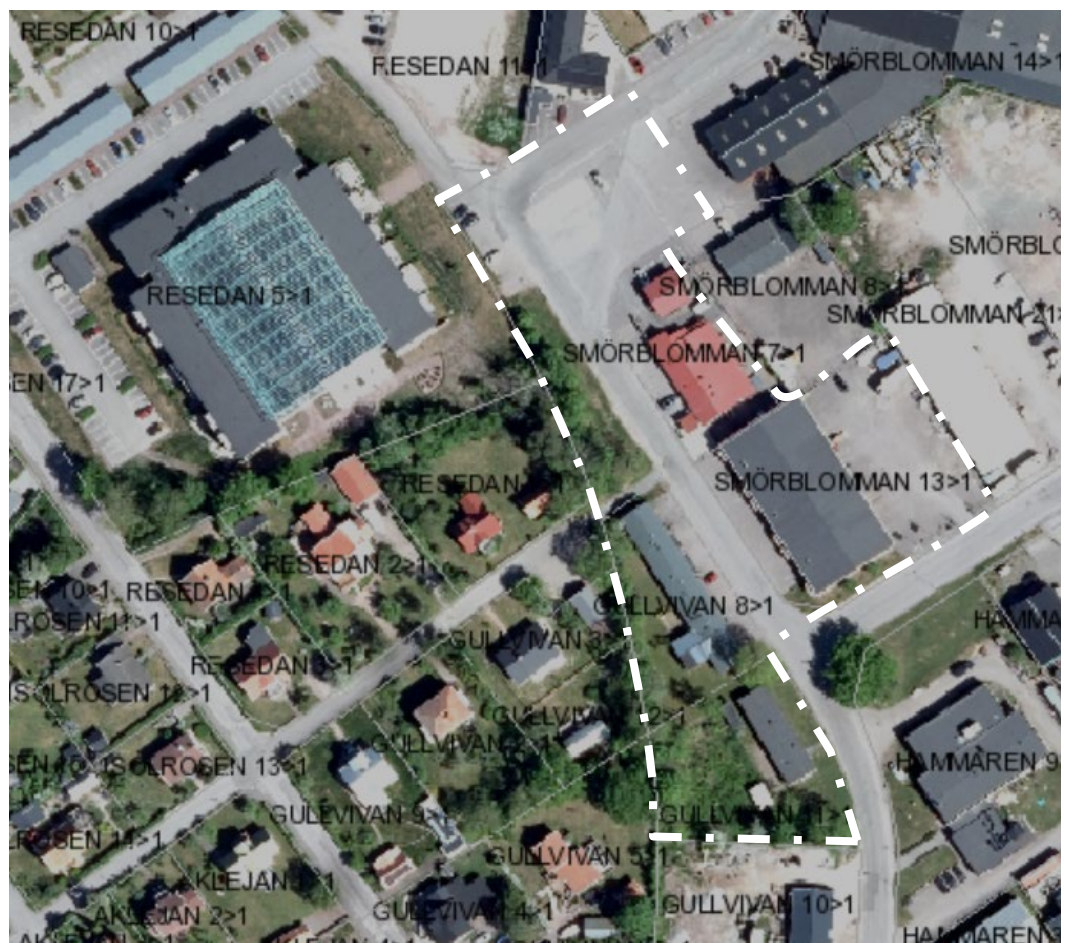


Detaljplan för
Gullivan 8 m.fl.
Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Granskningshandling

2025-08-15

Ärendeinformation

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

Diarienummer: PLAN. 2023-1003

Planarkitekt
Victoria Bengtsson

Mark- och exploateringsstrateg
Mina Fredriksson Trollstierna

Mark- och exploateringsstrateg
Anders Jansson

Miljösamordnare
Ulrika Belsing

VA planering och vattenskydd
Mia Olsson Hedman

Plansamordnare
Åsa Bejemar

Planeringschef
Leon Hansson

Tillväxtchef
Julia Persson

Planhandlingar

Plankarta, 2025-07-02

Planbeskrivning, 2025-08-15

Samrådsredogörelse, 2025-08-15

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-07-03, Borgholms kommun

Grundkarta, 2025-06-30

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

Dagvattenutredning, 2024-05-27, Vatten och Samhällsteknik AB.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2024-04-25, AFRY

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2024-12-18, AFRY

Markradon, radonriskbedömning, 2024-12-18, AFRY

Luktriskbedömning, 2025-04-14, AFRY

PM Trafikmätning, 2024-12-18, AFRY

Bullerutredning, 2025-04-28, Forcit consulting

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och inte bedöms medföra 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	Beslut om samråd i miljö- och byggnadsnämnden 2024-09-25 §163. Samrådstid 2024-10-07 – 2024-10-28.
Granskning	Granskning / <i>Här är vi nu!</i>
Antagande	Antagandebeslut i miljö- och byggnadsnämnden 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 Borgholms bibliotek. 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.

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. Aktuellt planförslag är ute på 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	3
1 DETALJPLANENS SYFTE	7
1.1 SYFTE	7
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
2.1 HELA DETALJPLANEN.....	7
2.2 GENOMFÖRANDETID	11
2.3 ALLMÄN PLATS	11
2.2.1 HUVUDMANNASKAP	11
2.3 KVARTERSMARK	11
2.4 BEFINTLIGT	12
3 MOTIV TILL REGLERINGAR	14
3.1 GRÄNSLINJER.....	14
3.2 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	14
3.3 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	15
3.3.1 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	16
3.3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	16
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	23
4.1 KOMMUNALA.....	23
4.1.1 DETALJPLAN.....	23
4.1.2 PLANBESKED.....	24
4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN.....	24
4.2 RIKSINTRESSEN.....	25
4.2.1 KULTURMILJÖVÅRD.....	25
4.2.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV	25
4.2.3 OBRUTEN KUST.....	25
4.3 MILJÖKVALITETSNORMER.....	25
4.3.1 LUFT.....	25
4.3.2 VATTEN.....	25
4.4 MILJÖ.....	26
4.4.1 STRANDSKYDD.....	26
4.4.2 DAGVATTEN.....	26
4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	27
4.5.1 OMGIVNINGSBULLER.....	27
4.5.2 RISK FÖR OLYCKOR.....	29
4.5.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	30
4.5.4 RISK FÖR EROSION.....	31
4.5.5 RISK FÖR RAS OCH SKRED	31
4.5.6 FÖRORENAD MARK.....	31
4.5.7 RISK FÖR RADON.....	34
4.5.8 RISK FÖR LUKT	34
4.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	36
4.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	36
4.8 KULTURMILJÖ.....	37
4.8.1 FORNLÄMNINGAR	38
4.9 FYSISK MILJÖ	38

4.9.1	BEBYGGELSE	38
4.9.2	NATUR	40
4.9.3	REKREATION OCH FRIYTOR.....	40
4.9.4	EKOSYSTEMTJÄNSTER.....	40
4.10	SOCIALA.....	42
4.11	TEKNIK.....	43
4.11.1	VATTEN OCH SPILLVATTEN	43
4.11.2	EL	43
4.11.3	FIBER.....	43
4.11.4	UPPVÄRMNING.....	43
4.11.5	BRANDVATTENFÖRSÖRJNING.....	43
4.11.6	AVFALL	44
4.12	SERVICE	45
4.13	TRAFIK	45
4.13.1	MOTORTRAFIK	45
4.13.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	46
4.13.3	KOLLEKTIVTRAFIK.....	46
4.13.4	PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER.....	46
4.13.5	RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLGÄNGLIGHET.....	47
5	PLANERINGSUNDERLAG	48
5.1	KOMMUNALA.....	48
5.1.1	DETALJPLAN.....	48
5.1.2	GRUNDKARTA	48
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	48
5.1.4	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)	48
5.2	UTREDNINGAR	48
5.2.1	SOL- OCH SKUGGSTUDIE.....	48
5.2.2	DAGVATTENUTREDNING	48
5.2.3	ÖVERSIKTLIG MILJÖTEKNISK UTREDNING.....	48
5.2.4	KOMPLETTERANDE MILJÖTEKNISK UTREDNING.....	49
5.2.5	PM TRAFIKMÄTNING	49
5.2.6	LUKTRISKBEDÖMNING.....	49
5.2.7	BULLERUTREDNING	49
5.2.8	MARKRADON, RADONRISKBEDÖMNING	49
6	KONSEKVENSER.....	50
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	50
6.2	NATUR	51
6.2.1	GRÖNOMRÅDE	51
6.3	MILJÖ.....	52
6.3.1	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900).....	52
6.3.2	DAGVATTEN.....	54
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER.....	55
6.4.1	LUFT.....	56
6.4.2	VATTEN.....	56
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	56
6.5.1	BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	56
6.5.2	ÖVERSVÄMNING.....	59
6.5.3	OLYCKOR.....	59
6.5.4	EROSION, SKRED OCH RAS.....	60
6.5.5	DAGLJUS	60
6.5.6	LUKT.....	61
6.6	SOCIALA.....	62
6.6.1	BARN.....	62

6.6.2	JÄMLIKHET	63
6.7	RIKSINTRESSE	63
6.7.1	KULTURMILJÖVÅRD	63
6.7.2	RÖRLIGT FRILUFTSLIV	63
6.7.3	OBRUTEN KUST	64
6.8	TRAFIK	64
6.8.1	MOTORTRAFIK	64
6.8.2	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	64
6.8.3	PARKERING	64
6.8.4	KOLLEKTIVTRAFIK	65
6.8.5	RÄDDNINGSTJÄNST	65
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	66
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	66
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	66
7.2.1	RÄTTIGHETER.....	66
7.3	TEKNISKA FRÅGOR	66
7.3.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER	66
7.3.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	66
7.3.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	66
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	67
7.4.1	PLANEKONOMISK BEDÖMNING	67
7.4.2	PLANAVGIFT	67
7.4.3	DRIFT ALLMÄN PLATS	67
7.4.4	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	67
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR	67
7.5.1	EXPLOATERINGSAVTAL	67
7.5.2	ÖVERRENSKOMMELSE ANGÅENDE LUKT	68
7.5.3	TIDPLAN	68
7.6	PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	68

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i kombination med handel, rökeri och andra 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. Planen syftar även till att säkerställa yta för parkering och en ändamålsenlig utformning av vägnät. Planen syftar även till att ge förutsättningar för anpassning till ett förändrat klimat och för dagvattenhantering på parkeringsplatsen i norr.

2 Beskrivning av detaljplanen

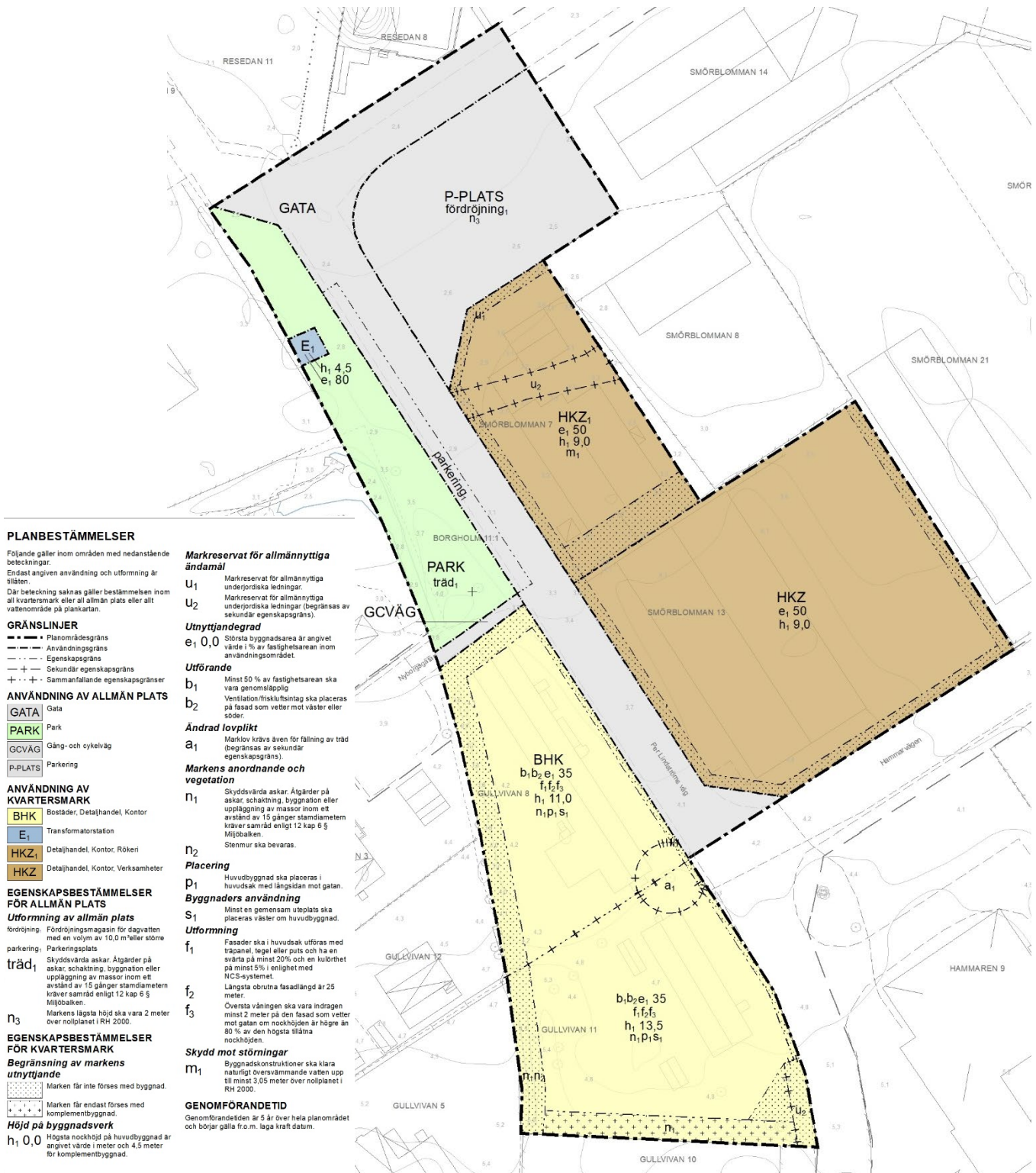
2.1 Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör bostäder, kontor och handel samt verksamheter 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 handel, kontor och verksamheter samt en större exploateringsgrad än gällande detaljplan, och en nockhöjd som tillåter upp till två våningar. Vid Nisses Fisk, på fastigheten Smörblomman 7, är det möjligt att utveckla befintlig rökeriverksamhet och handel och kontor i två våningar.

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 presenteras i översiktsplanen. Utformning och gestaltning av de nya byggnaderna längs vägen är därför viktig och bestämmelser finns för att reglera detta. Stora byggnadsvolymer ska undvikas

Detaljplan för Gullvivan 8 m.fl. i Hammaren

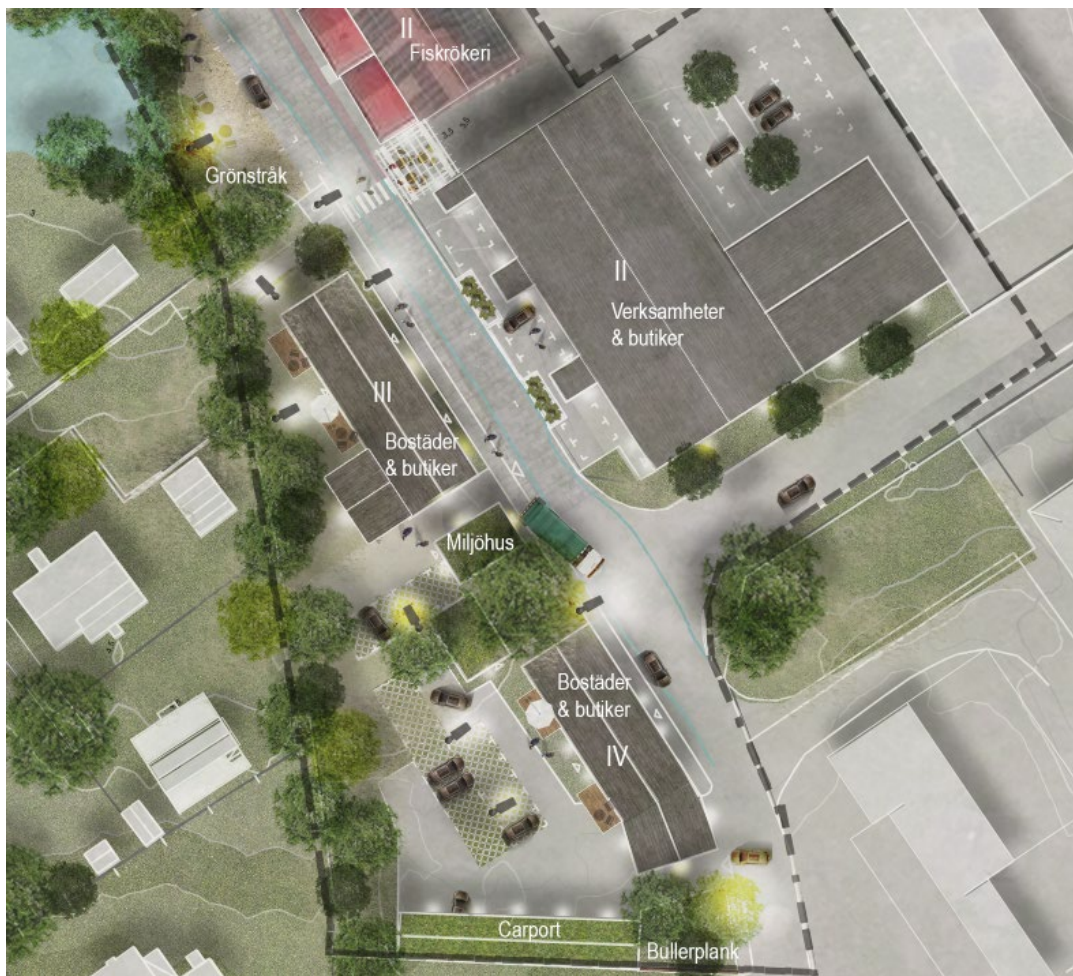


Figur 1. Utdrag på plankartan

och fiskrökeriets butiksdel kan utvidgas mot gatan. På motsatt sida om fiskrökeriet, i de nordvästra delarna, föreslås grönområdet utvecklas med transformatorstation och de fåtal parkeringsplatser som finns där idag föreslås anordnas längs gatan.

I norra delen av planområdet planeras det för en tydligt definierad parkeringsyta med fördröjningsmagasin för dagvatten. Parkeringsytan ligger höjdmässigt lägst inom planområdet och hela planområdet har en kontinuerlig lutning mot denna yta och vidare mot Mejeriviken i nordöst. Genom att sänka ner delar av parkeringsytan inom planområdet för att medge fördröjning i regnbäddar vid skyfall kan översvämningssproblematiken i det norra området förbättras. Den största delen av dagvattnet leds fortsatt via dagvattenledningar till Mejeriviken.

Vidare regleras gatans sträckning i detaljplanen och därmed fastställs vägbanans placering till den yta som är planlagd för gata i planen, vilket ska göra det tydligare hur trafik ska passera området.



Figur 2. Illustration som visar ett exempel på hur fastigheterna Gullvivan 8, 11 och Smörblomman 13 skulle kunna se ut om maximal exploateringsgrad utnyttjades utifrån detaljplaneförslaget.



Figur 3. Illustrationsplan över hela planområdet som illustrerar ett av många sätt som området kan utvecklas utifrån detaljplanens regleringar. Vidare redovisas en långsiktig vision om hur ett mer sammanhängande och säkert vägnät för både oskyddade och skyddade trafikanter kan utformas i området.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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 Allmän plats

Till allmänna platser hör de områden som i detaljplanen är reglerade för användningarna lokalgata (GATA), parkeringsplats (P-PLATS), gång- och 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 smälta av gaturummet och få en mer karaktär av stadsgata där besökare till verksamheter och förbipasserande fotgängare och cyklister kan röra sig säkert.

Inom den allmänna platsmarken PARK skyddas askar genom beteckningen träd₁. 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.

2.2.1 Huvudmannaskap

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

2.3 Kvartersmark

Till kvartersmark hör de områden som i detaljplanen är reglerade för användningarna Handel (H) Kontor (K), Rökeri (Z₁), Verksamheter (Z) samt Bostäder (B). Fastigheterna Gullvivan 8 och 11 planläggs med användningen Bostäder, Handel och Kontor. Vilket innebär att detaljplanen på dessa fastigheter möjliggör bebyggelse för bostäder, handel och kontor med tillhörande komplement 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 gruppboende såsom LSS boende. 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 utveckling av befintlig verksamhet, handel och kontor samt till dessa verksamheter kompletterande användningar inom markområdet. Fastigheten

Smörblomman 13 planläggs för Handel, Kontor och Verksamheter. Handel 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.

Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter. Inom Verksamheter kan endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Det ingår vanligtvis lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Drivmedelsförsäljning och annan hantering av drivmedel ingår inte i användningen.

2.4 Befintligt

Planområdet är en del av stadsdelen Hammaren belägen i centrala Borgholm inom sammanhållen bebyggelse. Inom Hammaren finns viktiga samhällsfunktioner, så 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 del av Borgholm 11:1 ligger i västra utkanten av området Hammaren som angränsar till ett villaområde med mycket grönska. Längs stenvallen i väster, mot villaområdet finns askar som är rödlistade och starkt hotade. Dessa träd planläggs med beteckningen **n₁** inom kvartersmark och **träd₁** inom användningsområdet PARK. En stor del av grönområdena på fastigheterna kommer fortsatt att bestå av mycket vegetation tack vare att minsta genomsläppligheten på fastigheterna regleras till 50 % och tack vare de skyddsbestämmelserna som finns runt askarna.



Figur 4. 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 AB (BEAB). Planförslaget innebär att nuvarande verksamheter inom planområdet kan utvecklas och inte längre vara planstridiga på grund av dess verksamhet. Industriändamålet försvinner och möjligheten att etablera 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 Gränslinjer

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

GRÄNSLINJER

- ■ ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- · · — · Egenskapsgräns
- + — Sekundär egenskapsgräns
- + · · + Sammanfallande egenskapsgränser

Planområdesgränsen anger gränsen för planområdet. En användningsgräns markerar gränsen för markanvändningen såsom bostäder och natur. En egenskapsgräns visar gränsen för egenskapsbestämmelser såsom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, byggrätt eller höjd på byggnader. Egenskapsbestämmelsernas avgränsning kan vid behov redovisas med sekundär egenskapsgräns. Den sekundära egenskapsgränsen kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Det kan behöva användas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat. I detaljplanen finns exempelvis en egenskapsbestämmelse (a₁) som reglerar utökad lovplikt för fällning av träd, den sekundära egenskapsgränsen avgränsar denna bestämmelse men inte övriga egenskapsbestämmelser.

Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas ovanpå varandra om de sammanfaller och redovisas som en sammanfallande egenskapsgräns. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser är underordnade användningsgränsen.

3.2 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. Inom gatuområdena finns även möjlighet att anordna nödvändig teknisk

försörjning såsom el-, telekommunikation-, vatten- och avloppsledningar samt avledning av dagvatten till fördröjningsytorna. Motivet är att säkerställa åtkomst till ny föreslagen bebyggelse så att trafik- och vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt går att ordna. Syftet är även att skapa en god trafikmiljö med en ändamålsenlig struktur.

PARK: PARK Syftet är att skydda askarna i området och skapa förutsättningar för ett attraktivt parkstråk genom området där ekosystemtjänster kan stödjas. Området syftar även till att bevara järnvägens historiska sträckning som tack vare att parkens form bibehålls fortfarande blir läsbar i landskapet som en delberättelse om stadens utveckling och kulturhistoria.

GC VÄG – gång och cykelväg

Inom markområde för gång- och cykelväg får endast persontrafik förekomma. Det är också möjligt att anordna nödvändig teknisk försörjning såsom el-, telekommunikation-, vatten- och avloppsledningar. Motivet är att tillgodose en koppling mellan det befintliga bostadsområdet vid Nyborgsgatan samt säkerställa att ingen genomfart för fordon sker här.

P-PLATS – Parkeringsplats

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

3.3 Användning av kvartersmark

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

Motivet till användningsbestämmelserna är att skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet i enlighet med detaljplanens syfte.

HKZ – Handel, Kontor och Verksamheter

Syftet med regleringen är att legalisera handel som idag är planstridig och planlägga området med kontor och icke störande verksamheter i enlighet med detaljplanens syfte.

E₁ – Transformatorstation

Motivet till användningsbestämmelserna är att säkerställa yta och tillräckligt skyddsavstånd inom planområdet för en transformatorstation för el vid eventuell etablering av laddstolpar för elbilar på parkeringen i norr.

3.3.1 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 inom användningsområdet PARK och samtidigt tillskapa gatuparkering för parkering nära verksamheter.

träd₁ – Skyddsvärda askar. 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. En ask får enbart tas ner om det är skadat, sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och i övriga fall krävs samråd enligt 12 kap, 6§ med länsstyrelsen. Syftet är att bevara askar som är en starkt hotad och skyddsklassade art.

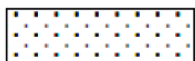
n₃ – Markens lägsta höjd ska vara 2 meter över nollplanet i RH 2000.

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.

3.3.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Inom område markerat med prickar får inte byggnader uppföras.

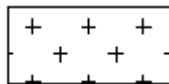
Prickmark med en bredd på 4 meter förläggs längs med fastighetsgräns på Gullvivan 8 och 11 mot GCVÄG och villatomter i väster. Syftet är att undvika bebyggelse för nära befintliga bostäder, cykelväg och träd och fortsatt tillåta en mer vild vegetation som har utrymme att ge förutsättningar för fler arter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

Mellan Smörblomman 13 och 7 planläggs prickmark med en bredd på 6 meter mot risk för brandspridning och för att säkerställa in- och utfart möjligheter på Smörblomman 7. Längs den östra fastighetsgränsen på Smörblomman 13 planläggs prickmark för att säkerställa tillgänglighet för underhåll av byggnader.

På kvartersmarken på Gullvivan 8 och 11, utmed Per Lindströms väg, planläggs en meter prickmark. 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. Förgårdsmarken är även viktig för att kunna placera nödvändig teknisk försörjning såsom el-, telekommunikation-, vatten- och avloppsledningar som hör till privatägd mark och därmed inte ska placeras på allmän platsmark.

På områden markerade med beteckningen u_1 och u_2 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.

I den västra kanten av planområdet finns jordhögar efter järnvägen som fanns på Öland i början av 1900 talet. Området finns inom gällande detaljplan under användningen "Industripark". Prickmarken bidrar till att bevara järnvägens historiska sträckning som tack vare prickmarkens och kvartersmarkens form bibehålls och blir fortfarande delvis läsbar i landskapet som en delberättelse om stadens utveckling och kulturhistoria.



Marken får endast förses med komplementbyggnader

Inom område markerat med kors får endast förses med komplementbyggnader. Med komplementbyggnad avses fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till en huvudbyggnad. Huvudbyggnaden är normalt ett bostadshus, men användningen kan också vara industri, kontor eller andra användningar. En komplementbyggnad kan också vara exempelvis förråd eller miljöhus. Syftet är att möjliggöra för anläggning av garage och carport längs fastighetsgräns för att motverka påverkan av buller och bländning från intilliggande verksamhet. Även inom område utpekad med korsmark krävs samråd enligt 12 kap. §6 för nedtagning av askar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter och 4,5 meter för komplementbyggnad.

Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden upp till taknocken. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter.

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. Nockhöjden på fastigheten Gullvivan 8 föreslås vara 11 meter vilket motsvarar ungefär tre våningar. Nockhöjden på Gullvivan 11 föreslås något högre på grund av det sydliga läget; 13,5 meter vilket motsvarar ungefär 4 våningar. Nockhöjden för fastighet Smörblomman 7 och 13 är lite lägre än för omkringliggande fastigheter för att förhindra att fastigheterna öster om skuggas i för stor grad.

En stor variation av nockhöjder bidrar till ett mer dynamiskt intryck och anpassningar till solinstrålning säkerställer mer trivsamma livsmiljöer längs gatan och gemensamhetsytor.

Inom område för transformatorstation är högsta nockhöjd 4,5 meter.

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.

u₂ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Motivet till regleringen av markreservatet är att skydda ledningarna samt ge ledningsägaren tillgänglighet för framtida underhåll. Området är avgränsat av en sekundär egenskapsgräns för att tydliggöra att övriga egenskapsbestämmelser gäller även inom u-området. 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.

Inom fastigheterna Gullvivan 8 och 11 regleras att 35 % av fastigheterna får bebyggas. Regleringen motiveras med att en begränsning av byggnadsarean behövs för att kunna säkerställa tillräcklig yta för parkering, friyta och miljöhus inom fastigheterna.

Inom kvartersmarken på fastigheterna Smörblomman 13 och 7 regleras största byggnadsarea (BYA) till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet är att ge större byggrätt som möjliggör utbyggandet av butiksdela och entréer.

Inom område för transformatorstation är största byggnadsarean 80 % av användningsområdet.

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.

b₂ – Ventilation/friskluftsintag ska placeras på fasad som vetter mot väster eller söder.

För att undvika problem med eventuell lukt från rökeriet ska ventilation och friskluftsintag placeras på fasad som vetter mot väster och söder.

a₁ – Marklov krävs även för fällning av träd (begränsas av sekundär egenskapsgräns).

Inom område begränsad av sekundär egenskapsgräns finns en stor skyddsvärd ask och det krävs marklov för att fälla detta träd. Genom denna reglering blir det lättare att säkerställa att trädet bevaras.

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 kvartersmarken 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. En ask får enbart tas ner om det är skadat, sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och i övriga fall krävs samråd enligt 12 kap, 6§ med länsstyrelsen. Syftet är att bevara askar som är en starkt hotad och skyddsklassade art.

n₂ – Stenmur ska bevaras

Stenmuren är en äldre gränsmarkering som visar hur bebyggelsestrukturen sett ut i området historiskt och har ett kulturvärde. Stenmuren spelar även en viktig roll för biologisk mångfald och ska därmed bevaras.

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras i huvudsak med långsidan mot gatan.

Huvudbyggnader ska placeras i huvudsak med långsidan mot gatan för att ge bättre förutsättningar för tysta uteplatser och ett gaturum av mer stadskaraktär.

Byggnaders användning

s₁ – Minst en gemensam uteplats ska placeras väster om huvudbyggnad.

Vid uteplats får inte 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximalnivå överskridas. Det är tillräckligt om en gemensam uteplats uppfyller angivna ljudnivåer enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (ändrad t.o.m SFS 2017:359). En trafikbullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanläggningen som visar att om byggnader placeras med långsidan längs gatan kan ljudnivån vid uteplats och friyta uppskattas bli mindre än 45 dBA vid sommardygnstrafik under prognosåret 2045. Uteplatser placerade i hörnen av byggnaderna och närmare gatan riskeras dock utsättas för buller som överstiger riktvärden på 50 dBA. För att säkerställa att eventuell uteplats inte anläggs i bullerutsatt läge ska uteplatser placeras väster om huvudbyggnad.

Utformning

f₁ – Fasader ska i huvudsak utföras med träpanel, tegel eller puts och 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. Regleringen innebär även 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 samt hänsyn till stads- och landskapsbild.



Figur 5. Exempel på fasadkulörer som är tillåtna i området.

f₂ – Längsta obrutna fasadlängd är 25 meter.

För att skapa en variation och en mer småskalig skala på bebyggelsen regleras längsta obrutna fasadlängd till max 25 meter. Fasaderna kan brytas av med t.ex. byte av fasadmaterial, utbyggnader eller färgsättning.

f₃ – Översta våningen ska vara indragen

Översta våningen ska vara indragen minst två meter på den fasad som vetter mot gatan om nockhöjden 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 vad en byggnad med en våning mindre medger.



Figur 6. Exempel på indragen översta våning och antal möjliga våningar på fastigheten Gullvivan 11.

m₁ – Byggnadskonstruktioner ska klara naturligt översvämmande vatten upp till minst 3,05 meter över nollplanet i RH 2000.

I de nordligaste delarna av fastigheten Smörblomman 7 finns det marknivåer under 3,05 meter även om ingen befintlig bebyggelse är anlagd under denna nivå. För att säkerställa att ny bebyggelse inte översvämmas på grund av stigande havsnivåer regleras det att byggnadskonstruktioner ska klara naturligt översvämmande vatten till minst 3,05 meter över nollplanet.

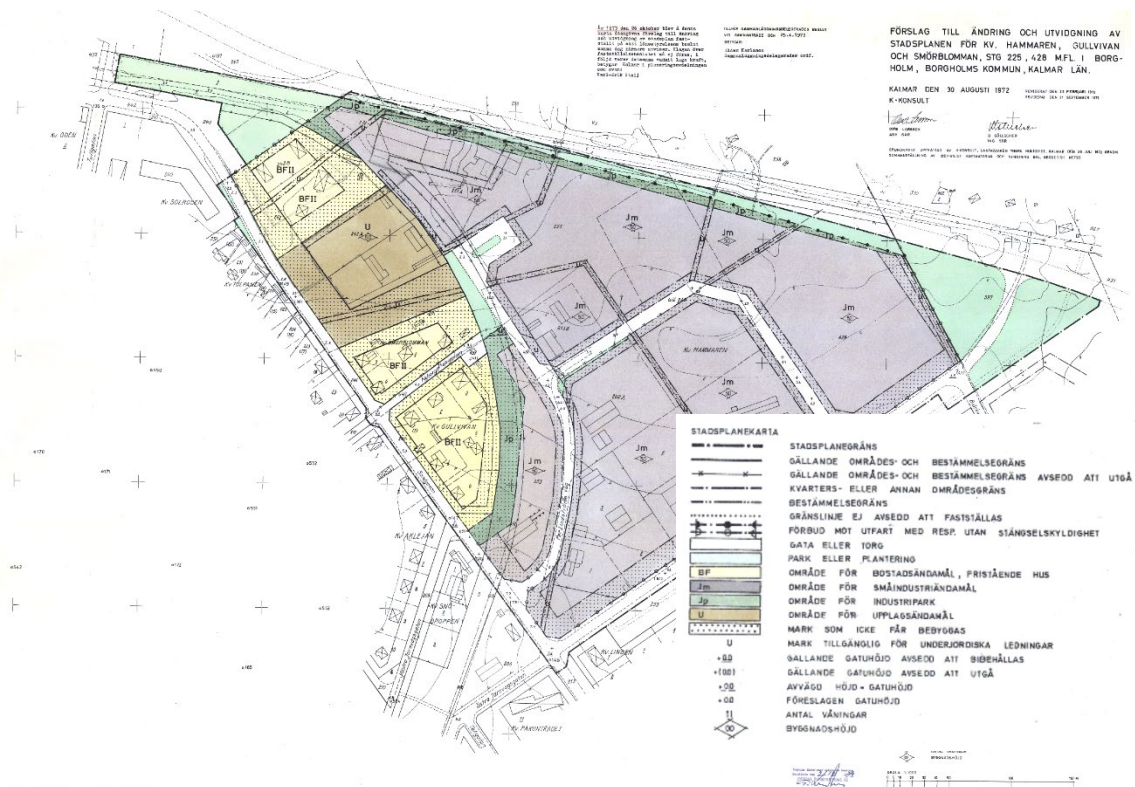
4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunal

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

4.1.1 Detaljplan

Majoriteten av fastigheterna omfattas av detaljplan 08-BOR-61, plan nummer 124 enligt Borgholms kommuns interna aktnummer, 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 7. Gällande detaljplan över det södra området är från 1972.

Den kommunala fastigheten Borgholm 11:1 omfattas av detaljplan 0885-P462, plan nummer 301 enligt Borgholms kommuns interna aktnummer. Detaljplanen antogs år 2007 och ändrades år 2017 för att bland annat tillåta större exploateringsgrad för fastigheterna norr om aktuellt planområde. Ändringsplanens genomförandetid har nyligen gått ut. Området inom

föreslagen planområdesgräns är planlagd för lokalgata och parkering. Intill planområdet tillåter detaljplanen 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 Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan 2040, antagen år 2025. Området ingår i fokusområdet för Borgholm Köpingsvik och där står det att verksamhetsområdet Hammaren, som kvarteret Gullvivan är en del av, ska bli sammanvävd med staden genom att verksamhetsområdet omvandlas till en tät, attraktiv och blandad stadsdel med centralt läge och närheten till havet.

För att hantera extrema regn ska avrinningen ges utrymme i ny detaljplanering, då infiltrationsmöjligheterna är små. Enligt översiktsplanen kan våningshöjden i området vara upp till tre eller fyra våningar. Hus får gärna placeras mot gatan med tydliga entréer. Längs gatorna föreslås kantstensparkering indragen mellan träd för att skapa en mer stadsmässig karaktär.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen 2040 från år 2025.

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 Miljöbalken.

4.3 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.

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

	M n Kalmarsunds- utsjövatten	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.

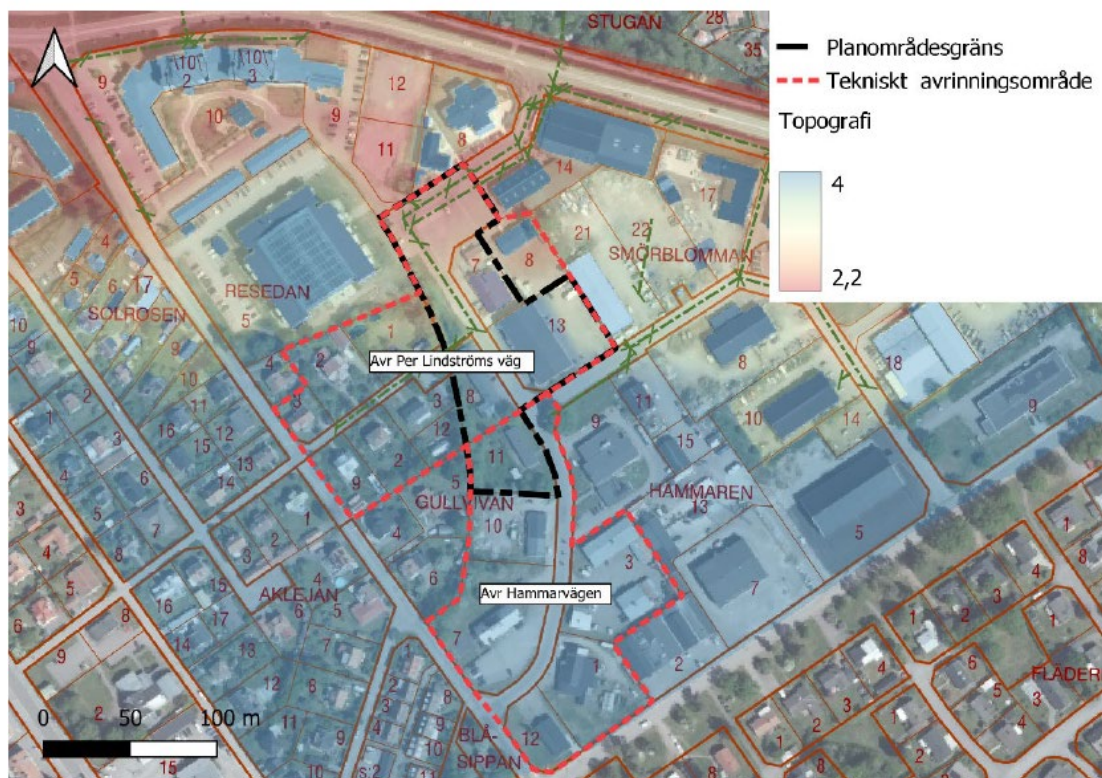
4.4.2 Dagvatten

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

Planområdet är beläget inom ett industriområde, intill Per Lindströms väg och Hammarvägen, och för att säkerställa att det inte finns någon risk för störningar från intilliggande industrier och vägtrafik har en bullerutredning tagits fram av Forcit Consulting, 2025. När det gäller industribuller har Naturvårdsverket gett ut en vägledning för buller från industrier ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” rapport 6538 från april 2015.

Nedan anges riktvärden för externt industribuller enligt denna vägledning.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22) samt lör-, sön- och helgdag (06– 18)	L _{eq} natt (22–06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Figur 10. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsläge.

Nivåerna i tabellen ovan avser immissionsvärden vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. De gäller utomhus vid fasad och uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet.

Utöver detta gäller:

- Maximala ljudnivåer ($LF_{max} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser så som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i Tabell 1 sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

I området är det framförallt risk för bullerstörningar från verksamheterna Nisses fisk, på fastigheten Smörblomman 7, samt Capea som driver verksamhet strax söder om fastigheten Gullvivan 11.

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.

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.

I samband med framtagandet av detaljplanen har PM Trafikmätning tagits fram av AFRY, 2024. Trafikmätningen har utförts vid tre mätpunkter närmare planområdet, varav två på Per Lindströms väg (norr och söder om Hammarvägen) och en på Hammarvägen. Mätningen gjordes under en sammanhängande period av sju dygn mellan den 2 december 2024 och den 9 december 2024. Skyltad hastighet vid mätpunkterna är 40 km/h. Trafiken har räknats upp enligt Trafikverkets uppräkningsstal (EVA) för regionen och till uppskattad sommardygnsstrafik. Hastigheterna liksom andelen tung trafik har antagits vara samma vid prognosåret som idag.

Trafikuppräkningsstalet för Region Kalmar är 1,17 för perioden 2019-2045. För att förenkla har det antagits att dygnstrafiken år 2024 motsvarar den för år 2019. Andelen tung trafik antas vara oförändrad. Prognosticerad trafik vid mätpunkterna redovisas i tabellen nedan.

Vägnamn	Andel tung trafik Nuläge sommardygnsstrafik/2045 med sommardygnsstrafik	Totalt antal fordonsrörelser Nuläge sommardygnsstrafik/2045 med sommardygnsstrafik	Hastighet
Per Lindströms väg Norr	11 % / 11 %	820 / 1040*	40 km/h
Hammarvägen	21 % / 20 %	660 / 850*	40 km/h
Per Lindströms väg Söder	12 % / 12 %	860 / 1080*	40 km/h

Figur 11. Beräknad dygnstrafik, sommardygnsstrafik samt andel tung trafik 2045 utifrån trafikmätningen som utfördes år 2024 på tre mätpunkter inklusive trafik för planerad bebyggelse i området. Mät punkt 1 är tagen norr om korsningen till Hammarvägen och punkt 3 är tagen söder om korsningen.

Trafikmätningen har legat som underlag för den bullerutredning som utförts i samband med detaljplananläggningen i avseende på vägtrafik utifrån möjlig exploatering i området. Se vidare om resultat om buller från trafik och industri av planförslaget under avsnittet om "Konsekvenser".

4.5.2 Risk för olyckor

Det finns en ökad risk för trafikolyckor inom planområdet på grund av odefinierat vägnät som leder till att trafik genar över parkeringsytan i norr.

4.5.3 Risk för översvämning

Marknivån inom de norra delarna av planområdet ligger inom område som riskerar att översvämmas på sikt. Borgholms kommun följer Länsstyrelsens riktlinjer om lägsta grundläggningsnivå på 3,05 meter över nollplanet i RH 2000. Ingen befintlig bebyggelse är belägen under 3,05 meter i marknivå över nollplanet i RH 2000.

Framkomligheten förväntas vara god även vid skyfall i området. 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 förvärpa situationen inom Gullvivan 1.

4.5.4 Risk för erosion

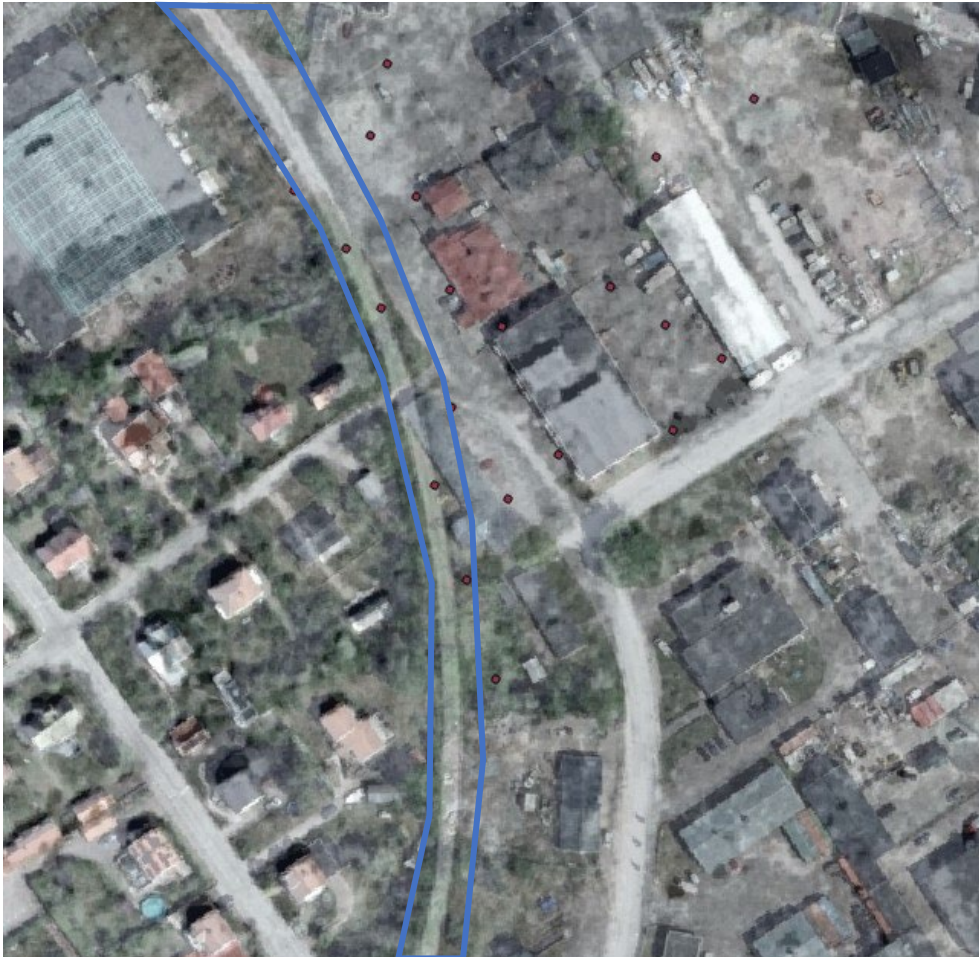
Planområdet bedöms inte beröras av risk för erosion.

4.5.5 Risk för ras och skred

Planområdet bedöms inte beröras av risk för ras och skred.

4.5.6 Förorenad mark

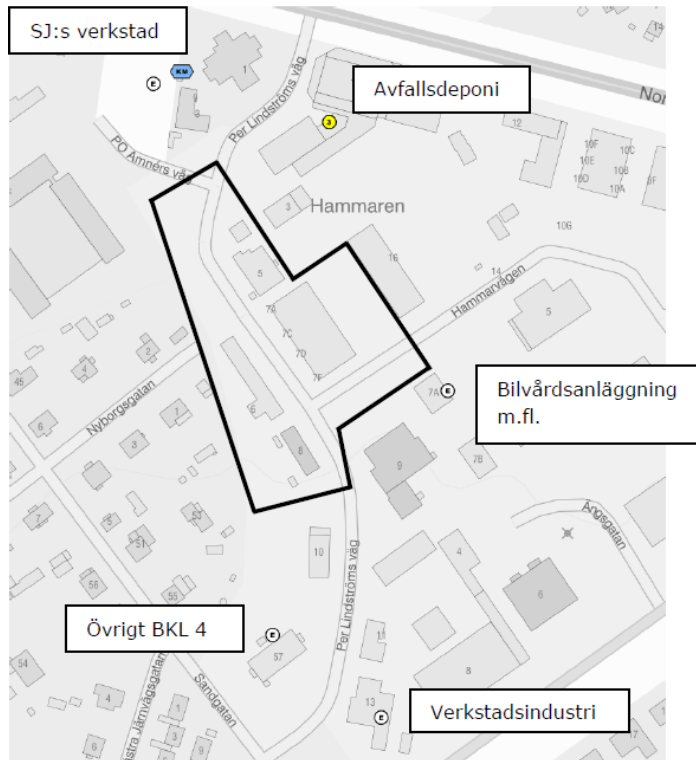
Inom planområdet har det innan år 1960 inte förekommit någon bebyggelse med undantag för byggnaderna inom fastighet Smörblomman 13. Under åren 1909–1961 har det varit lokstallar på fastigheten Resedan 8, nordväst om planområdet. Det har inneburit hantering av kol, diesel och andra oljeprodukter samt metaller i samband med underhåll och drift. Dessa kan ge upphov till markföroreningar. I anslutning till lokstallarna har en banvall löpt genom planområdet. Vid äldre banvallar, där träslipers använts kan marken vara förorenad av medel som kan ha använts för att förhindra att syllar ruttnar och banvallen växer igen.



Figur 11. På flygfoto från ca 1960 syns banvallen tydligt, se blå markering. De röda prickarna illustrerar var provpunkterna för det första skedet av den översiktliga miljötekniska utredningen har utförts.

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. Detta objekt, Gullvivan 7, var ett glasbruk som hette Ölandshyttan och var aktivt under ~70–90-talet. Ölandshyttan har inventerades enligt MIFO fas 1 (metodik för inventering av förorenade områden, Naturvårdsverket) av länsstyrelsen i Kronobergs län (*Inventering av förorenade områden enligt MIFO fas 1. Glasbruk i Kalmar och Kronobergs län, 2001*). Området fick då ej någon klassning pga brukets låga produktion och korta drifttid. Miljöpåverkan bedöms vara mycket liten och blev klassad som "Övrigt BKL 4".



Figur 12. 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 markundersökning utfördes av AFRY våren 2024 där 10 prover togs i jordlager och grundvatten, varav tre punkter togs inom banvallen. Resultatet visade att inga delar inom planområdet översteg nivåer för naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM) som är relevant för möjligheten att uppföra bostäder. Föroreningshalter under KM innebär att risker för negativ påverkan på människors hälsa eller miljö inte bedöms föreligga. Däremot överstegs riktlinjerna för MKM (Mindre Känslig Markanvändning) vid punkter som togs vid den nedlagda kommunala deponin. Bedömningen är att det inte finns några risker att dessa föroreningar kan spridas till planområdet.

Hösten år 2024 utfördes en kompletterande markteknisk markundersökning där ytterligare 8 stycken prover togs på fastigheter inom och intill planområdet. Resultaten påvisade viss förorening över KM för både PAH och metaller, se gulmarkerade punkter på bilden nedan. Bedömningen är att riktvärdena överstigs marginellt och att riskerna för påverkan på eventuella bostäder är låg. Riktvärdena för MKM överstegs däremot inte och påverkar därmed inte möjligheten att anlägga verksamheter inom området.



Figur 12. Resultat från den kompletterande miljötekniska markundersökningen visade att det inte fanns några områden planerade för bostäder över riktvärden för känslig markanvändning (KM), se gul markering. Grön markering är områden där KM överstigs men där riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) uppnås.

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

En radonundersökning utfördes i samband med den kompletterande miljötekniska markundersökningen i området år 2024 av AFRY. Vid mätningar, baserat på radonhalt i jordluft, har värden motsvarande lågriskområde uppmätts. Marken inom det undersökta området bedöms därmed som lågriskområde med avseende på radon.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas.

4.5.8 Risk för lukt

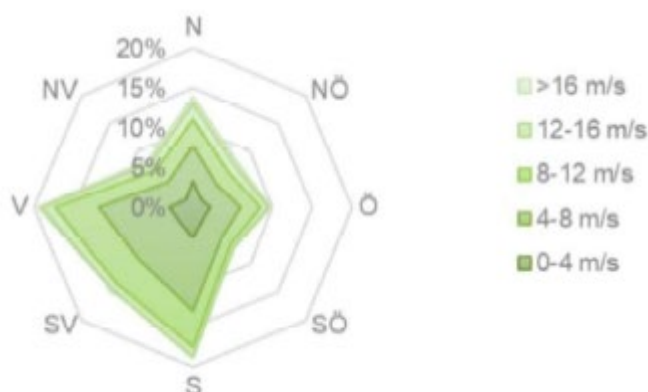
Inom planområdet ligger en fiskbutik med eget rökeri. Hantering vid förädling kan innebära lukt och rök från rökeriet. Lukten kommer huvudsakligen från rökning av fisk. Rökskåpen är anslutna till skorstenar och utsläppspunkten finns idag ca 5–6 meter över mark. Luktintensiteten vid källan bedöms som stark till mycket stark.

Efter att intilliggande seniorbostäder anlades inkom under år 2013 samt 2019 klagomål angående lukt. Nisses Fisk som ansågs vara problemet har bytt skorstenar år 2015 samt införskaffat nya filter. Miljöinspektör från kommunen

var på plats men ansåg att problemet troligen härleds till vindriktningar och risken för negativ påverkan på planerade bostäder ansågs låg.

I samband med framtagandet av denna detaljplan har en luktriskbedömning tagits fram över området av AFRY, 2025. AFRY har inventerat verksamhetens luktalande aktiviteter och analyserat dem enligt FIDOR-faktorerna (frekvens, intensitet, varaktighet, offensivitet och receptorkänslighet). Luktens karaktär bedöms som stötande på grund av dess rökinnehåll. Hög frekvens (varje vardag), relativt lång varaktighet (4–6 timmar/dag vilket innebär 15–20 % av tiden) och hög intensitet ökar risken för klagomål. Receptorn (bostäder i området) är känslig för luktstörningar.

En generell skyddsåtgärd för att minska risk för störande lukt är att ha tillräckligt avstånd till verksamheten. Det finns inga gällande generella rekommenderade skyddsavstånd eller riktvärden för lukt i Sverige och olika anläggningar har olika förutsättningar. Enligt de numera upphävda Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" rekommenderas ett generellt skyddsavstånd för charkuterier på 50 meter. För industrier med livsmedelstillverkning rekommenderas 200 meter. Myndigheternas rekommenderade avstånd inriktas dock på mer omfattande verksamheter.



Figur 13. Vindros över förhärskande vindriktningar från närmaste mätstation (Ölands norra udde). Data: SMHI (SWECO, 2022).

Vinden i området är tack vare närheten av havet ofta frisk och hård. För det aktuella området är sydliga och västliga vindar dominerande. Att det blåser en stor andel av tiden innebär för utredningsområdet att platsen är relativt väl ventilerad, och att lukter snabbt späds och blandas ut.

Utifrån meteorologisk synpunkt är föreligger störst luktrisk vid vindstilla dagar då luften rör sig som ett paket utan att blandas om.

Föreslagna åtgärder i luktriskbedömningen i samband med detaljplanhandläggning för att minska risk för lukt i området är:

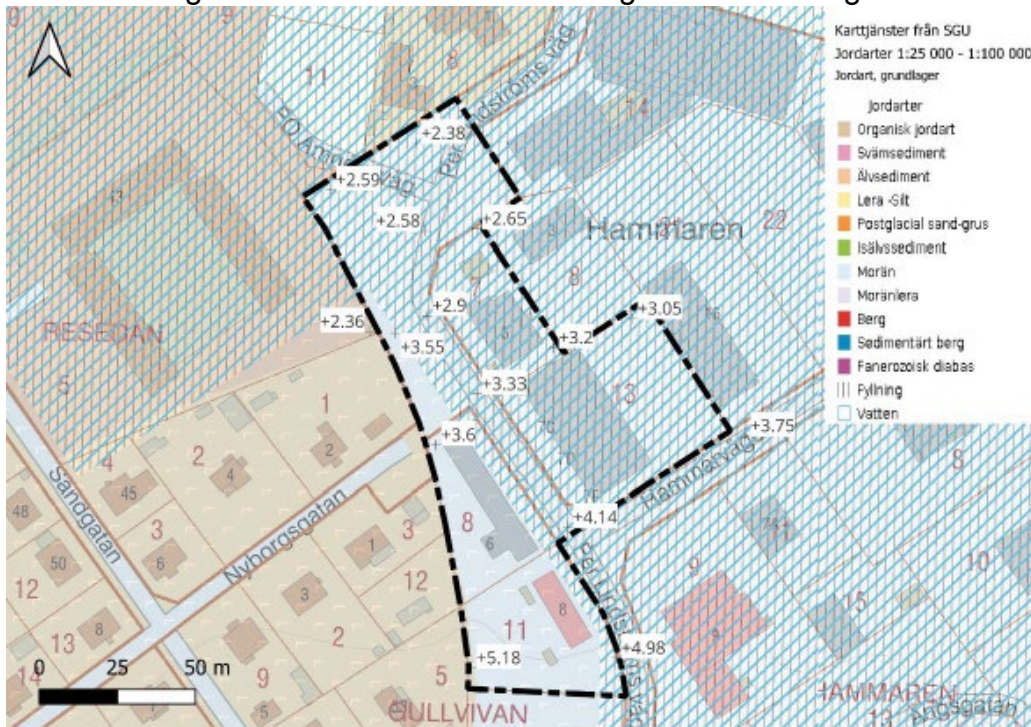
- Placera bostäder så långt bort från utsläppspunkterna som möjligt.
- Undvik att placera bostäder i förhärskande vindriktning.
- Placera friskluftsdon i riktning bort från utsläppspunkterna, eventuellt kan även luktreducerande filter installeras.

- Om ovan lösningar inte hjälper mot klagomål, förslagsvis installera en reningsteknisk lösning i fiskbutiken eller hög befintliga skorstenar med ca 3 meter, alternativt installera en ny.
- Upprätta en handlingsplan med förslag på åtgärder och finanseringsansvar tillsammans med verksamhetsutövare om många klagomål uppstår.

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



Figur 14. 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).

skifferberg. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande trots detta kommer en geoteknisk utredning att behövas innan exploatering av området.

4.7 Hydrologiska förhållanden

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

Enligt SGU:s brunnarsarkiv 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, längs fastighetsgränsen för Gullvivan 8 och 11. Järnvägens sträckning är därmed framförallt läsbar i dagens fastighetsindelning och det är



Figur 15 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.

läsbarheten av denna sträckning som har ett visst kulturvärde som en del av berättelsen av stadens historiska utveckling.

Inom gällande plan har områdets skyddats inom beteckningen "Industripark".

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, exempelvis en ostbutik, en poolförsäljare och fordonsservice i form av Ryds bilglas och men även en del tomma lokaler. 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 tvåvånings sekelskifteshus i ljusa kulörer till nyrenoverade enplansbyggnader 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 16. Bebyggelse i inom planområdet. En låg bebyggelse i gråtonade och lågmälda kulörer.



Figur 17. Bebyggelse norr om planområdet. Bebyggelse i en till fyra våningar med fasader i bland annat träpanel och tegel.

I nordöst finns ett 55+ boende 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 glaspartier. Norr om planområdet finns flerbostadshus i en till fyra våningar med träfasader. Intill dessa finns idag nybyggda bostäder inom område 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 18. 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 har 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 skateboardspark, basketbana, utegym och promenadstigar. Intill finns Sjöstugans badstrand med nybyggd badbrygga. Närmaste kommunala lekplats är vid Tullgatan ca 500 m från planområdet.

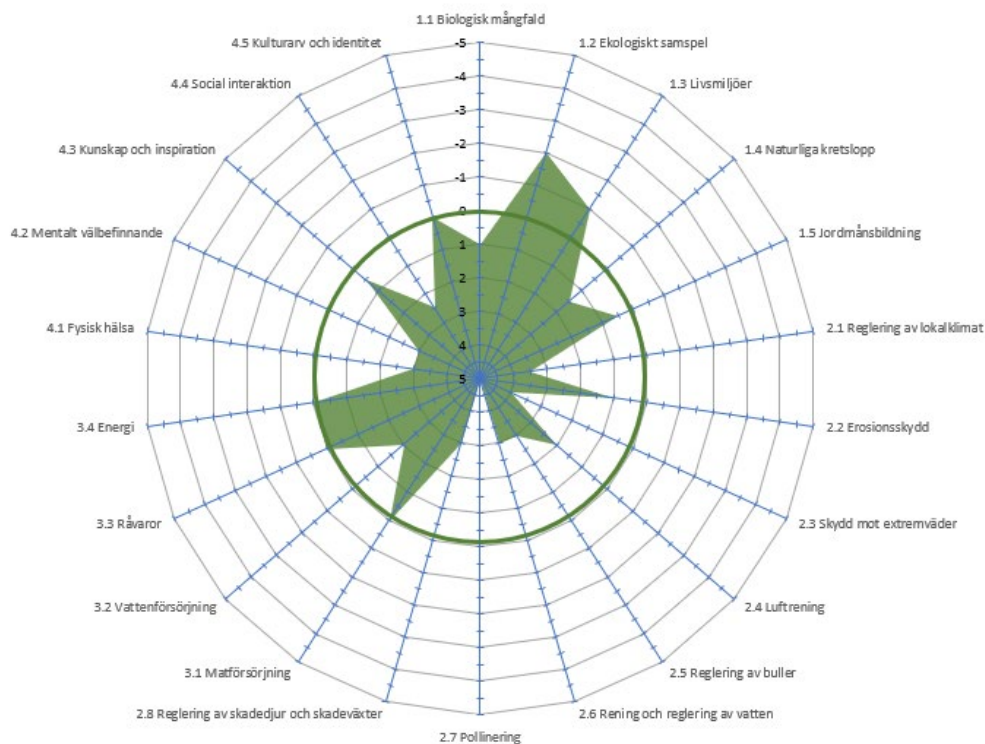
4.9.4 Ekosystemtjänster

Detaljplanens genomförande kommer att förbättra förutsättningarna för ekosystemtjänster i området eftersom en stor del av området är hårdgjort och asfalterat och genom detaljplanen föreslås grönområden bevaras, träden skyddas och dagvatten hanteras. Genomförandet av planen stärker därmed

viktiga ekosystemtjänster som skydd mot värmeböljor och skyfall, rekreation, ökad biologisk mångfald, samt pollinatörer. Träd, naturliga lågpunkter och öppna gröna ytor ska därmed bevaras och skapas 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 samt anläggandet av gröna tak på byggnader.

Utrymme säkerställs i detaljplanen för att:

- Bevara och skydda rödlistade skyddsvärda askar genom beteckningen n_1 och $träd_1$.
- Bevara och utöka den befintliga grönytan inom beteckningen PARK som ska förlängas.
- Skapa förutsättningar för fördröjning av dagvatten genom beteckningen "fördröjning" på parkeringsyta i norr och reglering av hårdgjord yta på kvartersmark.



Figur 19. Illustrationen visar en uppskattning av påverkan på ekosystemtjänster enligt ESTER metoden till följd av genomförandet av detaljplanen. Genomförandet förväntas ge förutsättningar för de flesta ekosystemtjänster med bland annat pollinering och social interaktion, fysisk hälsa samt klimatanpassade åtgärder såsom skydd mot extremväder och reglering av lokalklimat.

Inför projektering av gatuutrymmen och parkmiljö är det av stor vikt att prioritera träd och växter som kan förbättra möjligheterna för pollinering. Inom parkområdet föreslås plantering av fruktträd som har högt nektar/poll-index och som ger frukt/bär, förslagsvis sötkörsbär. Syftet är att få till en trivsamt miljö för alla som vistas i området, men med en fungerande lätt skötsel.

Efter samråd lämnade kommunen in en ansökan om samråd enligt kap 12 6§ om möjligheten att ta ner tre askar. Kommunen fick tillåtelse till att göra det med motkravet att om de askar som tas ner grund av ombyggnation ska askarna placeras ut i grönområdet för att skapa viktiga boplatser för bland annat insekter och svampar. Dispensen är giltig i två år och kommunen har valt att avvakta med att ta ner askar tills detaljplanen har vunnit laga kraft och en exploatör är utvald eftersom det kan påverka den slutgiltiga utformningen av området och behovet att ta ner askar.

Träd längs gata och parkering föreslås vara sådana som klarar leva i urban miljö, inte blir för höga, är mindre sårbara för sjukdomar och skadeinsekter samt inte bildar för mycket fallfrukt. Exempel på sådana träd är avenbok, glasbjörk, skogslönn och naverlönn.

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 anslutning till planområdet är över 60 år, vilket kan bero på att 55+ boendet Bovieran ligger i direkt anslutning till planområdet.

Området har en hög andel permanentboende jämfört med andra delar av kommunen. Butiker inom planområdet såsom Nisses Fisk och Ostbutiken är dessutom viktiga målpunkter för boende och besökare såväl inom som utom Borgholm.

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 från planområdet 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 EI

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.

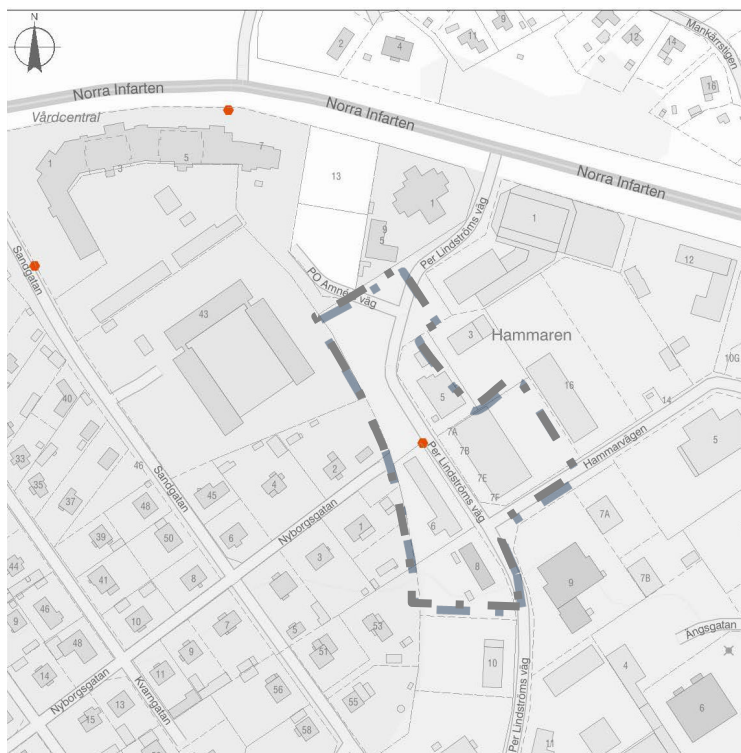
I samband med genomförandet av detaljplanen ska fiber grävas ner i området.

4.11.4 Uppvärmning

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

4.11.5 Brandvattenförsörjning

En brandpost finns centralt i planområdet, intill gång- och cykelvägen.



Figur 20. Befintliga brandposter i området är utmarkerade med en orange 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 från hushåll lämnas i dagsläget på återvinningsstationerna. Senast 1 januari 2027 ska dessa i stället samlas in fastighetsnära från både småhus och flerbamiljshus, men även från samlokaliserade verksamheter som har anmält att de vill att kommunen ska hämta verksamhetens förpackningsavfall¹.

Grovavfall, elavfall, farligt avfall och trädgårdsavfall lämnas på återvinningscentral. Närmaste återvinningscentral är belägen i Kalleguta ca 10 km från planområdet.

¹ En samlokaliserad verksamhet är en verksamhet som använder samma behållare för hantering av förpackningsavfall som hushåll på eller i anslutning till fastigheten. Det kan exempelvis vara företag som frisörer eller restauranger som bedriver verksamhet i samma fastighet som hushåll i flerbostadshus och som delar avfallsbehållare med hushållen i fastigheten.

För flerbostadshus inom planområdet ska gemensam avfallshantering ske. Sopphantering ska finnas inom fastigheterna och ska ligga i anslutning till väg så att sopbilar inte behöver köra inom kvarteret.

Hushållens stora förpackningar, som inte får plats i fastighetens insamlingsbehållare, ska lämnas på en återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation finns ca 100 meter öster om planområdet.

Förpackningar från verksamheter som inte är samlokaliserade ska antingen lämnas på Kalleguta återvinningscentral, eller hämtas hos verksamheten av en privat entreprenör.

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 hälso- och vårdcentral 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 verksamheter i området och stadens återvinningscentral. Otydligheten av körbanesträckningen vid parkeringen i området har inneburit problem med att många har genat över parkeringsytan på ett sätt som kan innebära risk för trafikolycka.

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



Figur 21. 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 och parkering sker både framför verksamheten och delvis på gräsytan på andra sidan vägen när det är många besökare. För industrihotellet på Smörblomman 13 sker varuintag öster om byggnaden där det finns en stor parkeringsyta med utfart mot Hammarvägen och parkeringar längs byggnaden mot Per Lindströmsväg.

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. Både fastigheterna Smörblomman 14 och 8 har deras varumottagningar och utfarter över

parkeringsytan. Det är av stor vikt att parkeringsytan får en tydligare definition för bättre orienterbarhet och säkerhet.

4.13.5 Räddningstjänstens tillgänglighet

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

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

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

5.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas idag av följande planer:

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv. Hammaren, Gullvivan och Smörblomman, STG 225, 428 m.fl., fastställd 26 oktober 1973. Detaljplan 08-BOR-61, plan nummer 124 enligt Borgholms kommuns interna aktnummer.
- Ändringsplan för Resedan 5, 6, 7, 8, Smörblomman 14 samt del av Borgholm 11:1. Antagen 23 november 2006. Ändrad 2 november 2018. Detaljplan 0885-P462, plan nummer 301 enligt Borgholms kommuns interna aktnummer.

5.1.2 Grundkarta

Grundkarta över Gullvivan 8 m.fl., daterad 30 juni 2025.

5.1.3 Översiktsplan

- Översiktsplan 2040, antagen 17 mars 2025.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan, Gullvivan 8 m.fl., detaljplan för verksamheter, handel och bostäder, Gullvivan 8 m.fl. daterad 3 juli 2025.

5.2 Utredningar

5.2.1 Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudie, Borgholms kommun, daterad 17 juli 2024.

5.2.2 Dagvattenutredning

Dagvattenutredning tillhörande detaljplan för Gullvivan 8 m fl, Borgholms kommun, Vatten och Samhällsbyggnad, VOS. daterad 27 maj 2024.

5.2.3 Översiktlig miljöteknisk utredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastighet Gullvivan 8 m.fl., Borgholms kommun, AFRY, daterad 25 april 2024.

5.2.4 Kompletterande miljöteknisk utredning

Kompletterande miljöteknisk markundersökning Smörblomman 7, 8 och 13, Borgholms kommun, AFRY, daterad 18 december 2024.

5.2.5 PM Trafikmätning

PM Trafikmätning, AFRY, daterad 18 december 2024.

5.2.6 Luktriskbedömning

Luktriskbedömning, i samband med detaljplan för Gullvivan 8 m. fl. AFRY, daterad 14 april 2025.

5.2.7 Bullerutredning

Bullerutredning. Inför ny detaljplan – Industri och vätrafik. Borgholm. Gullvivan 8 m.fl. Forcit consulting. Daterad 28 april 2025.

5.2.8 Markradon, radonriskbedömning

Markradon, radonriskbedömning. Borgholm, Smörblomman 7, 8 och 13. AFRY, daterad 18 december 2024.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Gullvivan 8	Fler användningsområden	Belastas av befintlig ledningsrätt, vilken inte påverkas av planförslaget.	Markens genomsläpplighet regleras.
Gullvivan 11	Fler användningsområden	Belastas av befintlig ledningsrätt, vilken inte påverkas av planförslaget.	Markens genomsläpplighet regleras.
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. Utökade användningsmöjligheter i och med att fastigheten även planläggs för handel och kontor.	Belastas av befintlig ledningsrätt, vilken inte påverkas av planförslaget.	Inga
Smörblomman 13	Ökad byggrätt. Inte längre planstridig verksamhet. Utökade användningsmöjligheter i och med att fastigheten även planläggs för handel och kontor.		Inga
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet	Inga	Inga	Inga

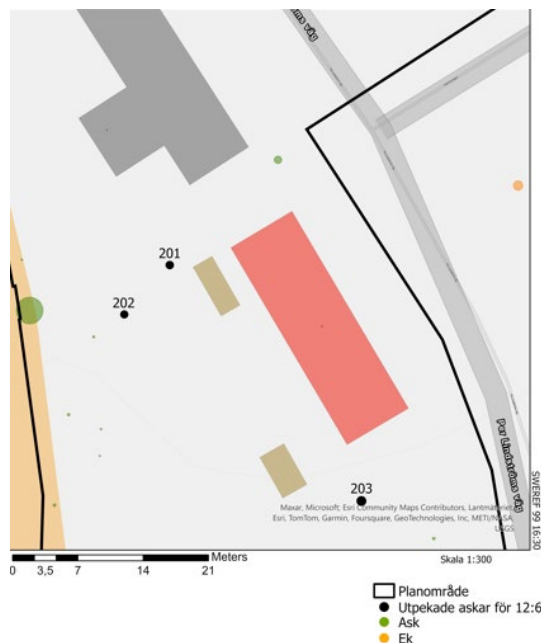
Förutom ovan konsekvenser för fastigheter styrs ingen fastighetsindelning. Fastigheterna inom planområdet kan därmed styckas i flera mindre delar eller slås samman med annan fastighet genom sammanläggning.

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde

Genomförandet av detaljplanen kommer att få positiva konsekvenser på natur- och rekreationsvärden i området. Planförslaget kan förbättra tillgängligheten till attraktiva grönytor i staden genom att detaljplanen skapar möjligheter för utvecklingen av grönområdet med en säker gång- och cykelväg som kan löpa igenom parken och längs gator. En stor del natur bevaras, främjas och säkras i detaljplanen inom användningsområdet PARK och bestämmelsen om att maximalt 50 % av fastigheten får hårdgöras. Stenmur och skyddsvärda askar skyddas genom beteckningen n_1 , träd₁ 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. I närheten av träden får inte marken inte hårdgöras utan kommunen rekommenderar skelettjord i närmre anslutning till träden.

I samband med framtagandet av detaljplanen har kommunen lämnat in en ansökan om 12:6 samråd för avverkning av tre stycken askar på fastigheten Gullvivan 11.



Figur 22. Kartan redovisar vilka tre askar (201-203) som det finns tillstånd att ta ner på fastigheten Gullvivan 11 efter kommunen lämnat in ansökan om samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap §6.

Länsstyrelsen har godkänt avverkningen (2025-02-25) med nedanstående föreläggande:

1. Ni ska genomföra åtgärden i enlighet med anmälan med tillhörande komplettering om inte nedanstående föreläggande eller förbud anger något annat.
2. Ni ska placera stammen och större grenar av de nedtagna träden som faunadepå för naturlig nedbrytning på lämplig solbelyst plats i närheten av sitt ursprungliga läge. Ni ska kapa träden så lite som möjligt så att så långa stockar som möjligt blir kvar.
3. Ni ska senast en månad efter att ni avverkat träden lämna in en redogörelse som visar var ni har placerat faunadepån.

Om åtgärden utförs på något annat sätt än enligt anmälan och det innebär en väsentlig ändring av naturmiljön, behöver ni göra en ny anmälan om samråd. Om åtgärden inte satts igång inom två år krävs ett nytt samråd om åtgärden fortfarande är aktuell. Ansökan är giltig i två år.

Kommunen har valt att avvakta detaljplanens genomförande och eventuell exploatör innan nedtagning av askar då områdets utformning och behov av att ta ner askarna i ansökan kan komma att förändras.

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, 2025-04-17).

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 översiktsplanen 2040 från år 2025, som 'Utredningsområde för verksamheter, handel i kombination med bostäder.'

- För att undvika betydande miljöpåverkan har en dagvattenutredning tagits fram. Det bedöms som olämpligt att leda dagvatten från fastigheterna direkt ut i Kalmarsund. Dagvattenutredningen visar 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. En luktriskbedömning har tagits fram och utifrån de angivna rekommendationerna är planförslaget anpassat till den grad att bedömningen är att risken för påverkan av lukt i planerade bostäder är låg. Luktolägenhet kan trots detta uppstå och kommunen kommer i sådana fall ta ett skäligt finansieringsansvar för åtgärder vid luktkällan för att minska påverkan. Kommunens slutsats är att detaljplanen inte innebär betydande olägenheter för människors hälsa när gäller lukt.

- 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.

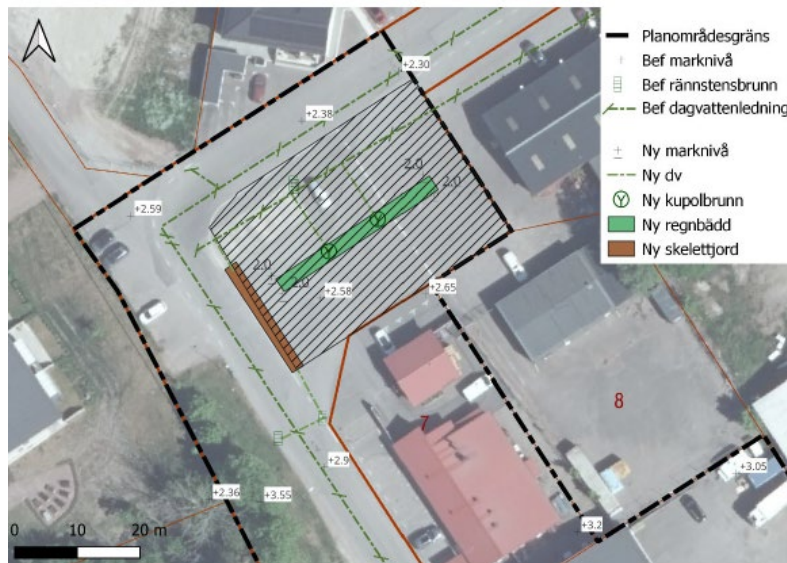
- Människors hälsa- och säkerhet bedöms inte påverkas av ny bebyggelse. En bullerutredning, inkluderande buller från industri och trafik, har tagits fram. Det finns risk för att riktvärden för buller överskrids vid uteplatser i området. Det går att uppnå riktvärdena med en medveten placering av byggnaderna. Industribuller från Nisses fisk går att åtgärda med hjälp av bullerskärmar. Markradon har uppmätts och halterna är låga.

- En miljöteknisk utredning har gjorts inom och utanför planområdet där analysresultaten visar att det inte förekommer föroreningar eller ämnen i halter som utgör en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön inom detaljplanområdet. En utökad miljöteknisk utredning har gjorts inom fastigheterna Smörblomman 7, 8 och 13 där resultaten påvisar viss förorening över KM för både PAH och metaller. Föroreningarna bedöms inte kunna spridas och kunna påverka planerade bostäder inom planområdet.

- 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 skapar förutsättningar för säkerställd parkyta och trafiksäkert färdstätt till och från Mejeriviken/Sjöstugan, vilket förbättrar dagens situation för barn och andra oskyddade trafikanter.

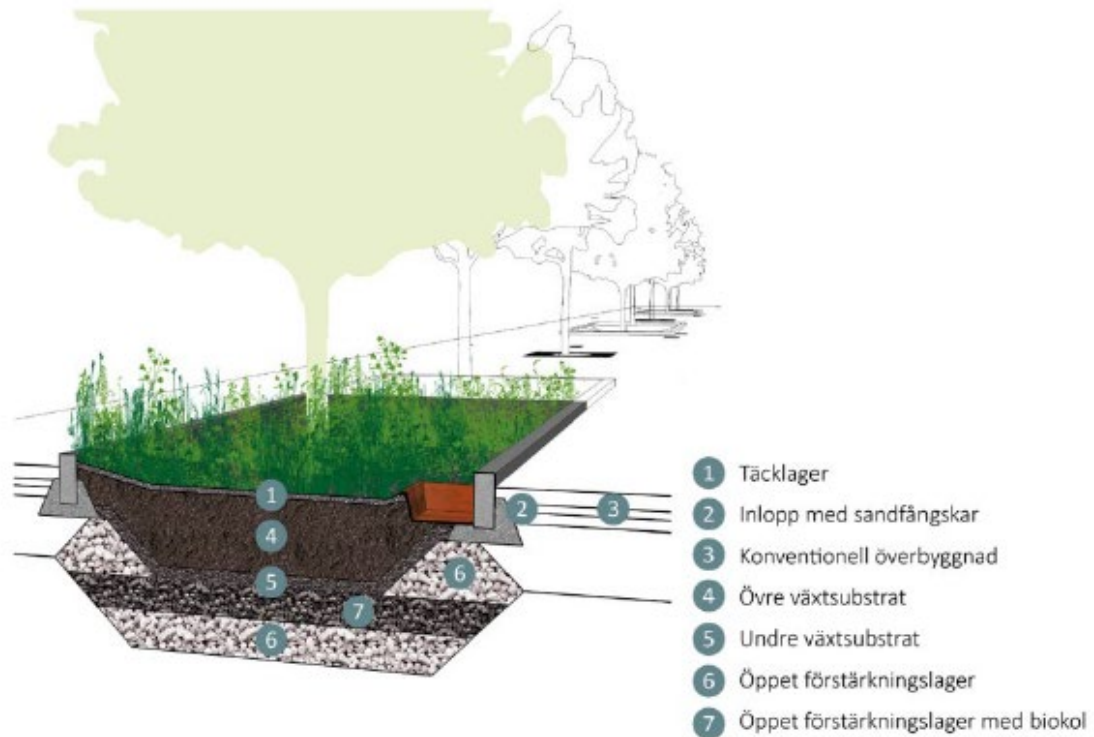
- Grönytor och ekosystemtjänster ska stödjas och utvecklas i området för att skapa förutsättningar för att bättre klara ett förändrat klimat och bidra med ytor för rekreation och biologisk mångfald.

6.3.2 Dagvatten



Figur 23. 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 24. 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 markägförhållanden 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 25. 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

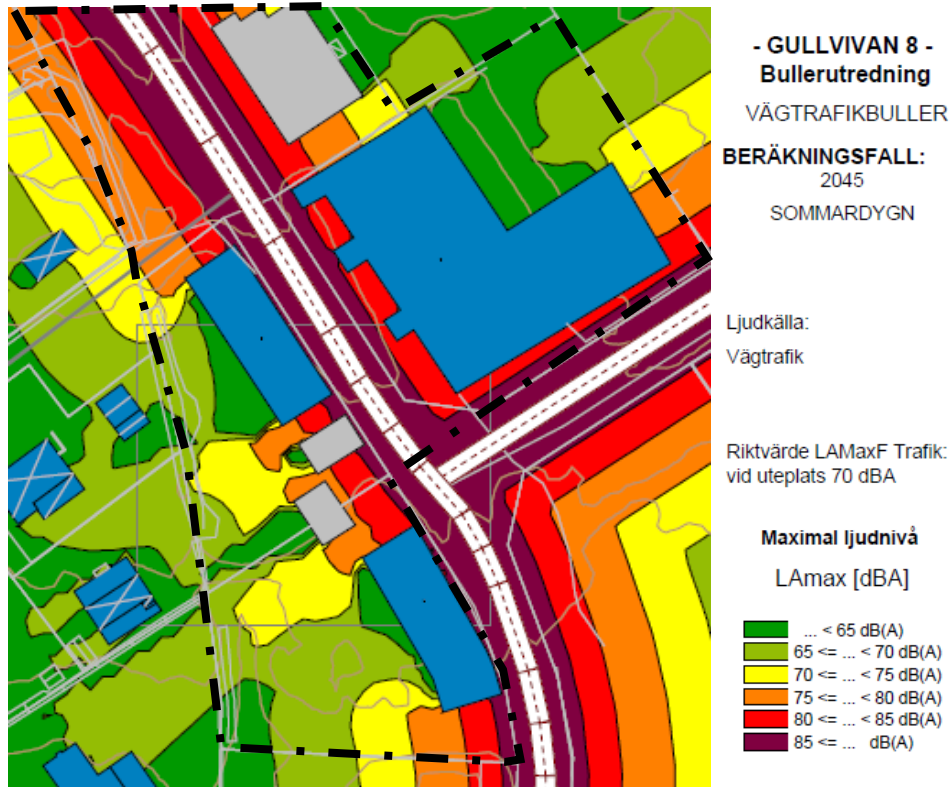
Genomförandet av detaljplanen uppskattas bidra till ca 30 fler bostadsenheter inom planområdet medan antal verksamheter uppskattas kunna öka med ca 5-10 i antal. I samband med framtagande av detaljplanen har en trafikmätning utförts som ett underlag till en bullerutredning som har tagits fram av Forcit

Consulting, 2025. Med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg har det uppskattats av AFRY i PM trafikmätning, 2024, hur mycket tillkommande trafik de planlagda bostäderna och verksamheterna förväntas generera i framtiden. Bedömningen bygger på en skattad färdmedelsfördelning där 34% av resorna görs med bil. Trafiken som alstras av den tillkommande bebyggelsen antas fördelas jämnt över de tre olika vägarna in och ut ur planområdet – norrut på Per Lindströms väg, söderut på Per Lindströms väg eller på Hammarvägen. Således bedöms de tre studerade mätpunkterna i denna utredning få ett tillskott på cirka 40 fordon vardera i ÅDT eller cirka 80 fordon vardera i sommardygns trafik. Den totala förväntade trafikmängden år 2045 med planerad bebyggelse redovisas i nedan tabell.

Mätpunkt	ÅDT	Sommardygns trafik	Andel tung trafik
1. Per Lindströms väg	520	1040	11 %
2. Hammarvägen	430	850	20 %
3. Per Lindströms väg	540	1080	12 %

Figur 26. Beräknad dygns trafik, sommardygns trafik, samt andel tung trafik 2045 med planerad bebyggelse.

Enligt bullerutredningen, med föreslagen exploatering, beräknas de högsta beräknade ekvivalenta ljudnivåer från sommardygns trafik år 2045 uppgå till 59 dB(A) vid Gullvivan 8, 59 dB(A) vid Gullvivan 11 och 57 dB(A) vid Smörblomman 13. Riktvärden innehålls vid fasad, däremot behöver uteplatser uppföras på grönmarkerade områden, där ljudnivån uppskattas bli mindre än 45 dB(A), se bild nedan.



Figur 27. Bullerspridningskarta över Gullvivan 8 och 11 med föreslagen exploatering. Uteplats kan placeras på grönmärkade områden. Planområdets gränser är markerat i svartstreckad linje.

Uteplatser placerade i hörnen av byggnaderna och närmare gatan riskeras dock utsättas för buller som överstiger riktvärden på 50 dBA. Enligt förordningen räcker det dock att ljudnivåerna uppfylls vid en uteplats per bostad, gemensam eller privat. Det innebär att det exempelvis är möjligt att ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad uteplats, gemensam eller privat, på gården kompletterat med en balkong med högre ljudnivåer, men som kan ha andra kvaliteter som utsikt eller solljus. Om uteplatsen är en gemensam bostadsgård så kan ljudnivån uppfyllas vid en begränsad del av gården avsedd för utevistelse och samvaro (Boverket, 2023. Buller vid detaljplanering).

För att uppnå riktvärden för buller vid uteplatser reglerar detaljplanen att huvudbyggnader ska placeras längs gatan (**p₁**). I plankartan finns även bestämmelsen **s₁ – Minst en gemensam uteplats ska placeras väster om huvudbyggnad.**

Uppmätt industribuller visar att sådana ljudnivåer som kräver särskilda bestämmelser om placering och utformning för att nå riktvärden inte anses nödvändiga. En bullerskärm ska dock anläggas vid Gullvivan 11 fastighetsgräns för att minska påverkan från intilliggande verksamhet i söder.



Figur 28. Illustrationen redovisar en sammanställning av alla ljudkällor som skulle kunna påverka planerad bebyggelse. De högsta beräknade ekvivalenta ljudnivåerna från verksamheterna Nisses Fisk, Capéa och framtida verksamheter på intilliggande fastigheterna, beräknas uppgå till nivåerna 43 dB(A) vid Gullvivan 8, 48 dB(A) vid Gullvivan 11 och 55 dB(A) vid de norra delarna av Smörblomman 13, mot Nisses fisk.

6.5.2 Översvämning

Skyfallsfrågan har utretts och principförslag ge 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. Eftersom kommunen är huvudman för lokalgata föreslås ingen reglering av höjd på gata då det istället kan försvåra senare anläggande av till exempel regnbäddar och refuger i gatan. Delar av parkeringsytan i norr kan komma att behöva sänkas och därmed regleras lägsta höjdpunkt inom användningsområdet till två meter.

För att motverka risken för översvämning på grund av stigande havsnivåer regleras att byggnadskonstruktioner måste klara översvämning på minst 3.05 meter över nollplanet i RH 2000. Det finns inga befintliga byggnader anlagda under denna nivå.

6.5.3 Olyckor

Detaljplanen bedöms minska risken för trafikolyckor på grund av tydligare begränsning av gaturum och vägnät.

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 utreda lämplig volym och höjd på byggnader utifrån hur deras skugga faller. 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 eventuellt skulle kunna etableras i ett senare skede.

Vårdagjämning kl. 09

Vårdagjämning kl. 12

Vårdagjämning kl. 15



Figur 29. 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.

Byggnaderna på fastigheten Smörblomman 13 kan dock enligt skuggstudien bli upp till tre våningar hög utan att ha en negativ påverkan på området när det gäller skuggbildning. Trots detta föreslår detaljplanen två våningar för att få en bättre helhet med omkringliggande bebyggelse.

6.5.6 Lukt

Inom planområdet ligger Nisses fisk, en fiskbutik med eget rökeri. Hantering vid förädling kan innebära lukt och rök från rökeriet. Lukten kommer huvudsakligen från rökning av fisk. Enligt 9 kap. 3 § miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsåtgärder i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Med olägenhet avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka en människas hälsa menligt i fysisk eller psykisk mening.

Utifrån rekommendationer i luktriskbedömningen har kommunen anpassat planförslaget till den grad att kommunen gör bedömningen att risken för påverkan av lukt i planerade bostäder är låg. Luktolägenhet kan trots detta uppstå och behöver bedömas. I sådant fall ska boende på fastigheterna Gullvivan 8 och 11 anmäla olägenheten till kommunens miljöenhet vilka är de som har tillsynsansvaret för dessa frågor. Miljöenheten kan då utreda eventuellt störande lukter som tar sig in i bostaden.

Eftersom det i nuläget inte finns några riktvärden för vad som kan bedömas som störande lukt innebär det att miljöenheten gör en bedömning utifrån en subjektiv upplevelse av lukten. En viss lukt får förekomma men det är alltid en bedömning från fall till fall som beror på bland annat intensitet och varaktighet. Om miljöenheten anser att lukten är oacceptabel kan krav på åtgärder ställas på verksamheten som orsakar lukten. Kommunen kommer innan antagandet av detaljplanen att skriva en överenskommelse med Nisses Fisk att kommunen kommer att ta skäligt ansvar för finansieringen av eventuella nödvändiga åtgärder.

En generell skyddsåtgärd för att minska risk för störande lukt är att ha tillräckligt avstånd till verksamheten. Det finns inga gällande generella rekommenderade skyddsavstånd eller riktvärden för lukt i Sverige och olika anläggningar har olika förutsättningar. Enligt de numera upphävda Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" rekommenderas ett generellt

skyddsavstånd för charkuterier på 50 meter. För industrier med livsmedelstillverkning rekommenderas 200 meter. Myndigheternas rekommenderade avstånd inriktas dock på mer omfattande verksamheter. Kommunen ser därför motiv för lämplighet även på kortare avstånd än de generella rekommendationerna.

Anpassningar i detaljplanförslaget för att minska risk för lukt i området är att placera bostäder så långt bort från utsläppspunkterna som möjligt och reglera fastigheterna Gullvivan 8 och 11; **b2 – Ventilation/friskluftsintag ska placeras på fasad som vetter mot väster eller söder.**

Kommunens slutsats är att detaljplanen inte innebär betydande olägenheter för människors hälsa.

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 restaurang i de nordvästra delarna av planområdet, då man gör bedömningen att handel inte lämpar sig i det läget. Det är däremot möjligt att uppföra restaurang och butiker inom Smörblomman 13 och 7.

Skolelevernas förslag inbegrep även att delar av Per Lindströms väg blir en gågata, vilket är möjligt enligt detaljplanen att genomföra. Det kommer dock

inte att ske i ett första skede av utvecklingen av gaturummet. Vidare utredning om lämplig sträckning av gång- och cykelväg samt trottoarer genom området kommer att ske i projekteringsfasen.



Figur 30. 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 butiker 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 detaljplanlagt och bebyggt område.

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.

6.8 Trafik

6.8.1 Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen uppskattas bidra till ca 30 fler bostadsenheter inom planområdet medan antal verksamheter uppskattas öka med ca 5-10 i antal. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg 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 och gatan i norr definieras bättre genom planteringar och refuger. Förutom detta, motverkas även gening av trafik över parkeringsytan, genom att definiera körbanesträckningen i detaljplanen genom användningen lokalgata.

Detaljplanen skapar möjligheter för gatuparkering längs Per Lindströmsväg vilket kommer att påverka upplevelsen av gaturummet och frigöra grönyta.

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 utreds 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.

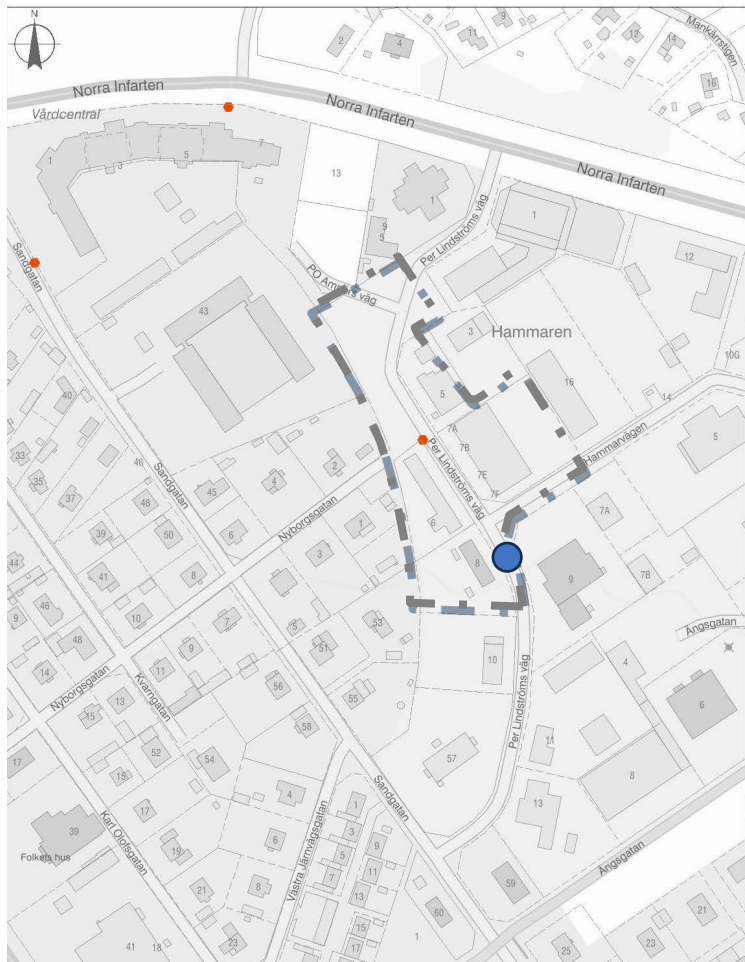
6.8.4 Kollektivtrafik

Området är nära beläget både resecentrum med busstation och busshållplats vid Storgatan. Tillkommande bostäder samt verksamheter kommer att förbättra underlaget till kollektivtrafiken.

6.8.5 Räddningstjänst

Planförslaget kommer inte försämra räddningstjänstens tillgänglighet.

Brandpost finns centralt inom planområdet och en ny brandpost behöver anläggas öster om Gullvivan 11 för att uppfylla gällande normer. Det får inte vara ett avstånd mellan räddningstjänstens uppställningsplats för fordon och brandpost som överstiger 75 meter.



Figur 31. Förslag på placering av ny brandpost som kommer att behövas om planen byggs ut enligt planförslaget.

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.

En ny brandpost ska anläggas öster om Gullvivan 11 i Per Lindströms väg.

En del dagvattenbrunnar kan komma behöva flyttas för genomförandet av trottoar på gatan.

En transformatorstation ska anläggas inom PARK för möjligheten att uppföra laddstolpar på parkeringen i norr.

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. Exploatör för fastigheten Gullvivan 11 ansvarar för uppförandet och kostnaden för ett bullerplank vid fastighetsgräns.

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 kommer att ta ut planavgift i samband med att en ansökan om bygglov beviljas.

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 Överrenskommelse angående lukt

I det fall verksamheten Nisses fisk föreläggs av miljöenheten att vidta luktreducerande åtgärder till följd av klagomål från boende på fastigheterna Gullvivan 8 och 11, ska förslag på åtgärder och finansieringsansvar tillsammans med verksamhetsutövare tas fram. Kommunen ska ta ett skäligt ansvar för finansiering av eventuella åtgärder enligt överrenskommelse som skrivs innan antagande av detaljplanen.

7.5.3 Tidplan

Samråd	Kv 3 år 2024
Granskning	Kv 3 år 2025
Antagande	Kv 4 år 2025
Laga kraft	Kv 4 och år 2025
Genomförande	År 2026- 2031

Detaljplanearbetet handläggs 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 enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.