
Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Oden 8

Borgholms kommun



Antagandehandling



Ungefärlig gräns för planområde visas med röd linje.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Vatten och Samhällsteknik AB på uppdrag av Solhemsgruppen AB, i samråd med Borgholms kommun. Undertecknade har varit uppdragsansvarig samt handläggande.

Sara Norlin
Uppdragsansvarig planeringsarkitekt
Vatten- och Samhällsteknik AB

Åsa Bejemar
Handläggande arkitekt
Borgholms kommun

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef
Borgholms kommun

Kvalitetskontroll

Åtgärd	Namn	Datum
<i>Granskad internt</i>		<i>2017-11-20</i>
<i>Slutprodukt godkänd</i>		<i>2018-06-18</i>
<i>Revidering godkänd</i>		<i>2018-06-18</i>

Vatten och Samhällsteknik AB

www.vosteknik.se

Org. Nr 556449-1446

Kalmarkontoret
Trädgårdsgatan 16
39235 KALMAR
Tfn 0480-615 00

Jönköpingskontoret
Oxtorgsgatan 16
553 17 JÖNKÖPING
Tfn 039-19 64 80

Planbeskrivningens innehåll

PLANBESKRIVNINGENS INNEHÅLL	3
SAMMANFATTNING	5
INLEDNING	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Syftet med detaljplanen</i>	6
<i>Plandata</i>	7
<i>Planförfarande och tidsplan</i>	8
NULÄGE	9
<i>Gällande program och detaljplaner</i>	10
<i>Mark- och vattenförhållanden</i>	10
<i>Natur och kultur</i>	10
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Tillgänglighet och infrastruktur</i>	15
<i>Service</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Störning och risk</i>	16
PLANFÖRSLAG	21
<i>Ändrade mark- och vattenförhållanden</i>	22
<i>Natur och kultur</i>	22
<i>Ny bebyggelse</i>	22
<i>Tillgänglighet och infrastruktur</i>	23
<i>Lek, rekreation och friluftsliv</i>	24
<i>Förändring av teknisk försörjning</i>	24
<i>Behov av åtgärd mot störning och risk</i>	25
<i>Beskrivning av planbestämmelser</i>	27
GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER	27
<i>Organisatoriska frågor</i>	28
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	28
<i>Tekniska frågor</i>	28
<i>Ekonomiska frågor</i>	29
<i>Konsekvenser av planens genomförande</i>	30
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	32
<i>Överkommunala beslut</i>	32
<i>Översiktsplaner</i>	33

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget ger möjlighet för ny användning av den före detta industritomten för mejerifabrik i Borgholm. Avsikten är att omvandla den till ett kvarter med i huvudsak bostäder men också vård, kontor, handel och annan centrumverksamhet. Enligt planförslaget kan området inrymma omkring 30 bostäder i den nordvästra delen. Befintliga verksamheter som tandläkare, gym och kontorslokaler avses att finnas kvar. Dessutom ger planen möjlighet till utveckling av villan i hörnet Tullgatan – Kvarngatan i form av flerbostadshus alternativt trygghetsboende eller likande.

Parkering för bostäderna ska främst ske i ett gemensamt parkeringsgarage under bostadsbyggnaden och övrig parkering inom fastigheten mellan byggnaderna.

Planen medför att befintlig fjärrvärmeledning som löper under planområdets nordöstra del, flyttas ut i gatumarken.

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta, daterad 2016-11-18. Bedöms vara aktuell.
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Samt följande utredningar;

- Brandtekniskt yttrande, Brand och Riskanalys, 2017-06-14
- Trafikmätning, Trafikia, 2017-07-12
- Trafikbullerutredning, Soundcon, 2017-09-14
- Externbullerutredning, Byggkonsult Benthien AB, 2018-04-15

Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av detaljplanen.

I planbeskrivningen används benämningen ”Planförslag”. Det innebär att planen beskriver förslag till möjlig utveckling. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

Planområdet har länge haft en funktion som industriområde som legat strategiskt i stadens utkant nära järnvägen och infartsleden. Idag ligger området geografiskt centralt i staden och dess funktion som industriområde är inte längre aktuellt. Sedan mejeriet lades ner har stora delar av bebyggelsen inom kvarteret stått tom. Nuvarande fastighetsägare vill istället utveckla kvarteret till ett bostadskvarter med inslag av centrumverksamheter för att möta det behov som finns idag.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya attraktiva bostadslägenheter av varierad storlek. Befintlig mejeribyggnad som idag står tom rivs för att ge plats åt en byggnad som avses inrymma omkring 30 lägenheter. Ny bebyggelse placeras längs med gatorna så att kvartersstrukturen förstärks och en skyddad innergård skapas. Planen tillåter högre byggnader i den norra delen med den högsta punkten i hörnet Tullgatan-Sandgatan som markerar entrén till kvartersstaden.

Byggnadshöjden trappas sedan ner åt väster och söder för att ansluta till skalan i omkringliggande kvarter.

Planens syfte är också att ge möjlighet till centrumverksamhet och vård, till exempel i form av trygghetsboende.

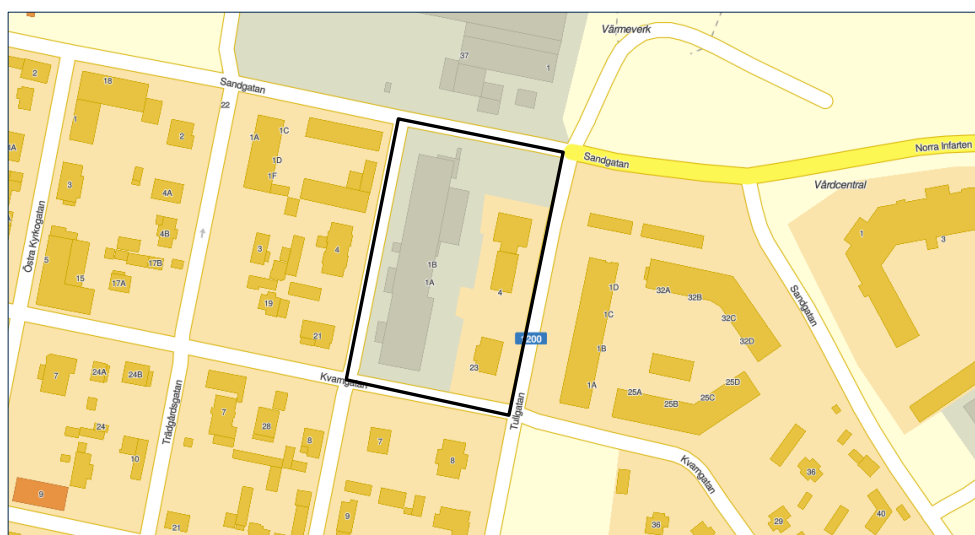
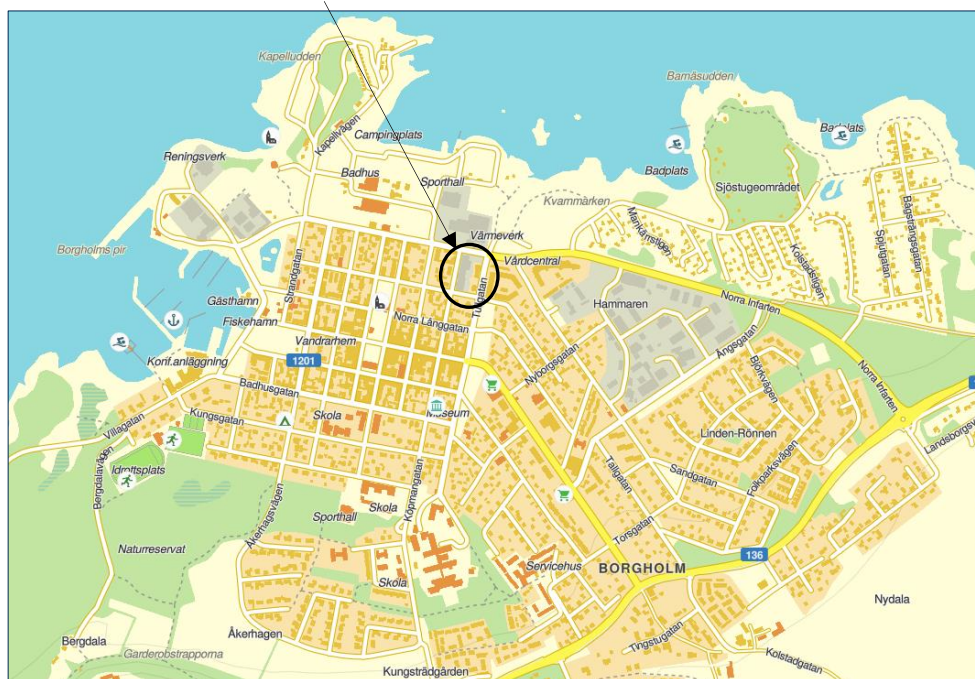
De två byggnaderna som idag inrymmer gym respektive kontor har höga kulturhistoriska värden i form av tydliga spår av epoken Borgholms mejeri. Syftet med planen är också att skydda dessa från förvanskning. Det är i huvudsak fasadmaterialet tegel samt byggnadernas volym, proportioner och färgsättning som planen värnar. Eventuella ändringar i fasaden eller tillbyggnader ska ta hänsyn till dessa värden.

Plandata

Planområdet omfattar en yta på drygt 7000 m², och består av fastigheten Oden 8 som ägs av Solhemsgruppen AB.

Planområdet avgränsas av Sandgatan, Köpmangatan, Kvarngatan och Tullgatan.

Planområdets läge i Borgholm. Bakgrundskartor: Eniro



Planområdets ungefärliga avgränsning.

Planförfarande och tidsplan

Det finns två planförfarande som kan användas vid framtagandet av en detaljplan, standard och utökat. Standardförfarandet kan användas om planförslaget

- är förenligt med översiktsplanen,
- är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av betydande intresse för allmänheten,
- inte i övrigt är av stor betydelse och
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något av kriterierna för standardförfarande inte uppfylls ska ett utökat förfarande användas.

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner enligt så kallat standard förfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Tidsplanen förutsätter att inkomna synpunkter under remisskeden eller nya förutsättningar under planprocessens gång inte föranleder omfattande revideringsarbete. Planens preliminära tidsplan:

- Samråd: 4:e kvartalet 2017
- Granskning: 2:a kvartalet 2018
- Antagande 3:e kvartalet 2018

Nuläge



Planområdet (röd streckad linje) enligt nuläge. Bakgrundskarta: Lantmäteriet.

Gällande program och detaljplaner

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande plan för området är *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Oden i Borgholms stad*, från 1969. Planen redovisar *Område för småindustriändamål* för hela kvarteret. Bebyggelse med en högsta byggnadshöjd om sju meter tillåts.



Gällande detaljplan från 1969.

Mark- och vattenförhållanden

En geoteknisk utredning ska tas fram i samband med att befintlig industribyggnad rivs. Då ska även radonhalten undersökas. Marknivån ligger på mellan 1,7 till 2,3 meter över havet.

Natur och kultur

Inom planområdet finns inga naturvärden då den största delen av kvarteret är hårdgjord. En äldre ek finns centralt i kvarteret.



Ek framför gymmet.

Bebyggelse

Kvarteret ligger centralt i Borgholm inom rutnätsstaden. Bebyggelsen inom kvarteret är varierad i ålder och storlek. Även fasadmaterial och arkitektoniskt uttryck skiljer sig mellan husen, men rött tegel är det vanligast förekommande byggmaterialet.

Idag består bebyggelsen av följande;

Mejeribyggnaden i väster där den äldre delen (1) av byggnaden står tom och den yngre (2) inrymmer ett gym.

Villan i sydost (3) är den äldsta byggnaden inom kvarteret. Denna har använts som bostad och på senare år av kommunen som kontor. Idag står byggnaden tom.

Tegelbyggnaden i öster (4) inrymmer kontorslokaler.

Byggnaden i nordost inrymmer folktandvården (5), denna är sammanbyggd med kontorsbyggnaden.



Angränsande bebyggelse

Området öster om planområdet består av flerbostadshus i tre våningar med fasad i rött tegel. Söder liksom väster om planområde består bebyggelsen främst av enfamiljshus. Norr om planområdet och Sandgatan ligger en större industribyggnad som inrymmer bland annat fjärrvärmeverk.

Historik och värden inom kvarteret Oden

Kvarteret Oden ligger i rutnätstadens nordöstra hörn. Kvartersraden här norr om Kvarngatan ingår inte i den ursprungligaste och äldsta delen av stadsplanen, utan kom till som ett komplement i början av 1900-talet när stadens inre delar började vara fyllda. Kvarteren följer samma rutnätsstruktur som den äldsta stadsplanen men är något djupare än de äldre kvarteren. I denna del av staden återfinns en mycket blandad bebyggelse med både friliggande villor enligt trädgårdsstadsidealet, ett antal flerbostadshus utmed Sandgatan i norr och en del industriella minnen som den före detta konserverfabriken på fastighet Nore 7, idag bostäder.

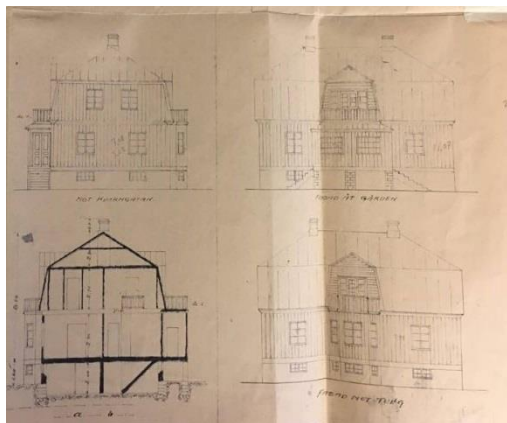
Borgholms stad ligger inom riksintresse för Kulturmiljö (Borgholm-Räpplinge H23). I motiveringen för riksintresset nämns *Borgholms stadsmiljö med rutnätsplanen från 1817, centralstråk med torg och offentliga byggnader och handelsgårdar i s.k. Borgholmsstil. Bebyggelsens karaktär med låg, tät, tidstypisk träbebyggelse i centrum, friliggande hus på stora trädgårdstomter, och i ytterområdet sommarvillor från badortsepoken vid 1800-talets slut. Tomtstruktur och gatukaraktär samt det stora inslaget av trädplanteringar och grönska.*

Kvarteren norr om Kvarngatan dit kvarteret Oden hör är en utvidgning av den ursprungliga kvartersstaden som gjordes kring förra sekelskiftet. Den första bebyggelsen bestod av en verkstadsbyggnad i hörnet Sandgatan/Tullgatan. Därefter uppfördes villor i den södra delen där villan i hörnet Tullgatan/Kvarngatan fortfarande finns kvar.

20-talsvillan

I hörnet Kvarngatan/Tullgatan står idag en trävilla, ritad 1922. Villan är i två plan samt en hög stenfot innehållande matkällare, vedförvaring och mangelrum bland annat. Taket var ett brant brutet plåttak och fönstren var spröjsade. I både öster och väster uppfördes burspråk med balkonger ovanpå och småspröjsade fönsterpartier som visar på dåtidens rådande nationalromantiska ideal. Villan har under senare år använts som kontor och bostad. Volymmässigt har den inte förändrats, men fasad, tak och fönster har bytts ut. Framförallt fönsterbytet gör att villan har förlorat stora kvalitéer. Marken har i detaljplanen getts en användning som möjliggör en ny byggnation på platsen. I omgivningen finns en mycket blandad bebyggelse, den storskaliga bebyggelsen på andra sidan Tullgatan blandas med villabebyggelse och industribebyggelse. På grund av det mycket centrala läget och den blandade karaktären har bedömningen gjorts att villan

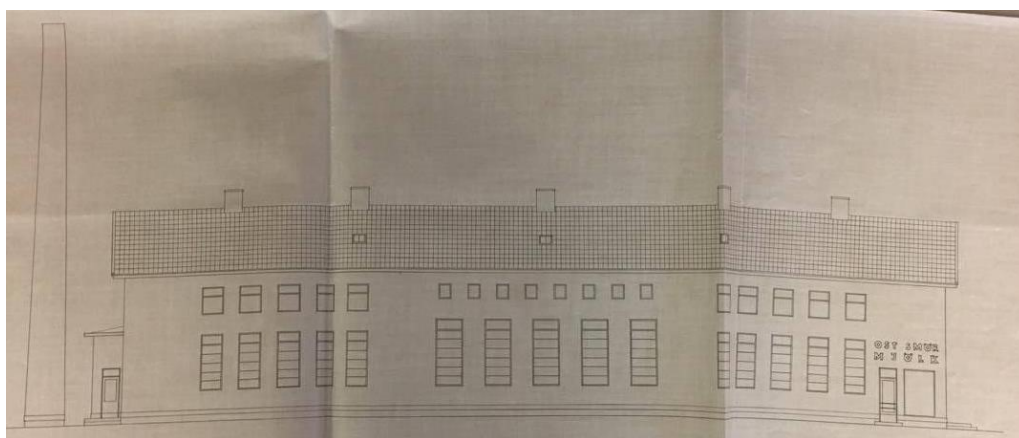
skulle kunna ersättas av ny bebyggelse av flerbostadskaraktär utan att detta påtagligt skadar de värden som Borgholms innerstad besitter.



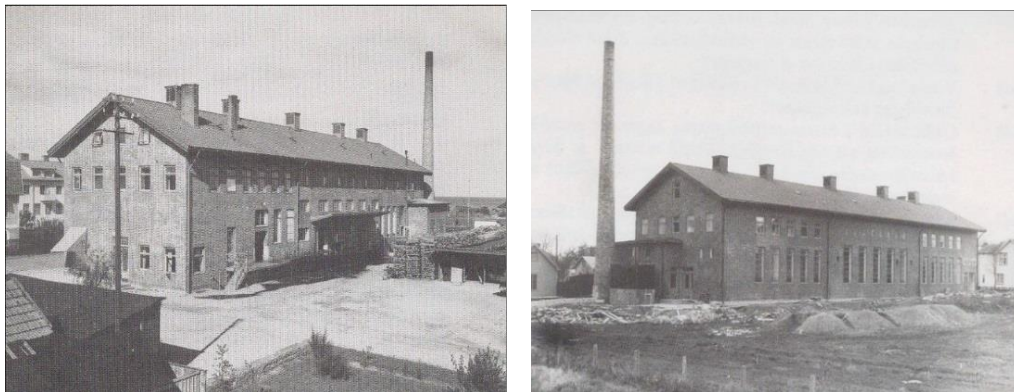
Bilden till vänster visar originalritningen av villan i hörnet Tullgatan – Kvarngatan. Idag finns villan kvar men står i dagsläget tom (bilden till höger).

Mejeriet

Den äldsta delen av mejeriet är den norra delen närmast Sandgatan. Där uppfördes en mejeribygggnad i tegel som stod klar 1938. Den nya byggnaden ersatte en äldre mejeribygggnad som stod på andra sidan Tullgatan och ansågs vara mycket modern. Det var ett påkostat bygge. Borgholms mejeri byggdes sedan ut i omgångar under decennierna som följde. Mejeriet var, näst Sandviks bruk, Borgholms kommuns största arbetsplats och utgjorde en stor del av Borgholms identitet och karaktär. Den sista större satsningen som gjordes inom kvarteret Oden var en tillbyggnad i söder från 1978, närmast Kvarngatan. På platsen för tillbyggnaden stod då en villa från 1920-talet som revs. Tillbyggnaden innehöll stora kylrum och mejeriets paketeringsavdelning. Tillbyggnaden utfördes i en för tiden typisk industrikaraktär med höga lodräta fönsterband, kubiska volymer, platta tak med plåtdetaljer och en tegelfasad som anslöt till de äldre delarna. Den



Mejeribygggnaden. Bilden ovan visar originalritningen med fasad åt väster.



Mejeribyggnaden. Fotografierna är tagna på 40-talet. De svart-vita bilderna är hämtade från hemsidan <http://bengt940.se/arla/arla0.htm>. Se även bilder på sidan 10 och 11.

äldre mejeridelen har under årets lopp förändrats, byggts om och byggts till i sådan omfattning att det är denna nyaste del av mejeriet som idag har störst kvalitéer arkitektoniskt och gestaltningsmässigt. Denna del innehåller idag en gymnastläggning. Byggnaden har försetts med en varsamhetsbestämmelse som syftar till att bevaka dessa värden vid förändringar.

Delbornvillan

Inom kvarteret Oden återfinns idag en tvåplans-tegelvilla i Helsingborgsstegel. Byggnaden uppfördes i slutet av 1950-talet och innehöll då kontor, arkiv och konferenslokaler för mejeriet samt en direktörsbostad ovan i ett fullt plan plus vindsvåning. Byggnaden uppfördes efter ritningar daterade 1955 av den i regionen välkände arkitekten Arne Delborn. Arne Delborn var länsarkitekt i Kalmar Län fram till 1951 han var även en av grundarna till Atrio Arkitekter. Det finns ett antal kvalitativa och för 1950-talet tidstypiska byggnadsverk framförallt i Kalmar/Ölandregionen som Arne har ritat. I Borgholm är de mest kända husen de fyra 1950-talsvillorna i Bäckmanska Parken.



Bilden till vänster visar originalritningen av Dellbornvillan från 1955. Bilden till höger är byggnaden som den ser ut idag.

Byggnaden används idag som kontor, bottenplanet har integrerats med Folkvandvårdens lokaler. Exteriört är byggnaden till stor del intakt, en del

förändringar av burspråk och fönster har gjorts liksom ett takbyte men byggnaden har fortfarande tydliga kvalitéer i sitt formspråk, tegelfasad och proportioner som är värda att bevara när kvarteret nu förändras. Byggnaden har försetts med en varsamhetsbestämmelse som syftar till att bevaka dessa värden vid förändringar.

Tillgänglighet och infrastruktur

Planområdet gränsar till Tullgatan, Kvarngatan, Sandgatan och Köpmangatan. Av dessa är Tullgatan och Sandgatan de hårdast trafikerade gatorna. En trafikmätning gjordes på dessa i juli 2017. Resultatet presenteras i rapporten Trafikmätning 2017-07-05-2017-07-12 och togs fram av Trafikia. Tidpunkten för mätningen utgör en av de mest trafikintensiva perioderna i Borgholm och därför kan mängden betraktas som ett maxantal. Under mätperioden uppmättes det totalt cirka 21 500 fordon på Tullgatan, vilket motsvarar cirka 3070 fordon per dygn. Medelhastigheten uppmättes till 32 km/h. På Sandgatan uppmättes totalt cirka 22 000 fordon under hela perioden, vilket motsvarar cirka 3140 fordon per dygn. Medelhastigheten uppmättes till cirka 34 km/h.

Service

Planområdet ligger centralt i Borgholm och i närområdet finns kommersiell och offentlig service.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Värmesystem

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

El- och tele

El- och teleledningar finns inom planområdet. Fiber håller på att grävas ner inom Borgholms stad dit planområdet kan kopplas.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Större delen av planområdets yta är idag hårdgjord genom bebyggelse och asfaltsytor. Dagvattnet tas i huvudsak omhand genom kommunens dagvattenledningar.

Räddningstjänst

Brandpost finns i hörnet Tullgatan / Kvarngatan, vilket uppfyller kravet på högst 75 meter till närmsta brandpost.

Störning och risk

Buller

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet då planområdet gränsar till två vägar med relativt hög trafikbelastning, *Trafikbullerutredning, Soundcon, 2017-09-14*. Både Tullgatan och Sandgatan utgör två huvudgator inom Borgholms tätort och är därmed hårt belastade av trafik med en stor andel tung trafik. Fjärrvärmeverket norr om planområdet alstrar mycket tung trafik i form av flistransporter. Även hamnområdet med Lantmännen och Beijer alstrar tung trafik.

Ljudnivåerna är enligt mätningarna högst vid fasader i riktning mot Sandgatan där de uppgår till 63 dBA, ekvivalent ljudnivå. Övriga fasader underskrider 60 dBA, vilket är den generella riktlinjen för trafikbuller vid bostadsfasad. Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vänd mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området (innergård på markplan) där detta uppfylls.

Extern industribuller

Riktvärden som anges gällande externt industribuller vid bostadsfasad är 50 dBA dagtid samt 45 dBA kvälls- och nattid (ekvivalenta ljudnivåer). Högre volymer kan accepteras förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Luddämpad sida ska då ej överskrida 45 dBA under dagtid samt 40 dBA under nattid.

En bullerutredning för fjärrvärmeverket har gjorts, 'Beräkningar av bullerspridning från Värmeverket Kv. Osten 1 i Borgholm till Kv. Oden 8', Byggkonsult Benthien AB, 2018-04-15. Denna visar att Naturvårdsverkets riktvärden inte överskrids, inte heller om reservoljepannan är i drift samtidigt som flispannan. Vid normal situation då endast flispannan är igång ligger ljudnivån vid husfasader på planerade bostadshus längs Sandgatan under 40 dB(A). Då både flispannan och reservaggregatet är i drift överstigs dock riktvärden för natttid vid husfasader på planerade bostäder, ljudnivån ligger då på omkring 45 dB(A). Det är dock inte vanligt att båda pannorna kör samtidigt, de testas en gång i månaden

och är i verklig drift kanske en gång per år. Därför kan den bullersituationen räknas som Extremsituation som infaller mycket sällan.

I förhållande till trafikbullret ligger ljudnivåerna från värmeverket betydligt under, mer än 10 dB(A).

Risker på grund av närhet till fjärrvärmeverk

Norr om planområdet ligger ett fjärrvärmeverk varför en riskutredning tagits fram, *Brandtekniskt yttrande, Brand och riskanalys, 2017-06-14*. Utredningen syftade till att utreda risken för brandspridning mellan fjärrvärmeverket och planerade bostäder inom planområdet. Avståndet till verket uppgår idag till cirka 20 meter. Verket använder i huvudsak flis som energikälla, flisupplaget ligger cirka 70 meter från planområdet. Olja används också i vissa perioder, dessa två cisterner ligger drygt 20 meter från planområdet. Enligt Sprängämnesinspektionens föreskrifter (SÄIFS 2000:2) rekommenderas ett minsta skyddsavstånd på 9 meter mellan oljecisterner och flerbostadshus förutsatt att det har en fasad av obrännbart material. Om flerbostadshuset ska utföras med brännbart material (till exempel trä) krävs ett skyddsavstånd på minst 12 meter. Några särskilda åtgärder ur brandrisksynpunkt krävs därmed inte. Dock bör valet av fasadbeklädnad beaktas.

Risker på grund av närhet till farligt gods led

En kartläggning av farligt gods längsmed Sandgatan har gjorts, vilket visade på följande;

- En HVO-tank (Syntetisk diesel) på 20 m³ finns vid busstationen och fylls på ungefär en gång per månad.
- Bränsletransporter till sjömacken i hamnen sker ungefär sex gånger per år.
- Fjärrvärmeverket har påfyllning av eldningsolja motsvarande cirka 20 m³ två gånger per år. Påfyllningen sker främst sommarhalvåret. Leverans av hydraul olja i pall om cirka tolv stycken tjugo liters dunkar per år. Leverans av övriga pannvattenkemikalier motsvarande tolv stycken tjugo liters dunkar per år. Leverans av citronsyra i säck motsvarande cirka 500 kilo som levereras en gång per år.
- Kommunförrådet har leverans av diesel till en farmtank på fem-sex m³ en gång per månad. Leverans av cirka 800 liter miljöbensin till klippare och trimmer
- Reningsverket har transporter i form av gods, torrslamhämtning, Suez slambilar, gallerrens i containrar och järnklorid. Leveranserna varierar mycket över året, men flest transporter görs på sommaren.
- Swedish Agro får ungefär två leveranser med lastbil per vecka. På sikt kommer de att flytta från hamnområdet.
- Badhuset får klor levererat. Oklart hur ofta och omfattning.

Markföroreningar

Det kommer att göras marktekniska undersökningar i samband med att befintliga byggnader rivs. Om det skulle finnas rester av föroreningar kommer dessa behöva avhjälpas innan området kan bebyggas med bostäder. Enligt länsstyrelsens gisdatabas utgör inte området ett riskområde för potentiella föroreningar, kommunen har heller inga uppgifter som indikerar att det skulle kunna finnas föroreningar i marken. Föroreningar kan dock inte avskrivas helt då platsen ligger endast cirka 20 meter från tidigare järnvägsspår och intilliggande station (längre bort på Sandgatan) vilket kan ha orsakat att gamla utbytta slipers, oljor eller liknande kan ha hamnat i marken.

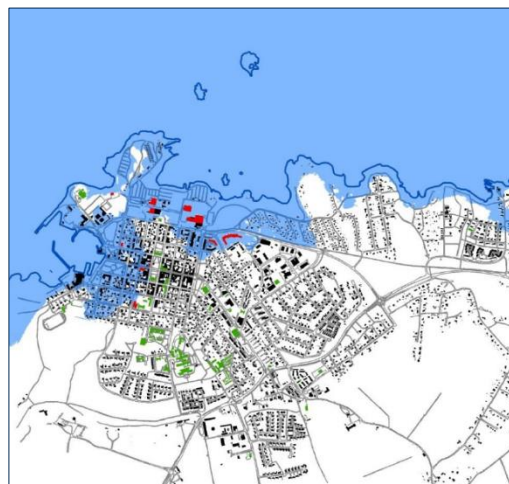
Översvämningsrisk

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

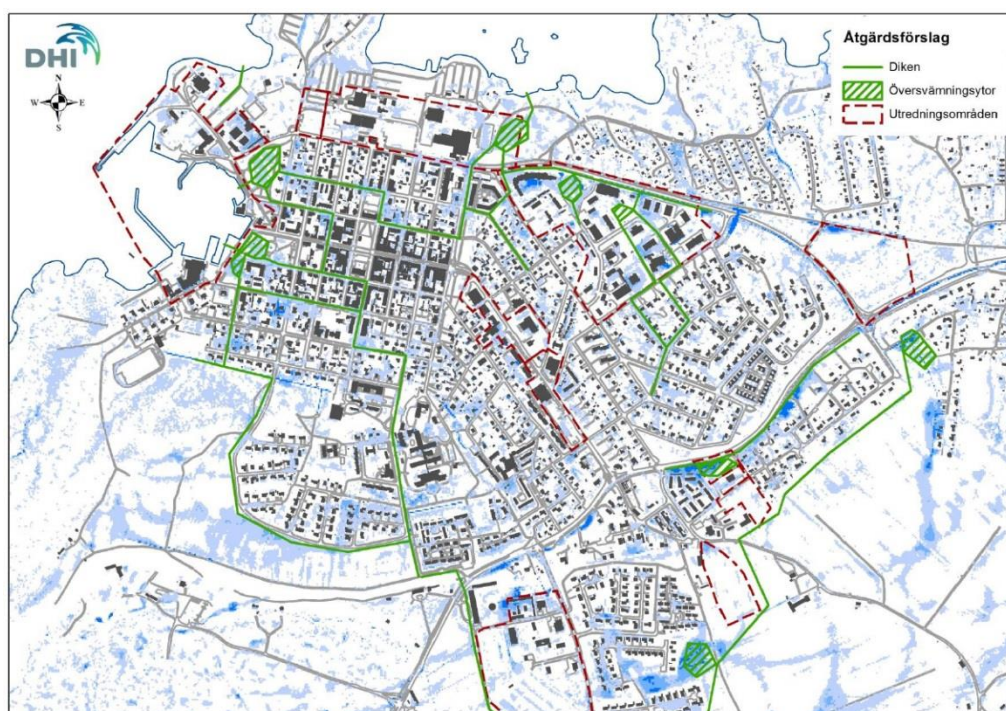
- Det kommer krävas omfattande invallning/barriärer för att skydda redan befintlig bebyggelse.
- Kommunen bör följa forskning på området och uppdatera analysen av framtida havsnivåer vid jämna mellanrum.
- Styra avrinningen till ytor som kan tillåtas översvämmas, samt underlätta en kontrollerad transport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



Landyta lägre än 250 cm.



Kartan visar områden som riskerar att översvämmas vid högsta högvatten om 100 år. Från Risk- och sårbarhetsanalys, DHI, 2014-04-30.

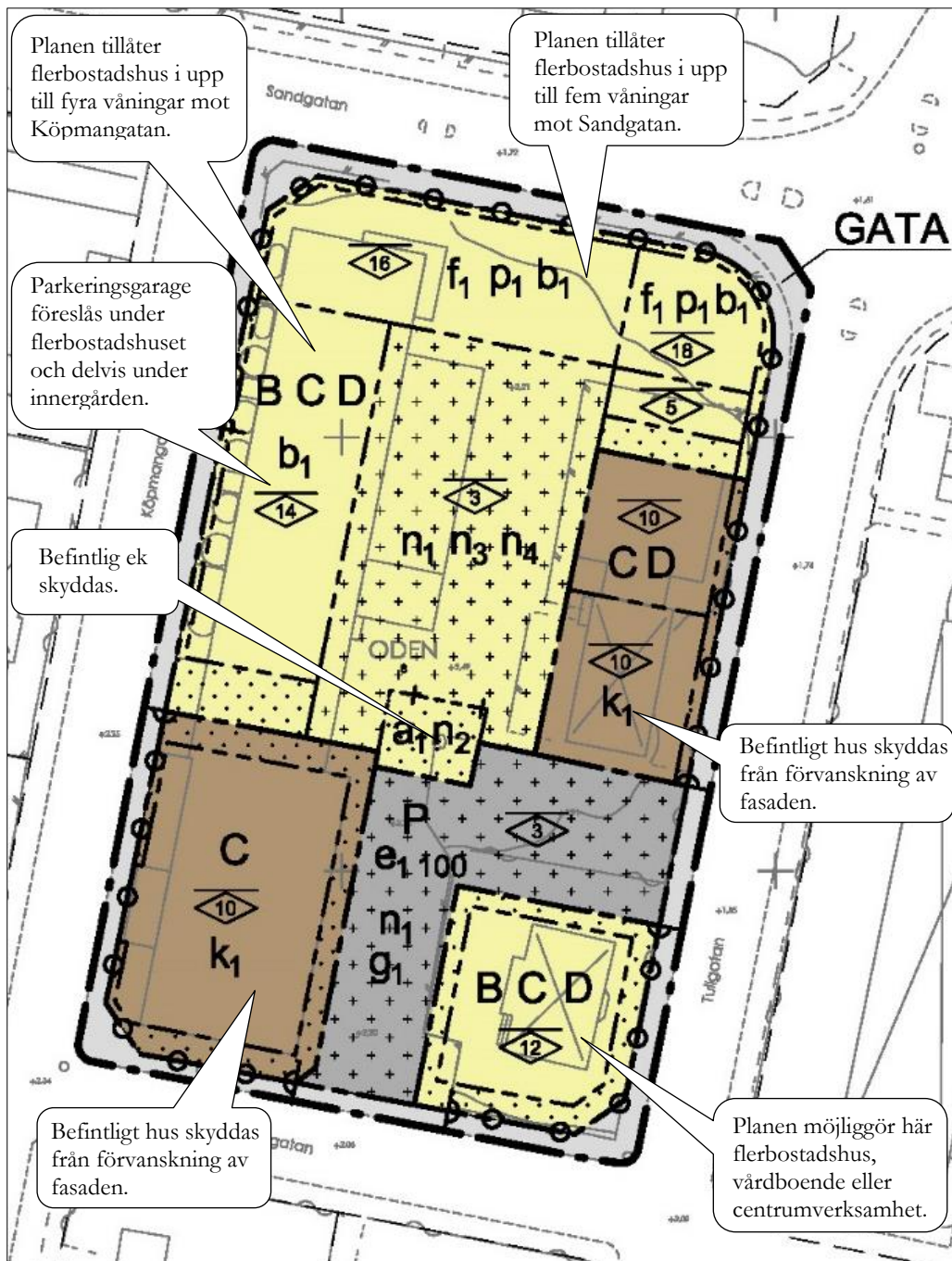


Åtgärdsförslag för Borgholms tätort. Gröna linjer visa var diken bör anläggas. Gröna skrafferade ytor visar översvämningszoner. Från Risk- och sårbarhetsanalys, DHI, 2014-04-30.

Den föreslagna detaljplanen ställer krav på att byggnaden ska kunna klara tillfälliga översvämmingar genom att byggnadernas känsliga delar placeras över den kritiska nivån på + 2,8 meter över havsnivån. Konstruktionen under denna nivå måste klara

att översvämmas. Planen föreslår att ett nedsänkt garage ska finnas under hela den nya bostadsbyggnaden. Garaget kan översvämmas tillfälligt utan att övriga huset tar skada. Första bostadsvåningen hamnar därmed cirka 1 meter ovan mark med garage därunder vilket innebär att man klarar riktlinjen på minst 2,8 meter över havsnivån. Plankartan ställer också krav på att markytor inom fastigheten ska tillåta infiltration av dagvatten samt begränsar andelen hårdgjord yta.

Planförslag



Utsnitt ur detalplanekartan.

Ändrade mark- och vattenförhållanden

Ingen större reglering av marknivån kommer att ske med planens genomförande. Under planerat flerfamiljshus avses ett garage anläggas som delvis kommer vara nergrävt. Vattenförhållandena kommer inte att förändras nämnvärt till följd av planförslaget. Marken är idag till stor del hårdgjord, vilket den efter planförslagets genomförande också kommer att vara. Viss förbättring i form av infiltrationsmöjligheter kommer att ske.

Natur och kultur

Planens genomförande medför att innergården omgestaltas till en trädgårdsyta med gångstigar, eventuellt ett poolområde och planteringar. Befintlig ek skyddas i plan. De två kulturhistoriskt värdefulla tegelbyggnaderna som idag inrymmer gym respektive kontor skyddas från förvanskning av fasaden. Detta regleras i plankartan genom följande bestämmelser:

- n_2 – skyddsvärt träd.
- k_1 – Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasadmateriell och färgsättning ska bibehållas.
- a_1 – Marklov krävs för fällning av träd.

Ny bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse föreslås på den nordvästra ytan, mot Sandgatan och Köpmangatan. Befintlig mejeribyggnad rivs och ersätts med flerbostadshus som placeras längs Köpmangatan och Sandgatan. Planen medger byggnader på upp till fem våningar i hörnet Sandgatan - Tullgatan, som därefter trappas ner till högst fyra våningar. Ny bebyggelse placeras i linje med trottoaren på liknande sätt som mejeribyggnaden gör idag och sluter även kvarteret åt norr mot Sandgatan. Nya byggnader byggs så att en de klarar tillfälliga översvämningar, därför föreslås garage under så att golvnivån hamnar en bit över marknivån enligt rekommenderade höjder. Detaljplanen upplyser om kravet på ett slutet byggnadsutförande mot Sandgatan samt nordöstra hörnet Tullgatan för att säkerställa att riktvärdena för buller klaras i bostäderna och på gården. Enfamiljshuset i hörnet Kvarngatan-Tullgatan ges en större byggrätt med möjlighet till bostäder, centrumverksamhet eller vårdboende, till exempel i form av trygghetsboende. Villan bedöms ha kulturhistoriska värden, dock inte så pass höga att den bör skyddas i planen. Behovet av flerbostadshus i centrala lägen är stort och platsen bedöms lämpa sig för en större byggrätt som möter den större skalan i öster och norr om planområdet.

Övrig bebyggelse avses bevaras.

Bilagan längst bak i dokumentet visar en möjlig utveckling inom planområdet.

Bebyggelsens omgivningspåverkan

Den nya bebyggelsens höjd kommer att överstiga övriga bostadsbyggnader i dess direkta omgivning. De planerade byggnaderna ska placeras i gatuliv, vilket förstärker kvarterets form. De nya byggnaderna kommer därmed även att förstärka upplevelsen av rutnätsstaden och också på ett tydligare sätt än idag markera denna rutnätsstrukturs yttersta hörn. Borgholms norra kvartersrad har aldrig genomgående burit prägelse av samma låga tidstypiska bebyggelse som de centrala delarna av Borgholm gör, och den anknyter heller inte till de södra delarna av Borgholms stad med sina badortsvillor. Istället utgör den norra delen av Borgholm en kontrast mot övriga delar och bildar även ett kraftfullt avslut på rutnätsstaden mot norr. Bebyggelsen bortanför kvartersstaden, exempelvis angränsande flerbostadshusområdet i kvarteret Solrosen från 1960- och 1970-tal är med sin placering helt avvikande från kvartersstadens struktur, vilket i sig ökar läsbarheten i stadslandskapet. Fjärrvärmeverkets storskalighet och höga skorsten i kvarteret Osten gör också att den nya bebyggelsens storlek i relation till sin omgivning uppfattas som mindre. Sammantaget bedöms inte den nya bebyggelsen ha någon negativ påverkan på de värden som uttrycks i riksintresset för Borgholms stadsmiljö, tvärtom skulle den nya bebyggelsen kunna bidra till att förstärka och förtydliga de värden som redan finns.

I bilagan längst bak i dokumentet finns sektioner som visar hur ny bebyggelse kommer förhålla sig till omgivande befintlig bebyggelse.



Befintlig mejeribyggnad rivs till förmån för bostadsbebyggelse i en till två våningar högre än befintlig byggnad. Drönbild från Eniro.

Tillgänglighet och infrastruktur

Trafik till planområdet kommer att angöras från de omkringliggande gatorna Tullgatan, Kvarngatan och Köpmangatan. Trafik till folktandvården och gymmet

angör från Tullgatan och Kvarngatan. Trafik till bostäderna kommer att angöras från Köpmangatan.

All parkering avses att lösas inom kvarteret. Parkering till bostadsbebyggelsen längs Köpmangatan och Sandgatan löses i ett gemensamt parkeringsgarage under byggnaderna. Resterande verksamheter kan samutnyttja markerade parkeringsplatser inom kvarteret. Folkvandervården och kontorets parkeringsbehov är som störst vardagar på dagtid. Gymnets parkeringsbehov är som störst kvällar och helger. Cykelparkering anläggs i anslutning till entréer inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Ett genomförande av planen bedöms inte föranleda några förändringar av kollektivtrafikens linjesträckningar. Närmsta busshållplats är Borgholms busstation cirka 200 meter från planområdet.

Lek, rekreation och friluftsliv

Utrymme för lek- och fysisk aktivitet finns inom kvartersmark i anslutning till bostäderna. Större grönytor med möjlighet till friluftsliv, lek och parkvistelse finns i närområdet.

Förändring av teknisk försörjning

Gator

Eventuell ombyggnation av omgivande gator eller trottoarer som behövs med anledning av utbyggnaderna inom Oden 8 bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Fastighetsägaren bekostar anslutningen samt eventuell flytt av ledningar.

Värmesystem

Möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Befintlig fjärrvärmeledning som går genom kvarterets nordöstra hörn ska dras om i gatumarken i samband med byggnation. Ett avtal som reglerar kostnadsfördelning skrivs mellan BEAB och exploatören gällande den fjärrvärmeledning som går över Oden 8 och som måste flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

El- och tele

El- och tele kan anslutas till befintliga leverantörer till fastigheterna. Fastighetsägaren bekostar eventuella flyttar av ledningar.

Dagvatten

Stora delar av planområdet kommer att vara hårdgjord då bebyggelsen upptar en stor andel av kvartersmarken. De ytor som inte förses med byggnader uppmannas i plan att bestå av genomsläppligt material så att en stor del av dagvattnet kan infiltreras lokalt. Huvuddelen av dagvattnet leds till kommunens dagvattenledningar. Det finns dock möjlighet att ta tillvara dagvatten i magasin som kan användas till bevattning.

Bedömningen är att situationen kommer att förbättras jämfört med idag då i stort sett hela kvartersytan idag är hårdgjord. Innergården kommer efter planens genomförande att bli grön med rabatter och anlagda gräsytor. Parkeringsytorna föreslås anläggas med armerat gräs som släpper igenom dagvatten och samtidigt ger kvarteret en grön karaktär.

Avfallshantering

Närmaste befintliga återvinningsstation finns inom kvarteret Resedan som ligger 300 meter öster om planområdet.

Sophantering ska finnas inom fastigheterna och ska ligga i anslutning till väg så att sopbilar inte behöver köra inom kvarteret.

Behov av åtgärd mot störning och risk

Buller

Trafikbuller

Planområdet är bullerutsatt då bostäder kommer att placeras nära Tullgatan och Sandgatan samt fjärrvärmeverket norr om planområdet. En trafikbullerutredning har tagits fram som rekommenderar att bostäderna längs Sandgatan ska utformas så att minst hälften av rummen i varje bostad vänder sig mot innergården. Hela fastighetsgränsen mot Sandgatan och Tullgatan bör utformas slutet med antingen byggnader eller bullerplank för att innergårdens bullermiljö ska klara riktvärdena. Detta regleras i plankartan genom följande bestämmelser:

- p_1 – Byggnad ska placeras med långsida mot Sandgatan så att en bullerdämpad sida uppnås.
- f_1 – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska placeras mot en ljuddämpad sida.
- b_1 – Bostadsbebyggelse ska utföras med genomgående lägenheter.
- Upplysning - Slutna byggnation mot Sandgatan samt nordöstrahörnet Tullgatan säkerställer att bullernivåer ej överskrids för att uppnå tyst sida på innergården. Om slutna byggnation mot Sandgatan och nordöstra hörnet Tullgatan ej uppförs måste man redovisa att tillåtna bullernivåer ej överskrids för resten av kvarteret.

En annan åtgärd som exploatören avser att göra är att sätta in bullerdämpande fönster i fasaderna mot Sandgatan respektive Tullgatan.

Extern industribuller

Bedömningen är att om de åtgärder som utredningen föreslår vidtas, kommer externbullret inte att överskrida rekommenderade nivåer. Genom att utföra samtliga bostäder som genomgående med minst hälften av bostadsrummen riktade mot innergård, så bedöms det som goda förutsättningar att uppfylla avstegsfallet: Tillgång till ljuddämpad sida gällande externt industribuller (Boverkets rapport 2015:21), förutsatt normala ljudnivåer från externbullerkällor vid värmeverket. (*Projektrapport, Soundcon, 2017-09-14*).

Översvämning

Vid översvämning till följd av tillfälliga skyfall kan kommunens dagvattenledningar få svårt att ta hand om allt dagvatten. Därför är det viktigt att området höjdsätts så att inga instängda områden skapas. Byggnaderna ska också utformas så de klarar tillfälliga översvämningar. Detta regleras i plankartan genom följande bestämmelser:

- Utförande - Byggnadskonstruktionen ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsvatten-nivån i RH2000.
- n₁ – Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten. (Gäller innergården och parkeringsytor)
- n₃ – Endast 40% av marken får hårdgöras. (Gäller innergården)
- n₄ – Uthus och garage får anordnas på högst 40% av arean. (Gäller innergården)

Bestämmelserna n₃ och n₄ innebär tillsammans att om garaget byggs till fullt får ingen ytterligare mark på innergården hårdgöras.

Markföroreningar

Bedömningen är att marken inte har utsatts för föroreningar sett till den mejeriverksamhet som bedrivits där under lång tid. Marken har under lång tid varit hårdgjord vilket också minskar risken för att utsläpp från parkerade fordon har infiltrerats i marken. Enligt länsstyrelsens MIFO-databas är planområdet inte utpekad som potentiellt förorenat området, inte heller kommunen har några uppgifter som indikerar att det finns föroreningar i marken. Föroreningar kan dock inte avskrivas helt då platsen ligger endast cirka 20 meter från tidigare järnvägsspår och intilliggande station (längre bort på Sandgatan) vilket kan ha orsakat att gamla utbytta slipers, oljor eller liknande kan ha hamnat i marken. Markundersökningar kommer att göras i samband med att byggnaderna rivs och asfalten rivs bort. Naturvårdsverkets riktlinjer för förorenade områden med en nivå som motsvarar 'känslig markanvändning' ska följas. Detta regleras i plankartan genom den generella planbestämmelsen;

-
- Innan ny bebyggelse kan komma till stånd ska eventuella markföroreningar avhjälpas så att nivåerna motsvarar kraven för känslig markanvändning.

Beskrivning av planbestämmelser

Allmän platsmark

- GATA – Huvudgata för trafik mellan områden som är en del av det övergripande trafiknätet. Huvudgatan är avsedd för alla trafikslag och har en hög framkomlighet för biltrafiken.

Kvartersmark

- B – Bostadsändamål.
- C – Centrumverksamhet, till exempel i form av handel, service, gym och kontor.
- D – Vård, i form av tandläkarmottagning, trygghetsboende eller liknande.
- P – Parkering, avsedd för besökande till verksamheterna inom planområdet. Boendeparkeringen löses i parkeringsgarage under bostadsbyggnaderna och gården.

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, det vill säga gatorna. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Planförslaget kan föranleda fastighetsbildning avstyckning av C- och D-områdena. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäteriet och bekostas av sökande.

Fastighetsbildning

Detaljplanen föranleder inga fastighetsregleringar.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kommer att behöva skapas för parkeringen om kvarteret delas in i flera fastigheter. De som då inte har möjlighet att anlägga parkering i parkeringsgarage ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer inte att några fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan sådana bestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan även under genomförandetiden.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En markundersökning ska genomföras i samband med att man river byggnader och tar bort asfaltsbeläggning inom kvarteret. Exploatören ansvarar för att detta blir gjort samt att eventuella åtgärder till följd av detta vidtas.

Tekniska anläggningar

Dagvattenhantering sker på allmän platsmark, samt inom kvartersmark. Borgholm Energi ansvarar för ledningsanslutningar till kvartersgräns.

En fjärrvärmeledning i kvarterets nordöstra hörn måste flyttas för att planen ska kunna genomföras. Ett avtal som reglerar kostnadsfördelning skrivs mellan BEAB och exploatören gällande flytten av fjärrvärmeledningen.

Borgholms kommuns renhållningsföreskrifter ska beaktas vid projektering.

Höjdnivåer för garageplan kan ligga under dagvattenledningsnivå, då krävs pump vilket är fastighetsägarens ansvar. Exploatören har även ansvaret för flytt av övriga ledningar inom fastigheten till följd av exploateringen (såsom el, tele, vatten och avlopp).

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för planens genomförande regleras genom avtal.

Eventuella åtgärder på gata och trottoar som angränsar till fastigheten och där åtgärder föranleds av om- och nybyggnation inom kvarteret Oden bekostas av exploatören.

Planarbetet har finansierats med plankostnadsavtal, inga planavgifter ska därför tas ut i bygglovsskedet.

Kostnader för kommunen

Beroende på hur avtalet mellan BEAB och Exploatören gällande kostnaderna för flytten av fjärrvärmeledningen skrivs kan detta medföra kostnader för kommunen.

Intäkter för kommunen

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp-, el-och fjärrvärme ger intäkter för kommunens bolag.

Intäkter för exploatören

Exploatören får intäkter för försäljning av bostadsrätter alternativt hyresintäkter.

Planavgift

Planavgift ska inte utgå vid bygglovprövning eller anmälan enligt PBL, eftersom plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt PBL 5:18 ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om ”detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen ska möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra resurser”.

Kommunen bedömer utifrån behovsbedömningen att genomförandet av detaljplanen i sin helhet inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. De konsekvenser som planen medför redogörs för i behovsbedömningen samt i denna planbeskrivning.

Konsekvenser på miljön

Närheten till Sandgatan, Tullgatan och fjärrvärmeverket innebär risk för störande ljudvolymmer. Enligt trafikbullerutredningen bedöms det avhjälpas med åtgärder som innebär att kvarteret sluts i den norra delen mot Tullgatan respektive Sandgatan samt att lägenheterna utformas som genomgångslägenheter där minst hälften av rummen placeras in mot gården, bort från bullerkällorna.

Risken för brandspridning som finns i och med närheten till fjärrvärmeverkets oljecisterner och flisupplag bedöms enligt Brand- och riskanalysen, inte vara överhängande tack vare att de rekommenderade skyddsavstånden klaras med god marginal.

Risken för markföroreningar bedöms inte vara stor då marken inte har använts för miljöfarlig verksamhet. Markytan har använts för uppställning av motorfordon, vilket kan ha orsakat utsläpp av bensin och olja. Närheten till tidigare intilliggande järnvägsstation och järnvägsspår kan ha inneburit läckage till marken inom planområdet. Markundersökning skall därför göras i samband med rivning av befintlig byggnad för att utreda radonhalten samt eventuella föroreningshalter. Eventuellt måste exploatören vidta åtgärder som säkerställer att marken lämpar sig för bostäder.

Marknivån på platsen ligger mellan 1,7 till 2,3 meter över havet innebär att det finns överhängande risk för översvämning. Infiltrationen av dagvatten kommer med planens genomförande att förbättras genom att det blir en mindre andel hårdgjorda ytor. Planen ställer krav på infiltration på delar av de ytor som ska användas som innergård och för parkering. Kommunens dagvattenledningar gränsar till planområdet, och eftersom vattenmängderna förväntas minska är bedömningen att de fortsättningsvis klarar de mängder som planförslaget medför. De planbestämmelser som reglerar grundnivån på ny bebyggelse syftar till att minimera riskerna för de problem som översvämningar medför på bebyggelsen.

Sociala konsekvenser

Planförslaget ger förutsättningar för flera olika markanvändningar. Inom området kan det komma att uppföras bebyggelse för boende, arbetsplatser, offentlig och kommersiell service i många olika former. Borgholm har en brist på lägenheter i attraktiva lägen vilket planförslaget bidrar till att tillgodose.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljön, Borgholm-Räpplinge. Ett genomförande av planen förväntas inte påverka riksintresset och rutnätsstaden negativt.

Inga kända fornminnen eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, omgivningsbuller (ej aktuellt i Borgholm) och vatten, dessa normer är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som regleras i 5 kap. miljöbalken.

Utomhusluft

Den markanvändning som föreslås inom aktuellt område förväntas inte bidra till att riktlinjerna för utomhusluft överskrids.

Vatten

För att uppnå EU:s mål om god vattenstatus har Sverige infört miljökvalitetsnormer för vatten (*Vattenförvaltningsförordningen 2004:660*).

Målsättningen är att alla vattenförekomster skulle ha uppnått god status 2015.

Vattenmyndigheterna beslutade i december 2009 om de normer (=kvalitetskrav) som ska gälla för yt- och grundvatten.

Planområdet berör vattenförekomsten *M n Kalmarsunds utsjövatten* (SE565400-163600). Grundvattnet på platsen tillhör *grundvattenförekomst Mörbylånga - Borgholm* (SE628596-154217).

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte motverka ett uppfyllande av miljökvalitetsnormerna under förutsättning att omhändertagande av dagvatten sker enligt kommunens mål och principer.

M n Kalmarsunds utsjövatten

Vattenförekomsten har 2009 klassats som kustvatten med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten ska senast 2021 ha uppnått en god ekologisk status. I förslaget till ny klassning inför perioden 2016-2021 föreslås fortsatt måttlig ekologisk status med en förlängd tidsfrist till 2027.

Grundvattenförekomst Mörbylånga-Borgholm

Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med god kvantitativ och god kemisk status.

Översiktsplaner

Översiktsplan Borgholms kommun

Översiktsplanen för Borgholms kommun, *En vision av Öland 2015*, upprättad 1999-05-22 anger bland annat följande:

- Tätorterna ska erbjuda attraktiva boendemiljöer som lockar till inflyttning samt ha en bra struktur av bostäder, arbetsplatser, service, naturområden, bil- gång- och cykelvägar mm.
- Förutsättningar ska skapas så att människor ska vilja och kunna bo kvar.

Bedömningen är att detaljplanens förslag ligger i linje med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Borgholm - Köpingsvik är i dagsläget i antagandeskedet och därmed inte ännu antagen. Denna ger dock följande riktlinjer för aktuellt planområde:

- Området ingår i ett större område som är utpekad som bebyggd miljö med kulturvärden.
- Nyttillkommande bebyggelse ska underordna sig den befintliga i volym, placering, färgsättning och/eller detaljeringsgrad. Vid placeringar där den nya byggnaden blir en del av landskapsbilden, nära kulturmiljöer eller kan ses på avstånd är det särskilt viktigt att färgsättningen är dov samt att byggnadsmaterialen väljs utefter att byggnaden ska smälta in i miljön. Exempelvis blanka plåttak samt vita/ljusa fasader ska undvikas.

Kalmar den 20 juni 2018

Vatten och Samhällsteknik AB

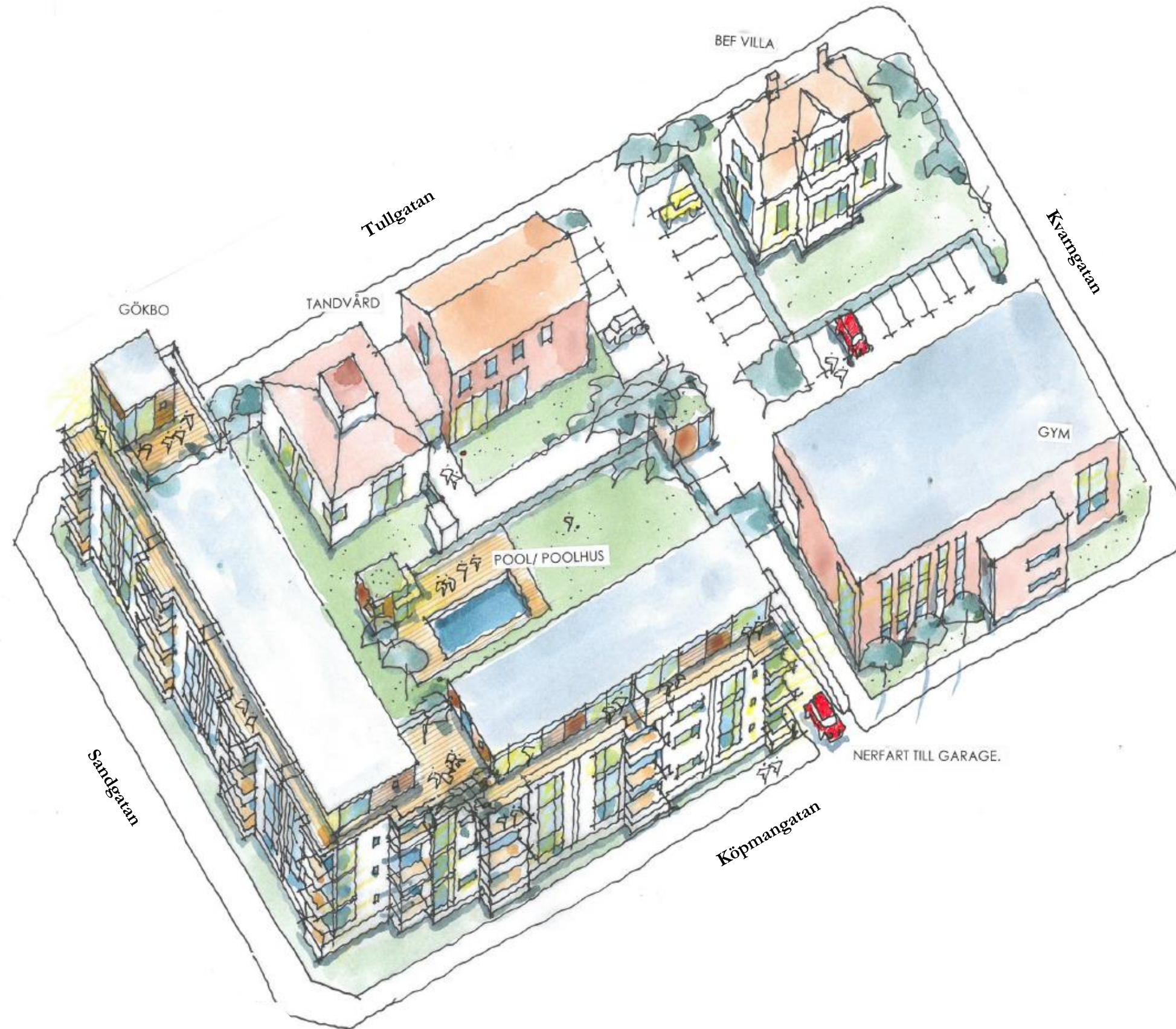
Sara Norlin
Uppdragsansvarig planeringsarkitekt
Vatten- och Samhällsteknik AB

Åsa Bejemar
Handläggande arkitekt
Borgholms kommun

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef
Borgholms kommun

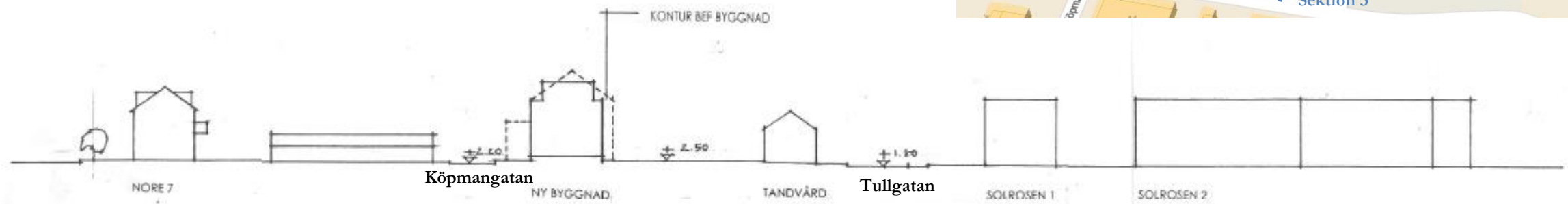
Gestaltning och utformning

Skissen visar en tänkbar utveckling inom planområdet. Mats Dahlström Arkitekt.

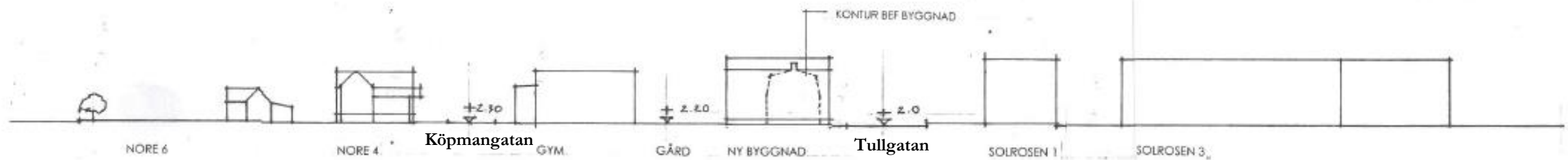


Sektionerna visar ny bebyggelse i förhållande till befintlig då planområdet är fullt utbyggt.

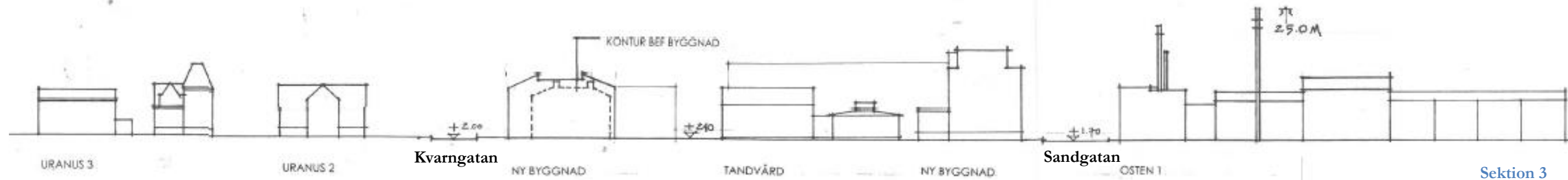
Mats Dahlström Arkitekt



Sektion 1



Sektion 2



Sektion 3