4.4.2 DAGVATTEN.....	23
4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	25
4.5.1 OMGIVNINGSBULLER.....	25
4.5.2 RISK FÖR OLYCKOR.....	25
4.5.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	26
4.5.4 RISK FÖR EROSION.....	27
4.5.5 RISK FÖR RAS OCH SKRED	27
4.5.6 FÖRORENAD MARK.....	27
4.5.7 RISK FÖR RADON.....	29
4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	29

4.7	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	30
4.8	KULTURMILJÖ.....	31
4.8.1	FORNLÄMNINGAR	31
4.9	FYSISK MILJÖ	32
4.9.1	BEBYGGELSE	32
4.9.2	NATUR	33
4.9.3	REKREATION OCH FRIYTOR.....	34
4.9.4	EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	34
4.10	SOCIALA.....	35
4.11	TEKNIK.....	35
4.11.1	VATTEN OCH SPILLVATTEN	35
4.11.2	EL	35
4.11.3	FIBER.....	35
4.11.4	UPPVÄRMNING.....	36
4.11.5	AVFALL	36
4.11.6	BRANDVATTENFÖRSÖRJNING.....	36
4.12	SERVICE	37
4.13	TRAFIK	37
4.13.1	MOTORTRAFIK	37
4.13.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	38
4.13.3	KOLLEKTIVTRAFIK.....	38
4.13.4	PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER.....	38
4.13.5	RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLGÅNGLIGHET	38
5	PLANERINGSUNDERLAG	39
5.1	KOMMUNALA.....	39
5.1.1	DETALJPLAN.....	39
5.1.2	GRUNDKARTA	39
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	39
5.1.4	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808).....	39
5.2	UTREDNINGAR	40
5.2.1	SOL- OCH SKUGGSTUDIE.....	40
5.2.2	DAGVATTENUTREDNING	40
5.2.3	MILJÖTEKNISK UTREDNING	40
6	KONSEKVENSER.....	41
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	41
6.2	NATUR	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
6.2.1	GRÖNOMRÅDE	41
6.3	MILJÖ.....	42
6.3.1	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	42
6.3.2	DAGVATTEN.....	43
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER.....	45
6.4.1	LUFT.....	45
6.4.2	VATTEN.....	45
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	46
6.5.1	BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	46
6.5.2	ÖVERSVÄMNING.....	47
6.5.3	OLYCKOR.....	47
6.5.4	EROSION, SKRED OCH RAS.....	47
6.5.5	DAGLJUS	47
6.6	SOCIALA.....	48
6.6.1	BARN.....	48
6.6.2	JÄMLIKHET.....	49

6.7	RIKSINTRESSE	49
6.7.1	KULTURMILJÖVÅRD	49
6.7.2	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	49
6.7.3	OBRUTEN KUST	50
6.8	TRAFIK	50
6.8.1	MOTORTRAFIK	50
6.8.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	50
6.8.3	PARKERING	50
6.8.4	RÄDDNINGSTJÄNST	50
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	51
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	51
7.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	51
7.2.1	RÄTTIGHETER.....	51
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	51
7.3.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	51
7.3.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS.....	51
7.3.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP.....	51
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR.....	51
7.4.1	PLANEKONOMISK BEDÖMNING	51
7.4.2	PLANAVGIFT.....	52
7.4.3	DRIFT ALLMÄN PLATS	52
7.4.4	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	52
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR	52
7.5.1	EXPLOATERINGSAVTAL	52
7.5.2	MARKANVISNING.....	52
7.5.3	TIDPLAN.....	52
7.6	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	53

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i kombination med handel och icke störande verksamheter i stadsdelen Hammaren. För att säkerställa en god gestaltning och utformning av byggnaderna i området finns utformningsbestämmelser som reglerar bland annat kulörer, våningsantal och material.

Vidare är syftet att skydda askar i området och säkerställa yta för park och rekreation samt parkering. Planen syftar även till att ge förutsättningar för anpassning till ett förändrat klimat och för dagvattenhantering på parkeringsplatsen i norr.

2 Beskrivning av detaljplanen

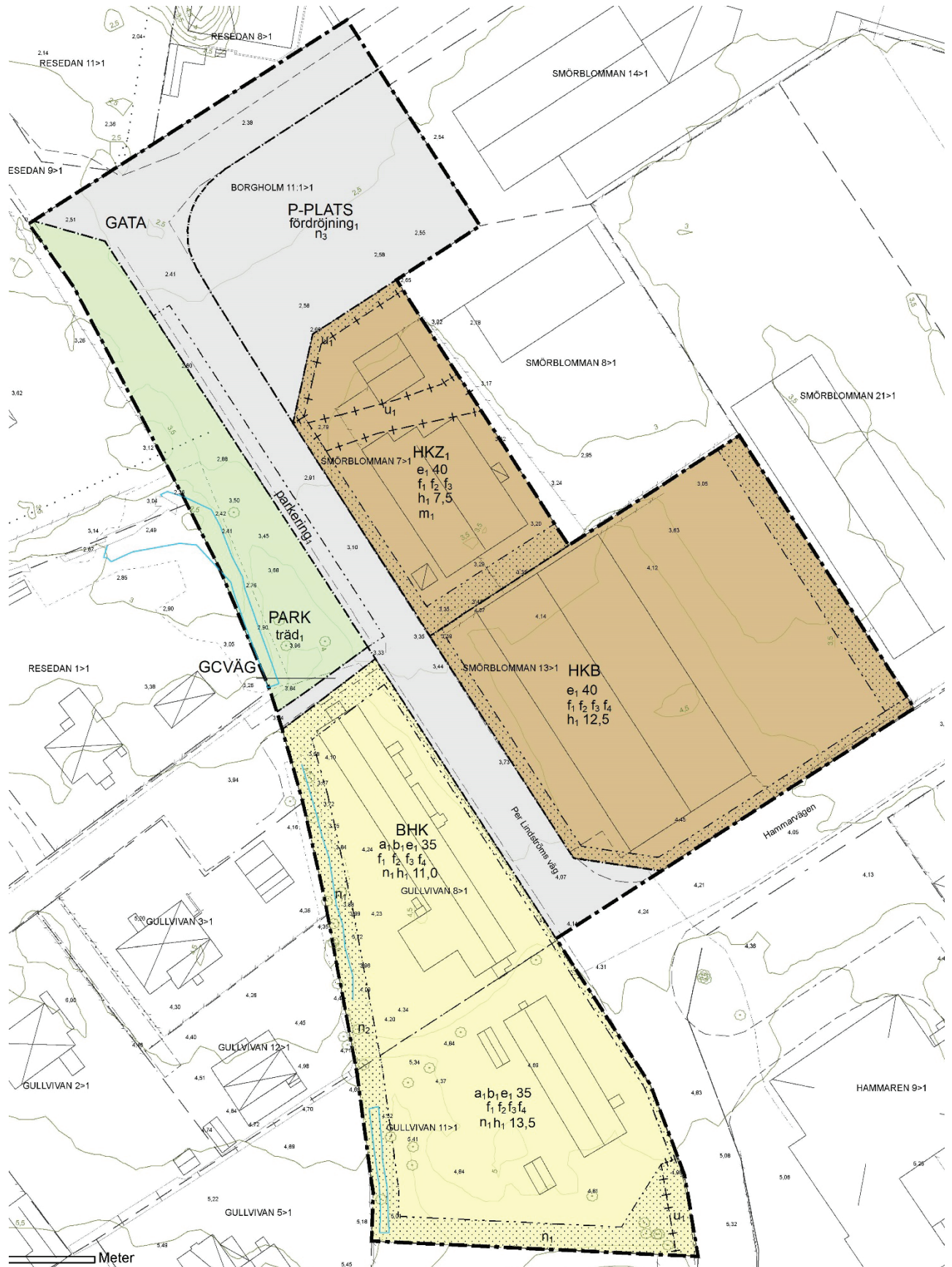
2.1 Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör bostäder, kontor och handel inom planområdet. Med aktuellt förslag på egenskapsbestämmelser inom fastigheterna Gullvivan 8 och 11, möjliggörs byggande av cirka 30 lägenheter, i tre till fyra våningar. Det är också möjligt att bygga till en indragen våning med platt tak med syftet att underlätta en högre exploateringsgrad utan att byggnaden upplevs hög från gatan. Området angörs via Per Lindströms väg och all parkering för de boende ska i första hand anordnas inom fastigheterna. Askar på fastigheterna skyddas inom kvartersmark med beteckningen n₁.

På fastigheten Smörblomman 13 tillåts större exploateringsgrad och en nockhöjd som tillåter upp till tre våningar, där det även är möjligt att uppföra ca 10-20 lägenheter och ca 6 verksamheter. Nockhöjden är något högre på Smörblomman 13 än på fastigheten Gullvivan 8 för att möjliggöra ett högre bottenplan för butiker. Vid Nisses Fisk, på fastigheten Smörblomman 7, är det möjligt att uppföra två våningar av handel, rökeri - och kontorsverksamheter.

Visionen för Per Lindströms väg är att den på sikt ska utvecklas till en gata med stadsmässig karaktär med parkering och trädplanteringar längs gatan, enligt visionen som presenterats i den fördjupade översiktsplanen. Utformning och gestaltning av de nya byggnaderna längs vägen är därför viktig och bestämmelser finns för att reglera detta. Stora byggnadsvolymer såsom

Detaljplan för Gullvivan 8 m.fl. i Hammaren



Figur 1. Utdrag på plankartan

industrihotellet på fastighet Smörblomman 13 kan delas upp i mindre volymer och fiskrökeriets butiksdel kan utvidgas mot gatan. På motsatt sida om fiskrökeriet, i de nordvästra delarna, föreslås en park anläggas och de fåtal parkeringsplatser som finns där idag föreslås anordnas längs gatan.

En större sammanhängande och ordnad parkering anläggs inom den norra delen av planområdet där en ny och mer rumsligt definierad parkering med grönska avses anläggas. Parkeringsytan ligger höjdmässigt lägst inom planområdet och hela planområdet har en kontinuerlig lutning mot denna yta och vidare mot Mejeriviken i nordöst. Inom parkeringsytan föreslås därför dagvatten att kunna fördröjas och renas i regnbäddar. Genom att sänka ner delar av parkeringsytan inom planområdet för att medge fördröjning i regnbäddar vid skyfall kan översvämningsproblematiken i det norra området förbättras. Den största delen av dagvattnet leds fortsatt via dagvattenledningar till Mejeriviken.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

2.3 Gränslinjer

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

— ■ — ■ — ■	Planområdesgräns
— · — · — ·	Användningsgräns
— - - - - -	Egenskapsgräns

Planområdesgränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom markreservat för vattenledning, byggrätt eller höjd på byggnader.

2.4 Allmän plats

Till allmänna platser hör de områden som i detaljplanen är reglerade för användningarna lokalgata (GATA), parkeringsplats (P-PLATS), gång- cykelväg (GC-VÄG) och grönområden (PARK).

Genom planområdet löper Per Lindströms väg. Hela vägområdet ryms inom fastigheten Borgholm 11:1 och planläggs som GATA. Inom användningsområdet GATA kan parkering längs gatan inrymmas samt trädplantering och trottoar på

minst en sida av vägen. Visionen är att på sikt smalna av gaturummet och få en mer karaktär av stadsgata enligt visionens som presenteras i den fördjupade översiktsplanen där besökare till verksamheter och förbipasserande fotgängare och cyklister kan röra sig säkert.

Inom den allmänna platsmarken PARK skyddas askar genom beteckningen n₁. Det finns även möjligheter att utveckla promenadstråk och rekreation i området. Sittplatser och naturliga ytor för lek för barn kan anordnas. Inom PARK skulle exempelvis etablerande av stockar och pollineringsvänliga växter kunna ge goda förutsättningar för ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

2.4.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark vilket innebär att ansvaret för allmän plats ligger på kommunen.

2.5 Kvartersmark

Till kvartersmark hör de områden som i detaljplanen är reglerade för användningarna handel (H) kontor (K), Rökeri (Z₁) och bostäder (B). Fastigheterna Gullvivan 8 och 11 planläggs med användningen Bostäder, Handel och Kontor. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostäder med tillhörande komplement samt handel och kontor som komplement till bostäderna, enligt Boverkets föreskrifter (2020:5). Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder, till viss del gruppboendebostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag såsom garage, parkering, tvättstuga, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Fastigheten Smörblomman 7 planläggs för Handel, Kontor och Rökeri. Det möjliggör utvecklingen och etableringen av verksamheter och butiker med kompletterande tillbehör inom området. Fastigheten Smörblomman 13 planläggs för Handel, Kontor och Bostäder. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Även service och hantverk av olika slag ingår i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, lager och tillhörande parkering för handelsverksamheten. I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår även komplement så som de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

2.6 Befintligt

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 är ett verksamhetsområde med handel och småindustri/icke störande verksamheter. Omkringliggande områden utgörs av bostadsområden med såväl flerbostadshus och som friliggande småhus med inslag av mycket grönska. Närheten till bra kommunikationer och stadskärnan ger goda förutsättningar för blandad bebyggelse i form av bostäder, kontor och icke-störande verksamheter.



Planområdet är ca 11 hektar och omfattar de kommunala fastigheterna Gullvivan 8, Gullvivan 11 och Borgholm 11:1 samt de privata fastigheterna Smörblomman 7 och Smörblomman 13.

Fastigheterna Gullvivan 8 och Gullvivan 11 samt Borgholm 11:1 ligger i västra utkanten av området Hammaren som angränsar till ett villaområde med mycket grönska. Längst stenmuren, längs dessa fastigheter, mot villaområdet finns askar som är rödlistade och starkt hotade. Dessa träd planläggs med beteckningen **n** och **träd₁** inom användningsområdet park. En stor del av grönområdena på fastigheterna planeras behållas tack vare att minsta genomsläppligheten på fastigheterna regleras till 50 %.



Figur 2. Planområdets läge i stadsdelen Hammaren i Borgholms stad (se blå markering).

Genom planområdet löper Per Lindströms väg. Öster om vägen finns parkering, lagerlokaler och ett fiskrökeri samt ett industrihotell som ägs av Borgholm Energi (BEAB). Planförslaget innebär att nuvarande verksamheter inom planområdet kan expanderas och inte längre vara planstridiga på grund av dess verksamhet. Industriändamålet försvinner och möjligheten att anlägga en blandning av verksamheter förbättras.

I de norra delarna av området finns en större sammanhängande parkeringsyta där biltrafik och oskyddade trafikanter stundtals genar genom på grund av dess odefinierade gräns mot lokalgatan. Denna parkeringsyta kommer att få en tydligare definiering längs gatan. Ytor för fördröjning inom parkeringsytan kommer att förbättra dagvattensituationen i området.

3 Motiv till regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Användning av allmän plats

GATA - Lokalgata

Regleringen görs för att bibehålla markområdet för användningen GATA och säkerställa utrymme för transport av varor och människor samt ge utrymme för framtida möjlig utbyggnad av trottoar, planteringar och parkering längs gatan.

PARK: PARK Syftet är att skydda askarna i området och skapa förutsättningar för ett attraktivt parkstråk genom området där ekosystemtjänster kan stödjas.

GC VÄG – gång och cykelväg

Området planläggs som GC VÄG för att säkerställa att vägsträckan fortsatt enbart är tillgängligt för fotgängare och cyklister och att ingen genomfart sker till och från bostadsområdet via Nyborgsgatan.

P-PLATS – Parkeringsplats

Syftet är att möta områdets behov av parkeringar samtidigt som det skapas bättre förutsättningar för fördröjning av dagvatten.

3.2 Användning av kvartersmark

BHK – Bostäder, Handel och Kontor: BHK – Bostäder, Handel och Kontor

Motivet till användningsbestämmelserna är att marken ska kunna bebyggas med bostäder, handel och kontor i enlighet med detaljplanens syfte.

HKZ₁ – Handel, Kontor och Rökeri

Syftet med regleringen är att legalisera handel som idag är planstridig.

HKB – Handel, Kontor och Bostäder

Motivet till användningsbestämmelserna är att marken ska kunna bebyggas med framför allt handel och kontor men även bostäder i enlighet med detaljplanens syfte.

3.2.1 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Fördröjning – Fördröjning : Syftet är att fördröja dagvatten vid stora flöden innan det leds till dagvattenledningar i området.

parkering₁ – Parkering

Syftet är att bevara mer grönyta för park och samtidigt möjliggöra för parkering nära verksamheter.

träd₁ – Skyddsvärda askar. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Åtgärder på askar, schaktning, byggnation eller uppläggning av massor inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern kräver samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken.

Askar inom användningen PARK har bedömts som särskilt skyddsvärda. Inom ett skyddsavstånd på 15 gånger stamdiametern på dessa skyddsvärda träd får det inte ske någon schaktning, byggnation eller uppläggning av massor, då det kan påverka träden negativt. I närheten av träden får marken inte hårdgöras utan det måste vara skelettjord i närmre anslutning till träden. Träd får enbart tas ner om det är skadat, sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och i övriga fall krävs 12:6 samråd med länsstyrelsen. Syftet är att skydda askar som är starkt hotade och skyddade arter.

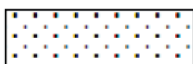
n₃ – Markens lägsta höjd ska vara 2 meter över nollplanet i RH 2000.

Inom användningsområdet P-PLATS föreslås en lägsta höjd på marken över nollplanet i RH 2000 till 2 meter. Det innebär att delar av parkeringsytan sänks gentemot den lägsta höjden idag på 2,30 meter inom samma yta.

Syftet är att leda vatten till regnbäddar eller annan dagvattenanläggning inom ytan som fungerar som fördröjningsmagasin. Eftersom dessa anläggningar kan placeras där det är mest lämpligt inom användningsområdet, t.ex. längs gatan eller i mitten av parkeringsytan, används en flexibel planbestämmelse.

3.2.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Inom område markerat med prickar får inte byggnader uppföras.

Prickmark med en bredd på 4 meter förläggs längs med fastighetsgräns på Gullvivan 8 och 11 mot GCVÄG och villatomter i väster. Syftet är att undvika bebyggelse för nära privata bostäder, cykelväg och träd och fortsatt tillåta en mer vild vegetation som har utrymme att ge förutsättningar för fler arter att etableras och spridas.

På Smörblomman 13 och 7 planläggs prickmark med en bredd på 4 meter där det finns byggnader med syftet att skydda för risken för brandspridning.

Prickmarken mellan fastigheterna syftar även till att säkerställa in- och utfart möjligheter på Smörblomman 7.

På fastigheterna Gullvivan 8 och 11, utmed Per Lindströms väg, planläggs ett område med prickmark en meter in från Per Lindströms vägens vägkant inom kvartersmarken. På Smörblomman 13 och 7 planläggs istället ett sådant område två meter från vägen. Regleringen motiveras med att bestämmelsen hindrar byggnader att komma för nära gatan vilket görs för att kunna skapa förgårdsmark innan trottoarkant, bidra till gatans struktur och ge förutsättningar för bättre trafiksäkerhet.

På områden markerade med beteckningen **u₁** är syftet att undvika bebyggelse för att säkra tillgängligheten till ledningar under mark. För att inte ta bort möjligheterna för bebyggelse vid en eventuell flytt av ledning, planläggs ingen prickmark över ledningen som går diagonalt genom Smörblomman 7.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden upp till taknocken. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Reglering av nockhöjd ger i enlighet med planens syfte möjlighet att underlätta för en högre exploateringsgrad inom planområdet samtidigt som man säkerställer en ändamålsenlig struktur och god helhetsverkan. Begränsning av höjd görs utifrån den bedömning som tidigare gjorts i översiktsplanen och sol- och skuggstudien som utförts i området. En stor variation av nockhöjder bidrar till ett mer dynamiskt intryck och anpassningar till solinstrålning säkerställer mer trivsamma livsmiljöer längs gatan och gemensamhetsytor. Nockhöjden för fastighet Smörblomman 7 är lite lägre än för omkringliggande fastigheter för att förhindra att fastigheten öster om skuggas i för stor grad.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motivet till regleringen av markreservatet är att skydda ledningarna samt ge ledningsägaren tillgänglighet för framtida underhåll. Om ledningsrätten upphävs är det möjligt att uppföra byggnader inom området. Enligt detaljplanens syfte ska den nya bebyggelsen anpassas till platsen och enligt 2 kap. 2 och 4 §§ PBL ska bebyggelse och byggnadsverk placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behov av framtida förändringar och kompletteringar.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Med bestämmelser om utnyttjandegrad regleras bebyggelsens största omfattning. Byggnadsarea kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken.

Regleringen motiveras med att en begränsning av byggnadsarean behövs för att kunna säkerställa tillräcklig yta för parkering, friyta och miljöhus inom fastigheten. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

Inom kvartersmarken på fastigheterna Smörblomman 13 och 7 regleras största byggnadsarea (BYA) till 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet är att ge större byggrätt som möjliggör utbyggandet av butiksdel och entréer samt bostäder för Smörblomman 13.

Utförande

b₁ – Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelse om markens genomsläpplighet reglerar hur stor andel av fastighetens yta som ska bestå av genomsläppligt material. Motivet är att underlätta för lokalt omhändertagande av dagvatten och undvika att stora mängder vatten rinner bort från fastigheterna och skapar översvämning. Genomsläppliga material kan vara gräs, grus och hålstenar.

a₁ – Marklov krävs för åtgärder som försämrar genomsläppligheten.

För att säkerställa att reglerad genomsläpplighet inte överskrids krävs marklov för åtgärder som försämrar genomsläppligheten.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Skyddsvärda askar. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Åtgärder på askar, schaktning, byggnation eller uppläggning av massor inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern kräver samråd enligt 12 kap 6 § Miljöbalken.

Askar inom användningen PARK har bedömts som särskilt skyddsvärda. Inom ett skyddsavstånd på 15 gånger stamdiametern på dessa skyddsvärda träd får det inte ske någon schaktning, byggnation eller uppläggning av massor, då det kan påverka träden negativt. I närheten av träden får marken inte hårdgöras utan det måste vara skelettjord i närmre anslutning till träden. Träd får enbart tas ner om det är skadat, sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och i övriga fall krävs 12:6 samråd med länsstyrelsen. Syftet är att skydda askar som är starkt hotade och skyddade arter.

n₂ – Stenmur ska bevaras

Stenmuren är en äldre gränsmarkering som visar hur bebyggelsestrukturen sett ut i området historiskt. Stenmuren spelar en viktig roll i spridning av djur- och växtarter och ska därmed bevaras.

Utformning

f₁ – Fasader ska ha en svärta på minst 20% och en kulörthet på minst 5% i enlighet med NCS-systemet.

Utformningsbestämmelsen innebär att byggnadens fasadkulör regleras så att de ej kan vara rent vita. Alla kulörer tillåts, endast kulörens svärta regleras. Bestämmelsen reglerar också att kulören måste vara bruten med någon annan kulör än endast svart eller vitt. Motivet är anpassning till den befintliga bebyggelsen i Borgholm samt hänsyn till landskapsbild.



Figur 3. Exempel på fasadkulörer som är tillåtna i området.

f₂ – Fasader ska i huvudsak utföras med träpanel, tegel eller puts.

Utformningsbestämmelse som reglerar att fasader i huvudsak ska utformas i trä, tegel och eller puts. Regleringen innebär att de föreskrivna materialen ska utgöra fasadmaterial till största del. Det är även möjligt att ha mer än ett av de

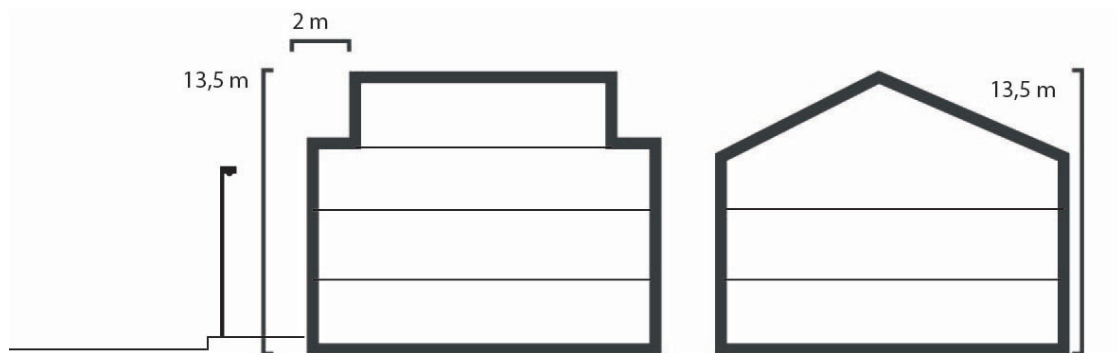
föreskrivna materialen. Motivet är anpassning till den befintliga bebyggelsen i Borgholm.

f₃ – Längsta obrutna fasadlängd är 30 meter.

För att skapa en variation och en mer uppbruten skala på bebyggelsen regleras längsta obrutna fasadlängd till max 30 meter. Fasaderna kan brytas av med t.ex. byte av fasadmaterial, utbyggnader eller färgsättning.

f₄ – Översta våningen ska vara indragen

Översta våningen ska vara indragen minst två meter på den fasad som vetter mot gatan omnockhöjden är högre än 80 % av den högsta tillåtna nockhöjden. Syftet är att ge byggnaden ett lägre intryck av våningshöjd från gatan och samtidigt tillåta en högre exploateringsgrad än en byggnad med en våning mindre medger.



Figur 4. Exempel på indragen översta våning och antal möjliga våningar på fastigheten Gullvivan 11.

m₁ – Lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse får inte understiga 2,8 meter över nollplanet i RH 2000

De nordligaste delarna av fastigheten Smörblomman 7 där det i dagsläget finns ett garage placerat ligger under 2.8 meters höjd. För att säkerställa att ny bebyggelse inte översvämmas på grund av stigande havsnivåer regleras lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse på fastigheten till 2,8 meter över nollplanet.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunal

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

4.1.1 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 planlagd med industripark och försedd med prickmark som innebär att området inte får bebyggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Planens genomförandetid har gått ut.



Figur 5. Gällande detaljplan över det södra området är från 1972.

Den kommunala fastigheten Borgholm 11:1 omfattas av en detaljplan som antogs år 2007 och ändrades år 2017 för att tillåta större exploateringsgrad för fastigheten där Bovieran byggdes. Ändringsplanens genomförandetid har nyligen gått ut. Området inom föreslagen planområdesgräns är planlagd för lokalgata och parkering. Intill planområdet tillåter planen uppförandet av bostäder och handel i två till tre våningar.

4.1.2 Planbesked

Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2023-06-14 § 121 beslut om att bevilja positivt planbesked för Gullvivan 8 m.fl. Ansökan om planbesked inkom 2023-03-29 och gällde enbart de kommunala fastigheterna Gullvivan 8 och 11. Borgholms kommun var sökande i ansökan. Syftet med ansökan var att möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus i en tätare och högre struktur än dagens med varierat ändamål, dvs. bostäder, handel och verksamheter. Sedan dess har kommunen utifrån samråd med intilliggande fastighetsägare och vidare utredning inför beslut av start PM i kommunfullmäktiges arbetsutskott beslutat att utöka planområdet.

I miljö- och byggnadsnämndens beslut framgår vikten av att utreda förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten, sol- och skuggförhållandena för omkringliggande bebyggelse vid olika scenarier av exploatering samt möjligheten att skydda askar som är rödlistade inom detaljplanen. Vidare lyfts behovet av en miljöteknisk utredning fram för att säkerställa att riktvärden gällande föroreningar klaras. Kommunen gör den samlade bedömningen att 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 och överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.

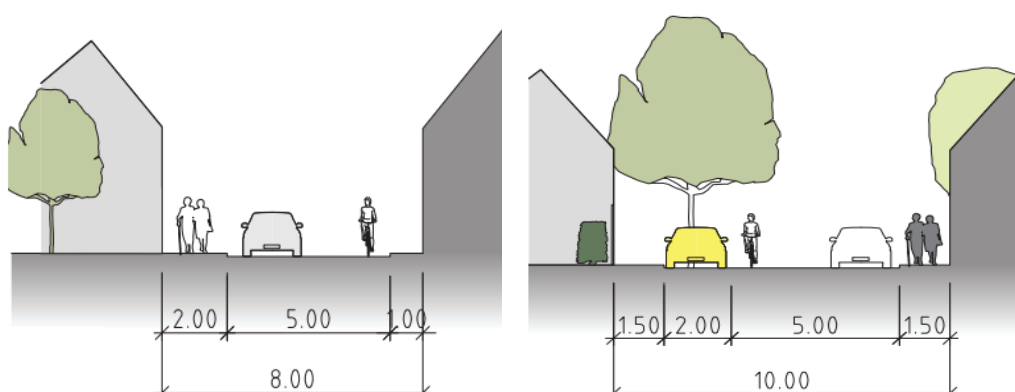
4.1.3 Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik från 2019 står det att verksamhetsområdet Hammaren, som kvarteret Gullvivan är en del av, ska bli sammanvävd med staden genom att verksamhetsområdet omvandlas till en ny, attraktiv och blandad stadsdel med centralt läge och närheten till havet.



Figur 6. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik. Stadsdelen Hammaren är utpekad som utvecklingsområde för bostäder och verksamheter.

I det aktuella området ska det prioriteras en blandning och kombination av "icke störande verksamheter", handel och bostäder i en tätare och högre struktur än vad det är idag. Genom att tillåta en blandning av funktioner skapas en flexibilitet i markanvändningen. En förutsättning är att plats frigörs, till exempel genom att ytkrävande verksamheter flyttar till stadens nuvarande utkanter som Triangeln och Rosenfors. I och med att området är redan ianspråktagen mark kan ny bebyggelse tillkomma utan att inkräkta på natur- och jordbruksmark.



Figur 7. Exempel ur den fördjupade översiktsplanen Borgholm Köpingsvik på hur gaturummet kan utformas med en mer stadsmässig karaktär med trottoar, träd och parkering längs Per Lindströms gata.

4.1.4 Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan, antagen år 2002. I översiktsplanen 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.

4.2 Riksintressen

4.2.1 Kulturmiljövård

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.

4.2.2 Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2) vilket rör hela Öland. Inom dessa områden ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen om möjlig exploatering eller andra ingrepp i miljön.

4.2.3 Obruten kust

Planområdet ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap §3) vilket rör hela Öland. Det innebär att kusten ska skyddas mot större verksamheter och industrier. Inom området är det förbjudet att uppföra en rad olika typer av anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 och 4 a § 1-6 och 8-11.

4.3 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller (ej aktuellt för Borgholm) och vatten.

4.3.1 Luft

Borgholms kommun har god luftkvalitet och överstiger inte värdena för miljökvalitetsnormerna vid mätning av de mest exponerade platserna i Borgholms tätort.

4.3.2 Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

	M n Kalmarsunds utsjö vatten	Mörbylånga- Borgholm
ID	SE565400-163600	SE628596-154217
Typ	Kustvatten	Grundvatten
Kemisk status	Ej god	Otillfredsställande
Risk att god kemisk status ej uppnås	TBT	Saltvatteninträngning, Miljögifter
Orsaker till att god kemisk status ej uppnås	PBDE, Hg	Höga kloridhalter
Ekologisk status	Måttlig	
Risk att god ekologisk status ej uppnås	Övergödning	
Orsaker till att god ekologisk status ej uppnås	Övergödning	
Kvantitativ status		Otillfredsställande
Risk att kvantitativ status ej uppnås		Torka och vattenbrist, överuttag
Orsaker till att kvantitativ status ej uppnås		Försämring av vattenmiljön. Torka och vattenbrist, överuttag.

Figur 8. Berörda vattenförekomster och aktuell status.

I nuläget är belastningen på recipienten från planområdet mycket liten med anledning av recipientens och planområdets storleksförhållande. Avrinnande dagvatten från planområdet ligger i paritet med riktvärden. Merparten av planområdet är redan exploaterat och hårdgjort och givet detaljplaneförslaget förväntas hårdgörandegrad fortsatt förbli hög. Möjligheterna att ändra detta är små sett till markägoförhållanden och verksamheters omfattning.

4.4 Miljö

4.4.1 Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

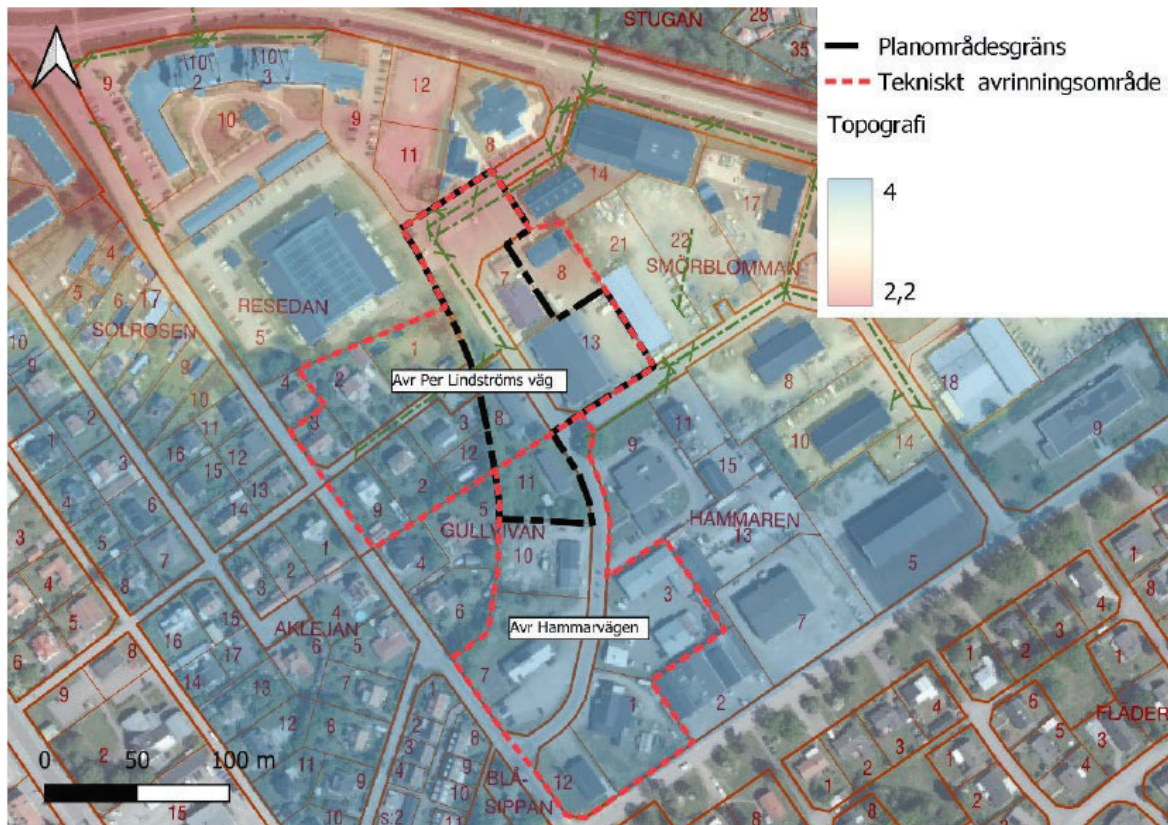
4.4.2 Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Större delen av planområdets yta är idag hårdgjord genom bebyggelse och asfaltsytor. Planområdet avvattnas utan rening till vattenförekomsten Kalmarsund via dagvattenledningar med kommunalt huvudmannaskap till

Mejeriviken via förlagda ledningar i gatorna i området. I regionen är nederbörden i genomsnitt 520 mm per år. Dominerade jordarter inom undersökningsområdet är fyllnadsmassor som underlagras av moränlera, vilket innebär att genomsläppligheten är relativt låg.

I figuren nedan redovisas de två tekniska avrinningsområden som avvattnas via ledningsnät och som berör planområdet: Avrinningsområde "Per Lindströms väg" och avrinningsområde "Hammarvägen". Avrinningsområdet Per Lindströms väg omfattar hela planområdet förutom Gullvivan 11 och avvattnas via dagvattenledning inom Per Lindströms väg. Avrinningsområdet är ca 2 hektar.

Avrinningsområdet Hammarvägen är ca 1,7 hektar och avvattnas via dagvattenledning längs med Hammarvägen. Dagvatten från detta avrinningsområde avleds således inte genom planområdet. Avrinningsområdet mot Hammarvägen berörs till mycket liten del varför det inte analyseras vidare i dagvattenutredningen.



Figur 9. Tekniska avrinningsområden berörda av detaljplaneförslaget.

4.5 Hälsa och säkerhet

4.5.1 Omgivningsbuller

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasad. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

I samband med framtagandet av detaljplanen norr om planområdet och Bovieran, väster om planområdet (detaljplan för Resedan 8 m.fl. från år 2006 ändrad år 2018) beräknade WSP år 2006 påverkan från vägbuller för bebyggelse inom den detaljplanen. Beräkningarna utfördes i Trivector Buller VÄG 8.6 och som underlag har julitrafiken prognostiserats fram. Beräkningarna visade att det var enbart de planerade byggnadernas fasader som ligger längs med den Norra Infarten, från andra våningen och därutöver, som överskred det rekommenderade gränsvärdet på 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Innegårdarna och resterande delar av planområdet som inkluderar Bovieran klarade riktvärdena för buller.

Norra infarten ligger omkring 150-200 meter från planområdet, med en prognoserad årsdygnstrafik (ÅDT) för 2040 på runt 8 000 fordon per dygn. Avståndet gör att bullret från Norra infarten inte kommer att påverka bullernivån i planområdet nämnvärt. Enligt Boverket och SKL:s "Hur mycket bullrar trafiken" (2016) krävs ett avstånd från Norra infarten som är närmare än 50 meter för att riktvärden ska riskeras att överskridas. De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt Boverket (2016) innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

Vissa störningar förekommer från den trafik som verksamheterna inom området alstrar men bedöms inte vara av sådant slag eller varaktighet att det är risk för människors hälsa och säkerhet. Planområdets skyddade läge och tidigare bullerberäkningar i området innebär att det inte anses behövas en bullerutredning i samband med detaljplanens framtagande.

4.5.2 Risk för olyckor

Det finns ingen ökad risk för olyckor inom planområdet.

4.5.3 Risk för översvämning

Marknivån inom de norra delarna av planområdet ligger inom område som riskerar att översvämmas på sikt. Borgholms kommun har tagit fram riktlinjer för hur den höjda havsnivån ska hanteras i ett större perspektiv i rapporten 'Risk- och sårbarhetsanalys avseende klimatförändringars påverkan för tätorterna Borgholm och Köpingsvik', DHI, 2014-04-30. I denna anges bland annat följande rekommendationer och åtgärder som kommunen bör ta ställning till avseende skydd mot framtida havsnivåer:

- Det kommer krävas omfattande invallning/barriärer för att skydda redan befintlig bebyggelse.
- Kommunen bör följa forskning på området och uppdatera analysen av framtida havsnivåer vid jämna mellanrum.
- Styra avrinningen till ytor som kan tillåtas översvämmas, samt underlätta en kontrollerad transport ut mot havet.
- Avskärande diken vid Borgholms tätorts utkant bör prioriteras, för att hindra avrinning från högre belägna naturområden runtomkring att komma in i bebyggelsen.
- Möjligheten att anlägga diken för att underlätta transporten samt styra avrinningen inne i tätbebyggelsen bör undersökas.
- Vid nyexploatering är det synnerligen viktigt att anpassa höjdsättningen för att undvika översvämning.
- Öppna dagvattenlösningar har flertalet fördelar jämfört med traditionella dagvattensystem under mark. Grönytor och diken genererar mindre avrinning och kan leda till bättre rening och fördröjning av dagvattnet vilket minskar översvämningsrisker.
- Varken öppna eller traditionella dagvattensystem kan utformas för att hantera extrema regn utan någon översvämning. Det är därför viktigt att som komplement till dagvattensystemet utforma bebyggelsen så att en del kan tillåtas översvämmas enstaka gånger utan att det leder till stora konsekvenser, samt att instängda områden eller ytliga avvattningsvägar som riskerar att skada befintlig eller tillkommande bebyggelse inom planområdet förekommer ej.

Framkomligheten förväntas vara god även vid skyfall. Ytligt avrinnande dagvatten följer i huvudsak Per Lindströms väg, som ligger något lägre än omgivande bebyggelse, ner till Norra Infarten och vidare mot Mejeriviken. Planområdet står på så sätt väl rustat också i ett framtida klimat. En lågpunkt som riskerar att fyllas upp till ett vattendjup om ca 0,1 – 0,3 m förekommer i

norra delen av planområdet.



Figur 10. Skyfallsanalys. Vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn motsvarande 54 mm nederbörd samt avrinningsvägar med ett uppströms avrinningsområde > 6000 m².

Längs med västra planområdesgränsen inom fastigheten Gullvivan 1 förekommer en lågpunkt inom kvartersmark som riskerar att fyllas upp till ca 0,5 m i händelse av skyfall. Avrinnande vatten till lågpunkten kommer ej från planområdet. Dagvatten från planområdet bör ej avledas mot intilliggande grönområde inom planområdet för att inte förvärra situationen inom Gullvivan 1.

4.5.4 Risk för erosion

Planområdet bedöms inte beröras av risk för erosion.

4.5.5 Risk för ras och skred

Planområdet bedöms inte beröras av risk för ras och skred.

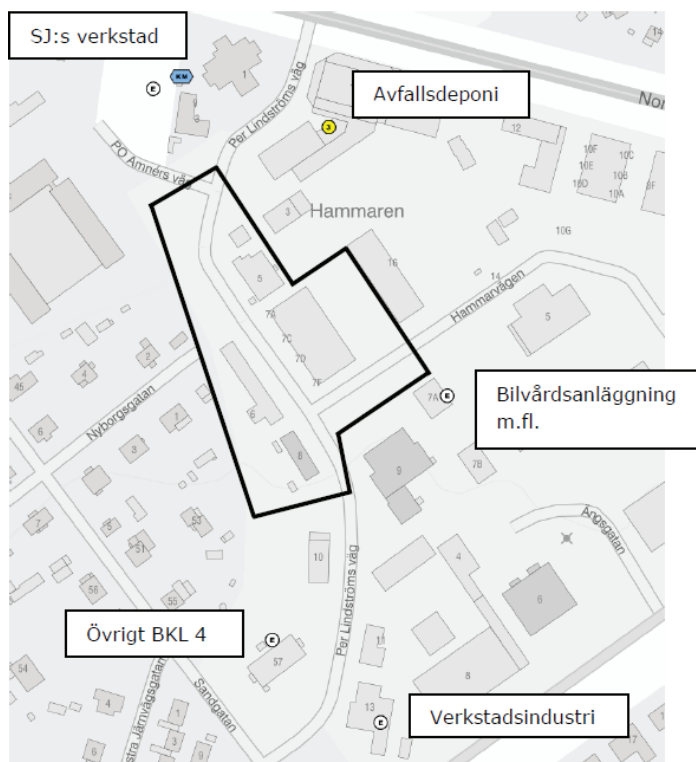
4.5.6 Förorenad mark

Inom planområdet har det innan år 1960 inte förekommit någon bebyggelse med undantag för byggnaderna inom fastighet Smörblomman 13. Under åren 1909-1961 har det varit lokstallar på fastigheten Resedan 8, nordväst om planområdet. Det har inneburit hantering av kol, diesel och andra oljeprodukter samt metaller i samband med underhåll och drift. Dessa kan ge upphov till markföroreningar. I anslutning till lokstallarna har en banvall löpt genom planområdet. Banvallen är synlig på en ekonomisk karta från 1941, se

Figur nedan. Vid äldre banvallar, där träsliper använts kan marken vara förorenad av medel som kan ha använts för att förhindra att syllar ruttnar och banvallen växer igen.

Strax norr om undersökningsområdet finns en nedlagd kommunal deponi (riskklass 3, gul markering i figur nedan), och enligt uppgifter från EBH-stödet misstänkts deponering av både icke-farligt och farligt avfall ha förekommit. Den nedlagda kommunala deponin bedöms vara lokaliserad inom fastigheten Smörblomman 14. Enligt länsstyrelsens GIS-databas finns det ingen utbredningskarta men upplagets lokalisering finns utpekad (samma som redovisas i EBH-stödets karta).

Cirka 30 m nordväst om undersökningsområdet, på fastighet Resedan 8 har ett område preciserats som känslig markanvändning med ett identifierat förorenat objekt (vit markering E) som ej har riskklassats. Verksamheten på fastigheten Resedan 8 bestod under åren 1909–1961 av SJ:s verkstäder. Söder och sydost om undersökningsområdet har tre objekt identifierats men inte erhållit någon riskklassning. Vit markering E sydost om undersökningsområdet har identifierats inom branschen "Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier". De två objekten i söder har identifierats som en "Verkstadsindustri - med halogenerade lösningsmedel" samt "Övrigt BKL 4", vilket innebär objekt som inte passar under någon annan bransch.



Figur 11. Utdrag ur EBH-kartan (Länsstyrelsen, 2024) över potentiellt förorenade områden i närheten av undersökningsområdet som är markerat med svart polygon. Vit markering E motsvarar ett identifierat förorenat objekt som ej har riskklassats. Riskklass 3 (gul markering) representerar måttlig risk.

En översiktlig miljöteknisk utredning har utförts av AFRY år 2024 där 10 prover har tagits i jordlager och grundvatten. Resultatet visar att inga delar inom planområdet överstiger nivåer för naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) som är relevant för användningen bostäder. Föroreningshalter under KM innebär att risker för negativ påverkan på människors hälsa eller miljö inte bedöms föreligga. Däremot överstigs riktlinjerna för MKM (Mindre Känslig Markanvändning) vid punkter som tagits vid den nedlagda kommunala deponin. Bedömningen är att det inte finns några risker att dessa föroreningar kan spridas till planområdet.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

4.5.7 Risk för radon

Det har inte utförts en radonundersökning i området. 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.

I ett bälte längsmed landborgskanten underlagras lerskiffer och kalkstenen av alunskiffer. Alunskiffer kan gå i dagen där de överlagrande bergarterna knäckts. Alunskiffer har höga radonhalter, andra skifferarter har låga till normala radonhalter. Landborgskanten sträcker sig i nordsydlig riktning längs Ölands västra kust. Det finns därmed mindre risk för höga radonvärden på Ölands västra sida än på östsidan.

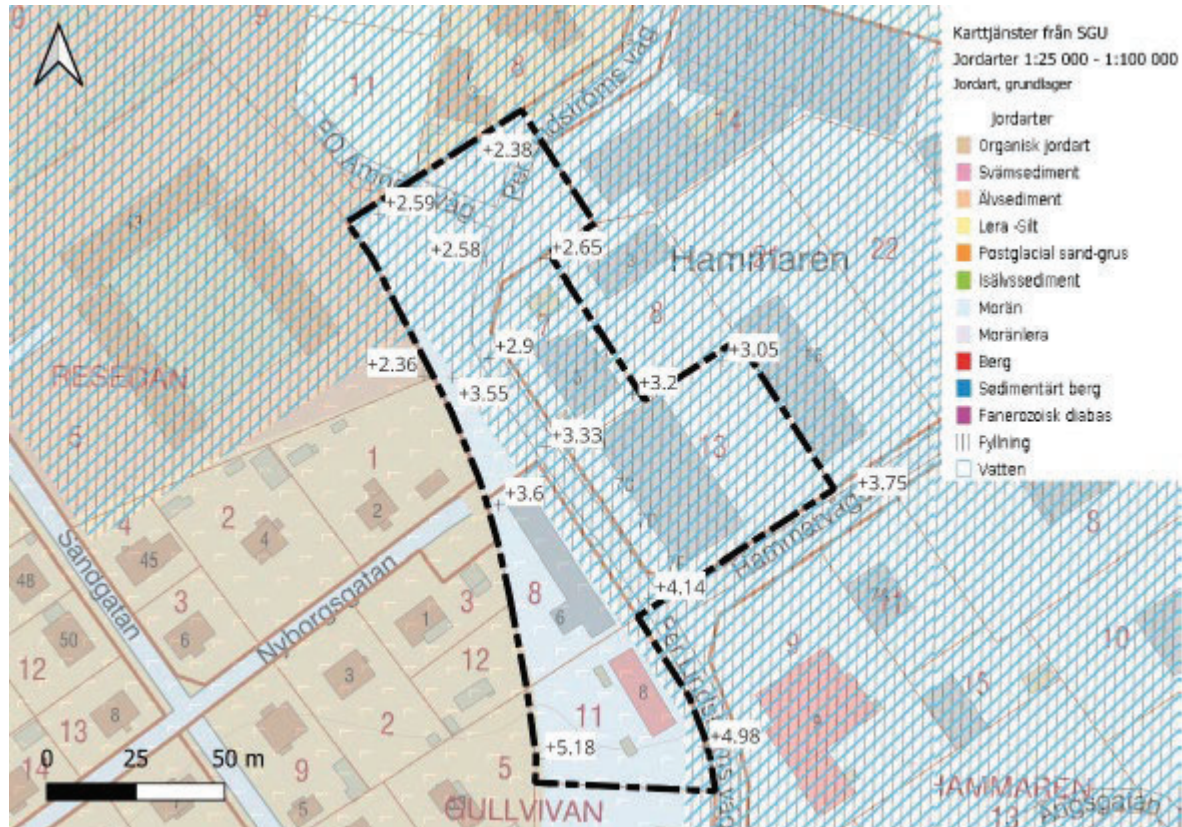
På grund av planområdets närhet till landborgskanten och risken för eventuella sprickor i berggrunden kan platsen för ny bebyggelse ligga inom område som kan vara känsligt för höga värden av markradon. Innan detaljplanen går vidare till granskningsskedet i planprocessen ska markradon mätas för att visa om det krävs några åtgärder för att skydda människors hälsa.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

4.6 Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar mot Östersjön från cirka +5,45 i det sydöstra hörnet till +2,30 i det nordvästra hörnet.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet främst av fyllnadsmassor som underlagras av naturlig moränlera men i den sydvästra delen av undersökningsområdet återfinns istället lerig morän. Undergrunden består av skifferberg. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande trots detta kommer en geoteknisk utredning att behövas innan exploatering av området.



Figur 12. Utdrag från SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. Undersökningsområdet är markerat med svart LINJE. Dominerade jordarter inom undersökningsområdet är fyllnadsmassor som underlagras av moränlera (SGU, 2024 a).

4.7 Hydrologiska förhållanden

Närmaste ytvatten är Kalmarsund, ca 300 meter norr om undersökningsområdet.

Enligt SGU:s brunnsarkiv finns 10 energibrunnar inom ca 500 meter radie från undersökningsområdet. Det finns två vattenbrunnar ca 50 meter norr respektive 130 meter söder om undersökningsområdet som används för industrivatten. Ca 400 meter österut används en brunn till bevattning vid en handelsträdgård. Grundvattennivån uppmätt i brunnar i anslutning till aktuellt undersökningsområde visar en variation mellan 0,7 – 9 meter under markytan (m u my), med ytligare grundvatten norr om undersökningsområdet och djupare grundvattennivå söderut.

Grundvattnets strömningsriktning antas vara åt norr, baserat på fältmätningar i grundvattenrör från föreliggande undersökning. Topografin i området visar på generell lutning norrut mot Kalmarsund, men uppmätta grundvattennivåer i närliggande brunnar (SGU, 2024a) visar på djupare nivåer söderut.

4.8 Kulturmiljö

Där gång- och cykelbanan numera följer Norra infarten passerade förut den järnväg som fanns på norra Öland mellan 1906 och 1961. Det finns även spår, i form av mindre vallar, kvar av det järnvägsspår som gick söderut ca 20 meter in längs Per Lindströms väg. Inom gällande plan har områdets skyddats inom beteckningen ”järnvägspark”.



Figur 13 Ekonomisk karta över Borgholm där järnvägsspårens dragning genom planområdet och placeringen av SJ:s lokstallar framgår längs norra utfarten. Kartläggningen utfördes 1941 (Lantmäteriet, 2024). Planområdet är markerat i blått.

4.8.1 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet och eftersom området redan är exploaterat och att stora delar består av fyllningsmassor, bedöms risken att påträffa fornlämningar i området som liten. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

4.9 Fysisk miljö

4.9.1 Bebyggelse

Stadsdelen Hammaren är idag planlagt för icke störande småindustri. Industriområdet tar stor yta i anspråk och exponeras ut mot Norra infarten med stora byggnadsvolymer och asfalterade ytor för upplag och parkering. Inom planområdet finns verksamheten Nisses fisk och rökeri, i en våning, som har utvecklats och expanderats de senaste åren med tillbyggnader och en butiksdel. Söder om rökeriet finns en 1,5 plans byggnad för ändamålet industrihotell. Inom denna byggnad finns det en rad olika verksamheter, såsom en ostbutik och poolförsäljning och en del utrymmen står tomma. Fasaderna för verksamheterna är gråtonade och stenmaterialet ger ett relativt hårt intryck.

Planområdet avgränsas i öst av småskalig villabebyggelse i trä från olika tidsepoker, alltifrån två till trevånings sekelskifteshus i ljusa kulörer till nyrenoverade enplans byggnader från 70 talet i mörka nyanser. Skiljelinjen mellan industribbyggelsen och villabebyggelsen går där den före detta järnvägen löpte genom staden. I angränsning till villabebyggelsen, inom planområdet, finns idag två enplansbyggnader med träfasad som används för lager och snickeri. Dessa byggnader på Gullvivan 8 och 11 är lågt utnyttjade och ska rivas.



Figur 14. Bebyggelse i de södra delarna av planområdet. En låg bebyggelse i gråtonade och lågmälda kulörer.



Figur 15. Bebyggelse i de norra delarna av planområdet. Bebyggelse i två till tre våningar med gråtonade och lågmälda kulörer.

I nordöst finns ett seniorboende med en gemensam inglasad bostadsgård med tropiska växter. Konceptet finns i många olika städer i Sverige och kallas för Bovieran tack vare dess härledning till medelhavets värme och tropiska miljöer. Byggnaden är tre våningar hög och fasaden består av grå tegelsten och stora glaspazier. Norr om planområdet finns nybyggda flerbostadshus i två till tre våningar med ljusa träfasader. Intill dessa finns idag obebyggd mark som är planlagd för bostäder och handel.

4.9.2 Natur

Största delen av planområdet består av hårdgjord yta för parkering, avlastning och gata. Längs gatan finns enstaka träd och refug med planteringar. Vegetation inom planområdet finns i huvudsak i de östra delarna på fastigheterna Gullvivan 8 och 11. Fastigheten Gullvivan 8 omfattas av en mer omhändertagen vegetation i form av träd, buskar och klippt gräsmatta, medan fastigheten Gullvivan 11 består av en mer robust och friväxande vegetation.



Figur 16. Topografin på fastighet Gullvivan 11 är smått kuperad och vegetationen är vildvuxen bland askarna.

Öster om fastigheterna finns villatomter med gräsmattor. Fastigheterna och villatomterna skiljs åt delvis med en stenmur och nivåskillnaderna som skapats efter banvallen tagits bort samt träd och buskar. En del av träden är askar som är starkt hotade.

4.9.3 Rekreation och friytor

Boverket rekommenderar att det är minst 300 meter från ett bostadsområde till närmsta grönområde. Inom planområdet är det viktigt att det möjliggörs gröna ytor för t.ex. lek för de minsta, odlingsmöjligheter och gröna uteplatser. Planområdet ligger ca 300 meter från Mejeriviken som är en attraktiv miljö nära havet för rekreation. I Mejeriviken finns skateboardspool, basketbana, utegym och promenadstigar. Intill finns Sjöstugans badstrand med nybyggd badbrygga. Närmaste kommunala lekplats är vid Tullgatan ca 500 m från planområdet.

4.9.4 Ekosystemtjänster

Inom planområdet finns ett fåtal gröna ytor med ask, ek och rönträdet. Prioriterade ekosystemtjänster inom planområdet är sådana som kan förbättra möjligheterna till fördröjning av dagvatten och en anpassning till ett förändrat klimat. Träd, naturliga lågpunkter och öppna gröna ytor ska därmed bevaras i så stor utsträckning som möjligt och utnyttjas mer effektivt. Plantering av träd och planteringar på sikt längs gatan syftar till att minska effekten av stigande temperaturer och luftföroreningar.

Kommunen ska enligt kommunens handlingsplan för ekosystemtjänster säkerställa att grönytefaktor i en detaljplan i tätort som berör allmän

platsmark inte minskas. Enligt beräkningar kommer grönytefaktor i området att fördubblas om genomförandet av fördröjningsmagasin i norr genomförs och grönyta som finns idag bevaras, plantering av fler träd i gaturummet kan öka grönytefaktorn ännu mer.

4.10 Sociala

Planområdet ligger i direkt anslutning till Borgholms innerstad. I Borgholms tätort bor ca 4500 personer och på sommarhalvåret mer än fördubblas befolkningen. Idag finns inga som bor inom planområdet, utan det utförs enbart arbete dagtid på de verksamheter som finns där. I direkt anslutning till planområdet bor dock ca 130 personer, utav dessa är kvinnor överrepresenterade. Inom samma område bor ungefär 5 barn i åldrarna upp till 18 år. Majoriteten av de boende i området är över medelåldern, vilket kan bero på att 55+ boendet Bovieran ligger i direkt anslutning till planområdet.

Gator inom planområdet saknar idag taktila plattor och andra anpassningar för personer med nedsatt syn och högre ålder. Det är av stor vikt att utemiljöerna utformas på ett lättillgängligt sätt för att göra det möjligt för alla att röra sig säkert i området.

Planområdet är lokaliserat ungefär en kilometer från närmaste för- och grundskola. Det finns separerade, belysta och trygga cykelvägar på stora delar av sträckan till skolan men en del av sträckan cyklas i blandtrafik.

Per Lindströms väg inom planområdet är delvis belyst, trots detta kan avsaknaden av boenden i området ge en ödslig och otrygg upplevelse av platsen kvällstid.

4.11 Teknik

4.11.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Det finns god kapacitet för att ansluta planerad bebyggelse till vatten- och avloppsnätet.

4.11.2 El

El- och teleledningar finns inom planområdet. Elledningarna i området är nergrävda med jordkabel. Dessa ledningar är i huvudsak förlagda till gatumark, undantaget en jordkabel som korsar längs fastighetsgränsen till Smörblomman 7.

En transformatorstation finns öster om området inom kvarteret Hammaren.

4.11.3 Fiber

Ledningar för fiber finns inte inom planområdet.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska fiber grävas ner i området.

4.11.4 Uppvärmning

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

4.11.5 Brandvattenförsörjning

En brandpost finns centralt i planområdet, intill gång- och cykelvägen. Avståndet är mindre än 150 meter till närmsta bostäder och uppfyller därmed kraven.



Figur 17. Brandposter i området är utmarkerade med en röd prick på kartan. Centralt i planområdet finns en befintlig brandpost.

4.11.6 Avfall

Borgholm Energi AB sköter insamlingen av avfall under kommunalt ansvar från hushåll och verksamheter i kommunen. Mat- och restavfall hämtas i normalfallet vid fastigheten varannan vecka. Förpackningar och returpapper lämnas i dagsläget på återvinningsstationerna, men från hösten år 2025 kommer dessa främst att samlas in fastighetsnära. Grovavfall lämnas på

återvinningscentral. Närmaste återvinningsstation finns ca 100 meter öster om planområdet, medan närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 10 km från planområdet. För flerbostadshus inom planområdet ska gemensam avfallshantering ske. Sophantering ska finnas inom fastigheterna och ska ligga i anslutning till väg så att sopbilar inte behöver köra inom kvarteret.

4.12 Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Borgholms innerstad varför i stort sett all service finns inom räckhåll. Planområdet är lokaliserat ungefär 600 meter från torget där det finns bland annat apotek och bank. Två större livsmedelsbutiker finns inom 500 meter från planområdet och det är nära till handel inom Triangeln. Avståndet till post och resecentrum är ca 500 meter medan det till vårdcentralen är ca 100 meter.

4.13 Trafik

4.13.1 Motortrafik

Norr om planområdet finns Norra infarten, vilken är en av Borgholms två infarter. Belastningen på infarten är hög, speciellt under sommarmånaderna. Till Norra infarten ansluter Per Lindströms väg, en mindre industrigata som löper genom planområdet. I östvästlig riktning från Per Lindströms vägen går Hammarvägen som leder till iverksamheter i området och stadens återvinningscentral.

I samband med att planområdet byggs ut föreslås Per Lindströms gata få en mer stadsmässig karaktär. Tyngre industritrafik föreslås omledas till Hammarvägen.



Figur 18. Det finns en gång- och cykelväg mellan Nyborgsgatan och Per Lindströmsväg.

4.13.2 Gång- och cykeltrafik

Väster om planområdet finns Nyborgsgatan som, via en ca 10 meter lång gång- och cykelväg, länkas samman med Per Lindströms väg. I övrigt finns inga gång- och cykelvägar eller trottoarer inom planområdet utan fotgängare och cyklister rör sig i blandtrafik.

Längs med Norra infartens norra sida finns en gång- och cykelväg som fortsätter norrut mot Köpingsvik och senare mot norra Öland. Det finns ett övergångsställe över Norra infarten som skulle behövas förbättras med belysning.

4.13.3 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns längs Storgatan ca 300 meter från planområdet. Resecentrum med busstation ligger ca 500 meter från planområdet.

4.13.4 Parkering, varumottagning, utfarter

Det finns en del verksamheter inom planområdet med varuintag. För Nisses fisk på fastighet Smörblomman 7 sker varuintag norr om fastigheten med utfart till Per Lindströms väg. För industrihotellet på Smörblomman 14 sker varuintag öster om byggnaden där det finns en stor parkeringsyta med utfart mot Hammarvägen. Det finns stora parkeringsytor inom planområdet som står tomma stora delar av året. Parkeringsplatsen i de norra delarna av området är den största och mest sammanhängande parkeringsytan i området.

4.13.5 Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m behandlas vidare i samband med bygglovet.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

Här listas och beskrivs gällande detaljplaner, planprogram och översiktsplaner som berör aktuellt planområde. Här beskrivs även tillhörande handlingar till planen.

5.1.1 Detaljplan

Majoriteten av fastigheterna omfattas av detaljplan från år 1972 för området kv Hammaren, Gullvivan och Smörblomman, STG 225, 428 m.fl. De är planlagda för icke störande småindustriändamål och de östra delarna av Gullvivan 8 och 11 är planlagda för industripark.

I detaljplan för Resedan 8 m.fl. från år 2006 planlades de norra delarna om planområdet för bostäder och handel. År 2018 ändrades detaljplanen för att underlätta för större byggrätter och exploateringsgrad inom dessa områden.

5.1.2 Grundkarta

En digital grundkarta ska utformas i vektorformat så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt 2 kap. 5 b § plan- och byggförordningen (2011:338). Grundkartan är daterad 2024-06-04 och upprättad genom utdrag ur digital databas och terrester mätning. Koordinatsystem i plan: Sweref 99 zon 1630. Koordinatsystem i höjd: RH 2000. Grundkartan är framtagen av Borgholms kommun.

5.1.3 Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Borgholms kommun antogs år 2002. Den gäller tills en ny översiktsplan har vunnit laga kraft. En ny översiktsplan håller på att arbetas fram och den har varit på granskning sommaren 2024.

År 2019 antogs en fördjupad översiktsplan för Borgholm och Köpingsvik. Fördjupningen utgör ett viktigt strategiskt underlag för fortsatt planering och lovprövning av mark- och vattenområden inom fördjupningens avgränsning.

5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Kommunen har gjort en undersökning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan daterad 2024-05-29, undersökning enligt 6 kapitlet 6 § MB. Kommunens bedömning är att detaljplanens miljöpåverkan är liten, därmed upprättas ingen miljökonsekvensbeskrivning. "Undersökning av betydande miljöpåverkan" finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

5.2 Utredningar

5.2.1 Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har tagits fram i samband med detaljplanearbetet 2024-07-17 av Borgholms kommun. Utredningen redovisar hur planerad exploatering påverkar ljusförhållanden i området. Slutsatsen är att föreslagen förslagen höjd, placering och volym på byggnader uppfyller kraven på insläpp av dagsljus. Utredningen finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

5.2.2 Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har tagits fram 2024-05-27 av Vatten och Samhällsbyggnad, VOS i syfte att redovisa dagvatten- och skyfallshanteringen utifrån befintliga förhållanden samt planerad exploatering. Inom planområdet Gullvivan 8 m.fl. är merparten hårdgjort. Inga betydande tillkommande hårdgjorda ytor planeras och befintliga verksamheters inriktning förväntas ej förändras. Uppkomna dagvattenflödets kvalitet och kvantitet förväntas därmed ej förändras. I och med att hårdgörningsgraden är hög finns ett visst reningsbehov av dagvatten från framförallt trafikerade ytor.

Dagvatten från gaturummet och parkeringsytor föreslås avvattnas via regnbäddar och/eller skelettjord vid parkeringsplatsen i norr. Regnbäddar uppförs primärt för rening, men kan även medge viss fördröjning. Regnbäddar medger även att grönska inom hårdgjorda miljöer kan kombineras med dagvattenhantering på ett effektivt sätt. Utredningen finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

5.2.3 Miljöteknisk utredning

En miljöteknisk utredning har tagits fram 2024-04-25 av AFRY. Utredningen visar att inga föroreningshalter påträffats inom detaljplanområdet varken i jord eller grundvatten. Däremot har föroreningar påträffats i en deponi som funnits öster om planområdet. Risken för spridning från deponin till detaljplanområdet bedöms dock vara liten. Sammanfattningsvis bedöms det inte finnas några hinder ur föroreningssynpunkt att ändra markanvändningen från industrimark till bostadsmark. Utredningen finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Gullvivan 8	Fler användningsområden		Inga
Gullvivan 11	Fler användningsområden		Inga
Borgholm 11:1	Kostnad för tekniska åtgärder på allmän platsmark och parkering.	Belastas av befintlig ledningsrätt, vilken inte påverkas av planförslaget.	Marken inom parkeringsyta sänks och förläggs med åtgärder som säkerställer fördröjning och rening av dagvatten.
Smörblomman 7	Ökad byggrätt. Inte längre planstridig verksamhet.	Belastas av befintlig ledningsrätt, vilken inte påverkas av planförslaget.	Inga
Smörblomman 13	Ökad byggrätt och fler användningsområden samtidigt som fastigheten hamnar i planstridigt utgångsläge på grund av utformningsbestämmelserna i detaljplanen vilket innebär kostnader för att säkerställa att byggnaderna överensstämmer med planens bestämmelser innan bygglov kan godkännas.		Fastigheten hamnar i planstridigt utgångsläge på grund av utformningsbestämmelserna i detaljplanen. Fasadmaterial och kulör måste bytas, och längsta obrutna fasad måste ändras, för att överensstämma med planens bestämmelser innan bygglov kan godkännas.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet	Inga	Inga	Inga

Förutom ovan konsekvenser för fastigheter styrs ingen fastighetsindelning. Fastigheterna inom planområdet kan därmed styckas i flera mindre delar eller slås samman med annan fastighet genom sammanläggning.

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde

Genomförandet av detaljplanen kommer att få positiva konsekvenser på natur- och rekreativsvärden i området. En stor del natur bevaras, främjas och säkras i detaljplanen inom användningsområdet PARK. Stenmur och skyddsvärda askar skyddas genom beteckningen n eller prickmark. En del askar inom fastigheterna Gullvivan 8 och 11 kan dock behöva tas ner i samband med exploatering. Samråd med länsstyrelsen måste sökas enligt 12 kap. 6 § miljöbalken för nedtagande av träd som inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen om att maximalt 50 % av fastigheten får hårdgöras skapar också goda förutsättningar för lokal infiltration av dagvatten.

Planförslaget kan förbättra tillgängligheten till attraktiva grönytor i staden genom anläggandet av en park med en säker gång- och cykelväg som löper igenom parken och längs gator.

6.3 Miljö

6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanearbetet (Borgholms kommun, 2023-04-18).

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan framgår det att motivet till att planen inte innebär betydande miljöpåverkan är:

- Det är en ny plan som ska ersätta en äldre plan där bostäder, verksamheter och handel ska ingå. Planen kommer därmed inte ta ny mark i anspråk för bebyggelse.

- Planen ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik från 2018, som 'Utredningsområde för verksamheter, handel i kombination med bostäder.'

- För att undvika betydande miljöpåverkan krävs en dagvattenutredning för platsen. Det bedöms som olämpligt att leda dagvatten från fastigheterna direkt ut i Kalmarsund. Dagvattenutredningen ska visa på hur dagvattnet kan fördröjas och tas omhand lokalt. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms då inte försämrats.

- Tidigare mätningar av utomhusluft på Storgatan i Borgholm har inte visat på några förhöjda skadliga ämnen i luften. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas.

- Allmänna intressen som platsens natur- och kulturvärden påverkas inte. Nya bostäder hamnar centralt i Borgholm där boende får nära till allmän service som dagligvaru- och sällanköpshandel, samt nära till hälsocentral och kommunikationer. Människors hälsa- och säkerhet bedöms inte påverkas av ny bebyggelse. Markradon bör mätas innan nya byggnader uppförs.

- Grönytor ska behållas där träd, stenmur och fördröjningsmagasin lämpligen ingår. Tekniska lösningar för dagvattenhantering ska presenteras i utredningen.

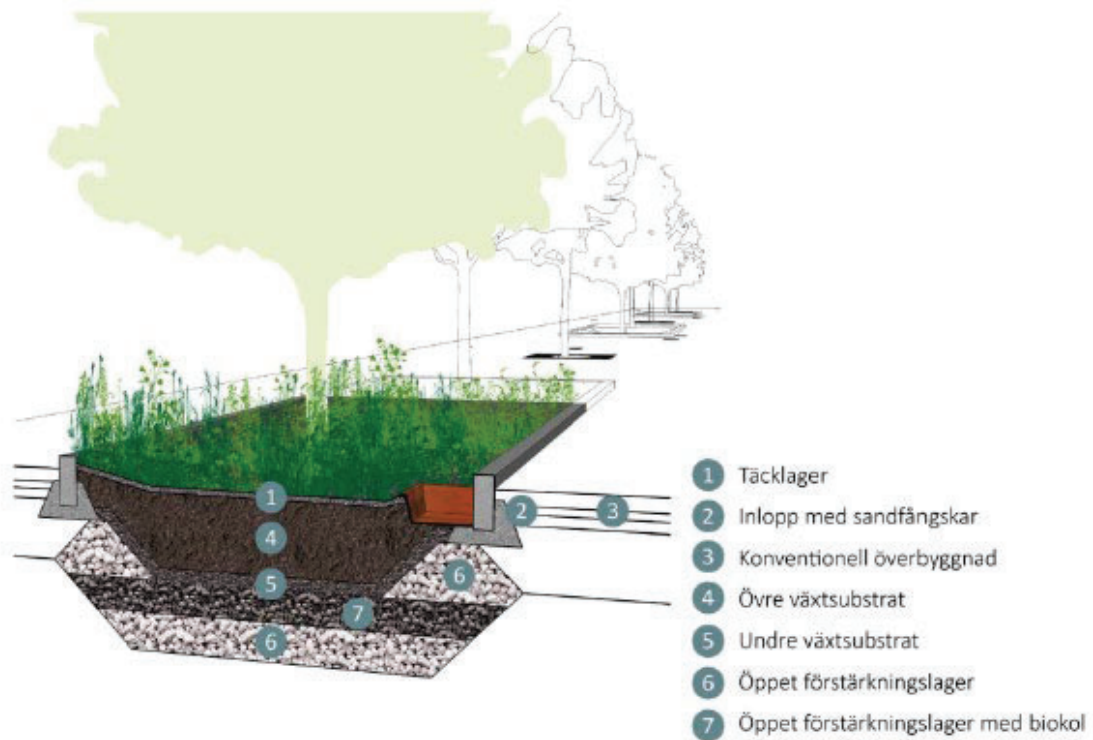
6.3.2 Dagvatten



Figur 19. Föreslagen dagvattenhantering i de norra och lägsta delarna av planområdet.

I dagvattenutredningen föreslås dagvatten från gaturummet och parkeringsytor avvattnas via regnbäddar och/eller skelettjord på parkeringsytan i norr som ligger inom allmän platsmark P-PLATS i detaljplanen. Regnbäddar uppförs primärt för rening, men kan även medge viss fördröjning. Regnbäddar medger även att grönska inom hårdgjorda miljöer kan kombineras med dagvattenhantering på ett effektivt sätt. Man kan på så sätt få synergieffekter med ekosystemtjänster, nyttjande av dagvatten för bevattning och rening av dagvatten. Skelettjord medför inte lika hög rening utan har mer sin plats när det finns ett behov av fördröjning av dagvatten. Del av parkeringsytan och regnbädden ska sänkas ner för att även

fördröja ytligt avrinnande dagvatten vid skyfall, vilket regleras via bestämmelsen n3.



Figur 20. Principskiss nedsänkt regnbädd med fördröjningsvolym ovan bädden. Regnbädden kan dräneras till underliggande mark genom perkolation, eller via dräneringsledning till dagvattennätet. (Illustration Norrköping stad/EDGE ur dagvattenutredning VOS, 2024)

Kapaciteten på befintligt dagvattenledningsnät är god och föreslagen exploatering medför ej ett behov av ledningsnätsförnyelse för att öka kapaciteten. Inga betydande tillkommande hårdgjorda ytor planeras och befintliga verksamheters inriktning förväntas ej förändras. Uppkomna dagvattenflödets kvalitet och kvantitet förväntas därmed ej förändras. I och med att hårdgörningsgraden är hög finns ett visst reningsbehov av dagvatten från framförallt trafikerade ytor. Genom att detaljplanen planerar yta för fördröjning av dagvatten på parkeringsytan i norr innebär detaljplanen positiva konsekvenser när det gäller dagvattenhantering i området.

För att få en kostnadseffektiv dagvattenrening för det samlade avrinningsområdet mot Mejeriviken, där planområdet utgör en del, bör det på sikt eftersträvas att en dagvattendamm eller mindre våtmark anläggs i anslutning till Mejeriviken. I området vid Mejeriviken finns dock en nedlagd kommunal deponi som först skulle behöva åtgärdas genom sanering.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet.

Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller (ej aktuellt för Borgholm) och vatten.

6.4.1 Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

6.4.2 Vatten

Avrinnande dagvatten från planområdet ligger i paritet med riktvärden. Merparten av planområdet är redan exploaterat och hårdgjort och givet detaljplaneförslaget förväntas hårdgörandegrad fortsatt förbli hög. Möjligheterna att ändra detta är små sett till markägoförhållanden och verksamheters omfattning.

Genom att justera befintliga hårdgjorda ytor inom norra delen av planområdet för att omhänderta dagvatten samt skyfallshantering minskar föroreningsbelastningen något. Det ska dock påpekas att för ansatt markanvändning är beräknade värden väldigt generella och kan skilja stort område från område. Likaså är riktvärden generella och tar ingen hänsyn till vilket belastning recipienten tål.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16	BaP
Nuläge, ingen rening													
kg/år	0.42	7.4	0.025	0.074	0.18	0.002	0.045	0.029	0.00023	220	2.9	0.0011	0.00017
µ/l	92	1600	5.4	16	39	0.44	10	6.3	0.051	48000	640	0.23	0.038
Efter exploatering & rening													
kg/år	0.36	6.4	0.021	0.067	0.19	0.0018	0.031	0.023	0.00015	160	1.9	0.0011	0.00013
µ/l	88	1600	5.2	17	47	0.46	7.8	5.7	0.038	39000	480	0.27	0.031
Riktvärde [µ/l]	160	2000	8	18	75	0.4	10	15	0.03	40000	400		0.03

Figur 21. Resultat föroreningsmängder och föroreningshalter från avrinningsområde i utgående dagvatten före exploatering exklusive rening. Röda siffror indikerar föroreningshalt>riktvärde..

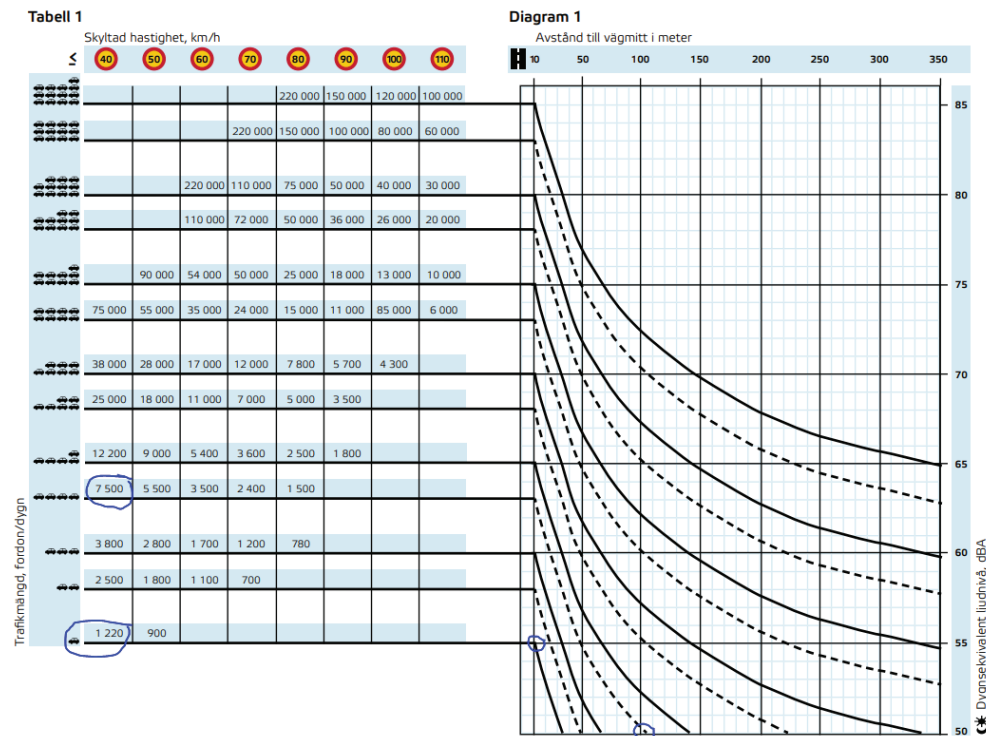
Förutsättningarna att uppnå god status inom berörda vattenförekomster påverkas ej vid genomförande av aktuell detaljplan.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

Genomförandet av detaljplanen uppskattas bidra till ca 40 fler bostadsenheter inom planområdet medan antal verksamheter uppskattas öka med ca 5 i antal. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg skulle därmed ett genomfört planförslag innebära en årsdygnstrafik (ÅDT) på 157 på Per Lindströms väg. Enligt Boverket och SKL:s "Hur mycket bullrar trafiken" (2016) så uppgår trafikbullret till 55 dBA ekvivalent ljudnivå på 10 meters avstånd från mitten av väg med 40 km/h hastighetsbegränsning och ÅDT på 1220. Eftersom uppskattad ÅDT är enbart ca en tiondel av den ÅDT som krävs för att uppnå sådana bullernivåer bedöms inte bullernivåerna överskrida riktvärden för buller. Enligt förordningen ligger riktvärdena på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden) är riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Genomförandet av detaljplanen anses inte heller bidra till sådan mängd ökning av trafik och buller att särskilda bestämmelser om placering och utformning för att nå riktvärden för buller anses nödvändiga. Byggherren ansvarar för att säkerställa att riktvärden för buller uppnås i samband med bygglovsansökan.



Figur 22. Ur Boverkets "Hur mycket bullrar trafiken" (2016). Tabellen och diagrammet ger en vägledning om hur mycket det bullrar vid en viss hastighet, avstånd och årsdygnstrafik (ÅDT). Se blåmarkeringar relevanta för detaljplan för Gullvivan 8 m.fl.

6.5.2 Översvämning

Skyfallsfrågan har utretts och principförslag ges i dagvattenutredningen för att säkra avrinningsvägar som skyddar planerad bebyggelse mot skyfall. Vid skyfall ska vatten inom planområdet ledas till fördröjningsytor inom parkeringen i norr så att byggnader nedströms inte påverkas. För att undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska marken på gatan fortsatt luta mot parkeringen i norr och luta bort från samtliga byggnader och mot gatan. Delar av parkeringsytan i norr kan komma att behöva sänkas och därmed regleras lägsta höjdpunkt inom användningsområdet till två meter.

6.5.3 Olyckor

Detaljplanen bedöms inte bidra med någon ökad risk för olyckor.

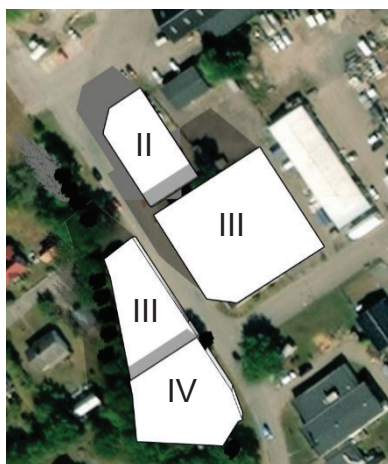
6.5.4 Erosion, Skred och Ras

Området bedöms inte ligga inom riskområde för ras skred och erosion.

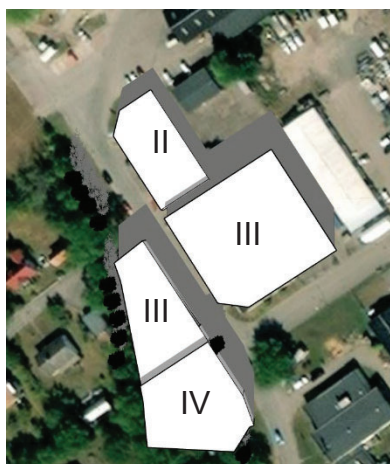
6.5.5 Dagljus

En sol och skuggstudie har genomförts i samband med detaljplanearbetet för att visa hur den tilltänkta bebyggelsens skugga faller och utreda lämplig volym och höjd på byggnader. De tidpunkter som valts ut för skuggstudien är vårdagjämning 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni samt vintersolstånd den 21 december. Ambitionen har varit att åstadkomma ett stråk längs Pär Lindströms väg som är solbelyst för att ge bra förutsättningar för handel, sittplatser och uteserveringar och inte skugga befintlig bostadsbebyggelse eller där den eventuell skulle kunna etableras i ett senare skede.

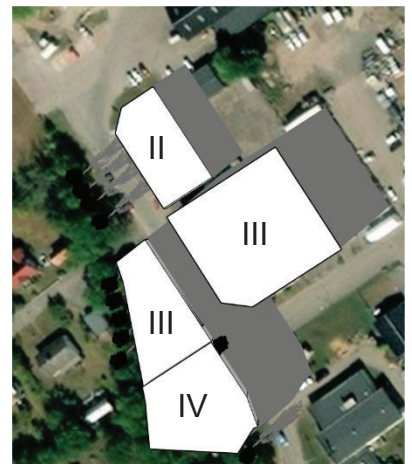
Vårdagjämning kl. 09



Vårdagjämning kl. 12



Vårdagjämning kl. 15



Figur 23. Av sol- och skuggstudien går att utläsa att föreslagen byggnation inte skuggar någon kringliggande befintlig bostadsbebyggelse i större utsträckning. Byggnaden på fastighet Smörblomman 13 skuggas delvis av motstående byggnad på fastighet Gullvivan 8 från kl 15

Av sol- och skuggstudien går att utläsa att föreslagen byggnation inte skuggar någon kringliggande befintlig bostadsbebyggelse i större utsträckning. Byggnaden på fastighet Smörblomman 13 skuggas delvis av motstående byggnad på fastighet Gullvivan 8 från kl 15 under vårdagjämning.

Slutsatsen är att om byggnaden på fastigheten Gullvivan 8 m.fl. inte blir mer än tre våningar går det att säkerställa en solbelyst utemiljö utanför byggnaden på Smörblomman 13 från att solen går upp till kl 15 under vårdagjämning och sommarsolstånd, vilket skulle stämma bra överens med när butikerna har flest besökare. För att undvika att det blir för varmt vid entréerna under sommaren bör träd planteras längs gatan. Byggnaden på fastighet Smörblomman 7, där fiskrökeriet är beläget idag, bör inte bli mer än två våningar hög för att framöver göra det möjligt att bygga bostäder med solbelyst bostadsgård öster om fastigheten. Sol och skuggstudien visar att föreslagen höjd, placering och volym på byggnader uppfyller kraven på insläpp av dagsljus.

6.6 Sociala

6.6.1 Barn

I undersökning av betydande miljöpåverkan har en enklare barnrättslig prövning utförts. Slutsatsen är att detaljplanering av området för användningen bostäder och verksamheter kan utföras på ett sådant sätt att barnens bästa kan tillgodoses. Kommunen gör bedömningen att barnens bästa i ärendet är möjligheten att kunna bosätta sig permanent i ett centralt och naturnära område med tillgång till kommunikation, service och friyta för lek och rekreation.

Detaljplanen säkerställer parkyta och skapar förutsättningar för trafiksäkert färdstätt till och från Mejeriviken/Sjöstugan, vilket förbättrar dagens situation för barn och andra oskyddade trafikanter. Skolelever, varav några som bor i intilliggande bostadsområde, har deltagit i tidiga skisser av utformningen av planområdet. De föreslog bland annat en saluhall på del av fastigheten Smörblomman 7, där det idag finns ett fiskrökeri. Detta förslag är genom genomförandet av detaljplanen möjligt att förverkliga på fastigheten även om det inte varit intentionen med detaljplanen. Vidare har kommunen valt att gå vidare med förslaget om parkeringsytor i norr, park i väst och bostäder i två till tre våningar med handel i bottenplan, det är även möjligt att planera för delar av byggnaderna som växthus enligt förslag. Kommunen har dock inte valt att gå vidare med förslaget att möjliggöra för placering av en MC Donalds butik i de nordvästra delarna av planområdet, då man gör bedömningen att en butik inte lämpar sig i det läget. Det har inte heller varit möjligt att förverkliga förslaget om att delar av Per Lindströms väg blir en gångata. Kommunen har

dock tagit med sig vikten av att förbättra säker transport genom området genom att underlätta för anläggning av trottoar. Vidare utredning om lämplig sträckning av gång- och cykelväg genom området kommer att ske i projekteringsfasen.



Figur 24. Skolelever från årskurs 9 har deltagit i utformningen av området. Bilden illustrerar elevernas förslag om att bygga en saluhall på Nisses fisk fastighet med intilliggande serveringar och park. De föreslår även en Mc Donalds och bostäder med handel i bottenplan inom planområdet.

6.6.2 Jämlikhet

Kvinnor är överrepresenterade i området. Det finns 72 kvinnor och 59 män som bor i angränsande bostadsområde precis öster och norr om området. Enligt studier använder kvinnor till större del än män kollektivtrafik, lämnar och hämtar oftare på förskola samt gör större inköp till familjen. Planområdet ligger nära resecentrum, busshållplatser och service. Detaljplanen strävar efter att göra det möjligt att genomföra både hyresrätter och bostadsrätter i området vilket kan bidra till god jämlikhet.

6.7 Riksintresse

6.7.1 Kulturmiljövård

Borgholm stad är riksintresse för kulturmiljö, men detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av de uttryck som utgör motiv till riksintresse riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

6.7.2 Rörligt friluftsliv

Det bedöms inte finnas några risker för att detaljplanen genomförande får konsekvenser som rör riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken då den planerade utbyggnaden huvudsakligen sker inom tidigare detaljplanelagt och bebyggt område och eftersom planen ändras från att ha medgett lätt industri till bostäder och handel.

6.7.3 Obruten kust

Exploatering bedöms inte skada riksintresset för obruten kust enligt 4 kap. 3 § miljöbalken då den planerade utbyggnaden huvudsakligen sker inom tidigare detaljplanelagt och bebyggt område och eftersom planen ändras från att ha medgett lätt industri till bostäder och handel.

6.8 Trafik

6.8.1 Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen uppskattas bidra till ca 40 fler bostadsenheter inom planområdet medan antal verksamheter uppskattas öka med ca 5 i antal. Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg skulle därmed ett genomfört planförslag innebära en årsdygnstrafik (ÅDT) på 157 på Per Lindströms väg.

Trots något ökad trafik i området förväntas genomförandet av detaljplanen öka trafiksäkerheten i området, tack vare bättre utformning av parkeringsplatser längs verksamheter och att parkeringsytan i norr definieras bättre genom planteringar och refuger som därmed motverkar trafik som genar över ytan.

6.8.2 Gång- och cykeltrafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms bidra till positiva konsekvenser för fotgängare och cyklister i området eftersom den gör det möjligt för anläggande av trottoar längs gatan, tydligare cykelstråk och gångstråk genom park. Säkra övergångsställen föreslås i anslutning till parken.

Vidare sträckning av gång- och cykelväg bör fastställas i samband med projektering av området och i dialog med fastighetsägare runt om parkeringsplatsen i norr. Möjligheterna för en separerad gångväg längs fasaden på ÖK hallen bör utredas för att undvika gång- och cyklister där det finns parkeringar med fordon som backar ut i gatan.

6.8.3 Parkering

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Parkeringsytan i norr ska framförallt användas för besökare till intilliggande butiker men kan även användas för boendeparkering om behovet av parkeringar på Gullvivan 8 och 11 inte kan tillgodoses inom fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark.

6.8.4 Räddningstjänst

Planförslaget kommer inte försämra räddningstjänstens tillgänglighet.

Brandpost finns inom planområdet och ingen ny brandpost behöver anläggas.

7 Genomförandefrågor

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, hur mycket det kostar, vem som ska betala och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

Ingen inlösen eller köp av mark är nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Rättigheter

Fastigheten Smörblomman 7 är belastad av en ledningsrätt. Planförslaget föranleder inte någon förändring på rättigheten. Området för rättigheten planläggs som u-område. Längs fastigheten finns ett annat u-område för elledning. Om ledningsrätten upphävs är det möjligt att bebygga u-områdena.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Dagvattenåtgärder kommer att anläggas på del av Borgholm 11:1 inom användningsområdet P-PLATS.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Borgholms kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Borgholm Energi AB (BEAB) ansvarar för utbyggnad av vatten, dagvatten- och spillvattenledningar. Kommunen ansvarar för planering och bekostnad av eventuell tryckhöjning för byggnader över tre våningar. Flytt och nedläggning av ledningar av fjärrvärme, el och eventuellt vatten och avlopp ska om möjligt samordnas i gatan. I samband med nedläggning av ledningar kan det finnas ekonomiska vinster av att anlägga regnvattenbäddar i gata och trädplanteringar.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av kommunen med undantag för de kostnader som privata fastighetsägare har inom egen fastighet.

Borgholm Energi AB ansvarar för projektering och anläggande av de vatten- och avloppsledningar som tillhör den allmänna anläggningen, inom detaljplanen. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Kommunen gör bedömningen att planen inte är ekonomiskt genomförbar om man bara beaktar avsett planområde då kostnaderna kommer att överstiga intäkterna. På längre sikt anser dock kommunen att dessa kostnader medför en större samhällsvinst inför framtiden. Bland annat anläggs en hantering av dagvatten på en parkeringsplats som medför en stor förbättring ur miljösynpunkt och ett hållbarhetsperspektiv för hela området Hammaren och framtida utveckling av detta område. Vidare ser kommunen denna detaljplan som ett stort steg för att få igång flyttkedjorna inom kommunen och på så sätt attrahera att fler bosätter sig permanent inom kommunen.

7.4.2 Planavgift

Kommunen finansierar detaljplanen och därför kommer ingen planavgift tas ut.

7.4.3 Drift allmän plats

Borgholms kommun är huvudman för allmän plats och sköter gator och park inom detaljplan.

7.4.4 Drift vatten och avlopp

Fastigheterna i området har befintliga förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. BEAB ansvarar för skötsel av vatten- och spillvattenledningar. Om det skulle finnas behov av större dimensioner eller ändrade lägen på förbindelsepunkterna, bekostas dessa förändringar av kommunen till då gällande VA-taxa.

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal upprättas.

7.5.2 Markanvisning

I samband med exploatering av fastigheterna Gullvivan 8 och 11 kan markanvisningstävling och markanvisningsavtal komma att utföras och skrivas mellan kommunen och exploatör.

7.5.3 Tidplan

Samråd	Kv 3 år 2024
Granskning	Kv 2 år 2025
Genomförande PM	Kv 2 år 2025

Antagande	Kv 3 år 2025
Lagakraft	Kv 4 och år 2025
Genomförande	År 2026- 2035

Detaljplanearbetet kommer att handläggas med standardförfarande.

7.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet finns skyddade askar. För att ta ner askar som inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk ska exploatörerna söka samråd med länsstyrelsen måste enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.