

Detaljplan för

Strömgården

Del av Stenhuggaren 9 m.fl.

Borgholms kommun, Kalmar län



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2025-11-10

Laga kraft 2025-12-18

Ärendeinformation

Detaljplan för Strömgården, del av Stenhuggaren 9 m.fl. Borgholm

Borgholms kommun

Diarienummer: B 2025-136

Ansvarig planhandläggare:

Hanna Andersson, planarkitekt

Telefon: 0485-882 53

E-post: hanna.andersson@borgholm.se

Övriga medverkande:

Planarkitekt

Sara Norlin

Mark- och exploateringsstrateg

Anders Jansson

Plansamordnare

Åsa Bejemar

Miljöhandläggare

Ulrika Belsing

Tillväxtchef

Julia Persson

Planeringschef

Leon Hansson

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:8 och 2020:5)

Skede	Tid
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i kommunstyrelsen 2025-03-11 §47
Samråd	Beslut om samråd i miljö- och byggnadsnämnden 2025-05-21 §104
	Samrådstid 2025-06-05 – 2025-07-01
Granskning	Granskningsbeslut i miljö- och byggnadsnämnden 2025-09-24 §163
	Granskning 2025-10-01 till 2025-10-20
Antagande	Antagandebeslut i miljö- och byggnadsnämnden 2025-11-19 §193
Laga kraft	2025-12-18

Denna handling, planbeskrivningen, ska underlätta förståelsen av plankartan och redovisa planens syften och planeringsförutsättningarna. Planbeskrivningen ska också redovisa om detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och motivera eventuella avsteg. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. Plankartan är juridiskt bindande för efterföljande beslut såsom bygglov. Planbeskrivningen däremot har ingen egen rättsverkan.

Handlingar

Planhandlingar

1. Plankarta med planbestämmelser, underlag grundkarta 2025-11-10
2. Planbeskrivning 2025-11-10
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan 2025-04-11
4. Fastighetsförteckning, Lantmäteriet (publiceras ej på hemsidan)
5. Granskningsutlåtande 2025-11-10

Bilaga

1. PM Skötsel av silverviol (Borgholms kommun, 2025-04-14)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÄRENDEINFORMATION	2
HANDLINGAR	3
1. DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1 SYFTE	6
2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
2.1 HELA DETALJPLANEN	6
2.2 GENOMFÖRANDETID	7
2.3 ALLMÄN PLATS	7
2.4 KVARTERSMARK	7
2.5 BEFINTLIGT	7
3. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	8
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
4.1 KOMMUNALA	11
4.2 RIKSINTRESSEN	11
4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	12
4.4 MILJÖKVALITETSNORMER	12
4.5 MILJÖ	13
4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	17
4.7 GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	18
4.8 KULTURMILJÖ	18
4.9 FYSISK MILJÖ	20
4.10 SOCIALA FRÅGOR	21
4.11 TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
4.12 SERVICE	22
4.13 TRAFIK OCH PARKERING	22
5. PLANERINGSUNDERLAG	23
5.1 KOMMUNALA	23
5.2 UTREDNINGAR	23
5.3 ÖVRIGT	23
6. KONSEKVENSER	24
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	24
6.2 NATUR	24
6.3 MILJÖ	24
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	24
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	24
6.6 SOCIALA FRÅGOR	25
6.7 RIKSINTRESSE	25
6.8 TRAFIK	25
7. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	26
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	26
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	28

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	28
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
7.6 KULTURVÄRDEN	29
7.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	29

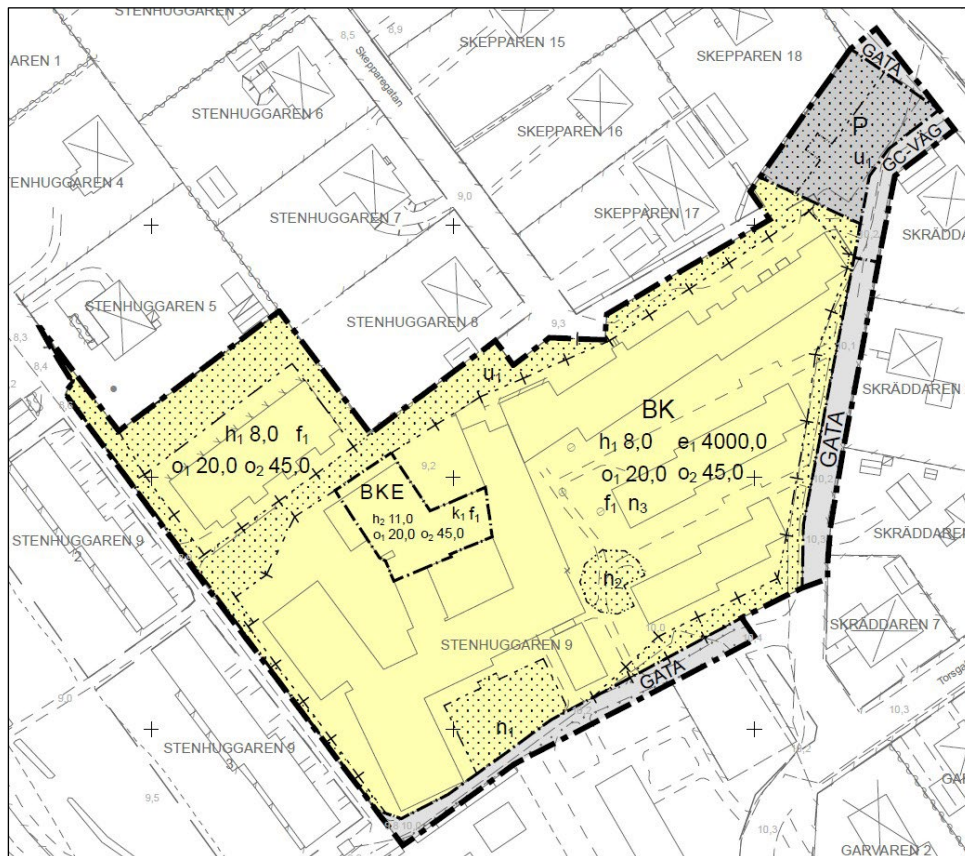
1. Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen för Strömgården, del av Stenhuggaren 9 m.fl. är att möjliggöra en ombyggnation av det tidigare äldreboendet Strömgården till hyresrätter för målgruppen 65+, att säkerställa befintliga gång- och cykelvägar, vägar och parkering inom området samt att planenliggöra befintliga hyreslägenheter inom Stenhuggaren 9. Planen syftar också till att bevara livsmiljöer för skyddsvärda arter inom planområdet och att ändringar sker med varsamhet för huvudbyggnadens karaktärsdrag. Planbestämmelserna ska utformas för att kunna möta framtida behov av hur lokalerna inom området får användas.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen



1. Utdrag ur plankartan

Planområdet omfattar cirka 1,1 hektar. Planförslaget reglerar mark för bostads- och kontorsändamål, gata samt gång- och cykelväg. Dessutom säkerställs befintlig fjärrvärmecentral med en bestämmelse för teknisk anläggning.

Förslaget innebär att nuvarande äldreboende kan byggas om till hyreslägenheter. Inga nya byggrätter för bostäder föreslås inom planområdet. Det finns flexibilitet att bygga mindre tillägg som till exempel miljöhus och förråd. Planförslaget är anpassat efter befintliga förutsättningar då byggnader inom området avses bevaras och utvecklas, därav är planbestämmelserna anpassade för att täcka in befintliga byggnadshöjder och takvinklar. Då

Planbeskrivning för Strömgården, del av Stenhuggaren 9 m.fl.

byggnaderna även använts för samlingslokal och fjärrvärmeanläggning tillåts även i fortsättning dessa ändamål.

Planförslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan från 2025.

2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid inom hela planområdet är 5 år från den dagen då antagandebeslutet av detaljplanen vinner laga kraft.

2.3 Allmän plats

Allmän platsmark innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs efter hand som detaljplanen byggs ut. Det är också kommunen som ansvarar för den skötsel och det underhåll som krävs i dessa områden.

Till allmänna platser hör de områden som i planförslaget är reglerade för gata (GATA) och gång- och cykelvägar (GC-VÄG).

Huvudmannaskap

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

2.4 Kvartersmark

Kvartersmark ger fastighetsägaren rättigheter att nyttja marken på det sätt detaljplanen tillåter. Inom kvartersmarken har fastighetsägaren ansvar för skötsel och underhåll och det är fastighetsägaren som bestämmer vem eller vilka grupper som får vistas inom området. I detaljplanen bestämmer kommunen hur marken får nyttjas genom att ange ett ändamål för kvartersmarken.

2.5 Befintligt

Borgholms kommun har byggt ett nytt särskilt boende (SÄBO) Tullgatan 40 i Borgholm som färdigställdes år 2024. Det särskilda boendet på Strömgården står sedan 2024 tomt efter att verksamheten flyttat till Tullgatan 40. På resterande del av fastigheten Stenhuggaren 9 finns hyreslägenheter i markplan, majoriteten boende i marklägenheterna är äldre än 65 år. Planområdet ligger i ett lugnt område, nära gångavstånd till mataffär, busshållplats, centrum och natur. Då efterfrågan på hyresrätter är stor ser kommunen det som lämpligt att omvandla Strömgården till hyreslägenheter riktade till målgruppen 65+.

Planområdet avgränsas av villabebyggelse i norr och öster, marklägenheter för äldre i väster och söder.

Planområdet består av bostadsbebyggelse i öster och norr samt byggnaden Strömgården som tidigare har nyttjas av kommunen för särskilt boende. Strömgården består av flera sammanbyggda byggnader av olika ålder med bostadsenheter och en högre byggnad i 1,5 våningar med personalutrymmen, kök, matsal och samlingsrum.

Mellan byggnaderna finns trädgårdsytor av parkkaraktär, med gräsytor och flertal äldre träd. Centralt i en av byggnaderna finns en sluten atriumgård med planteringsytor och trädgårdsgångar som anlades då den ursprungliga delen byggdes på 50-talet.

Det finns i stort sett inga körvägar inom området utan angöring sker via gång- och cykelvägar. Parkering sker på parkeringsytorna vid Markgatan, Muraregatan och Styrmansgatan.

Det finns vissa kulturhistoriska värden i de ursprungliga byggnadsdelarna bevarade, främst på fasaden mot entrésidan.

Inom området finns naturvärden i form av äldre träd varav ett uppfyller kriterierna för skyddsvärt träd. Övriga träd uppfyller inte kriterier för skyddsvärda träd men har potential att bli i framtiden. Skyddsvärda arter som finns inom planområdet är silverviol (fridlyst enligt 8§), blåsippe och gullviva (fridlysta enligt 9§) och falsk djävulssopp (rödlistad som sårbar-VU, 2025).

3. Motiv till detaljplanens regleringar

I detta avsnitt redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

Gränslinjer

På plankartan finns det linjer som är indelade i en hierarki. Dessa linjer betecknas som:

- ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — Användningsgräns
- - - - 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 byggrätt eller byggnadshöjd. En egenskapsbestämmelses 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. En sammanfallande egenskapsgräns innebär att flera olika typer av gränser som reglerar egenskapen för en markyta ligger på samma plats. I planen finns ytor där egenskaperna u-område och prickmark sammanfaller som avgränsas av sammanfallande egenskapsgräns.

Användning av allmän plats

Följande beteckningar används i plankartan:

GATA - Gata: Gatumarken säkerställer angöring för bilar till befintlig villabebyggelse i kvarteret Skräddaren samt knyter samman gång- och cykelvägar. Den används också av sopbilar för hämtning av sopor och som uppställningsytor för räddningsfordon. Inom gatuområden finns förutom körbanor möjlighet att anordna teknisk försörjning såsom el-, telekommunikation-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

GC-VÄG - Gång- och cykelväg. Inom ytor avsedda för gång- och cykelväg ska marken vara tillgänglig för allmänhetens framkomlighet med cykel och till fots. Dessa ytor får också användas av räddningsfordon och vid behov av sopbilar samt för att kunna angöra byggnaderna med bil vid till exempel avlastning, hämtning av färdtjänst eller flytt. Inom markområden för gång- och cykelvägar kan också teknisk försörjning anläggas.

Användning av kvartersmark

Följande beteckningar används i plankartan:

BKE Bostad, Kontor (gul färg). Användningen bostad B används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

I användningen kontor K ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

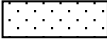
Syftet med planbestämmelserna BKE – bostad, kontor, teknisk anläggning är att möjliggöra för ett nyttjande av befintliga byggnader som bedöms lämplig.

Teknisk anläggning fjärrvärmecentral E. Användningen används för tekniska anläggningar. I aktuellt planförslag avser det en fjärrvärmecentral som ligger i ett av källarrummen. Syftet med bestämmelsen är att säkra funktionen för framtiden samt att tillåta bildande av 3D-utrymme alternativt 3D-fastighet om behov uppstår.

P Parkering. Inom dessa ytor får parkering för boende inom planområdet anläggas. Utöver dessa ytor får handikapparkering anläggas inom planområdet. Syftet är att säkra tillgången till parkeringar för boende inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens nyttjande

 – Marken får ej förses med byggnad. Inom område markerat med prickar får inte byggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att skydda olämplig mark från att exploateras eller att bevara karaktärsdrag, som till exempel att säkra bevarandet av grönytor eller mark där underjordiska ledningar finns. Obebyggda ytor med förekomst av skyddsvärda arter har prickmarkerats och försetts med bestämmelse för markens anordnande och vegetation genom n1 och n2 (se nedan). Viss byggnation i form av komplementbyggnader kan bli nödvändig för att möta nya behov, exempelvis miljöhus eller permobilgarage, planen ger därför möjlighet till det på ytor som ej prickats där det bedömts lämpligt. Inom kvartersmark får också handikapparkeringar anläggas i den mån som krävs på prickmarkerad mark som inte även omfattas av n1 eller n2-bestämmelse.

Höjd på byggnadsverk

h1 och **h2** – Bestämmelsen reglerar höjden på bebyggelsen och är ett av de verktyg som används för att reglera byggnadsvolymer i en lämplig skala. I aktuellt planförslag regleras högsta nockhöjd med bestämmelsen **h1** till 8,0 meter och inom områden markerade med **h2** till högst 11 meter. Nockhöjden mäts från medelmarknivån närmast byggnaden upp till taknocken. Enstaka byggnadsdelar som till exempel skorstenar eller antenner får vara högre. Syftet är att bevara den befintliga karaktären i området samtidigt som visst utrymme för utveckling skapas. Hur många våningar som är möjliga att inrymma är beroende av byggnadsdjupet och takvinkeln.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 – Inom områden markerade med **u** finns nedgrävda ledningar som behövs för den tekniska försörjningen. Dessa områden ska kunna underhållas genom grävning och därför får inga åtgärder som hindrar åtkomsten till dessa möjliggöras.

Takvinkel

o1 och **o2** – Bestämmelsen reglerar takvinkeln genom att **o1** tillåta lägst 20 graders och **o2** högst 45 graders lutning. Bestämmelsen är ett av de verktyg som används för att reglera byggnadsvolymer i en lämplig skala. Syftet är också att bevara befintliga karaktärsdrag.

Markens anordnande och vegetation

n1 – Skyddsvärd vegetation. Schaktning, byggnation eller uppläggning av massor får ej ske inom egenskapsytan. Bestämmelsen reglerar bevarandet av befintlig grönyta som har förekomst av fridlyst art. Syftet är att bevara habitatet för att skydda arten. Värdet beskrivs mer omfattande under rubriken Naturvärden. Artskyddsdispens kan krävas för att utföra åtgärder som påverkar arten.

n2 – Skyddsvärt träd. Schaktning, byggnation eller uppläggning av massor får ej ske inom egenskapsytan. Bestämmelsen reglerar bevarandet av befintlig ek med dess rotsystem. Eken utgör habitat för en ovanlig svampart som återfunnits i dess närhet. Syftet är att bevara habitatet för att skydda arten. Värdet beskrivs mer omfattande under rubriken Naturvärden. Samråd enligt 12 kap. 6§ MB krävs vid åtgärd som påverkar trädet inom ett avstånd av 15 gånger stamdiametern.

n3 – Högst 65% av användningsytan får hårdgöras. Bestämmelsen reglerar hur mycket av användningsytan som får hårdgöras. Syftet är att säkerställa att grönytor behålls som kan fördröja dagvatten.

Varsamhet

k1 – För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring, exempelvis entréinramningar, tegelfasader, balkongräcken och takutformning mot entrésida. Bestämmelsen anger att det finns kulturhistoriska värden i befintlig byggnad som ska tas tillvara. Ändringar av befintliga byggnader ska alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara och genom en k-bestämmelse kan man tydliggöra vilka värden som avses. Dessa finns utförligare beskrivna under rubriken Kulturmiljö.

Utformning

f1 – Tak ska utformas som sadeltak. Bestämmelsen reglerar takets utformning så att endast sadeltak tillåts. Bestämmelsen gäller all kvartersmark inom planområdet. Syftet är att bevara befintliga karaktärsdrag.

Utnyttjandegrad

e1 – 4000,0 Största byggnadsarea är 4000,0 m² inom användningsområdet. Syftet är att begränsa andelen tillkommande bebyggelse inom området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med lagakraftdatum.

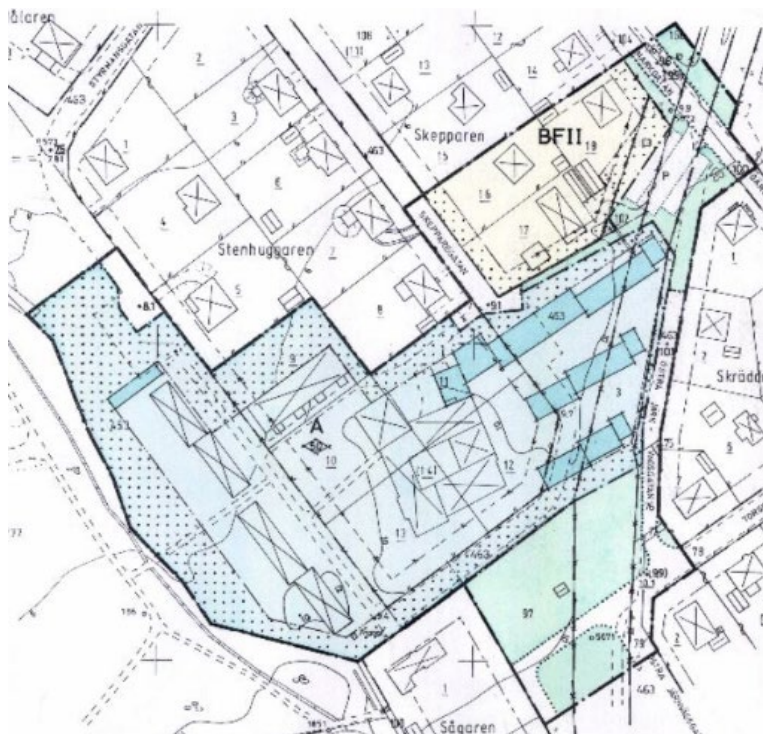
4. Planeringsförutsättningar

Området är tidigare planlagt och är ett utvecklingsområde i översiktsplanen vilket innebär att god kännedom om planområdet finns sedan tidigare. Kompletterande inventering har tagits fram avseende skyddade arter. Nedan sammanställs det underlag som ligger till grund för planförslaget.

4.1 Kommunala

Detaljplan

Gällande stadsplan, nummer 150 (08-BOR-146) är från 1977 och anger område för allmänt ändamål med en högsta byggnadshöjd på fem meter och parkering. En mindre del av plan nummer 200 (0885-P40) ersätts för att säkerställa tillgängligheten till Stenhuggaren 15. När detaljplanen för Strömgården antas och beslutet vinner laga kraft slutar underliggande planer att gälla för den nya planens planområde men fortsätter vara gällande utanför det nu aktuella planområdet.



2. Gällande stadsplan, fastställd 17 maj 1977.

Översiktsplan

Borgholms kommuns gällande översiktsplan är från 2025. Följande anges för planområdet: MB12 Utvecklingsområde för skola, vård, verksamheter och bostäder. Här finns utrymme för en mer effektiv markanvändning. Dagvattenhanteringen måste särskilt utredas. Hänsyn måste tas till kulturmiljön. Offentliga institutioner, flera med god arkitektur.

Kulturvärde område 26:

Offentliga institutioner, flera med

god arkitektur. Exteriör förvanskning tillåts ej. Vid ombyggnad ska byggnadernas ursprungliga utformning återställas i möjligaste mån. Ålderdomshem. Huvudbyggnaden på Strömgården är av hög arkitektonisk kvalitet och ska utvändigt bevaras. Vid ombyggnad ska byggnadens ursprungliga utformning återställas i möjligaste mån.

4.2 Riksintressen

Riksintresse är ett begrepp som avser ett geografiskt område eller enstaka objekt som är skyddat och anses viktigt ur en nationell synvinkel. Riksintressen ska långsiktigt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde. Hela Öland utpekas som riksintresse. Det är turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, som särskilt ska beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön. Hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljön - 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. En planläggning av ytan bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet och en planläggning av ytan bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom området redan är ianspråktaget och saknar betydelse för det rörliga friluftslivet.

Planområdet omfattas av riksintresse för obruten kust och en planläggning bedöms inte påverka riksintresset eftersom området redan är bebyggt.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Med jordbruksmark menas områden som används, eller nyligen har använts som åkerbruk, bete (med tamdjur) eller ängsbruk. Hit hör även småbiotoper i eller intill sådan mark, till exempel dikesrenar, alléer och åkerholmar. Det finns ingen mark inom planområdet som faller inom den beskrivningen.

Oexploaterade områden

Undergruppen avser konsekvenser av åtgärder som påtagligt kan påverka områden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön enligt 3 kap. 2 § miljöbalken. Inom planområdet finns inga stora markområden som kan falla inom den gruppen.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden utgör områden som har ekologiska funktioner som är särskilt känsliga för störningar och ingrepp. Dessa områden sammanfaller ofta med höga naturvärden vilka hanteras under rubriken Naturvärden. Planområdet utgör inte mark som faller inom denna beskrivning. De ekologiska värden som finns är beskrivna under rubriken natur.

4.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljö samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

Luft och buller

Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Det är kommunerna som ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna. Öland har i sin helhet inga problem med luftkvaliteten och ingen särskild mätning har därför gjorts inom aktuellt planområde. Borgholms kommun har god luftkvalitet och överstiger inte värdena för miljökvalitetsnormerna vid mätning av de mest exponerade platserna i Borgholms tätort.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för omgivningsbuller omfattar buller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige. I kommuner med fler än 100 000 invånare omfattar MKN även buller från samtliga vägar, järnvägar, flygplatser samt hamnar som är tillståndspliktiga. Vidare inkluderas även vissa industriverksamheter som omfattas av industriutsläppsförordningen (se 2 § i förordningen (2004:675) om omgivningsbuller).

Då Borgholms kommun har färre än 100 000 invånare omfattas kommunen inte av de specifika krav som anges i förordning (2004:675). Trots detta ska även kommuner med färre invånare verka för att begränsa buller i den mån det är möjligt.

Den planerade förändringen inom det aktuella planområdet bedöms inte medföra en ökning av bullernivåerna som överskrider gällande svenska riktvärden. Därmed bedöms MKN inte påverkas av planförslaget.

Vatten

EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, är en nationell lagstiftning som grundlades i ett EU-samarbete. Syftet är att ge en helhetsbild över ländernas vattenresurser och direktivet ska även utgöra ett skydd. Vattendirektivet trädde i kraft år 2000 och är införlivat i svensk lagstiftning, främst i Vattenförvaltningsförordningen. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten omfattas av förordningen. Målsättningen är att allt inlands-, kust- och grundvatten ska ha en god ekologisk och kemisk status år 2027.

Vattnets naturliga väg är uppdelad i så kallade avrinningsområden där höjder i landskapet avgränsar ett område. Beroende på händelse och dess beskaffenhet kan vattenmiljön påverkas i större eller mindre omfattning inom ett avrinningsområde. Vattnet i planområdet rinner ut till Kalmarsund.

Borgholms kommun ingår i åtgärdsprogram för södra Östersjön, och planområdet ingår i M n Kalmarsunds utsjövatten (SE565400-163600). Den ekologiska statusen är måttlig och den uppnår ej god kemisk status. Målet är att god kemisk eller ekologisk status ska uppnås till år 2039.

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Mörbylånga-Borgholms kalkberg (SE628596-154217) vilken sträcker sig längs Ölands västra sida från Risinge i söder upp till Vannborga i norr. Den kvantitativa statusen på grundvattenförekomsten är otillfredsställande och den kemiska statusen är god. Det har varit relativt nederbördsfattigt de senaste åren i Kalmar län med mer eller mindre torka och vattenbrist och det ser inte ut att bli bättre de kommande åren. Den förväntade utvecklingen inom den kvantitativa statusen ser därför ut att gå mot en försämring. Den kemiska statusen ser sannolikt ut att vara oförändrad.

I dagsläget kommer påverkan på MKN från omgivande bebyggelse, till exempel tvätt av bilar, oljespill från motorfordon, trädgårdsgödsel och dagvatten från tak och hårdgjorda ytor. Stora delar av planområdet är idag redan hårdgjort/bebyggt och är anslutet till kommunala dagvattennätet.

Det finns goda förutsättningar för att kunna hantera och rena dagvatten från planområdet i Ekbackaområdet vilket gör att planförslaget inte bedöms bidra med någon negativ påverkan på MKN för vatten.

4.5 Miljö

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar hav, sjöar och vattendrag, där även diken ingår.

Enligt miljöbalken återinträder det generella strandskyddet på 100 meter automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts.

Strax utanför planområdets västra gräns finns ett mindre dike som sedan 70-talet bara hanterat vatten lokalt inom området. Länsstyrelsen har inte bedömt att diket omfattas av strandskydd, en bedömning som kommunen delar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Dagvatten avleds främst från planområdet genom anslutning till kommunens dagvattennät. En mindre del av dagvattnet infiltreras genom markinfiltration inom planområdets grönytor. Avrinningen sker i huvudsak västerut till dagvattennätet som i norr är kopplat till de fördröjningsytor som anlagts vid Ekbacka hösten 2023. Från dessa ytor finns dagvattenledningar som leder dagvattnet vidare främst genom slutna ledningar längs Badhusgatan och ut i Kalmarsund vid Strand hotell. Södra delen av planområdet är kopplat till den avledning som går västerut genom Åkerhagen och ut i Kalmarsund väster om kallbadhuset. Dagvattennätet är kommunalt och huvudman är Borgholm Energi.

Kapacitetsbrist finns i det befintliga dagvattennätet till följd av att avrinningsområdet ovan landborgskanten har sin avrinning genom Borgholms stad. Flera projekt med att avlasta stadens dagvattennät pågår och har utförts de senaste åren. Intill planområdet finns en dagvattenpark som byggdes hösten 2023 i samband med byggnationen av det nya särskilda boendet intill Ekbacka. Åtgärden bidrar till att området kan ta emot, fördröja och rena en större volym vatten även vid kraftig nederbörd vilket minskar risken för översvämning nedströms och vattnet som når recipienten är renare. Den största delen av vattnet rinner vidare i dagvattensystemet, medan en mindre del dunstar eller infiltrerar ner i marken. Stenhuggaren 9 är anslutet till dagvatten fastighet och det interna dagvattenledningsnätet ses nu över för att säkerställa funktionen. Inga instängda områden finns inom eller angränsande till planområdet.

Biotopskydd

Biotopskyddet är reglerat i kapitel 7 § 11 i Miljöbalken. Biotopskydd används för att skydda mindre mark- och vattenområden med värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, tex stenmurar, källor, öppna diken, åkerholmar, alléer och naturliga bäckfåror. Med detta skydd förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden. Inom planområdet finns inga objekt som omfattas av biotopskydd.

Naturvärden

Planområdets vegetation består idag av de grönytor som ligger mellan de befintliga byggnaderna. Dessa består av klippta gräsytor med ett antal större träd, främst ekar, och ger en parkkaraktär med värden både för boende, besökande och för den biologiska mångfalden. Kommunen har inventerat planområdet efter skyddsvärda arter, med inriktning på silverviol. Området inventerades vid tre tillfällen 24/3, 1/4 och 11/4 2025.

I södra delen av planområdet finns ett bestånd med silverviol *Viola alba*, vilket är en fridlyst växt, rödlistad med bedömning Akut hotad B1ab(iii,v) 2020. Normalt växer den i medelhavsområdet, och i nordeuropa har den endast återfunnits i Borgholms stad. Den växer i skogsbryn och lundar på kalkrik mark och blommar tidigt, i mars-april. Första fynduppgiften i Borgholm publicerades år 1887, hur länge silverviol vuxit vilt i Borgholm är oklart. Möjligen kom den i samband med att Borgholms stad började byggas på 1820-talet eller från Kungsträdgården som var en handelsträdgård grundad på 1500-talet. Dess spridningscentrum ligger i stort sett i tätortens centrum. Växten har under mars/april inventerats och dokumenterats. Området inom planområdet där den återfinns har prickmarkerats på plankartan, vilket innebär att marken inte får bebyggas och försetts med bestämmelse n1 i syfte att skydda dess habitat. Åtgärder som påverkar en fridlyst art kan kräva dispens från artskyddsförordningen. En anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken krävs om åtgärder som påverkar habitatet planeras.



3. *Silvertiol inom planområdet*

I planområdets östra del rapporterades 2023 fynd av falsk djävulssopp *Rubroboletus legaliae* till Artportalen. I Sverige finns fyra stora sällsynta arter ädelsoppar, varav den falska djävulssoppen är en. Falsk djävulssopp är rödlistad med bedömningen sårbar D1 2020 och sällsynt i Sverige, med säkerhet enbart känd från några få växtplatser i Östergötland, Södermanland, Uppland och Öland. De flesta fyndplatserna i Sverige utgörs av glesa ädellövskogar, parkmiljöer och/eller vägkanter där den växer under ek. Den föredrar kalkrika, varma och mer eller mindre glesa skogsmiljöer. Rekommenderade åtgärder för bevarande anges att parkförvaltningen på de kända lokalerna bör informeras om den sällsynta svampen och i mån av möjlighet anpassa parkskötseln för att optimera överlevnaden av värdträden. Fynd i mera naturliga miljöer bör erhålla skydd och anpassad skötsel.

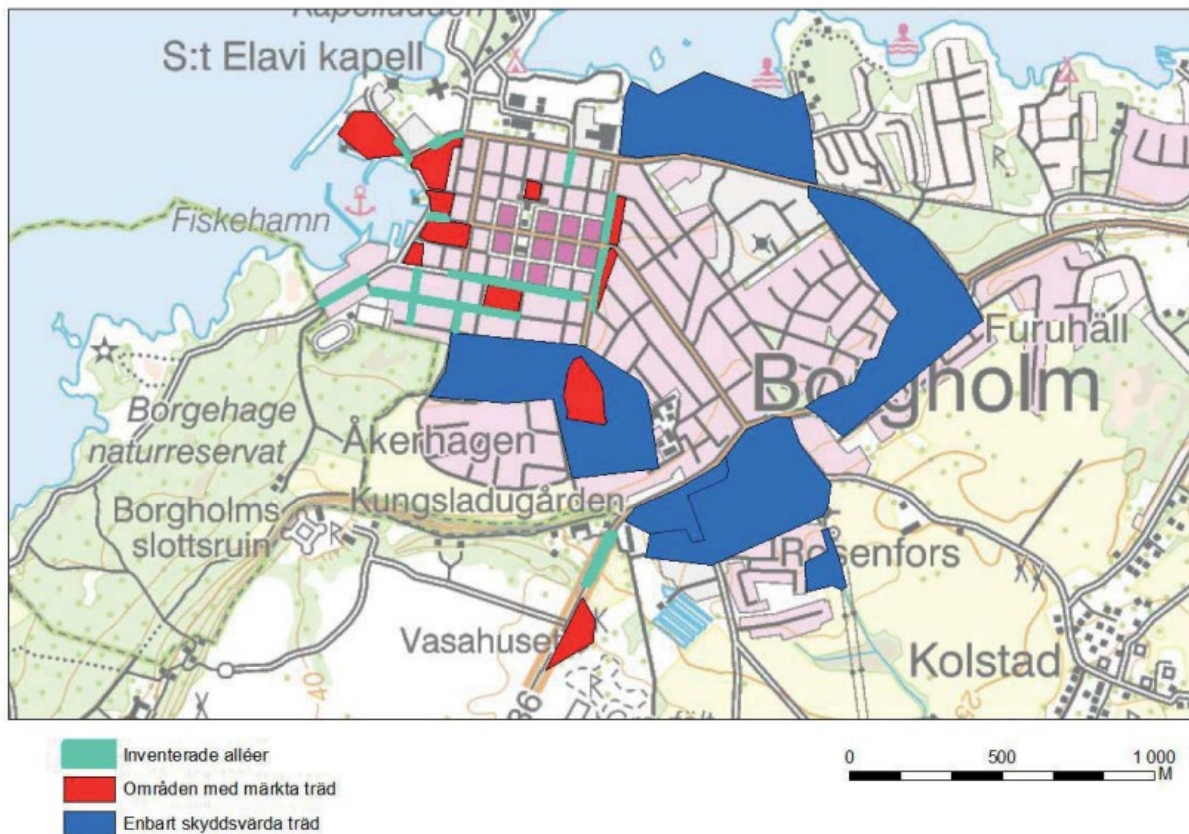


4. *Falsk djävulssopp finns inom planområdet, foto: Patrick Björk*

Även om svampen endast noterats inom området en gång, utgår kommunen från att mycelet är bundet till ekens rotsystem. Eken har därför förekomst av en rödlistad hotad art vilket gör att den bedöms skyddsvärd. I samråd med länsstyrelsen har bedömningen gjorts att befintlig ek med dess rotsystem skyddas genom prickmarkerad mark på plankartan och bestämelse n2. Området omges idag av bebyggelse och inga förändringar som innebär ändrad skötsel av marken kring eken föreslås. Arten bedöms därför inte påverkas negativt.

Det finns inom planområdet ett flertal större träd, främst ekar. Dessa har inventerats i kommunens 'Trädvårdsplan och trädinventering' från 2016, med uppföljande bedömning i planarbetet och bedömningen är att de inte uppfyller kriterierna för att bedömas skyddsvärda.

Flertalet träd står inom ytor som prickats och försetts med n-bestämmelse.



5. Utdrag ur 'Trädvårdsplan och trädinventering', från 2016. Planområdet ligger delvis inom blåmarkerat område vilket innebär att det finns skyddsvärda träd som inventerats ur naturvärdessynpunkt. De är dock inte märkta med ID-brickor, vilket de är inom rödmarkerade områden.

I inventeringen ingår planområdet i ett större sammanhängande område (se kartan ovan) som bedöms ha Högt naturvärde (klass 2). Värdena är främst knutna till den rikliga förekomsten av gamla ekar samt arter som är knutna till ek. Trädmiljöerna beskrivs vara av parkkaraktär där ek är det dominerande trädslaget. Vissa ytor klipps med gräsklippare, och övriga delar röjs regelbundet vilket gjort att buskskikt nästan saknas och lövsly endast förekommer i form av årsskott. Även död ved saknas. Följande åtgärder för området anges i inventeringen:

- Områdenas naturvärde prioriteras i planeringen
- För ingrepp som tydligt missgynnar naturvärdet krävs väsentligt samhällsintresse eller starkt enskilt intresse
- Skyddsåtgärder och/eller kompensation av förlorade naturvärden krävs
- Fördjupad inventering krävs vanligen innan ingrepp

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster definieras av Naturvårdsverket som "ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande". Det innebär allt det positiva som vi människor får från naturen och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Borgholms kommun har en handlingsplan för ekosystemtjänster (KS 2022-12-20 §165) och en rutin för hur man ska arbeta med och säkra ekosystemtjänster i planprocessen. Planområdet är redan bebyggt och är därmed ingen plan som omfattas av rutinen då ekosystemtjänster inte påverkas av planläggningen.

4.6 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är inte utsatt för omgivningsbuller som överskrider generella riktvärden. Under byggskedet kan bullernivåerna överskridas. Transporter och byggnation ska utföras dagtid företrädesvis under vardagar för att minimera störande bullernivåer för närboende.

Risk för olyckor

Det finns inga identifierade faktorer som innebär eller leder till ökad risk för olyckor.

Risk för översvämning

Planområdets högsta punkt är inmätt till 10,5 meter. Området sluttar sedan svagt nedåt mot nordväst där lägsta punkten är 8,6 meter. Ingen risk för översvämning till följd av stigande havsnivå föreligger.

Risk för erosion

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) är risken för erosion liten då marken består av fastmark.

Risk för skred

Risken för skred är liten då marken är fast och flack.

Risk för ras

Enligt SGU är risken för ras liten inom planområdet då marken är flack med små höjdskillnader.

Risk för radon

En radonmätning gjordes inom planområdet 2008 som visade på 0 kBq/m². SGUs karta över gammastrålning anger ett schematiskt värde på 2,84. Det är inte ovanligt att radonvärden skiljer sig mycket åt på Öland med punktvis förhöjda värden. Anledningen är att radon sprider sig genom sprickor och håligheter i berggrunden via grundvatten och jordluft genom marklagren. Vid radonvärden som överskrider 200 becquerel per kubikmeter, bör åtgärder vidtas.

Landborgskanten sträcker sig i nordsydlig riktning längs Ölands västra kust. Det finns därmed mindre risk för höga radonvärden på Ölands östra sida än på västsidan. Förhöjda radonvärden har främst uppmätts ovan landborgskanten. Planområdet ligger nedanför landborgskanten och marken består av vittringsjord ler-silt, där risken för radon generellt är låg. Det finns dock alltid tillräckligt med radongas i marken för att radon ska komma inomhus om huset är otätt mot marken. Trots låg risk för radon inom området ska bostadsbyggnader därför utföras radonskyddat vid nybyggnation.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Järnvägen gick genom planområdet i Stenhuggaren 9 östra fastighetsgräns, parallellt med Muraregatan. Den var i bruk mellan 1909 och 1961, marken bär idag inga spår av den tidigare banvallen. I dagsläget är stora delar av där järnvägen låg bebyggd. En provtagning har tagits över ett annat område (Hammaren, 2024) i en gammal banvall där uppmätta halter inte utgör en oacceptabel risk för vare sig hälsa eller miljö. Bedömningen är därför att ingen provtagning behövs inom planen.

4.7 Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Största delen av planområdet består enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) av vittringsjord ler-silt på kalkstensgrund. Sedimentär jordart på sedimentär berggrund med jorddjup på 0,9-3 m (uppskattat värde utifrån uppmätta jorddjup i närområdet).

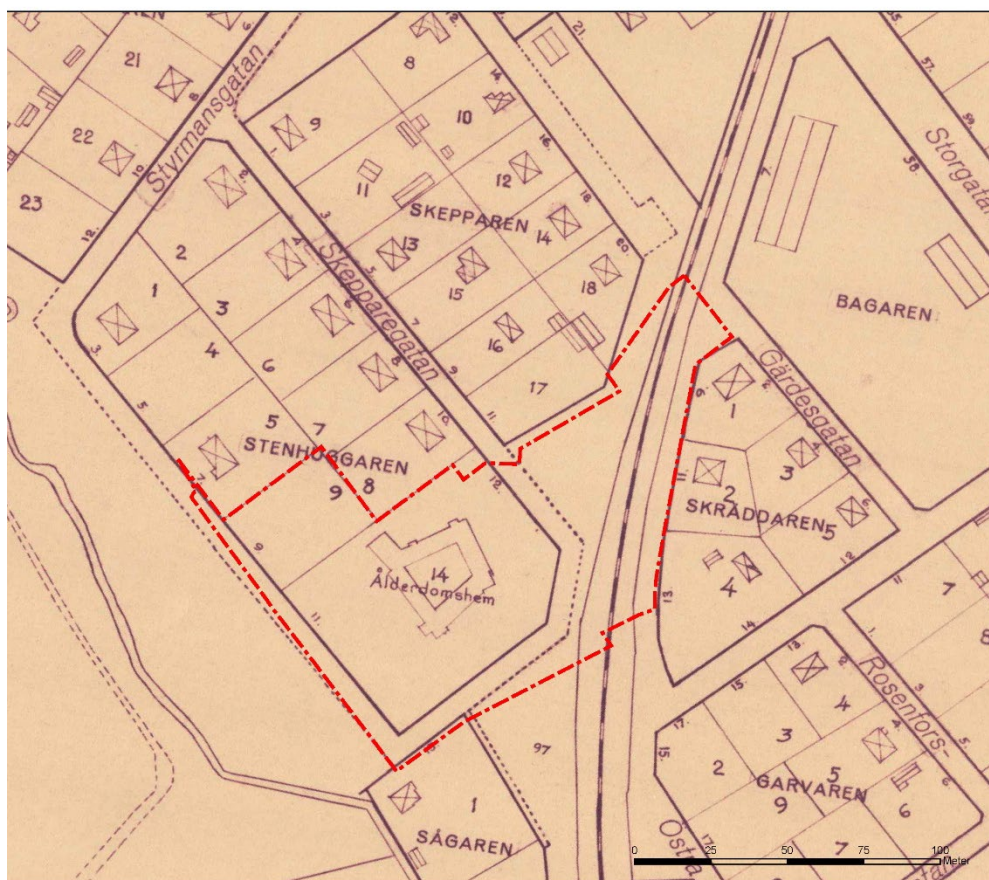
Berggrunden på Öland består av kalksten. Planområdet ligger nedanför landborgskanten och den postglaciala leran som jordart visar på att det är tidigare sjöbotten. Lera har låg infiltrationsmöjlighet vilket gör att möjligheten att ta hand om dagvattnet inom området är begränsad.

4.8 Kulturmiljö

Historik

Strömgårdens huvudbyggnad uppfördes 1954 med ombyggnationer och tillägg under 1970-talet och framåt. Fram till 2024 användes byggnaden för särskilt boende och har efter det stått tom. I övrigt består planområdet av enplanslängor med i huvudsak marklägenheter.

Stenhuggaren består av 8 lägenheter. Lingården är uppdelad på tre byggnadskroppar med fyra lägenheter i varje del. Den nordligaste byggnadskroppen innehåller även korttidsverksamhet enligt LSS för barn över 12 år. Träffpunkt Solrosen är en samlingslokal för maximalt 50 personer. Järnvägen gick genom planområdet i Stenhuggaren 9 östra fastighetsgräns, parallellt med Muraregatan. Den var i bruk mellan 1909 och 1961, marken bär idag inga spår av den tidigare banvallen.



6. Utdrag ur karta från 1957 med planområdesgräns utritad. Området utgjordes då av öppen naturmark med järnväg över planområdets östra del.



7. Flygbild från 1960 visar byggnadens ursprungliga storlek.



8. Foto från 1956 visar entrésidan.

Befintliga kulturvärden

Vid genomgång av planområdets bebyggelse har kommunen bedömt att endast huvudbyggnaden till Strömgården har arkitektoniska värden i de detaljer som bevarats intakta. Fönster, dörrar och tak är utbytta, tillägg av ramper, lastbrygga och hiss har tillkommit år 2006. Entrépartiet till tvåvåningsbyggnaden har genom tilläggen blivit svårt att urskilja. Huvudentrén till Strömgården har byggts om på 1970-talet och originaldörrpartierna är utbytta. Entréinramningar, tegelfasader, balkongräcken, takutformning mot entrésida skyddas genom varsamhetsbestämmelse.

Värdena beaktas även i bygglovskedet genom Plan- och bygglagens andra kapitel, där det bland annat anges att man ska ta hänsyn till platsens natur- och kulturvärden, samt att ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Varsamhetsbestämmelsen syftar till att tydliggöra vilka värden som avses. Entrésidan är karaktärsgivande och särskilt viktig att ge hänsyn.

Följande byggnadsdetaljer bedöms ha särskilt högt bevarandevärde och ska tas hänsyn till vid en ombyggnation:

- Entréinramningar, framförallt på entrésidan.
- Tegelfasader, framförallt mot atriumgården.
- Balkongräcken på norra gaveln av den högre byggnadsdelen.
- Takutformning mot entrésidan med takkupor.



Foton på utvändiga originaldetaljer; bild 9 uppe till vänster visar uteplats under tak med tegelvägg, fönsterparti och öppen spis från 50-talet. Bild 10 uppe till höger visar fasadparti på atriumgården i tegel. Bild 11 nere till vänster visar en entrédörr med kalkstensomfattning, dörren har sannolikt tidigare utgjort huvudentré (se foto från 1956 ovan) men har vid tidigare ombyggnation flyttats till västra fasaden. Bild 12 nere till höger visar balkongräcken i originalutförande.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar inom planområdet eller dess direkta närhet.

4.9 Fysisk miljö

Bebyggelsen inom planområdet består dels av byggnader som tidigare använts för äldreboende, dels av marklägenheter. Byggnaderna är sammanbyggda i låga enplanslängor (förutom en

byggnad i norr som består av 1,5 våning) och utgör tillsammans ett kvarter som omges av allmänna gång- och cykelvägar. Även närliggande bebyggelse utgörs av bostadslängor avsedda för äldre. Befintliga grönytor inom planområdet utgör en del av ett större sammanhängande grönstråk, med klippta gräsytor och stora träd. Området upplevs tillgängligt för allmänheten och många passerar dagligen på gång- och cykelvägarna.

4.10 Sociala frågor

Planområdet ligger centralt i Borgholm med närhet till social och samhällelig service. Tillgängligheten är mycket god med få nivåskillnader och både utemiljö och byggnader har utformats med god tillgänglighet. Närheten till rekreationsområden och grönområden är mycket god. Befintliga grönområden inom området har förutsättningar att utvecklas för rekreation och sociala möten. Även inom befintliga byggnader finns förutsättningar att skapa rum för gemensamma funktioner och samvaro.

4.11 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten, dagvatten gata och dagvatten fastighet. Borgholm Energi AB är huvudman för det allmänna nätet. Kapacitet finns i befintligt VA-nät, kapacitetsbrist finns i befintligt dagvattennät, se avsnitt om Dagvatten för hur det hanteras. Inga enskilda avlopp finns inom planområdet och ska ej anläggas.

Borgholm Energi Elnät AB har markförlagda ledningar inom planområdet. Befintliga byggnader är anslutna till dessa nät. Borgholm Energi AB har markförlagda ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärme inom planområdet. Befintliga byggnader är anslutna till dessa nät.

Det finns en befintlig brandpost i planområdets sydvästra hörn. Denna kan försörja behovet för en stor del av planområdet. Kommunen kan inte garantera att flöde och tryck enligt gällande VAV-norm kan följas på grund av avståndet till närmaste vattenverk och dimensionen på vattenledningarna.

Skanova och Global Connect har markförlagda ledningar inom planområdet. Befintliga byggnader är anslutna till dessa nät.

Det finns en fjärrvärmecentral i källaren på Strömgården, vilken försörjer fler byggnader inom Stenhuggaren 9 med värme. Denna kommer även fortsättningsvis att användas för uppvärmning.

Det finns viss gatumark inom planområdet. Det är dock möjligt att vid behov använda befintliga gång- och cykelvägar för att angöra byggnaderna för behörig trafik.

De kommunala gatorna är försedda med gatubelysning.

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

Åtkomlighet för räddningstjänsten

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.

Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

Brandpostnätet bör uppfylla gällande normer, avstånd till närmsta brandpost bör i normalfallet inte överstiga 75 meter.

för renhållningsfordon. Uppstår behov av miljöhus tillåter planen att det anläggs inom planområdet.

4.12 Service

Då planområdet ligger centralt i Borgholm är närheten till samhällelig och social service mycket god.

Rekreation och friluftsliv

Tillgången till rekreationsområden är mycket god då planområdet ligger nära ett flertal grönområden. Befintliga gång- och cykelvägar leder vidare till bland annat Slottsskogen som är ett stort friluftsområde. Även inom planområdet finns flera ytor för utevistelse.

4.13 Trafik och parkering

Planområdet angörs via lokalgator och parkeringar i nordväst, nordost och söder, se bild nedan. Inom planområdet är det bilfritt och befintliga vägar utgörs av gång- och cykelvägar.

Vägarna inom planområdet ska fortsättningsvis utgöra gång- och cykelvägar med möjlighet att angöra med bil och utryckningsfordon. Tillfarten till Stenhuggaren 15 säkerställs genom att bli gata.

Nuvarande parkeringsnorm för Borgholm antogs av kommunfullmäktige 2017-19-18 §145. Målet är att varje fastighetsägare ska ordna parkering efter det behov som användningen av fastigheten medför. Parkeringsnormen anger ett minimikrav för antalet. Den gäller som vägledning vid detaljplaneläggning och som riktlinjer för vad som krävs vid bygglovgivning. Behovstal vid bostads- och flerbostadshus 0,2-1,1 platser/lägenhet. Handikapplats ska kunna anläggas högst 25 m från bostad, med en lutning på max 1:50.

För aktuellt planområde har behovet av parkeringsplatser utretts i planarbetet. Beräkningen utgick från parkeringstal 1,0 för nytilkommande bostäder och 0,5 för befintliga. Slutsatsen är att befintliga parkeringsytor är tillräckliga för att tillmötesgå parkeringsbehovet efter ombyggnationen. Uppstår ett ökat parkeringsbehov i framtiden finns outnyttjad mark för parkering vid Styrmansvägen. Det finns också en planlagd outnyttjad yta i söder som vid behov kan utvecklas för parkering. Ytterligare parkeringsytor har därmed inte pekats ut i planen. Möjlighet att anlägga handikapplatser nära bostädernas entréer medges i planen och kan iordningsställas vid behov.



13. Foto från planområdet som visar parkeringen vid Muraregatan.

5. Planeringsunderlag

5.1 Kommunal

Detaljplan

Planområdet omfattas idag av 'Förslag till ändring av stadsplanen för Borgholm, delar av kvarteren Stenhuggaren och Skepparen, stg3, 453, 463 m.fl. Borgholms kommun', Dnr 150 (08-BOR-146) fastställd 17 maj 1977. En mindre del av plan nummer 200 (0885-P40) berörs.

Grundkarta

Grundkarta över del av Stenhuggaren 9 och del av Borgholm 11:1, daterad 2025-09-01.

Översiktsplan

Översiktsplan 2040, antagen 17 mars 2025.

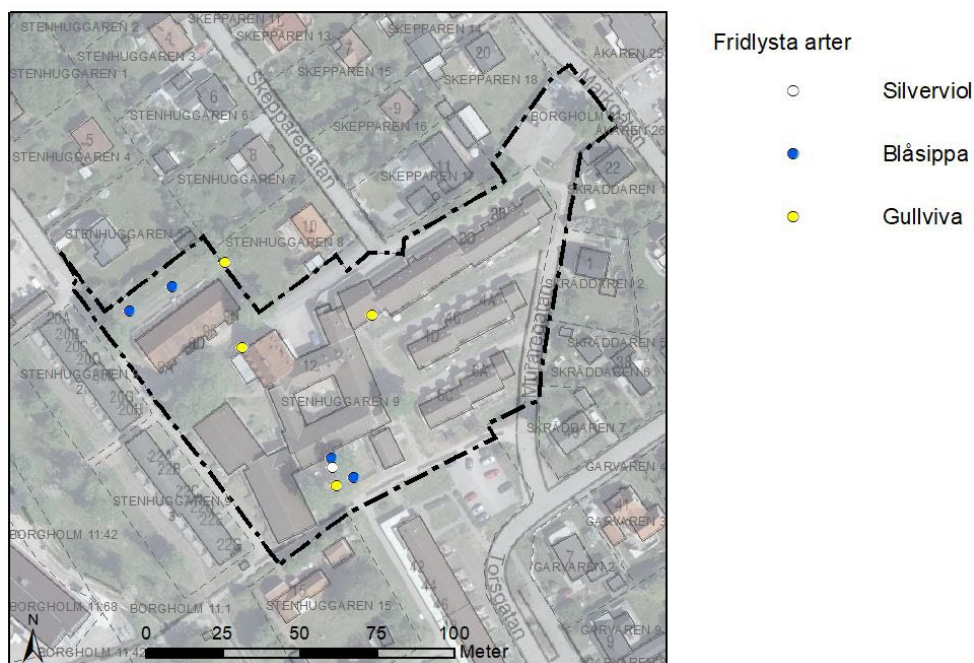
Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Borgholms kommun har utfört en undersökning av betydande miljöpåverkan i planarbetet. Det finns några miljövärden att ta hänsyn till men de bedöms kunna hanteras och ges bättre skydd i ny plan jämfört med tidigare. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte ger upphov till en betydande miljöpåverkan. Undersökningen bifogas planhandlingarna.

5.2 Utredningar

Artinventering

Kommunen har inventerat planområdet i mars-april efter silvriol och andra fridlysta och rödlistade arter. Ett fynd av silvriol gjordes, samt flera av gullviva och blåsippa. Arterna har rapporterats in i artportalen (mars 2025). Ett PM Skötsel av silvriol (Borgholms kommun, 2025-04-14) har tagits fram för att gynna artens spridning på kommunal mark.



14. Inventeringsresultat våren 2025

5.3 Övrigt

Trädvårdsplan och trädinventering, Borgholms stad, 2016-11-30

Planbeskrivning för Strömgården, del av Stenhuggaren 9 m.fl.

6. Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighetsrättsliga konsekvenser hanteras under rubriken Genomförandefrågor.

6.2 Natur

Grönområde

Det finns ingen naturmark inom planområdet. Naturvärden på kvartersmark ges ett ökat skydd.

Landskapsbild

Ett genomförande av planen ger ingen påverkan på landskapsbilden.

6.3 Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

I bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBMP) görs bedömningen att en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram utan att konsekvenserna av planens genomförande hanteras i denna planbeskrivning samt i UBMP.

Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra någon miljöpåverkan, med undantag för viss påverkan på övriga kulturella värden.

Då detaljplanen rör ombyggnation av befintlig fastighet inom tätorten Borgholm är det ingen ny mark som tas i anspråk. Träd och annan vegetation ska sparas i planen. En skötselplan ska tas fram för att gynna silvreviolen som finns i planområdet. Planen ligger inte inom utpekade natur- eller kulturvärden. MKN bedöms inte försämrats då planen ligger inom befintlig VO för vatten och avlopp. Det finns en önskan från kommunens sida att spara ursprungliga historiska detaljer, på byggnaden Strömgården, som är av kulturellt värde.

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

Bedömningen är att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Skälen beskrivs i bifogad Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBMP).

Dagvatten

Planerad ombyggnation medför obetydlig förändring av mängd dagvatten in i systemet.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Luft

Planens genomförande ger ingen negativ påverkan på MKN för luft.

Vatten

Planens genomförande ger ingen negativ påverkan på MKN för vatten.

Buller

Planens genomförande ger ingen negativ påverkan på MKN för buller.

6.5 Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Området är inte utsatt för buller och ingen förändring förväntas ske med planens genomförande.

Översvämning

Området är inte inom risk för översvämning och ingen förändring förväntas ske med planens genomförande.

Olyckor

Ingen förändring avseende risk för olyckor förväntas ske med planens genomförande.

6.6 Sociala frågor

Planens genomförande förväntas ge en positiv påverkan på sociala frågor till exempel genom ökat underlag för offentlig service.

Barn

Planen säkerställer gång- och cykelväg som är en trygg skolväg.

Jämlikhet

Närhet mellan stadens olika funktioner underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

6.7 Riksintresse

Kulturmiljövård

Planens genomförande bedöms inte leda till en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Rörligt friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte leda till en negativ påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv.

Obruten kust

Planens genomförande bedöms inte leda till en negativ påverkan på riksintresset för obruten kust.

6.8 Trafik

Trafikmängden förväntas inte öka men bedöms ändra karaktär till att huvuddelen av trafikorörelserna sker dagtid samt att det blir en lägre andel tung trafik, då användningen går från äldreboende och bostäder till bostäder.

Gång- och cykeltrafik

Planen medför fler bostäder vilket leder till fler gående och cyklister inom området.

7. Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen beskriver hur detaljplanen ska genomföras och vilka konsekvenser det får. Den redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den ska godkännas av nämnd i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

Markförvärv

Område med bestämmelse gång- och cykelväg föreslås överföras från Stenhuggaren 9 till den kommunalt ägda fastigheten Borgholm 11:1. Kommunen ska ansöka och betala lantmäteriförrättningen. Ingen ersättning för marken ska utgå.

Skyldighet inlösen, huvudman

Planförslaget föreskriver kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. Kommunen har skyldighet till inlösen enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL om fastighetsägaren kräver det.

Rätt till inlösen, kommun

Kommunen har rätt att lösa in allmän platsmark inom planområdet enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns i planen.

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär följande förändringar i fastighetsindelning.

Del av Stenhuggaren 9 som omfattar det tidigare äldreboendet Strömgården ska bli en egen fastighet med avsikten att sälja till Statens bostadsomvandling AB.

Del av Stenhuggaren 9 som idag utgörs av gång- och cykelväg i öst-västlig riktning ska fastighetsregleras till den kommunala fastigheten Borgholm 11:1.

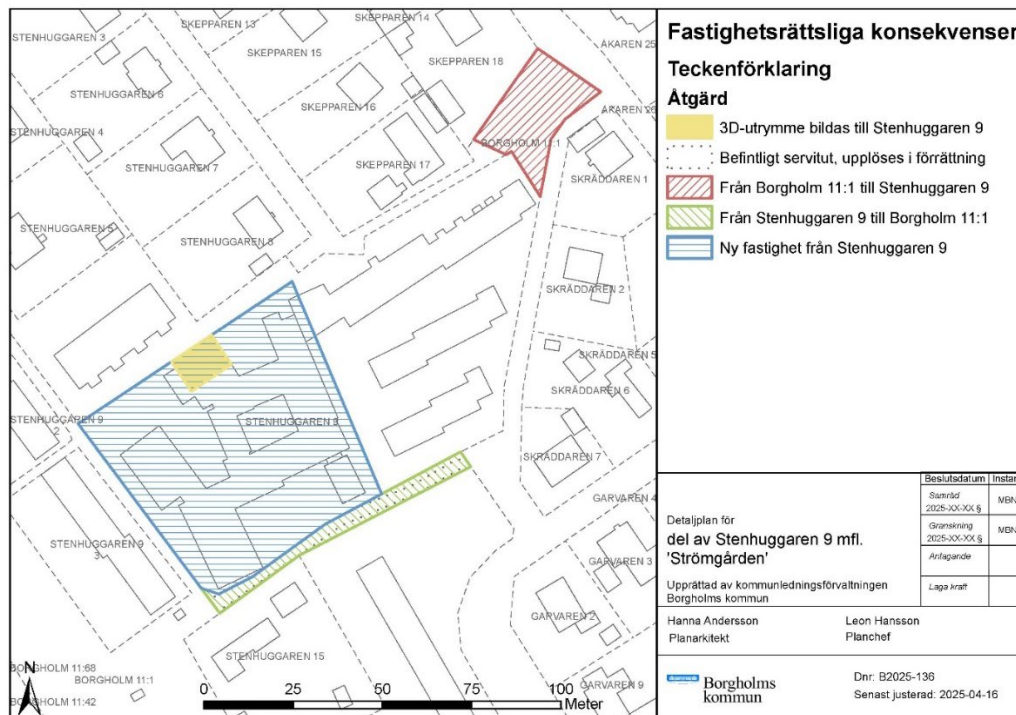
Del av Borgholm 11:1 som idag utgör parkeringsplats med angöring från Markgatan ska överföras till Stenhuggaren 9.

Kommunen avser att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för att genomföra ovanstående åtgärder. Varje fastighetsägare ansvarar för och bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs för att bilda nya fastigheter eller reglera mark mellan befintliga fastigheter.

Del av Stenhuggaren 9 avses bilda 3D-utrymme för teknisk anläggning. Strömgårdens tvåvåningsbyggnad innehåller en fjärrvärmecentral i källarplan som försörjer huvuddelen av byggnaderna på Stenhuggaren 9 med värme. Denna funktion ska säkerställas att den kan fortgå och skötas som idag även efter att byggnaden Strömgården bildat egen fastighet från ursprungsfastigheten Stenhuggaren 9. Eftersom ägaren till Stenhuggaren 9 även kommer att hyra Strömgården och driva uthyrning av lägenheterna på samma sätt som för övriga delar av fastigheten i minst 10 år framåt finns det inte skäl att separera fjärrvärmearläggningarna idag. När Strömgården säljs är avsikten att Borgholmshem AB åter blir ägare till fastigheten och även fortsättningsvis kan fortsätta uppvärmningen som idag. För att säkerställa att funktionen

Planbeskrivning för Strömgården, del av Stenhuggaren 9 m.fl.

av fjärrvärmeanläggning kan fortgå för Stenhuggaren 9 behov även om en extern part blir ny ägare efter försäljning ska teknikrummet inklusive utrymmen som behövs för att nå teknikrummet bilda eget 3D-utrymme och vara kvar i Borgholmshems ägo. Utifrån en sådan omständighet ska Strömgården separeras från Stenhuggaren 9 och lösa egen värmecentral.



15. Karta över de fastighetsrättsliga konsekvenser som planen ger.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett officiälservitut som belastar Stenhuggaren 9 till förmån för Borgholm 11:1 för gång- och cykelväg. Detta kommer att bli onödigt när den säkerställs i planen som allmän platsmark, gång- och cykelväg och kan upphävas genom förrättning.

Gång- och cykelvägen över Stenhuggaren 9 används för infart till Stenhuggaren 15. Det lyfts i gällande plan nr 200:1988 att ”Dock måste utfartsfrågan lösas genom avtal för fastigheten Stenhuggaren 15 söder om Strömgården, då den i gällande plan anvisade utfarten nu kommer att tas i anspråk för bebyggelse.” Denna rättighet till angöring till Stenhuggaren 15 genom befintlig gång och cykelväg ska kvarstå. Gång- och cykelvägen ligger idag på Stenhuggaren 9 och ska övergå till Borgholm 11:1. Då inget avtal finns inskrivet idag ska ett avtalsservitut upprättas och registreras hos lantmäteriet. Kommunen ska betala för inskrivningen.

Planförslaget säkrar befintliga ledningar genom u-område med undantag för ledningarna intill Strömgårdens västra fasad. För att säkerställa ledningarna behöver servitut finnas. Ansökan om servitut hos lantmäteriet görs av ledningsägare och fastighetsägare och bekostas av ledningsägaren. Vatten- och spillvattenledningarna som ligger i nord-sydlig riktning mellan Strömgården och Almgårdarna ligger idag intill Strömgården västra fasad. Överenskommelse har gjorts med ledningsägaren om en flytt av berörda ledningar så att avstånd mellan ledningar och fasad är minst 3 meter. Borgholm Energi Elnät AB har markförlagda elledningar inom planområdet. Borgholm Energi AB har markförlagda ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärme inom planområdet. Skanova och Global Connect har markförlagda ledningar inom planområdet.

7.3 Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Planförslaget innebär en ändrad användning i ett redan bebyggt område och säkerställer befintlig användning. Ingen utbyggnation av allmän plats föreslås.

Utbyggnad vatten och avlopp

I samband med att planen genomförs (att ombyggnationen görs) planeras VA-sanering av ledningarna i planområdets västra del. Kostnaden ska fördelas mellan fastighetsägare och huvudmannen.

7.4 Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanarbetet bekostas av kommunen. Vid genomförande av projektet fördelas kostnaden till byggherren genom avtal.

Kommunen ser en ekonomisk fördel med att nyttja redan ianspråktagen mark effektivt och tillgodose den efterfrågan på hyresrätter som finns i kommunen.

Planavgift

Planavgift tas ska inte tas ut i bygglovskedet.

Ersättningsanspråk

Planförslaget formulerar varsamhetsbestämmelser. Bestämmelsen ger inte fastighetsägare rätt till ersättning enligt 14 kap. PBL.

Inlösen

Planförslaget innebär att den del av Stenhuggaren 9 som är gång- och cykelväg blir allmän platsmark för gång- och cykelväg. Vid ett genomförande av detaljplanen ska gång- och cykelvägen fastighetsregleras från Stenhuggaren 9 till Borgholm 11:1.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen gemensamhetsanläggning finns eller planeras inom planområdet.

Drift allmän plats

Planförslaget innebär att cykelvägen i öst-västlig riktning överförs från Stenhuggaren 9 till Borgholm 11:1. Då kommunen har servitut på cykelvägen och redan sköter vägen ökar detta inte kommunens driftskostnader.

Kvartersmark för allmänt ändamål övergår till kvartersmark för bostad, vård och kontor.

Fastigheten ingår i samtliga verksamhetsområden, vatten, spillvatten, dagvatten-gata och dagvatten- fastighet. Dagvattenledningen västerut är redan kopplad till Ekbacka dagvattenpark för fördröjning.

Allmän platsmark för gång- och cykelväg ökar. Kostnaden för skötsel av gatuområde ökar inte då kommunen redan sköter vägen.

Allmän platsmark för parkering minskar genom att befintlig parkering längs Markgatan genom planen blir parkering på kvartersmark och överförs från Borgholm 11:1 till Stenhuggaren 9. Kostnaden för skötsel av parkeringen minskar inte då kommunen kommer att fortsätta sköta den.

Drift vatten och avlopp

Borgholm Energi är huvudman för VA och belastas ekonomiskt för underhåll av VA-anläggningar så som vatten- och spillvattenledningar. VA-kollektivet är taxefinansierat.

Gatukostnader

Inga nya gator planeras. Befintliga gator sköts redan av kommunen.

7.5 Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal ska upprättas då inga åtgärder ska ske på allmän platsmark.

Tidplan

Planen handläggs med standardförfarande.

Preliminär tidplan:

-Samråd juni 2025

-Granskning oktober 2025

-Antagande november 2025

-Laga kraft december 2025

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då antagandebeslutet vinner laga kraft.

Varje fastighetsägare ansvarar för planens genomförande på egen mark.

7.6 Kulturvärden

Varsamhetsbestämmelser

Kommunen har tagit ställning till platsens kulturvärden. Planförslaget innehåller varsamhetsbestämmelser för Strömgården. Bestämmelsen ger inte fastighetsägare rätt till ersättning enligt 14 kap. PBL.

Rivningsförbud

Planförslaget innehåller inga bestämmelser om rivningsförbud.

Bevarandekrav

Planförslaget innehåller inga bestämmelser om bevarandekrav.

7.7 Prövning enligt annan lagstiftning

Artskyddsförordning och Miljöbalken 12 kap §6

Inom området finns naturvärden i form av äldre träd varav ett uppfyller kriterierna för skyddsvärt träd. Skyddsvärda arter som finns inom planområdet är silvriol (fridlyst enligt 8§, blåsippra och gullviva (fridlysta enligt 9§) och falsk djävulssopp (rödlistad som sårbar-VU, 2025). Ytterligare en rödlistad art finns i närheten, igelkott. Planen medför ingen negativ påverkan på arterna och dispens från artskyddsförordningen alternativt samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken bedöms därför inte behövas. Under ombyggnationstiden ska ytorna med skyddade arter hägnas in för att säkerställa att ingen skada görs på de skyddade arternas livsmiljö.

Kulturmiljölagen

Ingen fornlämning har registrerats inom planområdet. Om en fornlämning påträffas och blir känd först under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del där fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.