



Mörbylånga
kommun

Detaljplan för del av Färjestaden 1:232 m fl Sjöbergs hage

Antagandehandling
19 januari 2023



Planbeskrivning

Dnr 2018-30

Planbesked 2018-03-01 § 27
Samrådsbeslut 2019-12-19 § 221
Granskningsbeslut 2021-04-15 § 79
Antagandebeslut 2024-04-29 § 42
Laga kraft

Samrådshandling 2019-12-19
Granskningshandling 2021-04-15
Antagandehandling 2023-01-19

Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av handläggare i Mörbylånga kommun.

Följande personer har medverkat i planarbetet:

Mörbylånga kommun:

Ylva Hammarstedt

Arkitekt

Marie-Christine Svensson

Stadsarkitekt

Magdalena Andersson

Miljöhandläggare

Helena Ekvall

Gata och Service

Bengt Johansson

Mark och Exploatering

Peter Eriksson

Taxefinansierad verksamhet

Inledning

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanen och det dokument som är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen, detta dokument, är det dokument som anger syftet med detaljplanen och hur detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska också framgå de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för fastighetsägare, allmänheten och miljön.

Till planhandlingarna räknas också checklistor, illustrationer och utredningar när dessa behövs.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan ska upprättas när det inom ett område finns många motstående intressen. Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med

planen under en särskild genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägare emellan.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten. Detta kallas ofta det kommunala planmonopolet och innebär att det är kommunerna som bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte och det är kommunerna som antar planer inom de ramar som samhället bestämt.

Detaljplaneprocessen utökat förfarande

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard, utökat eller samordnat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med utökat förfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

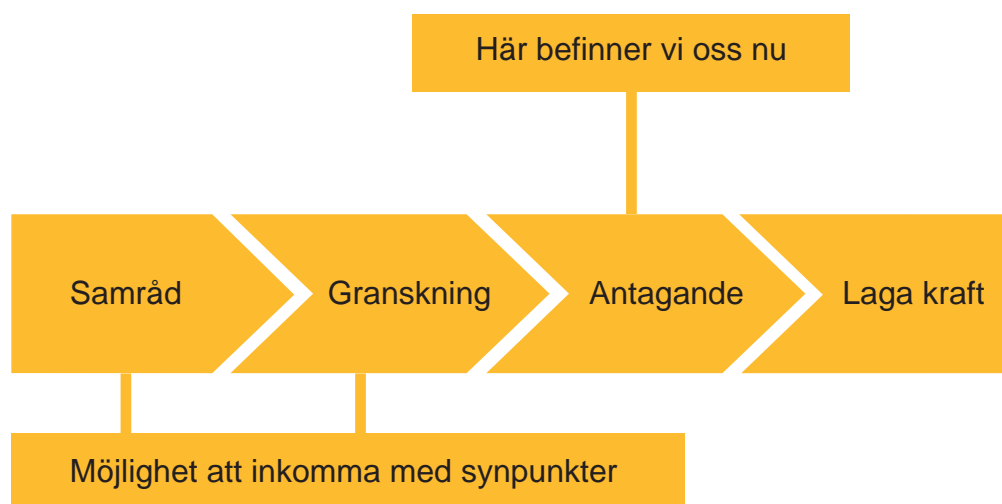
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan tillgängligt för berörda och allmänheten under minst fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Därefter görs det nya planförslaget tillgängligt för berörda och allmänheten för granskning under minst tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Beslut om att anta detaljplanen fattas av kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen vinner denna laga kraft tre veckor efter det att protokollet från sammanträdet justerats och beslutet tillkännagetts på kommunens anslagstavla.



Innehåll

Inledning	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen utökat förfarande	3
Syfte och omfattning	5
Planens syfte	5
Sammandrag av planförslaget	5
Bakgrund och uppdrag	5
Handläggning och tidplan	5
Handlingar	6
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	7
Förutsättningar	7
Natur	7
Byggnadskultur och gestaltning	10
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	13
Hälsa och säkerhet	15
Förändringar	16
Natur	16
Byggnadskultur och gestaltning	17
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	19
Hälsa och säkerhet	20
Ställningstagande och planeringsförutsättningar	22
Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)	22
Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)	25
Övriga planförutsättningar	26
Undersökning om betydande miljöpåverkan	26
Checklista för sociala konsekvenser	27
Genomförande	28
Organisatoriska åtgärder	28
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
Ekonomiska åtgärder	29
Tekniska åtgärder	30
Konsekvenser av planens genomförande	31
Landskap	31
Infrastruktur och kommunikation	32
Boende och service	32
Delaktighet och säkerhet	32
Klimat och energi	32
Verksamheter och areella näringar	32

Syfte och omfattning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att försiktigt placera in byggnader för framförallt boende och vårdboende i flerbostadshus på ett sätt som minimerar påverkan på ett av kommunens viktigaste rekreationsområde och på området naturvärden. Vidare är syftet att skapa en flexibel detaljplan som också gör det möjligt att bygga kontor, skola och lokaler för samling och aktivitet.

Sammandrag av planförslaget

Planförslaget medger en förhållandevis stor byggrätt och höga byggnader. För att passa in en eller flera stora volymer i ett område som domineras av småskalig villabebyggelse är det viktigt att utformningen och placeringen tillsammans med omgivande mark runt tillkommande byggnation anpassas för att mildra skalförskjutningen. Områden för allmän plats har anpassats för att uppnå en mildrande effekt och för att möjliggöra rationell skötsel av grönområdena. Fasadmateriell föreslås regleras till trä och växttak för komplementbyggnader för att ingreppet ska bli så skonsamt som möjligt. Plantering av större blommande träd eller ädellövträd föreslås för att kompensera förlusten av träd inom området, möjliggöra för ökad biologisk mångfald, för att minimera påverkan på det upplevda landskapet och för att bevara upplevelsen av frihet i det offentliga rummet. Mängden hårdgjord yta minimeras och ytor för rening och fördröjning av dagvatten säkras för att minska risken för översvämningar till följd av stora regn och för att möjliggöra för en öka tillrinning till alsumpskogen i öster.

Bakgrund och uppdrag

Ansökan om planändring för del av Björnhovda 25:2 inkom den 11 januari 2018. Beslut om planbesked fattades av Miljö- och byggnadsnämnden den 1 mars 2018. Ansökan och beslut om planbesked är en följd av att Mörbylånga kommun tecknat ett villkorat köpekontrakt med sökande. Det villkorade köpekontraktet anger försäljning av del av Björnhovda 25:2 men bifogat kartmaterial visar att del av fastigheten Färjestaden 1:232 avses. Det villkorade köpekontraktet är daterat den 14 juni 2017. Kontraktet var giltigt i två år med möjlighet till förlängning. Kontraktet har inte förlängts och Kommunstyrelsen har övertagit rollen som sökande i planprojektet.

Handläggning och tidplan

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 6 §.

- Samrådsbeslut i nämnd, december 2019
- Granskningsbeslut i nämnd, april 2021
- Antagande i nämnd, oktober 2021
- Laga kraft, november 2021

Handlingar

Till Detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, daterad den 15 april 2021
- Planbeskrivning, daterad den 15 april 2021
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 15 april 2021
- Checklista sociala konsekvenser, daterad den 19 december 2019
- Aktuell grundkarta
- Aktuell fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering, Ecom, daterad den 8 oktober 2018.
- Inventering av mindre hackspett, Ecom, daterad den 6 juni 2019.
- Dagvattenutredning, Sweco, daterad den 27 september 2019.

Läge och areal

Planområdet är beläget i Sjöbergs hage, ett större sammanhängande grönområde centralt i Färjestaden. Planområdet avgränsas av befintlig villabebyggelse utmed Näckrosgatan, Smörblomsgatan, Piongatan och av Kaprifoligatan. I öster avgränsas planområdet av den gång- och cykelväg som leder genom Sjöbergs hage och i norr av



Planavgränsning

allaktivitetshuset Ladan. Villafastigheter utmed Kaprifolgatan och Smörblomsgatan ingår i planområdet.

Planområdet omfattar ca 1,8 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Färjestaden 1:232 ägs av Mörbylånga kommun. Övriga fastigheter är privatägda.

Förutsättningar

Natur

Landskap

Planområdet ligger i Färjestadens största, centralt belägna grönområden, Sjöbergs hage. Naturen inom grönområdet är mycket varierad och omges av småskaliga villakvarter med väl uppvuxna villatradgårdar, avgränsade av främst häckar mot grönområdet. Grönområdet är trädbevuxet med bland annat alsumpskog och ekskog. Mer eller mindre välanvända stigar korsar grönområdet.

Grönområdet rymmer ytor för rekreation med bland annat fotbollsplan Tallhöjden, tennisplan och friidrottsanläggning. I väster finns en högstadieskola och förskola med skolgårdar tillsammans med allaktivitetshuset Ladan. Ladans förgårdsmark sträcker sig in i planområdets norra del med en anlagd boulebana och en grusad yta för parkering. En förvuxen oxelhäck omgärdar den öppna ytan där boulebanan finns. Centralt i planområdet finns en ung lövskog med väl utvecklat buskskikt.



Stig i planområdets västra del.

En stig går i väster utmed omgivande villabebyggelsen ytterligare en stig går genom planområdet i öst-västlig riktning.

I väster och i söder ingår ett antal villaträdgårdar. Villaträdgårdarna i söder har till viss del växt ut över den kommunala grönytan.

Lek och rekreation

Stigar och cykelväg både i planområdet och i grönområdet som helhet, används flitigt. Tallhöjdens idrottsplats, tennisbanorna och friidrottsanläggningen skapar mycket rörelse i området tillsammans med grönområdets centrala placering i tätorten. Kommunen bedömer att området är mycket viktigt för rekreation. Boulebanan används en hel del framförallt av organisationer som har Ladan som mötesplats.

Idrottsföreningarna i området har uppgett sig ha behov av ytterligare en fotbollsplan för träning, av en rundbana, och anläggningar för längdhopp och spjut.

Vegetation och djurliv

Kommunen har låtit inventera naturvärdena inom grönområdet och detaljplaneområdet. Inventeringen visar att stora delar av området hyser vissa naturvärden till höga naturvärden. Sjöbergs hage innehåller en stor variation av miljöer. Här finns parkliknande miljöer med unga till medelålders ekar och björk, område med näringsrik ekskog som bär spår av jordbruk med odlarmödor i form av stenmurar. Det förekommer även en solbelyst, sandig yta med grävbar sand. I sydost finns en alsumpskog där majoriteten av träden är höga och täckta med murgröna och ett område med en blandskog med gran, ek och hassel. I grönområdet påträffades två jätteträ av ek. På grund av förekomsten av jätteeckar bör det återfinnas fler arter än vad som noterades vid inventeringen. Död ved finns, men sparsamt. Avstjälpning av trädgårdsmaterial har gjorts i form av döda växtdelar och grenar.



Ung skog centralt i området med visst art- och biotopvärde.

I den centrala delen av planområdet finns en ung lövskog med väl utvecklat buskskikt. Träd- och buskskiktet består av arter som hägg, björnbär, pil, säl, oxel, slån, asp och ung ek. Här återfinns också hamlad björk och rönn, dock med övergiven hamling. Bitvis förekommer gläntor med lundartad miljö. I planområdets östra gräns står ett skyddsvärt träd i form av glasbjörk med håligheter. Stare och liljekonvalj noterades i sydvästra delen av planområdet

Enligt naturvärdesinventeringen är det viktigt att särskilt skyddsvärda och grova träd sparas eftersom ekoxe förekommer sydost om planområdet. Ekoxen är beroende av döda och solbelysta lövträd, framförallt ek. Fladdermöss har observerats i området, men inga boplatser kunde konstateras. Fladdermusaktiviteten var högst utanför själva planområdet, i sydöstra delen av grönområdet.

Inventeringen av mindre hackspett indikerar att arten inte häckar i området. Bedömningen är att befintligt grönområden i Färjestadens tätort sannolikt är för små och rymmer för få biotoper för vad mindre hackspett behöver.

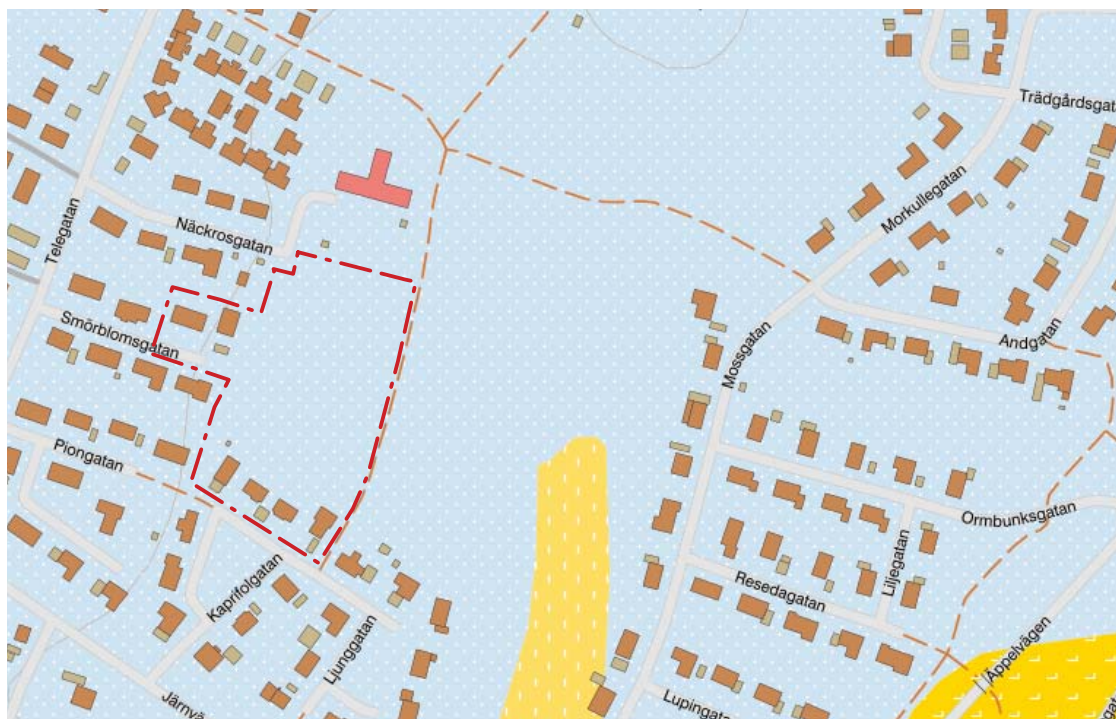
Fornlämningar

Det finns inga, av kommunen kända fasta fornlämningar. Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på ca 10 till 11 meter över nollplanet i RH 2000. Planområdet är beläget på en höjdrygg med högpunkten i mitten av planområdet.

Enligt SGU geologiska kartor består jordarten inom området av sandig morän. Marken är enligt SGU klassas som fastmark med medelhög genomsläpplighet. Erfarenhet visar dock att genomsläppligheten i marken är dålig. Ingen geoteknisk undersökning har utförts.



Markbeskaffenhet enligt SGU jordartskarta är sandig morän.

Byggnadskultur och gestaltning

Arkitektur

Omgivande bebyggelse består av småskalig, relativt homogen villabebyggelse från sent 1980-tal i framförallt ett plan. Fasadbeklädnaden domineras av stående träpanel i ljusa kulörer och sadeltak beklädda med betongpannor. Bebyggelsen är orienterad ut mot gatan med långsidan mot gaturummet vilket ger ett tätt intryck ut mot gatan och lämnar stora delar av villafastigheterna obebyggda, skyddade från omgivande vägar. Strax norr om aktuellt planområde ligger allaktivitetshuset Ladan. Ladan används för närvarande för fritidsgårdens verksamhet, som förskola och som träffpunkt för pensionärer. Väster om Ladan finns ett område med radhus och parhus i en till två våningar.

Kulturhistoria

Sjöbergs hage låg under tidigt 1800-tal i gränslandet mellan Färjestadens gårds utmarker och Torsslundas utmarker. I och med byggnation av järnvägen i början av 1900-talet börjar Färjestadens gård delas upp i flera fastigheter. På 1950-talet odlades stora delar av Sjöbergs hage. I de västra delarna fanns mindre kolonistugor och en större anläggning med ett militärförråd. I grönområdets mest norra del fanns en dansbana. På 1980-talet fick kolonistugor och militärförråd flytta för att ge plats åt den nuvarande bebyggelsen och marken planlades för att fungera som grönområde för invånarna i ett växande Färjestaden. Militärförrådet revs och kolonistugorna flyttades till Saxnäs och där de utgjorde den första bebyggelsen i en ny stugby.



Omgivande bebyggelse består av småskalig och tät villabebyggelse.

Tillgänglighet

Marken är flack, utan stora höjdnivåer.

Den täta unga skogen centralt i planområdet är till viss del svårframkomlig men genomkorsas av enklare stigar. Enligt kommunens tillgänglighetsplan ska kommunen arbeta för att förbättra tillgänglighet för alla med funktionsnedsättning och att alla ska ha möjligheter till rekreation, idrott och kultur. Det innebär att fysiska hinder för personer med funktionsnedsättning ska beaktas i samhällsplaneringen.

Bostäder

Omgivande bostadsbebyggelse består av villabebyggelse på friköpta fastigheter. Bortom dessa i nordväst och väster finns både småhus och radhus i form av bostadsrätter och hyresrätter. Ytterligare norrut finns ett område med flerbostadshus i form av hyresrätter. Det råder brist på bostäder i Mörbylånga kommun. Enligt bostadsförsörjningsprogrammet är bostadsrätter i flerbostadshus starkt underrepresenterade och kommunen ska arbeta för att underlätta utsatta gruppers inträde på bostadsmarknaden och verka för byggnation av alternativa äldreboenden.

Arbetsplatser och service

Strax norr om planområdet finns Ladan. Ladan är en av få samlingslokaler i Färjestadens tätort. Flera olika verksamheter trängs i lokalerna och trycket på att få använda byggnaden är högt. I Färjestaden som helhet saknas en större samlingslokal. Enligt kommunens kulturstrategi ska kommunen arbeta för att kunna tillhandahålla lämpliga lokaler eller verkstäder som kan användas för en inkubatorverksamhet anpassad för de kulturella och konstnärliga näringarna.

Söder om Järnvägsgatan ligger Färjestadens hälsocentral, sporthall och Smaragdskolan. Här pågår också byggnation av en ny 7-9-skola. Färjestadens skola ligger cirka 700 meter norr om planområdet och gymnasium finns i Kalmar. Kommersiell service av olika slag och viss kommunal service finns i Färjestadens centrum cirka 700 meter nordväst om planområdet. Serviceutbudet är koncentrerat till Storgatan och till köpcentret Ölands Köpstad.

Gator och trafik

Tillgänglighet och orienterbarhet

Planområdet går att angöra från två av återvändsgatorna som leder österut från Telegatan. Telegatan ingår i ett öppet och väl fungerande gatunät i Färjestaden. Återvändsgatorna försvårar orienteringen och leder till en större mängd trafik än om trafiken fördelas på ett öppet gatunät. Återvändsgatorna leder med stigar eller gång- och cykelvägar ut i grönområdet Sjöbergs hage. Till fots och på cykel finns ett öppet och tillgängligt vägnät men brist på skyltning försvårar orienterbarheten framförallt för utomstående.

Gatunät

De båda återvändsgator från vilka planområdet kan angöras, Näckrosgratan och Smörblomsgatan har god standard med 7 meter bred körbana. Trots de väl tilltagna måtten upplevs gaturummet som småskaligt på grund av gatubelysningens skala, byggnadernas placering och att villafastigheterna är väl avgränsade mot gaturummet.

Korsningarna mot Telegatan har god sikt. Under 2021 arbetar kommunen med att förbättra trafiksäkerheten framförallt för gång- och cykeltrafikanter och längs Telegatans östra sida ska markeringar för gång- och cykelvägen förbättras för att skapa en säker och tydlig trafiksituation.

Gång- och cykelvägar

Öster om planområdet går en vältrafikerad gång- och cykelväg. Vägen är viktig i det nät som förbinder norra och södra Färjestaden med viktiga målpunkter så som idrottsanläggningarna i grönområdet, aktivitetsparken och skolorna i söder och skolor och kommersiell service i norr.

Gång- och cykelvägen är av god standard och upplyst.

Kollektivtrafik

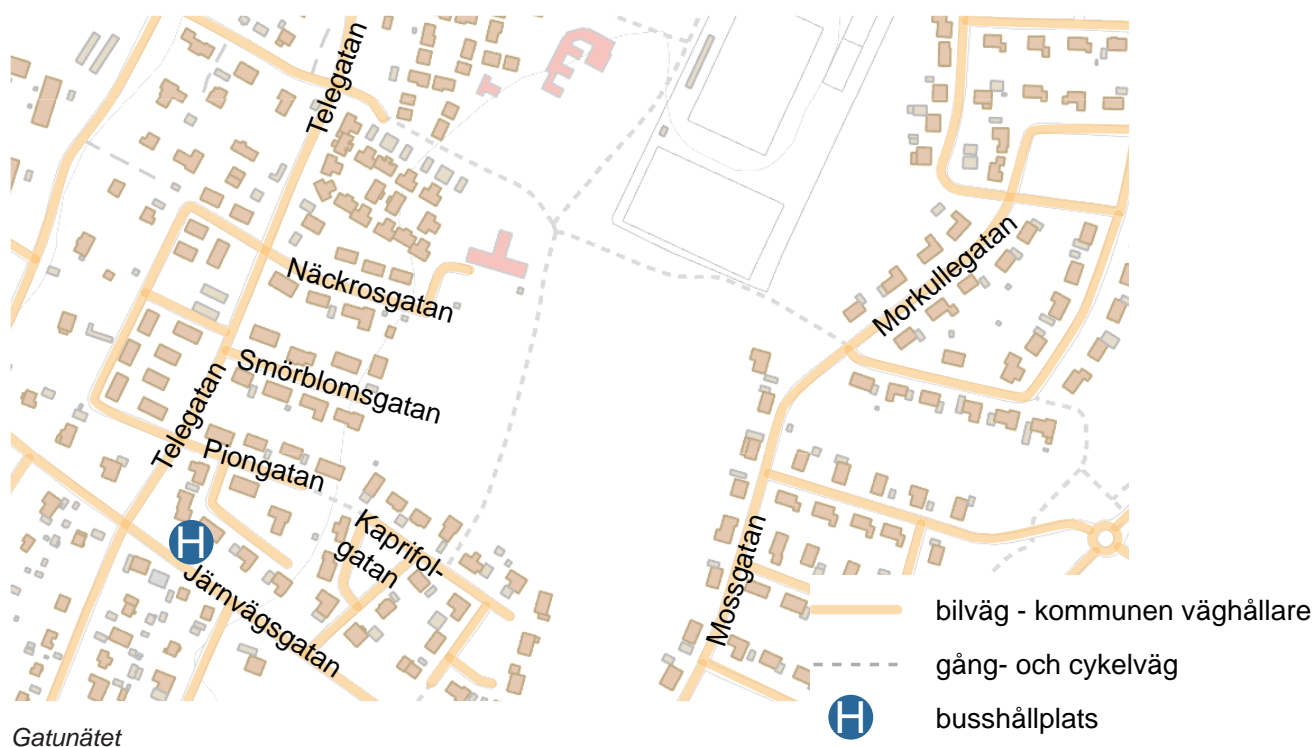
Närmaste busshållplats, Fritidsgården Färjestaden, ligger ca 200 meter söderut på Järnvägsgatan. Hållplatsen trafikeras av stadsbuss 404 med täta dagliga turer till Kalmar. För resor söderut och norrut behöver resenärer byta buss.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker på de egna fastigheterna och inom kvartersmark. En grusad yta för allmän parkering finns inom område för allmän plats, Natur, i planområdets norra del.

Räddningsvägar

Kommunen saknar utpekade räddningsvägar.



Teknisk försörjning

Vatten och brandvattenförsörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten. Samtliga fastigheter i anslutning till planområdet är anslutna till kommunens dricksvattennät. Ledningarna ligger till största del inom vägmark eller annan allmän platsmark. Närmast brandpost ligger i direkt anslutning till planområdet.

Spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Samtliga fastigheter i anslutning till planområdet är anslutna till kommunens spillvattennät. Ledningarna ligger till största del inom vägmark eller annan allmän platsmark.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Samtliga fastigheter i anslutning till planområdet är anslutna till kommunens dagvattennät. Stora mängder ytvatten från omgivande åkerlandskap leds via diken in i det kommunala ledningsnätet. Dagvattenhanteringen i Färjestaden sker idag mestadels i slutna ledningssystem med utsläppspunkter utmed kusten. Ledningsnätet har flera tvärkopplingar vilket innebär att om en del i dagvattensystemet blir överbelastat finns möjligheten för vattnet att ledas till en annan del av systemet. Ledningarna är till största del förlagda med självfall men pumpstationer finns på ett fåtal stället. Det finns inga kombinationsledningarna i området. Ledningarna ligger till största del inom vägmark eller annan allmän platsmark.

Kommunen har låtit ta fram en översvämningskartläggning som visar var vatten samlas vid ett 100-års regn. Kartläggningen bygger på kombinerade ytvatten- och



Blött område strax öster om planområdet.

ledningsnättsmodeller vid 100-årsregn där bland annat dagvattenledningar, dagvattenmagasin, höjddata, hårdgjorda ytor samt tillrinningsytor ingår. Sydost om planområdet finns ett område där mycket vatten samlas vid stora regn.

El och tele

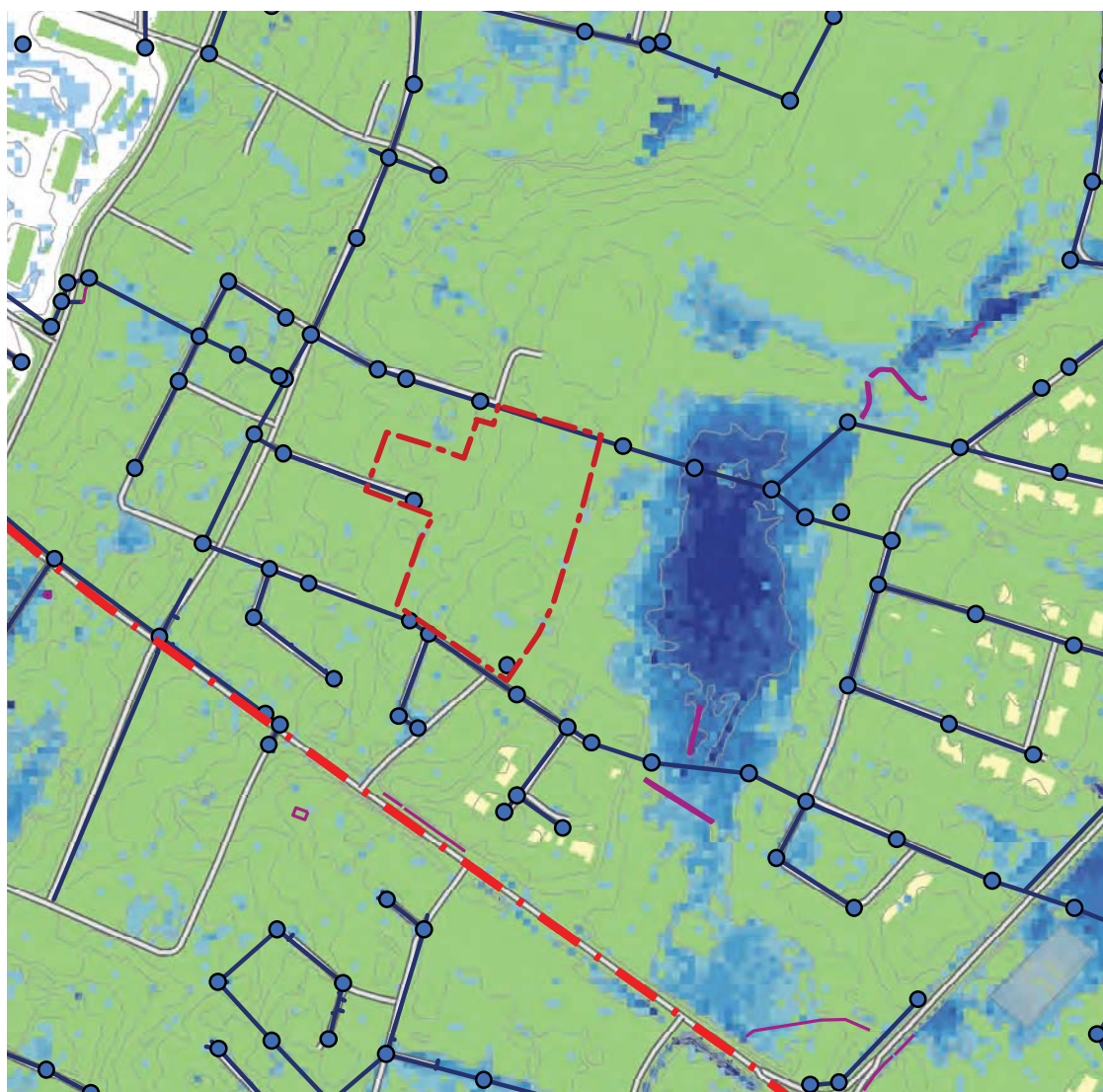
E ON svarar för elförsörjningen i området. En transformatorstation finns i planområdets nordvästra del.

Skanova är nätägare. Bredband finns utbyggt till närmaste telestation.

Avfall och värme

Kretslopp sydost ansvarar för avfallshanteringen i området. Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen Skogsgatan/N. Sandåsgatan, cirka 600 meter från planområdet. Färjestadens återvinningscentral ligger på Industrigatan cirka 1,5 kilometer nordost om planområdet.

Fjärrvärmeledningar finns förlagda i anslutning till planområdet.



Utdrag ur översvämningskartläggningen som redovisar ett område där vatten blir stående vid stora regn strax öster om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Enligt beräknade klimatscenarier från SMHI kan en förväntad ökning av årsnederbörden vara 15-20 % till år 2100. Antalet dagar med större nederbörd än 10 mm/dygn förväntas också öka med några dagar om året. Det innebär en ökad risk att områden översvämmas vid större regn. Inom planområdet finns inga tecken på återkommande översvämning eller stående vatten.

Sydost om planområdet finns ett område där mycket vatten samlas vid stora regn.

Värme, torka och vind

Enligt beräknade klimatscenarier från SMHI kommer medeltemperaturen öka och värmeböljor som kan vara farliga för människors hälsa bli vanligare. Långa perioder utan nederbörd och med hög värme kommer förlänga perioder av torka. Planområdet består av ung skog. Träden dämpar alstring av värme och starka vindar. Redan skadade träd riskerar att falla i starka vindar. Skogsområdet erbjuder i dagsläget skugga och svalka och har en utjämnande effekt på klimatet.

Skred och erosion

Höjda havsnivåer och mer intensiva regn ökar risken för ras, skred och översvämning. Risken för ras och skred är allmänt låg i kommunen, till följd av dominerande jordarter och den platta eller lätt sluttande topografin.

Förorenad mark

Inga av kommunen kända föroreningar finns i området.

Radon

Området ligger inom låg- till medelriskområde för gammastrålning, uran, enligt kartunderlag hämtat från SGU.

Trafik

Trafikmängden på Smörblomsgatan beräknas uppgå till ca 24 fordonsrörelser per dygn i korsningen mot Telegatan. Närmast vändzonen i öster beräknas fordonsrörelserna uppgå till ca 12 per dygn. Trafikmängderna på Näckrosgatan är betydligt högre än på Smörblomsgatan eftersom Näckrosgatan fungerar som angöringsgata till Allaktivitetshuset Ladan. Här ligger också en allmän parkering som används av de som vill besöka Sjöbergs hage eller idrottsanläggningarna i området. Årsdygnstrafiken för Näckrosgatan bedöms vara ca 200 fordonsrörelser. För Telegatan bedöms årsdygnstrafiken uppgå till ca 1000 fordonsrörelser per dygn.

Beräkningarna baseras på fyra fordonsrörelser per bostad och 180 fordonsrörelsen för besökare till Ladan och Sjöbergs hage. För Telegatan har kommunen tagit höjd för en viss genomfartstrafik.

Buller

Området påverkas av trafikbuller. Trafikflödena bedöms dock vara så pass små att gällande riktvärde erhålls.

Förändringar

Natur

Landskap

Område med skog och öppen mark med boulebana blir i och med planförslaget möjligt att bebygga med en eller flera stora volymer. Träd och övrig vegetation som tas ner centralt i området medför en påverkan på landskapets karaktärsdrag, genom en minskning av grönområdets totala yta. Påverkan blir som mest påtaglig för de som bor väster om planområdet och för de som passerar området via gång- och cykelvägen i öster. Planförslaget reglerar den tillkommande kvartersmarken väster om cykelvägen och så nära befintlig byggnad i norr som möjligt för att bevara så mycket som möjligt av skogsområdet och därmed mildrar påverkan på omgivningen. Planförslaget reglerar att träd ska planteras runt tillkommande bebyggelse och att parkeringen visuellt ska avgränsas med mur eller häckplantering för att ytterligare minimera påverkan på den upplevda landskapet. Befintlig grusad yta för parkering i norr föreslås säkras i detaljplanen men medför inga förändringar i den fysiska miljön.

I söder föreslås en mindre tomtutvidgning för befintliga tomter. Utvidgningen medför i princip att den befintliga privatiseringen blir planerlig och att denna mark kan regleras in till de fastigheter som nyttjar marken. Med en ökad skötselintensitet i kvarvarande naturområde kan kommunen förhindra att ytterligare område för natur tas i anspråk för privat bruk.

Lek och rekreation

Planförslaget möjliggör för byggnation som innebär att boulebana med dess sociala värde som samlingsplats försvinner. Boulebana kan med fördel anordnas norr om planområdet i närmare anslutning till allaktivitetshuset Ladan.

En del av befintligt grönområde försvinner. Planförslaget är utformat för att bevara så mycket som möjligt av skogsområdet för att mildra påverkan på rekreativiteterna i området. De stigar som går genom naturområdet kan i princip vara kvar. Planförslaget reglerar att träd ska planteras runt tillkommande bebyggelse och att parkeringen visuellt ska avgränsas med mur eller häckplantering för att ytterligare minimera upplevelsen av att området privatiserats vilket kan ha en hämmande effekt på rekreationen i området.

Även efter föreslagen byggnation kommer det fortfarande finnas ett stort sammanhängande grönområde i centrala Färjestaden. Exploateringen innebär att det blir av ännu större betydelse att resterande delar av grönområdet får finnas kvar och utvecklas.

Planförslaget möjliggör för ytterligare bostäder, vårbostäder, skola, lokaler för samling och kontor i centrala Färjestaden, vilket kan skapa nya mötesplatser och ge positiva effekter på sociala värden.

Vegetation och djurliv

Ungefär hälften av det 6 000 m² stora området med visst naturvärde föreslås ersättas med kvartersmark för nybyggnation, hårdgjorda ytor för parkering och väg tillsammans med utvidgning av privata villafastigheter.

För den skyddsvärda glasbjörken med håligheter i planområdets södra gräns föreslås

att kvartersmarken utformas så att ett skyddsområde skapas för att undvika skada på dess rotsystem. Faunadepå med sälgstammar i västra delen av planområdet föreslås också säkras i detaljplanen. Det innebär att död ved kan läggas i området där fauna-depå är utpekad. Skyddsavstånd och arbetsyta för exploateringen regleras i avtal. Stare och liljekonvalj noterades inom område som föreslås bevaras som naturmark. Liljekonvaljen berörs därmed inte av planförslaget. Staren bedöms inte påverkas av exploateringen eftersom det finns gott om lämpliga biotoper i omgivningen. Perioden april-juli bör dock undvikas för markarbete och byggnation i området då det kan störa häckande fåglar. Byggtider regleras i avtal.

Enligt föreslagna planbestämmelse ska minst 10 blommande träd planteras på parkeringsytorna inom kvartersmarken i nordost. Minst 15 blommande träd eller ädellövträd ska planteras på prickmarken kring den nya byggnationen. Komplementbyggnader ska förses med växttak. Bestämmelserna är formulerade för att kompensera för förlusten av träd inom område med naturvärde och för att bidra till att öka den biologiska mångfalden i området. Inom föreslagen kvartersmark i nordost föreslås lovplikten utökas för att omfatta marklov för fällning av ädellövträd och blommande träd.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Mängden hårdgjord yta kommer öka till följd av den byggnation planförslaget möjliggör. Ökad mängd hårdgjord yta leder till snabbare avrinning av regnvatten från planområdet. De höjder planförslaget föreskriver följer i princip den befintliga marken. Eftersom avrinning behöver ske från byggnader kommer höjder på mark behöva justeras. Justeringarna ska vara så små som möjligt för att förhindra att byggnaden hamnar orimligt högt i förhållande till omgivande mark och omgivande byggnader.

Byggnadskultur och gestaltning

Arkitektur

Planförslaget medger ny kvartersmark i nordost med en hög exploateringsgrad i förhållande till omgivande villabebyggelse. För att mildra skalförändringen reglerar planförslaget dels att breda områden för naturmark kan sparas, dels att blommande träd eller ädellövträd ska planteras. Det är viktigt att planterade träd är av viss storlek för att åtgärderna ska ha önskad effekt.

För den nya kvartersmarken i nordost föreskriver planförslaget föreskriver trä- och/eller glasfasad. Intentionerna med bestämmelsen är att möjliggöra för flerbostadshus med träfasad med ett gemensamt växthus. Komplementbyggnader ska enligt planförslaget förses med växttak. Bestämmelserna är formulerade för att tillkommande byggnader bättre ska smälta in i den trädrika miljön.

Nockhöjden föreslås regleras till en +höjd på 23 meter. Bestämmelsen är formulerad för att tre våningar ska rymmas om byggnaden placeras nära den befintliga marken. Eftersom befintlig mark ligger på ca 11 meter över nollplanet så kan byggnadens nockhöjd bli ca 12 meter.

För befintlig bebyggelse föreslås en marginell utökning av byggrätten som formuleras i procent av fastighetsarean. Planförslaget medger att befintlig bebyggelse kan höjas till 2 våningar.



Illustration av tre flerbostadshus med totalt ca 36 lägenheter och ett gemensamt växthus. Skuggorna motsvarar förhållandena klockan 10.00 dagen för vårdagjämning.

De skilda användningarna som planförslaget medger gör att byggnadens uttryck kan variera stort. Planförslaget illustreras med tre flerbostadshus i tre våningar med ca 36 lägenheter och ett gemensamt växthus för att ge en bild av hur området kan gestaltas i det fall byggrätten utnyttjas maximalt.

Tillgänglighet

Gällande bygglagstiftning reglerar tillgängligheten vid nybyggnation.

Bostäder

Planförslaget medger bostäder och vårdboende i flerbostadshus. Upplåtelseformen är inte möjlig att reglera i detaljplan. Detaljplanen kan ses som ett led i att skapa ett större utbud av boendeformer.

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.

Gator och trafik

Tillgänglighet och orienterbarhet

Planförslaget möjliggör för ett öppnare gatunät i och med att Smörblomsgatan och Näckrosgatan binds samman. Planförslaget innebär att en ny målpunkt skapas i öppnare och tydligare struktur. Tillgänglighet och orienterbarhet påverkas positivt av planförslaget.

Gatunät

Planförslaget medger att område för lokalgata, Smörblomsgatan, förlängs och knyts samman med Näckrosgatan. Nuvarande vändplatser kan i och med planförslaget

omvandlas till naturmark respektive tomtmark. Den nya tomtmarken kan regleras in i angränsande fastigheter.

Gång- och cykelvägar

Planförslaget möjliggör för en ny målpunkt i en befintlig struktur. Befintliga gång- och cykelvägar påverkas inte.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att fler kan ha behov av att nyttja kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planförslaget medger att befintlig allmän parkering i norr säkras.

Parkering för tillkommande byggnation på kvartersmark sker på den egna fastigheten. Kommunen ser positivt på samägande av bilar. På så sätt kan ytan för parkering minskas och mängden hårdgjordyta minskas. För att förbättra infrastrukturen för eldrivna bilar avser kommunen reglera att parkeringsplatser förses med laddstolpar genom avtal.

Teknisk försörjning

Vatten och brandvattenförsörjning

Den byggnation planförslaget medger kan anslutas till befintligt ledningsnät. Befintlig brandpost i anslutning till planområdet bedöms vara tillräcklig.

Spillvatten

Den byggnation planförslaget medger kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Dagvatten

Översvämningsskartläggningen visar att det strax öster om planområdet riskerar att bli mycket blött vid långvariga och kraftiga regn. Kommunen har därför låtit ta fram en dagvattenutredning för att säkra att området kan bebyggas utan att påverka kommunens ledningsnät, omgivande fastigheter eller MKN för ytvattenförekomsten. Dagvattenutredningen redovisar att en exploatering i enlighet med planförslaget innebär en ökad andel hårdgjorda ytor och en ökad föroreningsbelastning av dagvattnet. Beräkningar visar att exploateringen innebär en ökad belastning av fosfor, kväve, bly, koppar, zink, kadmium, krom, suspenderat material, olja och bensapyren. Den främsta källan till föroreningar i dagvatten inom planområdet efter exploateringen bedöms vara parkeringen.

Planförslaget innebär ingen förändring av dagvattenhanteringen på de befintliga villafastigheterna. Planförslaget är utformat för att principen för dagvattenhantering kan ske enligt dagvattenutredningen även om byggnationen kan komma att se annorlunda ut än i utredningen. Takvatten kan med fördel samlas i slutna tankar och användas för bevattning. Tankarna ska då kunna bredda ut i det öppna system av svackdiken och rännor i kombination med översvämningssytor för fördröjning och rening. Dagvatten från parkeringssytor leds direkt ut i det förslagna öppna systemet av svackdiken, rännor

och översvämningssytor. Avledning av dagvatten från tillkommande kvartersmark i nordost sker dels till kommunens ledningsnät, dels till angränsande naturområde i öster. Marknivåerna och breddning av en sluten tank för bevattning kan med fördel anpassas så att den största delen av dagvatten avleds till naturmarken.

Enligt dagvattenutredningen bedöms det vara möjligt att leda renat dagvatten till närliggande alsumpskog med höga naturvärden för att ge en positiv påverkan på dess hydrologi och naturvärden. Dagvattnet kan behöva fördröjas även utanför kvartersmarken för att undvika att markvegetationen eroderas bort vid höga flöden.

Planförslaget säkrar ytor för öppna dagvattenanläggningarna. För att bidra till ett långsammare dagvattenflöde reglerar planförslaget mängden hårdgjorda ytor på parkeringen och att komplementbyggnader ska ha gröna tak.

El och tele

Befintlig transformatorstation säkras med kvartersmark för teknisk anläggning där ett byggnadsfritt område om 5 meter säkras i alla väderstreck utom i öster där område för lokalgata föreslås ca 1 meter från befintlig transformatorstation för att säkra utrymning och tillgänglighet.

Befintlig transformatorstation i öster och ledningsnätet för el, bredband och telefoni bedöms räcka för anslutning av föreslagen tillkommande bebyggelse. Anslutningar sker i samråd mellan exploatör och ledningsägare. Planerade ledningar förläggs inom område för allmän platsmark.

Avfall och värme

Avfallssortering uppmuntras. Avfallet ska hanteras enligt Kretslopp Sydosts avfallsplan. Kretslopp Sydosts regler och rekommendationer för avfallsutrymmen och transportvägar ska följas. Kommunen ser positivt på att koldioxidneutrala energikällor används för uppvärmning. Värmehushållning bör om möjligt ombesörjas på ett effektivt sätt för att skapa energisnåla byggnader. Anslutning till kommunal fjärrvärme är möjlig.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Andelen hårdgjorda ytor ökar vilket ökar avrinningstakten av dagvatten, särskilt vid kraftiga regn. Planförslaget reglerar maximal andel hårdgjorda ytor och säkrar ett 1 300 m² stort område där fördröjning och rening kan ske i svackdiken.

Värme, torka och vind

Bevarande av grönområden med traddungar ger goda förutsättningar för ett bra lokalklimat. För att minska riken för stormfällan är det viktigt att så många träd som möjligt kan bevaras i området. Trädplanteringar inom planområdet mildrar effekten av hårdgjorda tak och asfaltsytor.

Skred och erosion

Risken för skred och erosion bedöms inte öka i och med föreslagen bebyggelse. Frågan ska beaktas vid grundläggning av tillkommande bebyggelse och infrastruktur.

Förorenad mark

I det fall föroreningar påträffas inom kvartersmark ska sanering ske till nivåer som inte får överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Radon

Bostäder ska uppföras radonskyddat.

Trafik

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 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.

Buller

Planen medför även en viss bullerökning för befintliga bostäder längs Smörblomsgatan, när det gäller ekvivalentnivåerna. Det innebär dock ingen risk för att riktvärdena för buller överskrids. Maxnivåerna för buller förändras inte av planens bedömda trafikökning. Planområdets placering möjliggör för samägande av bil och minimerade trafikrörelser med personbil på grund av närheten till kollektivtrafik.

Ställningstagande och planeringsförutsättningar

Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Mörbylånga kommun antogs den 24 mars 2015. I översiktsplanen finns utredningsområde för damm - d6, fritidsområde - f1, park - n2 och skola, service och samlingslokaler - s8 utpekade i grönområdet.

För aktuellt planområde anges s8 – Kring Ladan. Det utpekade utredningsområdet för skola, service och samlingslokaler innefattar det befintliga allaktivitetshuset Ladan, i centrala Färjestaden. Det finns ett stort behov av en samlingslokal för ungdomar och pensionärer. I första hand ska befintliga lokaler användas och utnyttjas, i andra hand kan om- eller tillbyggnader bli aktuella. Antalet parkeringsplatser i området ska inte minskas men utformningen och placering ska ses över i samband med framtida utveckling.

Utöver de platsspecifika ställningstagandena finns även generella ställningstagande som rör landskapet, infrastruktur och kommunikation, boende och service, delaktighet och säkerhet, klimat och energi, verksamheter och areella näringar. Dessa styr till lika stor del kommunens planering.

Planförslaget medger en möjlighet till olika användningar och stämmer därmed till viss del överens med översiktsplanen. Bostäder och vårdboende ingår inte. Planförslaget kan inte anses förenligt med översiktsplanen gällande de ställningstaganden som rör arkitektur och att det bebyggda områdets karaktär och värden ska utgöra en primär grund vid alla förändringar. Planförslaget medger bebyggelse i tre våningar i anslutning till småskalig villabebyggelse. Det innebär en skala som inte stämmer överens



Utdrag ur gällande översiktsplan

med områdets karaktär. Storleken på kvarvarande naturmark och förslag på bestämmelser om plantering av träd syftar till att den nya bebyggelsen inte ska läsas samman med den omgivande småskaliga villabebyggelsen och medför att kommunen kan göra avsteg från översiktsplanen.

Grönstrukturplan

Gällande fördjupade översiktsplan för Färjestaden med tema blå och gröna strukturer, antogs den 26 augusti 2019. I grönstrukturplanen ingår planområdet i ett av de utpekade stråken, Flödesstråket med fokus på människors njutning. Stråket är strategiskt viktigt för att skapa ett sammanhängande stråk och minska upplevelsen av bristande grönstruktur i centrala delar av Färjestaden. Stråket har potential att avhjälpa framtida översvänningsproblem. Dagvattenanläggningar ska utformas så att alsumpskogen inte riskerar att dräneras. Det strategiska läget mitt i Färjestaden gör att stråket har stor potential att utvecklas till ett central park- och rekreationsområde i samhället. Förtätning inom stråket ska ske med stor försiktighet.

Kommunen har låtit utreda naturvärden och hur dagvattenhanteringen kan ske. Område med visst naturvärde tas i anspråk för kvartersmark. Utpekade värdekärnor och värdefulla träd i området föreslås säkras med planbestämmelser. Dagvattenutredningen visar att hanteringen av dagvatten kan sker i enlighet med ställningstaganden i grönstrukturplanen. Områdets rekreationsstråk kan i stort bevaras.

Kommunen bedömer att viss del av utpekat grönstråk kan tas i anspråk för byggnation utan att stråkets funktion går förlorad.



Utbredning av Flödesstråket enligt gällande grönstrukturplan.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

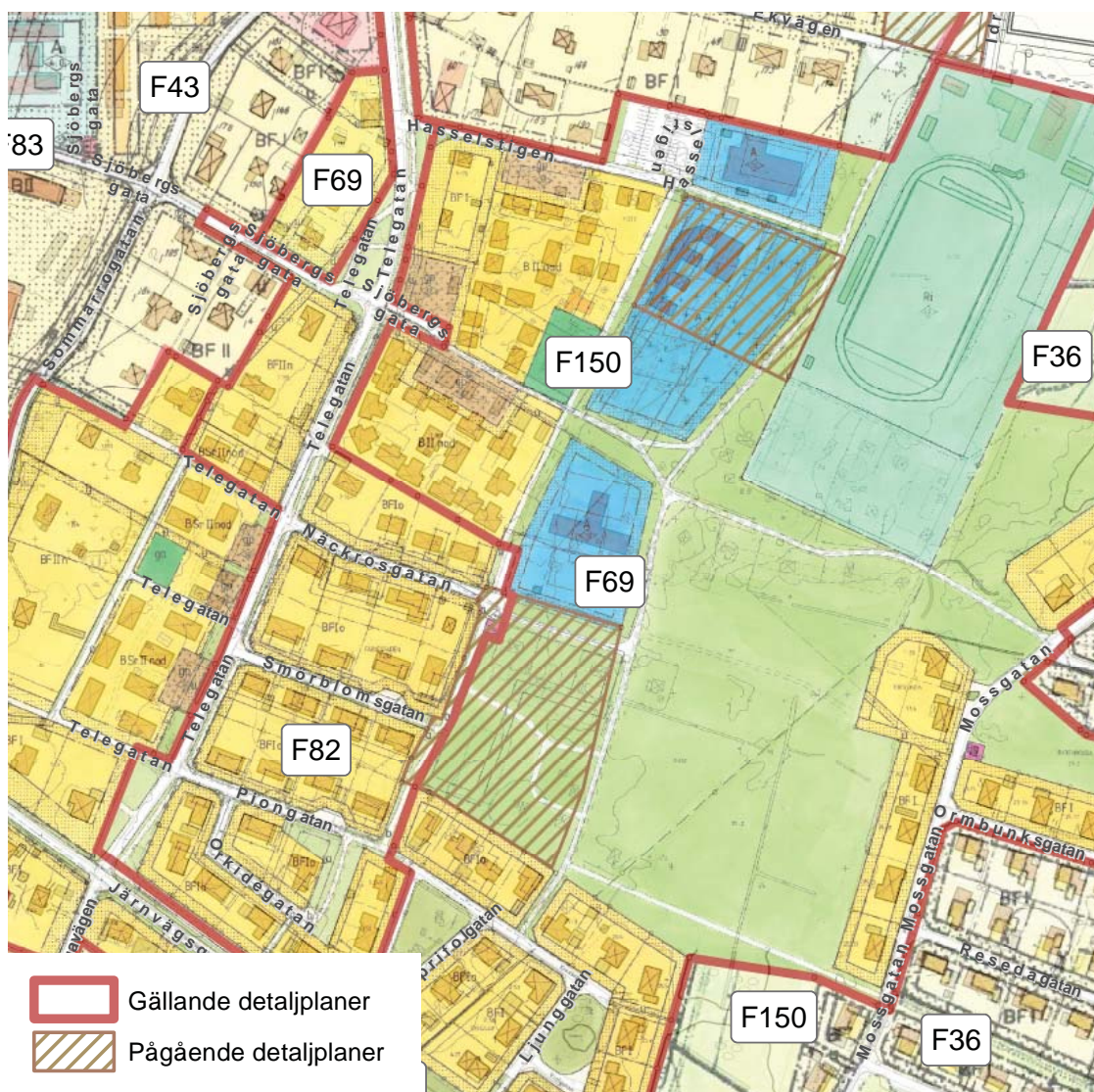
För aktuellt planområde gäller byggnadsplan F69 tillsammans med F150, ett tillägg till gällande byggnadsplan.

Byggnadsplanen omfattade när den fastställd den 10 december 1982, hela Sjöbergs-hage och omgivande bebyggelse fram till och strax förbi Järnvägs-gatan i söder, till Sommarogatan i väster tillsammans med viss del av bebyggelsen och naturområde ut till Äppelvägen. Byggnadsplanen reglerar kvartersmark för allmänt ändamål, bostadsändamål och idrottsändamål. För delar av bostadsbebyggelsen regleras byggrätter för en fristående huvudbyggnad och en komplementbyggnad till sammanlagt 200 m², varav komplementbyggnaden max får uppta 50 m²- Byggnadshöjden regleras till 4 respektive 7 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad. För övriga delar tillåts radhus

Aktuellt planområdet är allmän platsmark för natur.

Huvudmannskapet är enskilt.

F150 vann laga kraft 21 april 2003. Tillägget ändrar huvudmannskapet på allmän plats från enskilt till kommunalt.



Omgivande detaljplaner och områdesbestämmelser

Den byggnadsplan som reglerar markanvändningen i planområdet omger också planområdet och anger bebyggelsevolymernas skala och kvartersmarkens ändamål i planområdets avläsbara närhet tillsammans med byggnadsplan F82 - Förslag till ändring av byggnadsplanen för Färjestadens samhälle, fastigheten Färjestaden 1: 232 (Sjöbergs hage) m fl. Byggnadsplanen fastställdes 5 december 1986. Byggnadsplanen reglerar allmän platsmark för att öppna upp gatunätet och kvartersmark för bostadsändamål för fristående villor och radhus. Byggnadsplanen medger en byggrätt på maximalt 200 m² för fristående villor och hälften av kvartersmarken för radhus. Väster om Telegatan medger byggnadsplanen två våningar och öster om Telegatan medger byggnadsplanen en våning.

Pågående planarbete

Norr om aktuellt planområde har kommunen ett uppdrag att se över detaljplanen för att möjliggöra en utökning av Färjestadens friskola. Ytterligare norrut pågår detaljplanearbete för Färjestaden 1:165 m.fl. före detta Däckroy-tomten. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en blandning av funktioner som tillsammans med utformningen ska skapa en stadsmässig miljö.

Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)

Riksintresse 4 kap

Öland är i sin helhet av riksintresse för sina natur- och kulturvärden. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas enligt 4 kap 2 § MB *riksintresse för rörligt friluftsliv* och 4 kap 3 § MB *riksintresse obruten kust*. Riksintresset syftar främst till att skydda bad-, camping och övriga rekreativintressen utmed kustbandet. Planområdet ligger inom Färjestadens tätort och uppfyller därmed kravet för undantag från bestämmelser.

Miljökvalitetsnormer 5 kap

Buller

Miljökvalitetsnormen (MKN) för buller syftar till att skydda människors hälsa från skador och olägenheter som uppkommer av omgivningsbuller. Enligt Naturvårdsverkets tolkning gäller MKN för omgivningsbuller enbart för kommuner med mer än 100.000 invånare. Mörbylånga kommun omfattas därmed inte av denna MKN. Övriga kommuner ska emellertid sträva efter att begränsa buller.

Från och med den första juni 2015 regleras ljudnivåer från trafik vid nybyggnation av bostäder i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad. Gällande riktvärden anger att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden bör ljudnivån på uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Planförslaget medför en trafikökning på angränsande gator men inte i den uträkning att riktvärde för buller överskrids.

Luft

Regeringen har fastställt MKN för luftföroreningshalter i tätorter. Riktvärden finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, bensen, kolmonoxid, bensen samt PM 10 (partiklar i utomhusluft). MKN för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljö. Utomhusluften i Mörbylånga kommun är av god kvalitet. Planförslaget medför förvisso en trafikökning lokalt men bedöms på det hela taget inte medföra någon försämring av utomhusluften.

Vatten

Området ligger inom grundvattenförekomst Mörbylånga – Borgholms kalkberg, som har god kvantitativ och kemisk status.

Dagvatten från planområdet kan påverka Östra s Kalmarsunds kustvatten, som har måttlig ekologisk status. God ekologisk status ska uppnås till år 2027. Den kemiska statusen är god med undantag för generellt förekommande miljögifter i form av kvicksilver och bromerade difenyletrar. Övergödningen är ett av huvudproblemen till att god status inte uppnås för kustvattnet.

Dagvattenutredningens beräkningar visar att exploateringen innebär en ökad belastning av fosfor, kväve, bly, koppar, zink, kadmium, krom, suspenderat material, olja och bensapyren. Den främsta källan till föroreningar i dagvatten inom planområdet efter exploateringen bedöms vara parkeringen. De svackdiken som beräkningarna är baserade på uppvisar goda reningsresultat. Det viktigaste innan avledning till skogsområdet är att minska mängden näringsämningen (kväve och fosfor), vilket sker i svackdikena. Sammantaget görs bedömningen att exploateringen med föreslagen dagvattenlösning inte har negativ påverkan på skogsområdet som agerar recipient och inte heller på den vattenförekomst Ö s Kalmarsunds kustvatten som är den slutliga recipienten.

Övriga planförutsättningar

Artskyddsförordningen

Liljekonvalj är fridlyst på Öland enligt artskyddsförordningen och det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av växter med rötterna, och att plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Liljekonvaljen växer inom område som föreslås bevaras som natur och påverkas inte av planförslaget.

Rödlistan

Den rödlistade fågeln stare noterades i området. Staren bedöms inte påverkas av exploateringen eftersom det finns gott om lämpliga biotoper i omgivningen. För att minimera påverkan på arten avser kommunen att reglera byggtiden till juli - mars för att undvika störningar på häckande fåglar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska genomföra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap 3 § MB och 4 kap 34 § PBL. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. För att komma fram

till ett beslut i frågan om miljöpåverkan, enligt 6 kap 7 § MB, genomför kommunen en undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap 5,6 §§ MB.

Kommunen ska samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med länsstyrelsen, enligt 6 kap 6 § MB.

Enligt framtagen undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 15 april 2021, är kommunens bedömning att planens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan.

Checklista för sociala konsekvenser

Planering, projektering och byggande ska ske i nära samarbete med medborgare, medborgargrupper och olika aktörer för att få fram så bra besluts- och kunskapsunderlag som möjligt tidigt i beslutsprocessen. Ett led i detta är att upprätta och ta del av en checklista som belyser viktiga sociala aspekter som berörs.

Checklistan redovisar att tillgängligheten för personer med funktionshinder är främst en genomförandefråga som förutsätts beaktas i projekterings- och byggskedet. Planförslaget påverkar miljöer där barn och unga vistas och tar ställning för de principer som uttrycks för ett säkrare samhälle. Planförslaget medger bebyggelse för vårdboende och bostäder i flerbostadshus därmed uppnås en variation i boendebudet. Kommunen vidtar inga extra åtgärder utöver de lagstadgade för att nå särskilda grupper i planarbetet.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden ska planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.
E ON ansvarar för elledningar.
Skanova ansvarar för teleledning.
Kretslopp Sydost ansvarar för sophantering.

Avtal

Avtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören vid försäljning av den föreslagna kvartersmarken i nordost. Avtal ska reglera utformning, ansvar och kostnader för byggnation av väg med gatubelysning och åtgärder på befintlig väg. Avtal ska reglera utformning och byggnation av vatten-, spill- och dagvattenledningar tillsammans med anslutning till ledningarna. I avtal regleras också utformningen av ett dagvattensystem, som fördröjer och renar dagvatten, som klarar ett regn med en återkomsttid på 20 år. Avtal ska reglera ansvar och kostnadsfördelning för avstyckning av ny fastighet. Avtal ska reglera att boulevanen inom planområdet flyttas enligt överenskommelse mellan parterna, att plantering av träd ska ske enligt kommunens direktiv med information om stamdiameter och att parkeringsplatser förses med laddstolpar i den utsträckning parterna kommer överens om. För byggnation inom kvartersmarken för boende, vårdboende ska ett arbetsområde pekats ut med vite för åverkan på glasbjörken i öster och på faunadepån. Avtal behöver också reglerar byggtiden så att hänsyn tas till den rödlistade staren.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för erforderliga utredningar och utbyggnad av infrastruktur inom kvartersmark och inom allmän platsmark. Exploatören ansöker om lantmäteriförrättningar för avstyckning av ny fastighet. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetsregleringarna.

Tidplan för genomförandet

Kommunen avser att sälja marken snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnation kan påbörjas efter att ny fastighetsägare beviljats bygglov och projekterat för nybyggnationen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Planförslaget innebär att en ny fastighet på ca 5 000 m² avstyckas från fastigheten Färjestaden 1:232 och att 700 m² regleras från fastigheten Färjestaden 1:232 till fastigheterna Färjestaden 1:245, 1:246, 1:247, 1:248, 1:267 och 1:268.

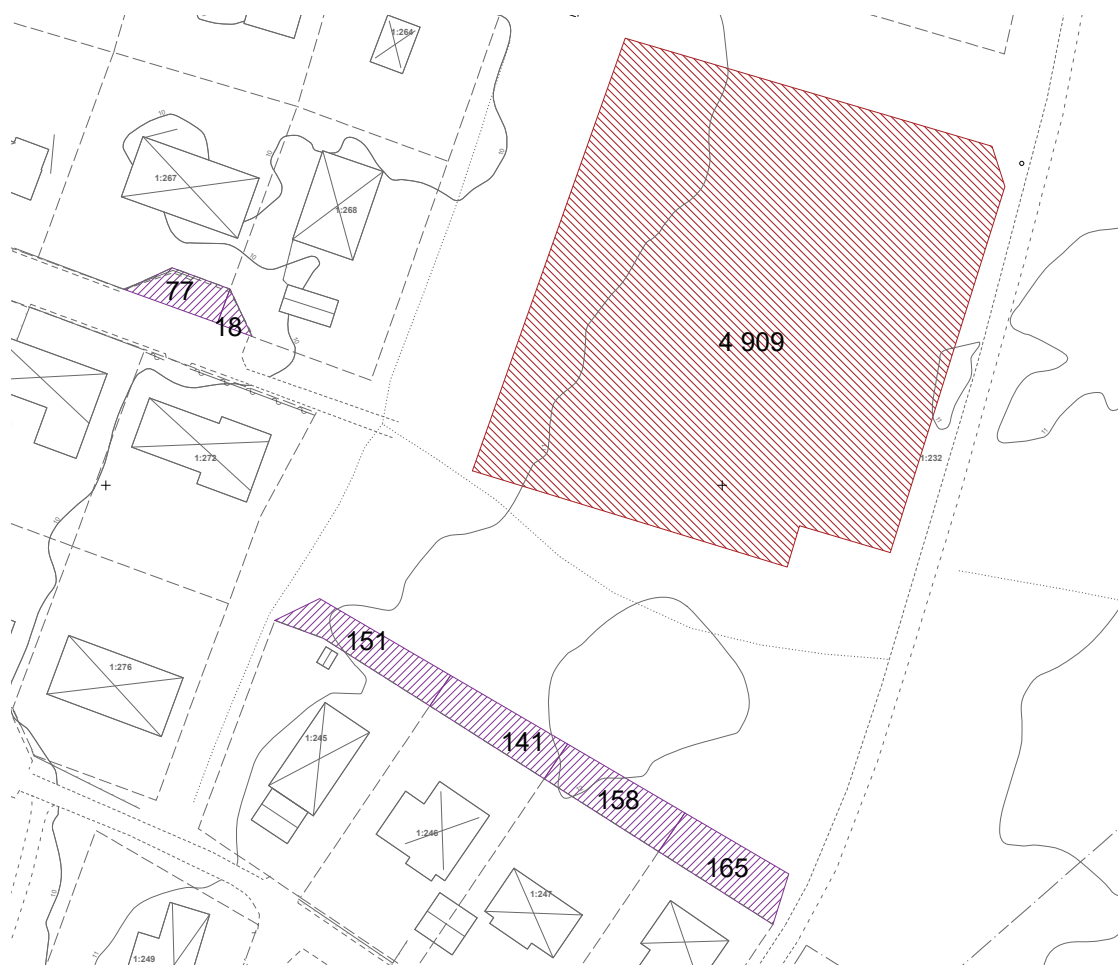
Ekonomiska åtgärder

Plankostnad

Beräknad kostnad för detaljplan inklusive utredningar uppgår till ca 500 000.

Kostnad för genomförande

Samhällsbyggnad har beräknat totalkostnaden för utbyggnad av infrastruktur till ca 600 000 kronor.



Rödskrafferad yta blir möjlig att stycka till ny fastighet, lilaskrafferade ytor visar fördelningen av de 700 m² som ska överföras från fastigheten Färjestaden 1:232 angivet i m²

Kostnadsfördelning

Kostnaderna för detaljplaneläggningen betalas av kommunen.

Exploatören bekostar erforderliga utredningar och utbyggnad av infrastruktur inom kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning av ny fastighet. Respektive fastighetsägare betalar för lantmäteriförrättningen för att reglera mark från Färjestaden 1:232 till den egna fastigheten.

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Detaljprojektering av ledningar och anslutning till befintliga ledningar ska tas fram och godkännas innan byggnation kan påbörjas.

Energi och tele

Utbyggnad av el- och telenät ska ske samordnat mellan de olika aktörerna och samrådas med respektive nätägare.

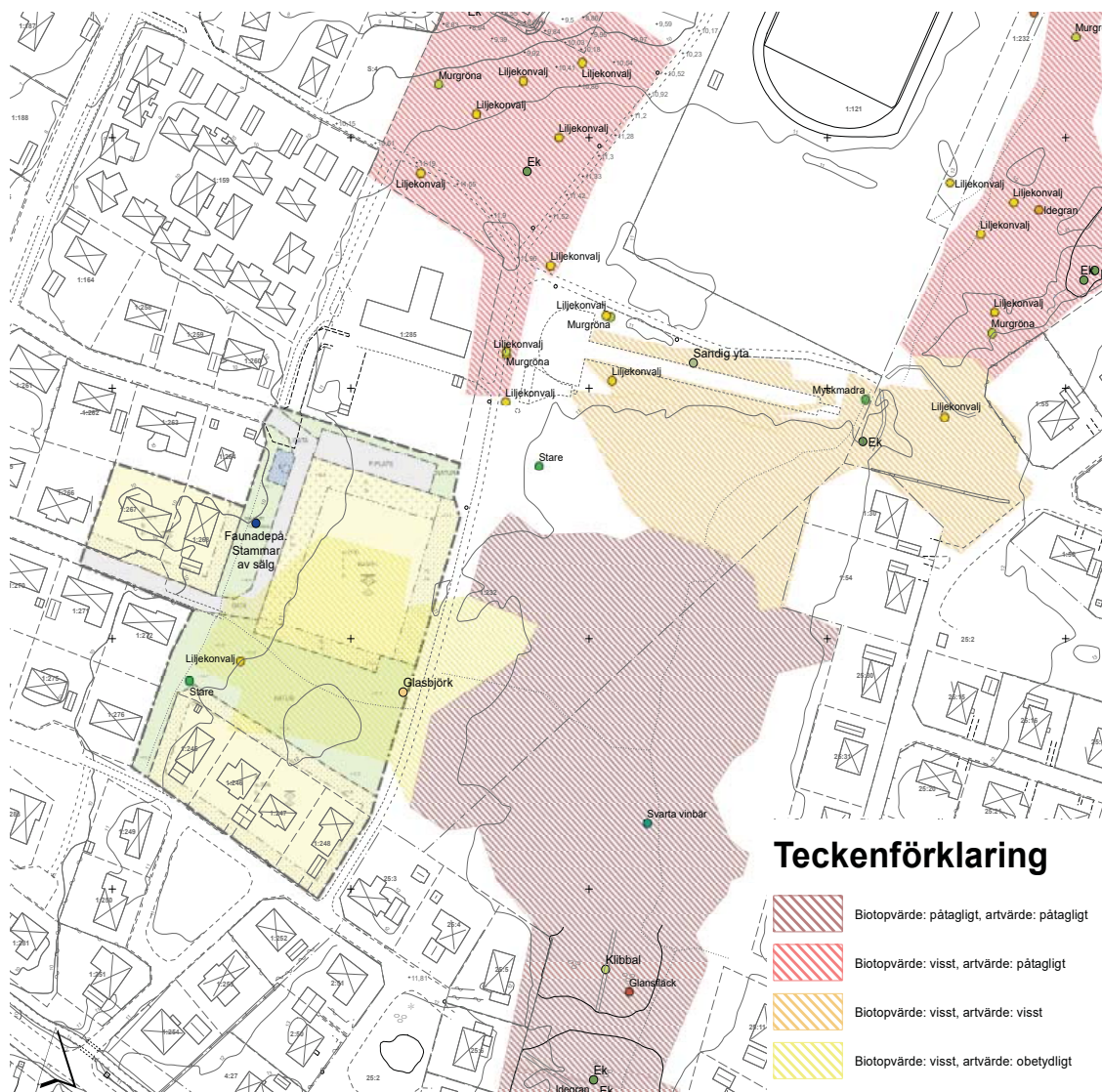
Konsekvenser av planens genomförande

Landskap

Planförslaget innebär att den befintliga skogen och öppen mark med boulebana ersätts med en eller flera stora byggnader. Träd och övrig vegetation som tas ner i norra delen av planområdet medför en påverkan på landskapets karaktärsdrag, genom en minskning av grönområdets totala yta. Av det 10 000 m² stora naturområdet, väster om cykelvägen består ca 6 000 m² av natur klassat med visst naturvärde. Planförslaget innebär att ca 600 m² av naturmarken föreslås som lokalgata och ca 5 500 m² omvandlas till kvartersmark. Ca 100 m² av föreslagna gata och ca 2 700 m² av den föreslagna kvartersmarken omfattar område för visst naturvärde.

Påverkan blir som mest påtaglig för de som bor väster om planområdet och för de som passerar området via gång- och cykelvägen i öster.

Planförslaget reglerar kvartersmark väster om gång- och cykelvägen och i anslutning till befintlig byggnad i norr för att bevara så mycket som möjligt av skogsområdet för att mildra påverkan på omgivningen. Planförslaget reglerar att träd ska planteras



runt tillkommande bebyggelse och att parkeringen visuellt ska avgränsas med mur eller häckplantering för att ytterligare minimera påverkan på det upplevda landskapet. Spridningskorridorer och grönområden säkras för att gynna den biologiska mångfalden och för att ge utrymme till närrekreation. Område för Natur anpassas så att den skyddsvärda Glasbjörken inklusive skyddsområde tillsammans med faunadepå omfattas av naturmark. För att faunadepån ska kunna finnas kvar över tid förses den med en planbestämmelse som innebär att död ved kan läggas i området där faunadepå är utpekad. Planförslaget reglerar att dagvattenhantering sker i öppna lösningar.

Infrastruktur och kommunikation

Planförslaget innebär att Smörblomsgatan förlängs och binds samman med Näckroskatan. Det innebär att fördelning av trafik kan ske på de båda gatorna.

Kommunen ser positivt på gemensamägande av bil eftersom det minskar mängden hårdgjorda ytor för parkeringar. Ett samägande av bil kan tillsammans med närhet till busshållplats innebära att mängden fordonsrörelser begränsas vilket minskar både partiklar i luften och utsläpp från avgaser.

Kommunen avser att i avtal reglera att parkeringsplatser förses med laddstolpar för att utsläpp från avgaser ska minska.

Boende och service

Kommunen har brist på boende och planförslaget kan ses som ett led i att öka bostadsutbudet i Färjestaden där det också finns efterfrågan på ett rikare utbud av vårdboendeformer. Planförslaget innehåller bestämmelser som också gör det möjligt att minska bristen på kontors- och samlingslokaler i Färjestaden. Planförslaget möjliggör för skoländamål eftersom demografin i en ort varierar över tid vilket gör att behovet av lokaler för skolor kan komma att uppstå i området.

Delaktighet och säkerhet

Den fysiska miljön har möjlighet att utformas och skötas så att den upplevs som trygg för alla invånare.

Klimat och energi

Planförslaget utformas så att främst risk för översvämning och negativa värmeeffekter kan undvikas. Delar av befintligt skogsområde sparas och planförslaget reglerar plantering av nya träd för att ge skugga. Andelen hårdgjorda ytor regleras för långsammare avrinning och upptagning av näringsämnen. I planförslaget säkras ett öppet dagvatensystem för fördröjning och uppsamling av dagvatten i samband med ojämna flöden.

Verksamheter och areella näringar

Planförslaget möjliggör för vårdboende, skola, samlingslokaler och kontor. Den totala arealen jordbruksmark påverkas inte av planförslaget.