



GULLVIVAN 8 Detaljplan ny

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för granskning.

Ärendebeskrivning

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.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2024-10-07 – 2024-10-28.

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner varav 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.

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.

En undersökning om detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Beslutsunderlag

Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott § 106 2025-08-13

Bullerutredning, 2025-04-28

Luktriskbedömning, 2025-04-14

PM Trafikmätning, 2024-12-18

Markradon, radonriskbedömning, 2024-12-18

--	--	--	--	--

Översiktlig Miljöteknisk markundersökning, 2024-12-18
Sol- och skuggstudie, 2024-06-17
Dagvattenutredning, 2024-05-27
Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2024-04-25
Planbeskrivning, 2025-07-03
Plankarta, 2025-07-02
Samrådsredogörelse, 2025-07-03
Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-07-03

Bedömning

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.

Planen bedöms möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering i området, en god helhetssamverkan med omkringliggande bebyggelse och ett stärkt skydd av rödlistade askar.

Det finns ett behov av bostäder och verksamheter inom tätorten och befintlig handel inom planområdet bör inte längre vara planstridig.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommunintentioner.

Lagstöd
PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i undersökning av betydande miljöpåverkan och i planbeskrivningen enligt Barnkonventionen - Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Victoria Bengtsson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Sändlista

Beslutet skickas till Victoria Bengtsson.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--