



Borgholms  
kommun

## Start-PM för detaljplan Törnrosen 2, 8 och 9.



*Preliminär planområdesgräns*

## Innehåll

<b>Bakgrund och syfte .....</b>	<b>3</b>
Läge och planeringsförutsättningar .....	3
Gällande översiktsplan .....	4
<b>Gällande detaljplan .....</b>	<b>4</b>
Bedömning .....	5
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler: .....	6
<b>Preliminär plan .....</b>	<b>6</b>
Preliminär tidsplan.....	6
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser .....	6
Intäkter .....	7

## Bakgrund

Ansökan om planbesked avseende fastigheterna Törnrosen 2, 8, 9 inkom 2023-03-29. Fastigheterna utgör tillsammans en yta på 0,5 hektar och består av Borgholms Folkets hus, en före detta konsumbutik som idag inrymmer en inredningsbutik och en byggnad som tidigare varit en konservefabrik. Hälften av planområdet består hårdgjord yta och resten av grönområde.

## Syfte

Syftet med ansökan är att möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus. Samtliga berörda fastigheter ägs av Borgholms kommun.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2023-06-14 § 122 att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.

## Läge och planeringsförutsättningar

Planområdet är beläget centralt i Borgholm utmed Storgatan som även är en av två huvudinfarter till Borgholm. I närheten av planområdet finns ett stort utbud av service, restauranger, livsmedelsbutik, bibliotek, skola och förskola, hälsocentral och busshållplats för linje 101 med tät trafik till Kalmar.

På nuvarande fastigheten Törnrosen 2 ligger Folkets hus som bland annat inrymmer biograf och möteslokal. På fastigheten Törnrosen 9 är Borgholms gamla konsumbutik belägen som idag inrymmer en inredningsbutik. På fastigheten Törnrosen 8 finns en byggnad som tidigare varit konservefabrik samt parkeringsplatser. Planområdet gränsar till villabebyggelse och verksamhetsområde med drivmedelsstation och bilverkstad.

Gatumiljön längs Storgatan präglas av en viss storskalighet, till följd av långa siktlinjer, få vertikala avgränsningar längs med vägen och genom att bebyggelsen ligger indragen från gatan. Bebyggelsen utmed Storgatan varierar från lantlig villabebyggelse, stora volymbyggnader för handel, lamellhus till en mer tydlig trädgårdsstadskarakter. Bebyggelsen och dess relation till gatan bidrar starkt till ökade hastigheter där biltrafik prioriteras över andra trafikslag och att Storgatan som rum upplevs odefinierat.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård 3e kap MB, Borgholm [H23]. Motiveringen till riksintresset pekar ut stads- och slottsmiljöer i ett kustlandskap där Borgholms medeltida slott präglar landskapsbilden och uttrycker de långvariga kungliga intressena på platsen. I slottets omedelbara närhet har småstaden och badorten Borgholm utvecklats med sin träbebyggelse från 1800–1900-tal.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten samt verksamhetsområde för dagvatten för fastighet och gata. Dagvatten från gatan och det aktuella planområdet är idag påkopplat mot Storgatan och rinner ut i hamnbassängen. I dagsläget finns ingen anordnad fördröjning. Om anslutning till dagvattennätet blir från "baksidan" (Karl Olofsgatan) kommer dagvattnet rinna ut i Mejeriviken i stället. Borgholm energi kommer att få besluta om vart den mest lämpliga anslutningen bör ske framöver. Dagvattennätet i Borgholm är till viss del bristfälligt, kraftig nederbörd kan orsaka såväl översvämning dagvattensystemet som inläckage i spillvattenavloppet, med risk för såväl bräddningar som källaröversvämningar. Det dagvatten som uppkommer på fastigheten behöver tas om hand och fördröjas innan det släpps vidare på det kommunala ledningsnätet för

dagvatten.

Fjärrvärmenätet väl utbyggt och Folkets hus är redan anslutet.

Brandpost finns i hörnet Storgatan-Nyborgsgatan

Planområdet ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap §3) samt riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2) vilka rör hela Öland.

Området ingår i område för grön infrastruktur, värdetrakt ädellöv, Mittlandet och Ölands kustädellövskog. Inom fastigheten Törnrosen 2 finns större ädellövträd

Noterade rödlistade arter på platsen är naverlönn (CR), hussvala (fridlyst, VU), östersjömålla (EN) och igelkott (NT). Två av arterna är akut hotad och starkt hotad. Östersjömållan som är starkt hotad noterades dock 2004 så det är osäkert om den finns kvar i området.

### **Gällande översiktsplan**

Den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik pekar ut ett antal förtättnings- och utbyggnadsområden. Övre Storgatan är ett utpekade förtättningsområde där handel i kombination med bostäder prioriteras. Det beskrivs att förtätning ger positiva samhällseffekter genom att antalet boende i kommunen kan komma att öka, vilket i sin tur ger underlag till bättre kommunal service och lokalt näringsliv. Det kommer också innebära att fler arbetstillfällen skapas i samband med byggnation och genom möjliggörande av fler ytor för handel och verksamheter.

Törnrosen 2, 8 och 9 ligger dock precis utanför ovan beskrivet förtättningsområde men beskrivs i område 19 under avsnittet kulturmiljö enligt följande. Folkets hus är ursprungligen en herrgård som arbetarrörelsen förvärvade omkring 1930. Byggnaden är här byggts om och till. Även en konservfabrik och mjölkbutik byggdes här upp av kooperativen. Ny- och ombyggnation på platsen ska prövas restriktivt från fall till fall och ett fördjupat kunskapsunderlag ska tas fram genom utredningar för att utifrån detta anpassa utvecklingen efter förutsättningarna. Hänsyn till befintlig struktur krävs.

Intentionen i den fördjupade översiktsplanen är vidare att ge Storgatan en mer stadsmässig karaktär med ett tydligare gaturum. Genom att ge möjlighet till utbyggnader och fler lokaler skapas förutsättningar för fler verksamheter och bostäder inom den befintliga staden där också parkeringsfrågan kan lösas på ett mer tillfredsställande sätt. Tillkommande bebyggelse kan placeras närmare gatuliv och vara en blandning av bostäder, verksamhetslokaler, handel och kultur. Gatan får då en tydlig struktur och karaktär genom ett förtätat gaturum, likställning av trafikslag och en skala och utformning som stödjer livet längs gatan. Storgatan föreslås få ett något smalare körfält än dagens, och trädplanteringar längs ömse sidor. Dubbelsidig parkering tillför rörelse till gatumiljön, liksom dubbelsidiga generösa gång- och cykelstråk.

### **Gällande detaljplan**

Området omfattas idag av stadsplan för kvarteren Törnrosen, fastställd år 1943, 08-BOR-73. Det aktuella området består delvis av prickmark som ej får bebyggas samt mark för bostadsändamål i fristående byggnadssätt med högst två våningar och inte högre än 7,6 meter. Törnrosen 8 och 9 är planlagda för allmän platsmark. Planens genomförandetid har löpt ut.

## Bedömning

Fördjupningen tar upp att det finns en stor efterfråga på bostäder i centrala Borgholm och intentionen är att det ska kunna skapas fler bostäder för permanentboende i kommunen. Med rätt hänsyn till platsens förutsättningar och kulturvärden bedöms detaljplanen kunna bli förenlig med den fördjupade översiktsplanen trots att området inte är utpekad som utredningsområde för förtätning.

Det aktuella planområdet bedöms inneha höga kulturhistoriska värden som ska utredas vidare i kommande planprocess. Utformningen av planen görs med utgångspunkt i platsens karaktär där Folkets hus med tillhörande trädgård är allmänt tillgänglig och utgör en mötesplats för många besökare. Den öppna och gröna struktur som präglar området kring Folkets hus ska bibehållas. Den äldre byggnaden (tidigare konsumbutik) utmed Storgatan på Törnrosen 9 bedöms ha höga kulturvärden vilka kommer att beaktas i planprocessen.

Visualisering eller volymstudie bör tas fram för att visa hur planerad bebyggelse kommer förhålla sig till befintlig bebyggelse. Nyttillkommande bebyggelse ska harmoniera med omgivande bebyggelse och bebyggelsestruktur

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för vatten- och spillvatten samt verksamhetsområde för dagvatten för fastighet och gata. Spillvatten leds till Borgholms reningsverk som har kapacitet för rening av det. Det dagvatten som uppkommer på fastigheten behöver tas om hand och fördröjas innan det släpps vidare på det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Vidare utredning får påvisa lämpligt tillvägagångssätt för fördröjning av dagvatten.

Behov av parkering och utrymme för avfallshantering bör lösas på den egna fastigheten.

Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet.

Markradon ska mätas innan byggnation påbörjas. Om mätning visar förhöjda värden kan radonsäkert byggande krävas.

Risikfaktorer förknippade med drivmedelsanläggningen på fastigheten Törnrosen 15 är bland annat drivmedelsleveranser och brand vid läckage i samband med dessa. Preliminärt bedöms risken från drivmedelsanläggningen som mindre då Folkets hus till stor del avgränsar platsen från de tilltänkta bostäderna. Vid planläggning av området bör en riskbedömning göras i syfte att identifiera de skyddsvärda objekt som finns i närheten av drivmedelsanläggningen, samt de riskkällor som anläggningen medför.

Buller, luftföroreningar och damm kan förekomma från trafik på Storgatan och från närliggande verksamheter. En bullerberäkning bör tas fram som visar eventuella störningar från trafik och intilliggande verksamheter. Bestämmelser kan krävas i detaljplanen för att den avsedda markanvändningen ska bli lämplig utifrån bullersituationen.

Gränsvärden för miljö kvalitetsnormer för utomhusluft har vid tidigare mätningar vid Storgatan i Borgholm inte överskridits. Planläggningen bedöms inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds.

Inom fastigheten Törnrosen 2 finns större träd men de bedöms inte utgöra en allé och omfattas därmed inte av det generella biotopskyddet. De stora träden (större än 80 cm i diametern) bidrar till områdets karaktär och bedöms ha funnits på platsen sedan åtminstone 1940-talet. De bedöms ha ett kulturhistoriskt, socialt samt biologiskt värde. Träden har betydelse för stadens gröna infrastruktur och bidrar till temperaturutjämning samt ger svalka och skugga. De större träden ska mätas in och

skyddas i kommande detaljplan. Eventuell grävning och schaktning intill träd ska ske med en metod som inte skadar trädens rötter. Träden som överstiger 80 cm i diametern anses vara särskilt skyddsvärda och åtgärder på eller intill dessa kräver samråd utifrån miljöbalkens 12 kap 6 §.

Troligen innebär inte planläggningen av området någon påverkan på arterna hussvala och igelkott, då dessa arter gärna håller till inom bebyggda områden.

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan eller medföra skada på något riksintresse.

Det bedöms inte finnas några fastighetsrättsliga frågor att utreda.

### **Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:**

Planen bedöms möjliggöra för ca 15-25 nya bostadsenheter.

### **Exploatering**

Kommunens målbild med området att det ska utvecklas för främst hyreslägenheter för permanentboende. Detta för att få i gång flyttkedjorna inom Borgholm.

Efter detaljplanens genomförande har kommunen ambitionen att via markanvisningstävling eller direktanvisning hitta lämplig aktör för att utveckla området.

## **Preliminär plan**

### **Preliminär tidsplan**

Start-PM	Kvartal 4 2024
Samråd	Kvartal 2 2025
Granskning	Kvartal 1 2026
Genomförande – PM	Kvartal 2 2026
Antagande	Kvartal 3 2026
Genomförande	Kvartal 1 2027

Detaljplanarbetet kommer att handläggas med utökat förfarande.

### **Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanarbetet bekostas av kommunen. Eventuella fastighetsregleringar bekostas av Borgholms kommun.

Detaljplanen har en uppskattad budget på 900 000 kronor. I den uppskattade budgeten ingår förvaltningens arbetstimmar för handläggning av ärendet, utredningar, grundkarta, fastighetsförteckning, annonseringar.

Det kan tillkomma kostnader utöver den uppskattade budgeteringen som inte har förutsetts vid detta skede.

Markvärdering: Ingen markvärdering är i dagsläget utförd. Det finns inte befintliga arrenden/tomträttsavtal inom området.

**Kostnader för kommun och kommunala bolag****Kostnader**

Allmänplatsmark (väg, parkering, planteringar, trottoar)	500 000 kr
Dagvattenhantering	250 000 kr
Detaljplan och utredningar	900 000 kr
Fastighetsbildning	100 000 kr
Anslutning VA	270 000 kr
Markundersökningar	100 000 kr
Marksanering	200 000 kr
Konsulter	300 000 kr
Oförutsedda kostnader och byggherrekostnader 20%	524 000 kr
<b>Summa</b>	<b>3 144 000 kr</b>

**Intäkter**

Hysesrätter HR	2 145 000 kr
Bostadsrätter BR	0 kr
<b>Summa</b>	<b>2 145 000 kr</b>

---

<b>Summa totalt</b>	<b>-999 000 kr</b>
---------------------	--------------------

**Konsekvens**

Om kommunens inriktning är att tillskapa hyresrätter bedöms exploateringsprojektet inte bära sina egna kostnader. Däremot bedöms det finnas stora samhällsekonomiska värden för Borgholms kommun i projektet i form av fler hyresrätter då ett brett utbud av boendeformer bidrar till förbättrad rörlighet på bostadsmarknaden.