



Plan- och byggverksamheten
miljobygg@morbylanga.se

Detaljplan för del av Färjestaden 1:232 m fl Sjöbergshage

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställer kommunen alla de synpunkter, tankar och idéer som inkommit från privatpersoner, föreningar och myndigheter under granskningen, så kallade yttranden. I dokumentet redovisar också kommunen sin syn på de inkomna yttrandena.

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för utökat förfarande och har varit på granskning under tiden från den 26 april 2021 till den 14 juni 2021. Beslut att godkänna planen för granskning togs i Samhällsbyggnadsnämnden den 15 april 2021 § 79.

Vad innehåller ett granskningsutlåtande?

Under rubriken Inkomna skrivelser i vänsterkolumnen finns inkomna yttranden. Under rubriken Kommunens kommentarer i högerkolumnen redovisas kommunens syn på det inkomna yttrandet. I slutet finns en lista över revideringar.

Vad gör kommunen med personuppgifter?

För att kunna tillgängliggöra granskningsutlåtandet har kommunen tagit bort alla personuppgifter från de inkomna yttrandena.

På kommunens hemsida finns mer information hur vi behandlar dina personuppgifter: www.morbylanga.se/personuppgifter

Inkomna skrivelser från myndigheter	Kommunens kommentarer
<p>Inkom 2021-06-16 Länsstyrelsen</p> <p><u>Kontroll enligt kap 11 PBL</u> Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsens synpunkter under Upplysningar bör beaktas.</p> <p><u>Upplysningar</u></p> <p><i>Natur</i> Kommunen har minskat plusmarken söder om det nya bostadsområdet för att ge mer</p>	<p>Noteras.</p> <p>Kvartersmarken har minskades med knappt 400 m² mellan samråd och granskning.</p>

<p>naturmark men eftersom kvartersmarken också har ökat är ökningen av naturmark i planen marginell. Det framgår inte i samrådsredogörelse när kommunen svarar på länsstyrelsens kommentar om att plusmarken borde kunna minskas ner till förmån för naturmarken. Det hade varit bättre om kommunen hade låtit kvartersmarken vara som den var i samrådsskedet och bara minska ner plusmarken.</p> <p>När kommunen anger att det ska planteras ett antal buskar och träd som ersättning för de som måste avverkas borde det anges att det ska vara inhemska arter som finns naturligt i trakten.</p>	<p>Eftersom parkering ska rymmas inom kvartersmarken är det inte möjligt att minska kvartersmarken ytterligare. Granskningsförslaget ger den större frihet i hur byggnader och parkering kan placeras i och med att den byggbara kvartersmarken har ökat.</p> <p>Noteras.</p>
<p>Inkom 2021-04-30 Lantmäteriet</p> <p>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</p> <p><i>Egenskapsbestämmelse p₁</i> Bestämmelsen om att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns strider mot nuvarande förhållande då det idag i plankartan redovisas fastighetsgräns som går igenom komplementbyggnad.</p> <p><i>Exploateringsavtal</i> Om avsikten är att ej upprätta exploateringsavtal ska detta framgå av planbeskrivningen.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Bestämmelsen p₁ justeras så att det också är tillåtet att sammanbygga komplementbyggnader i fastighetsgräns.</p> <p>Det framgår av planbeskrivningen att ett avtal ska upprättas vid försäljning av den föreslagna nya kvartersmarken.</p>
<p>Inkom 2021-06-17 Socialnämnden</p> <p>Förvaltningen ser positivt på att planförslaget möjliggör för ett rikare utbud av vårdboende och kontor då det kommer finnas stort behov av detta för att kunna tillgodose behoven för grupperna äldre och personer med funktionsvariationer.</p> <p>Förvaltningen vill utifrån ovanstående betona önskemålet om att göras delaktig i framtida faser då projektering och byggande ska genomföras.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p>

<p>Inkom 2021-05-06 Utbildningsnämnden</p> <p>Ingen erinran.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>Inkomna skrivelser från övriga remissinstanser</p>	<p>Kommunens kommentarer</p>
<p>Inkom 2021-06-10 E ON</p> <p>Det är viktigt att kommunen vid planering av lokalgata säkerställer på så sätt så att den befintliga transformatorstationen uppfyller Trafikverkets krav på bebyggelsefritt anstånd från väg.</p> <p>Under förutsättning att man ta hänsyn till ovan så har vi inget ytterligare att erinra över planförslaget.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p>
<p>Inkom 2021-05-05 Räddningstjänsten</p> <p>Inga synpunkter.</p>	<p>Noteras.</p>
<p>Inkomna skrivelser från sakägare</p>	<p>Kommunens kommentarer</p>
<p>Inkom 2021-06-08</p> <p>Vi är många som är mycket negativa till planerad skövling och bebyggelse i Sjöbergs hage. Inte bara vi närmast boende utan många andra som ofta promenerar på stigarna i det vackra grönområdet. Barn leker där och bygger kojor. Man tar rundor med sina hundar. Området är en hemvist för många fågelarter, har själv sett olika hackspettsarter där.</p> <p>Det är olyckligt och beklagligt att detta sista största sammanhängande grönområde skövlas.</p> <p>Arbeten med grönstrukturplan har tidigare funnits i Färjestaden. Det har där sagts att det var mycket viktigt att bevara de få grönområden som finns kvar. Vad händer?</p> <p>Det kan inte för ofta upprepas betydelsen av grönområden i en tätort.</p> <p>En skog/grönområde har många funktioner:</p>	<p>Befintlig naturmiljö har undersökts i en naturvärdesinventering som visar att delar av planområdet klassas med visst naturvärde. De områden inom Sjöbergs hage med påtagliga och höga naturvärden tas inte i anspråk. Rekreationsområdet Sjöbergs hage är fortfarande väl tilltaget och har fortsatt goda möjligheter för rekreation.</p> <p>Slutsatsen i grönstrukturplanen är att en förtätning inom stråket är möjlig utan att stråkets funktion går förlorad. Området är också utpekad i kommunens översiktsplan.</p> <p>Noteras.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Ger plats för rekreation och lek. - Ger identitet och karaktär åt ett samhälle. - Renar dagvatten. - Fungerar hälsofrämjande. - Ger förutsättningar för en biologisk mångfald (många fågelarter häckar i området.) <p>En sammanhängande grönstruktur ger stora samhällsvinster. Människors behov av bostadsnära skogs- och parkområden ska ej underskattas. Bevara detta vackra skogsområde till framtiden.</p> <p>Se över möjligheten till byggnation på annan plats, till exempel gräsplanen invid Runsbäcksvägen – Sjöbergs äng (mitt emot Talluddens camping).</p>	<p>Kommunens bedömning är att områdets kvarvarande grönytor är stora nog för framtidens behov.</p> <p>Kommunen har redan planer på byggnation inom aktuellt området. Detaljplanen för Sjöbergs äng har varit ute på samråd under våren. Samrådsförslaget finns tillgängligt på Framtidens Färjestaden - Mörbylånga kommun (morbylångase.se)</p>
<p>Inkomna skrivelser från berörda</p>	<p>Kommunens kommentarer</p>
<p>Inkom 2021-04-30</p> <p>Jag har för ett år sedan skickat in flera yttranden till detaljplanen och de står fast men jag vill nu utveckla mina synpunkter ytterligare.</p> <p>Jag vill köpa in den bit mark som är belägen mellan min och grannens fastighet (grannen är positiv till detta). Jag fick 16/6-20 besked om att ni skapat ett ärende vad gäller min förfrågan. För att detta ska kunna genomföras måste ni omvandla området till kvartersmark för bostadsändamål vilket jag härmed anhåller om.</p> <p>OM ni inte skulle gå med på detta vill jag att området i framtiden fortsätter att vara naturmark och INTE görs om till en asfalterad gång-och cykelväg. Jag har den 12/2 och den 19/2 2014 fått löfte och besked från Mörbylånga kommun att det inte ska anläggas någon asfalterad gång- och cykelväg på området. Dessa handlingar har jag bifogat i tidigare yttranden våren 2020.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Aktuell grönremsa är i gällande detaljplan planlagd som område för Natur. Aktuell planförslag föreslår ingen ändring för området eftersom grönremsan är en viktig del i kommunens ambition att anordna ett öppet och lättillgängligt gång- och cykelvägnät för att erbjuda mer omvägskänsliga trafikanter gena och säkra vägar för att minska behovet av bil.</p> <p>Noteras.</p>

<p>Vad gäller nya förslaget till detaljplan vill jag att ev ny byggnation placeras så nära Ladan som möjligt.</p> <p>Ev nya byggnader ska inte vara högre än 2 våningar. Inga andra hus i området är högre och ägarna har heller inte varit tillåtna att höja sina hus.</p> <p>I naturområdet finns det bl a fladdermöss, vilket är ytterligare ett argument för att nya byggnader ska vara så nära Ladan som möjligt för att inte störa naturen.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Kommunen bedömer att en skalförskjutning i området får accepteras för att kunna utnyttja marken effektivt.</p> <p>Noteras.</p>
<p>Inkom 2021-05-03</p> <p>Vi är emot byggnation i området pga det ökade trafikflödet. Berörda hus är inte placerade på tomterna för ett ökat trafikflöde, dessutom är utfarten från Smörblomsgatan mot Telegatan undermålig.</p>	<p>Både Näckrosgatan och Smörblomsgatan har mått som tillåter en trafikökning i den omfattning planförslaget innebär. Den bullerberäkning kommunen tagit fram visar att gällande riktvärden uppnås för befintlig bebyggelse.</p>
<p>Inkom 2021-06-01</p> <p>Vi emotsätter oss fortfarande all byggnation i förslaget till detaljplan.</p> <p>Orsakar trafikökning på berörda gator Smörblomsgatan, Näckrosgatan och korsningen Telegatan-Storgatan. Det nya förslaget kommer inte att reducera trafikmängden på Näckrosgatan, snarare öka då parkering ligger i anslutning till Näckrosgatan. Så vi emotsätter oss den ändringen på en ihopkoppling med Smörblomsgatan. Och det är inte eventuellt buller från trafiken som stör oss, det är mängden trafik vi är oroliga för.</p> <p>Storleken och föreslagen höjd på byggnaden passar inte in i naturmiljön och befintlig byggnation. Nu kom det till lokaler för kontor hur kommer trafiken påverkas av det?</p>	<p>Noteras.</p> <p>Både Näckrosgatan och Smörblomsgatan har mått som tillåter en trafikökning i den omfattning planförslaget innebär. Att utforma utfarter från den egna fastigheten och i korsningarna mot Telegatan trafiksäkert är av största vikt oavsett vilka trafikmängder det är på gatan. Kommunen kommer under 2021 göra åtgärder på Telegatan. I det projektet ingår utformning av trafiksäkra utfarter framförallt för cyklister och fotgängare.</p> <p>Kommunen bedömer att en skalförskjutning i området får accepteras för att kunna utnyttja marken effektivt. Planförslaget medför ökad trafik till och från planområdet, framförallt från Telegatan och längs Smörblomsgatan och Näckrosgatan. Planförslaget kan ge upphov till ca 160 fordonsrörelser per dygn som fördelas på de båda gatorna. Om planens genomförande leder till byggnation av kontor, skola eller samlingslokal bedöms trafikmängden öka något mer, till ca 260 fordonsrörelser per dygn. Den bullerutredning kommunen gjort är</p>

Vi boende på Näckrosgratan ser redan idag att vi bor på en av Färjestadens mest trafikerade villagator, se till antal fastigheter. Med mycket gång-, cykel- och motorfordonstrafik till Ladans, Arnevallens och boulebanans alla aktiviteter samt bussutflykter som samlas vid grusparkeringen. Vi uppskattar hellre en minskning av trafiken på Näckrosgratan.

I samrådet påpekades det från våra kära grannar på Smörblomsgatan att vi på Näckrosgratan är vana vid trafiken. Vill bara påpeka att när vi byggde huset här så fanns varken Ladan, Arnevallen eller Boulebanan och allmän grusparkering. Då var även Näckrosgratan en liten återvändsgränd. Och vid tiden för den exploateringen blev vi inte tillfrågade som sakägare.

Vad anser kommunen om trafikökningen på Telegatan ner till korsningen Storgatan? Det är redan nu en hårt belastad korsning.

Arbetsplatser och service. I det fall planområdet bebyggs med skola, kontor eller lokaler för samling och aktivitet innebär det en eller flera nya arbetsplatser i kommunen och att behovet av samlingslokaler kan tillgodoses. Och hur tror ni att det kommer att påverka trafiksituationen på Näckrosgratan?

Förslag till kommunen att hitta en annan plats för denna exploatering. Varför inte på Järnvägsgatan mitt emot HC, precis bredvid busshållplatsen. Och mycket lättare för biltrafiken att välja Äppelvägen och Åkervägen mot brofästet. Eller varför inte vid Köpstadens husbilsställplats med fin utsikt mot Kalmarsund och nära service och busshållplats. Och samtidigt en barriär mot Färjestadens ”snyggaste” byggnad TP sedd från Ölandsbron. På utställning Färjestadens framtidsvision på

baserad på ett värsta scenario.

Noteras.

En exploatering i enlighet med gällande detaljplaner föranleder ingen dialog med grannar eftersom dialogen genomfördes under processen att ta fram detaljplanen. En detaljplan kan ses som en överenskommelse mellan fastighetsägare och kommunen om hur ett område kan utvecklas.

Kommunen kommer under 2021 göra åtgärder på Telegatan. Kommunen har bedömt att korsningen Storgatan - Telegatan klarar ytterligare trafikökningar utan åtgärder.

Planförslaget medför ökad trafik till och från planområdet, framförallt från Telegatan och längs Smörblomsgatan och Näckrosgratan. Planförslaget kan ge upphov till ca 160 fordonsrörelser per dygn som fördelas på de båda gatorna. Om planens genomförande leder till byggnation av kontor, skola eller samlingslokal bedöms trafikmängden öka något mer, till ca 260 fordonsrörelser per dygn. Det är en stor trafikökning jämfört med dagens trafik, men trafikmängder är fortsatt låga och befintligt vägnät är utformat för att klara dessa trafikmängder utan åtgärder.

Oavsett var nybyggnation placeras inom Färjestadens tätort påverkar den befintlig bebyggelse, infrastruktur och trafiksituation.

Vid Köpstadens husbilsställplats pågår ett detaljplanearbete. Detaljplanen har varit ute på samråd under våren. Samrådsförslaget finns tillgängligt på [Framtidens Färjestaden - Mörbylånga kommun \(morbylanga.se\)](https://framtidens.farjestaden.se)

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram saknas bostäder framförallt i flerbostadshus.

<p>Köpstaden finns det byggnader längs med Brovägen i princip hela vägen, alldeles förträffligt läge för nya stora exploateringar.</p> <p>Om man nu i kommunen måste av ekonomiska skäl sälja mark, så måste det vara en bättre affär att stycka av till 8 st villafastigheter. Vilket skulle öka trafiken med 2 bilar på Näckrosgatan och 6 st på Smörblomsgatan. Eller varför inte helt enkelt låta platsen utvecklas till en central placerad grön oas/park med stigar bänkar, utegym etc.</p> <p>Vilket jag tror lättare skulle accepteras av berörda sakägare.</p>	<p>Färjestaden förtätas kontinuerligt i ett försök att komma till bukt med bostadsbristen. Kommunen har ansvar för att maken nyttjas effektivt.</p>
<p>Inkom 2021-06-10</p> <p>Mina åsikter om bebyggelsen o.a är likvärdiga med dem jag hade vid förra detaljplaneförslaget (den planerade Bovieran). Den här gången har jag svårare att precisera mina synpunkter eftersom eventuell byggnation är mycket oklar. Följande vill jag emellertid anföra:</p> <p>Jag motsätter mig helt en byggnation framför min fastighet. Byggnader som till exempel dem vid Granudden eller nya Högstadieskolan är nästan jämförbara med den tidigare tilltänkta Bovieran vad gäller höjd och storlek. En för mig helt omöjlig tanke.</p> <p>Miljömässigt är projektet förkastligt många kommuner försöker man minska trafiken i centrala delar av samhället. Tvärtom här! Särskilt utsatta blir boende på Smörblomsgatan och Näckrosgatan. Här kommer buller och avgasutsläpp att öka markant. Näckrosgatan är ju redan starkt trafikerad på grund av verksamheter i Ladan o.a.</p> <p>En eventuellt ny gata mellan Smörblomsgatan och Näckrosgatan måste väl kunna undvikas. Det räcker med asfalt som det nu är.</p> <p>Området är ett av kommunens viktigaste rekreationsområden. Stora byggnader, parkeringsplats och mycket trafik kommer</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p> <p>Exploateringsgraden är i princip densamma som i samrådsförslaget.</p> <p>Att minska biltrafiken på våra vägar är en utmaning som alla parter i samhället behöver arbeta med. Men att inte tillgodose kommunens behov av bostäder bedöms inte som en framkomlig väg. En förtätning kan på sikt leda till minskad biltrafik eftersom avstånden minskar och därmed behovet av bilresande.</p> <p>Mängden asfalt ökar enbart marginellt jämfört med samrådsförslaget eftersom måtten på vändplatser behöver vara väl tilltagna.</p> <p>Ett öppet gatunät sprider också trafiken och ökar orienterbarheten i samhället.</p> <p>Rekreativområdet Sjöbergs hage är fortfarande väl tilltaget och har fortsatt</p>

<p>naturligtvis att förstöra området för rekreations- och fritidssysselsättning. Byggnation = slutet på något större sammanhängande grönområde i centrala Färjestaden.</p> <p>Behåll grönområdet med alla sina fåglar, andra djur och växter. Men snygga till det! Det hölls i bra skick i början när den nya fasta småhusbebyggelsen kom till.</p>	<p>goda möjligheter för rekreation.</p> <p>I samband med att man utvecklar området ska befintliga karaktärer tas till vara, större uppvuxna träd ska bevaras och alsumpskogsbeståndet ska skyddas och bevaras i sin helhet</p>
<p>Inkomna skrivelser från övriga</p>	<p>Kommunens kommentarer</p>
<p>Inkom 2021-05-25</p> <p>Ni som kommun säger att ni värnar om miljö och biotoper samt att ni är stolta över att bevara grönområden. Men detta är inte ett grönområde i den bemärkelsen att det planteras träd och växter, det befintliga som nu finns är till 100 % naturligt och innehåller en mångfald av växter, djur och insekter som över en natt kommer att försvinna om detta projekt genomförs.</p> <p>Att Näckrosgatan skall bli en genomfartsled med Smörblomsgatan är för oss helt obegripligt, dom här två gatorna är inte gjorda för denna extra trafik som det innebär. Ni kan inte BERÄKNA (det är en uppskattning från er sida) att riktvärdena för buller inte överskrids.</p> <p>Näckrosgatan är redan idag belastad med trafik så detta främjar inte boende längs med Näckrosgatan.</p> <p>Så vårt råd är att ni utan dröjsmål söker ett lämpligare läge som ni säkert redan har.</p>	<p>Enligt naturvärdesinventering och kommunens bedömning kan stor del av mångfald av växter och djur bevaras trots exploatering.</p> <p>Ett öppet gatunät bidrar till att sprida trafiken och ökar orienterbarheten i samhället.</p> <p>Både Näckrosgatan och Smörblomsgatan har mått som tillåter en trafikökning i den omfattning planförslaget innebär.</p> <p>Bullerberäkning är gjord enligt en av naturvårdsverket godkänd modell och är baserat på ett värsta scenario.</p> <p>Noteras.</p> <p>Kommunen har bedömt att en exploatering enligt detaljplanen överensstämmer med kommunens tidigare ställningstagande och tillgodoser ett behov av bostäder i kommunen.</p>
<p>Inkom 2021-06-14</p> <p>Detaljplanen för Färjestaden bör avbrytas.</p> <p>När planarbetet startade ansågs inte fastigheter på Näckrosgatan bli berörda. Det var enligt regelverket.</p> <p>Nu har planen förändrats i så stor</p>	<p>Noteras.</p> <p>Den förändring som är gjord innebär att planförslaget medger att Näckrosgatan och Smörblomsgatan kan länkas samman för att på så sätt kunna sprida trafiken jämnare i</p>

<p>omfattning så att tidigare ej berörda fastigheter får betydlig påverkan på miljö och trafik. Planprocessen ska därför avbrytas.</p> <p>Egenskapsbestämmelser för mark avviker så kraftigt från villaområdet att det är bäst om de omprövas i en eventuell ny detaljplan.</p>	<p>området. Eftersom Näckrosgratan har mer trafik innebär inte planförslaget en så betydande trafikökning för de boende här som för de boende på Smörblomsgatan. Därför har kommunen inte utökat samrådskretsen.</p> <p>Planförslaget syftar till att ompröva den tidigare överenskommelsen mellan fastighetsägare, invånare och kommunen som gällande detaljplan innebär. Därför för nu kommunen en dialog med berörda grannar om det nya planförslaget.</p>
---	---

Handlingarna revideras enligt följande

- Bestämmelsen p₁ justeras så att det också är tillåtet att sammanbygga komplementbyggnader i fastighetsgräns.
- Bestämmelsen e₁ förtydligas, byggrätten gäller för hela användningsområdet.

Ylva Hammarstedt
Arkitekt