



Plan- och byggverksamheten  
miljobygg@morbylanga.se

## Detaljplan för del av Färjestaden 1:232 m fl Sjöberg hage

### Vad är en samrådsredogörelse?

I Samrådsredogörelsen sammanställer kommunen alla de synpunkter, tankar och idéer som inkommit från privatpersoner, föreningar och myndigheter under samrådet, 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 samråd under tiden 20 januari 2020 till 24 februari 2020 med samrådsmöte 6 februari 2020. Beslut att godkänna planen för samråd togs i samhällsbyggnadsnämnden, protokoll 19 december 2019 § 221.

### Vad innehåller en samrådsredogörelse?

Under rubriken Inkomna skrivelser i vänsterkolumnen finns inkomna yttranden. Under rubriken Kommunens kommentarer i högerkolumnen redovisas kommunen syn på det inkomna yttrandet. I slutet finns gemensamma punkter, en sammanfattning av kommunens utlåtande och en lista över revideringar.

### Vad gör kommunen med personuppgifter?

För att kunna tillgängliggöra samrådsredogörelsen 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](http://www.morbylanga.se/personuppgifter)

Inkomna skrivelser från myndigheter	Kommunens kommentarer
<b>Inkom 2020-02-24 Länsstyrelsen</b>	
Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att planförslaget är välstrukturerat och i stort tar upp relevant bakgrundsinformation och planens konsekvenser. Kompletteringar behöver dock göras avseende planförslaget	

<p>eventuella påverkan på naturvärden.</p> <p><u>Kontroll enligt kap 11 PBL</u> Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 1 § plan- och bygglagen.</p> <p><i>Behovsbedömning</i> Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte behöver göras.</p> <p><i>Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering</i> Länsstyrelsen anser att nödvändiga utredningar är genomförda och att motsvarande regleringar i plankartan gällande MKN vatten och dagvattenhantering har gjorts. Planförslaget anses kunna genomföras utan att skada spridningskorridorer inom våta miljöer i alltför stor omfattning. Strategiskt sett borde dock förslaget tagits upp i den nyss framtagna grönstrukturplanen.</p> <p><u>Upplysningar</u></p> <p><i>Förorenade områden</i> Länsstyrelsen som kommunen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att det på mark i närheten av bostäder har skett dumpning av förorenat avfall. Föroreningar kan inte uteslutas bara för att området inte har varit bebyggt.</p> <p><i>Naturvård</i> Kommunen behöver visa på att det är nödvändigt att ha så mycket plusmark söder om bostadsområdet. Området har höga naturvärden och bör bevaras som naturmark. Att plantera blommande träd och häck eller mur kan inte ersätta de naturliga naturvärden som försvinner i området.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras. Se gemensam punkt 1.</p> <p>Inga föroreningar förväntas inom planområdet. I det fall föroreningar påträffas ska sanering ske till nivåer som inte får överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Detta gäller kvartersmarken inom planområdet. Handlingarna revideras.</p> <p>Kvartersmarken i nordost har minskats något i söder. Handlingarna revideras. Aktuell kvartersmarken är utformad för att ge möjlighet att skapa utemiljöer som kan bidra positivt till platsen.</p>
--	--

Enligt grönstrukturplanens naturvärdesinventering har det aktuella området fått klass 3 (påtagligt naturvärde) och markering av häckande mindre hackspett. I naturvärdesinventeringen till detaljplanen har den bara fått klass 4 (visst naturvärde). Hur kommer det sig och vilken naturvärdesklass är den rätta? Detta behöver motiveras.

Planbeskrivningen anger under rubriken Landskap att "Planförslaget är utformat för att bevara så mycket som möjligt av skogsområdet för att mildra påverkan på omgivningen." men under rubriken Vegetation och Djurliv står det att "Stora delar av område med visst naturvärde föreslås ersättas med byggnation till viss del med även med hårdgjorda ytor för parkering." Det behöver utredas och förtydligas om en stor del sparas eller tas i anspråk av byggnationer med mera.

För området gäller naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Området var felaktigt klassat i det GIS-underlag som användes i Grönstrukturplanen.

Området är i rapporten omnämnt som naturvärdesobjekt 6. Lövskog, igenväxningsmark med visst biotopvärde och obetydligt artvärde.

Området beskrivs som en ung lövskog med väl utvecklat buskskikt. Träd- och buskskiktet består av arter som hägg, björnbär, pil, sälg, oxel, slån, asp och ung ek förekommer. Inom naturvärdesobjektet står hamlad björk och rönn, dock med övergiven hamling. Bitvis förekommer gläntor med lundartad miljö. I den östra delen står ett skyddsvärt träd i form av glasbjörk med håligheter. Objektet kantar öppna gräsmarker och skapar kantzoner och brynmiljöer. Arter som förekommer är liljekonvalj, ängskovall, vänderot, skogsklöver och borstnejlika.

På grund av det fynd av häckande mindre hackspett som var inrapporterat till artportalen lät kommunen genomföra en inventering av mindre hackspett.

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.

Stora delar av naturområdet tas i anspråk men detaljplanen har i så stor utsträckning som möjligt utformats för att spara sammanhängande naturområden genom att lokalisera kvartersmarken väster om befintlig cykelväg och så långt norrut som möjligt.

Naturområdet väster om cykelvägen är ca 10 000 m<sup>2</sup> stort. Planförslaget innebär att ca 600 m<sup>2</sup> av naturmarken föreslås omvandlas till lokalgata och ca 5 500 m<sup>2</sup> omvandlas till kvartersmark.

Av naturområdet väster om cykelvägen består ca 6 000 m<sup>2</sup> av natur klassat med visst naturvärde. Ca 100 m<sup>2</sup> av föreslagen gata och ca 2 700 m<sup>2</sup> av föreslagen kvartersmark omfattar område för visst

<p>Det är otydligt om utvidgningen av tomterna i söder påverkar skogsområdet som klassats som naturvärde eller redan ianspråktagen mark. Hur ska kommunen förhindra att ytterligare ianspråktagande görs in i naturmarken?</p> <p>I planbeskrivningen står det att den skyddsvärda glasbjörken står i planområdets södra gräns. Enligt plankartan står björken i planområdets östra gräns</p> <p>Det är viktigt att ta höjd för att den skyddsvärda björken växer ytterligare när skyddsområdet pekas ut.</p> <p>Hur har kommunen tänkt med skyddet av faunadepån? Ska den fyllas på efter hand som den förmultnar? Den kommer att försvinna naturligt annars. Kanske bättre att ha en bestämmelse att det ska tillåtas död ved i naturmarken.</p> <p>När dagvattenanläggningarna anordnas är det viktigt att värdefull natur inte skadas av anläggningarna. Inga massor eller körning av maskiner ska ske i de områden som ska bevaras som naturmark.</p>	<p>naturvärde. Handlingarna förtydligas.</p> <p>De föreslagna tomtutvidgningarna i söder tar ca 100 m<sup>2</sup> av område klassat som visst naturvärde i anspråk. Kommunen arbetar ständigt med att hålla allmän platsmark tillgänglig för allmänheten. I stor utsträckning handlar det om information och skötselintensitet för att förhindra privatisering av allmän plats. Handlingarna förtydligas.</p> <p>Glasbjörken står i planområdets östra gräns. Handlingarna korrigeras.</p> <p>Kvartersmarken justeras så att ett väl tilltaget skyddsområde hamnar inom allmän platsmark för Natur. Handlingarna revideras.</p> <p>Planförslaget reglerar att Faunadepå ska bevaras. Det innebär att död ved kan läggas i området där faunadepå är utpekad. Handlingarna förtydligas.</p> <p>Noteras.</p>
<p><b>Inkom 2020-01-27</b> <b>Lantmäteriet</b></p> <p><u>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</u></p> <p><i>N4-bestämmelsen i förhållande till parkering</i></p> <p>Tillsynes är glasbjörken placerad på allmän platsmark. Enligt n3-bestämmelsen skall det finnas häck eller plantering alternativt mur i söder och öster. Om det ska följa egenskapsgränsen ter sig</p>	<p>Kvartersmarken justeras så att ett väl tilltaget skyddsområde hamnar inom allmän platsmark för Natur. Handlingarna revideras.</p>

<p>förhållandet märkligt. Denna cirkulära yta kommer således ta formen av allmän platsmark och kommer ej ingå i parkeringen. Kommunen bör överväga en annan utformning av bestämmelserna eller omfattningen av kvartersmarken.</p> <p><i>Grundkarta</i> Grundkartan avsaknar fastighetsbeteckningar. Det är viktigt för orientering och förståelse för planens genomförande.</p> <p><i>Markanvisning</i> Då kommunen äger marken genomförs detaljplanen med stöd av markanvisning, vilket föranleder andra krav än exploateringsavtal enligt PBL.</p>	<p>Beaktas. Handlingarna revideras.</p> <p>Noteras. Handlingarna revideras.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-12</b> <b>Kommunstyrelsen</b></p>	
<p>För att möta näringslivets behov bör detaljplanen kompletteras med kontorsändamål, K.</p> <p>Förbereda för uttag för elbilar</p> <p>Användningen p-plats i norr bör kunna ta hand om två rader parkerade bilar, dvs. vara 17 meter bred, för både användning i Ladan och Tallhöjdens idrottsplats.</p>	<p>Noteras. Handlingarna revideras.</p> <p>Noteras. Frågan kan regleras i avtal med exploitören. Handlingarna revideras.</p> <p>Norr om parkeringen finns en hel del välvuxna äldre träd som bör bevaras. Det är alltså inte lämpligt att utöka parkeringen norrut. I det fall parkeringen utökas söderut behöver kvartersmarken ta ytterligare mark, utpekad med visst naturvärde, i anspråk, något som inte heller är lämpligt. Det är dock möjligt att utöka parkeringsplatsen vid Ladan utan att träd eller naturvärden påverkas.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-24</b> <b>Kultur- och tillväxtnämnden</b></p> <p>Inga synpunkter</p>	<p>Noteras.</p>

**Inkom 2020-02-24**  
**Socialnämnden**

Det finns begränsade möjligheter i Färjestaden till lokaler för exempelvis Hemtjänstens personal. Det finns därför ett behov att möjliggöra för lokaler, L, samt parkeringsplatser med laddstolpar till elbilar i detaljplanen för del av Färjestaden 1:232 m fl. Sjöbergs hage.

Planförslaget revideras så att bestämmelserna omfattar även K för kontorsändamål. Tillsammans med D för vårdändamål möjliggör planen för de lokaler som behövs för bland annat Hemtjänstens personal. Frågan om laddstolpar kan regleras i avtal med exploatören. Handlingarna revideras.

**Inkom 2020-02-24**  
**Utbildningsnämnden**

Ingen erinran.

Noteras.

**Inkomna skrivelser från övriga remissinstanser****Kommunens kommentarer****Inkom 2020-02-18**  
**E ON**

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel samt en transformatorstation ("Sjöbergs hage"), se bifogad karta.

De markförlagda kablarna ligger inom område för allmän platsmark.



Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida:

[www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan

Noteras.

Noteras.

ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

För transformatorstationen gäller följande. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON noterar att ett E-område med texten ”Transformatorstation” lagts ut i plankartan vilket vi är tacksamma för. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Av plankartan och planbeskrivningen framgår det att parkeringsplatser ska anläggas i närheten av där transformatorstation är placerad. Parkeringens utformning får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå i

Noteras.

Plankartan säkrar ett område om 5 meter från transformatorstationen inom kvartersmarken teknisk anläggning i alla väderstreck utom i öster där område för lokalgata föreslås.

Handlingarna revideras.

Noteras.

Delar av kvartersmarken för teknisk anläggning har omvandlats till område för lokalgata. På så sätt kan tillgängligheten till transformatorstationen säkras tillsammans med möjligheten till drift och underhåll.

Handlingarna revideras.

Delar av kvartersmarken för teknisk anläggning har omvandlats till område för lokalgata. På så sätt kan tillgängligheten till transformatorstationen säkras tillsammans med möjligheten till drift och underhåll.

Handlingarna revideras.

<p>planbeskrivningen under rubriken "Trafik" och stycket "Parkering". Inte heller får man planera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsröjer marken kring stationer.</p> <p>E.ON förutsätter att ovan restriktioner efterlevs samt att den kommande byggnationen inte orsakar att våra anläggningar inte längre uppfyller starkströmsföreskrifterna. Alla eventuella kostnader för flyttning och ombyggnation av E.ONs anläggningar bekostas av exploitören.</p>	<p>Noteras.</p>
<p><b>Inkom 2020-01-20 KSRR</b></p> <p>Då vi läser att avfallet ska hanteras enligt Ksrr:s regler och rekommendationer så har vi inget att erinra. Vi finns dock alltid tillhands vid eventuella frågor i ämnet.</p>	<p>Noteras.</p>
<p><b>Inkom 2020-01-23 Räddningstjänsten</b></p> <p>Det står på sidan 18 att befintlig brandbrunn i anslutning till planområdet bedöms vara tillräcklig. Är det en brandbrunn eller är det en brandpost man hänvisar till?</p>	<p>Det är en brandpost som finns i anslutning till planområdet. Handlingarna rättas.</p>
<p><b>Inkomna skrivelser från sakägare</b></p>	<p><b>Kommunens kommentarer</b></p>
<p><b>Inkom 2020-02-10</b></p> <p>Arbetet med Smörblomsgatan ej påverkar infarten till våran fastighet och asfalten bibehålls på tillkommande yta till fastigheten.</p> <p>Parkering till lägenheterna sker på tomtmark och redovisas i planförslaget.</p> <p>Kostnad för lantmäteriet för ändring tomtgräns betalas av kommunen.</p> <p>Storleken och föreslagen höjd på byggnaden passar inte in i naturmiljö och befintliga byggnation.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Planförslaget reglerar att parkering sker på den fastigheten. Det gäller även för nybyggnation i området.</p> <p>Se gemensam punkt 2.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p>



<p>Trafik via Smörblomsgatan begränsas och vändplan på Smörblomsgatan bibehålls och Smörblomsgatan ej ansluts till den nya fastigheten.</p>	<p>Se gemensam punkt 4.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-17</b></p> <p>När vi köpte vår fastighet valde vi just denna tomt för att den gränsade till ett grönområde. Det var ett viktigt kriterium då och är lika viktigt idag.</p> <p>Att ha naturen som granne eller att ha ett högt hus med massa människor och trafik, valet är inte svårt. Jag väljer naturen.</p> <p>Om jag har förstått saken rätt så finns det en Grönstrukturplan där det här området är en del av flödesstråket. Jag anser att ni ska hålla er till den planen och låta området vara det viktiga naturområde som denna Grönstrukturplan säger.</p> <p>På samrådsmötet sa ni att Mörbylånga kommun skulle vara hjälpta av att Bovieran bygger bostäder för äldre, då kommunen själva ej kan tillgodose behovet. Jag ställer mig frågan vilken änka eller änklings har råd att köpa en sådan lägenhet, även om de säljer sitt hus. En insats på ca 2 miljoner och en hyra på ca 5000.</p> <p>Mina viktigaste synpunkter är: Hög trafik och buller å Smörblomsgatan</p> <p>Förstörelse av det viktiga Flödesstråket i Grönstrukturplanen</p> <p>Min fastighet får ett sänkt värde, jag kommer om planen går igenom att återopå förmögenhetsskadestånd. Om vi alla som berörs av detta begär skadestånd blir det väldigt röda siffror för den här affären.</p>	<p>Planförslaget reglerar att den föreslagna nya kvartersmarken för bland annat bostäder lokaliseras i norr upp mot den befintliga bebyggelsen för att minimera påverkan på grönområdet.</p> <p>Se gemensam punkt 1.</p> <p>I Mörbylånga kommun, liksom i många delar av Sverige finns ett underskott på bostäder. Eftersom kommuner inte bygger bostäder utan enbart möjliggör för bostadsbyggande behöver kommunen skapa förutsättningar för att öka bostadsutbudet och bostadsförsörjningen. Tidsfristen för det villkorade köpekontrakt kommunen tecknat med Bovieran AB har löpt ut. Kommunen kan därmed sälja marken till den aktör som bäst kan tillgodose kommunens behov, om och när planförslaget vinner laga kraft.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 1.</p> <p>Noteras. Enligt skadeståndslagen kan man endast få ersättning för rena förmögenhetsskador om skadan har orsakats genom brott.</p>

<p>Skulle den här nya detaljplanen gå igenom trots våra protester vill jag självklart köpa in den mark som jag får tilldelat mig, detta efter att ni har tagit bort den Parkslide som finns precis utanför min nuvarande gräns. Den vågar jag inte själv ge mig på för då misstänker jag att den förökar sig.</p> <p>Den lilla grönremsan som är mellan min fastighet och en fastighet på Piongatan önskar min granne köpa in och det har jag absolut ingenting emot. Det är helt OK för mig.</p>	<p>Se gemensam punkt 2</p> <p>Aktuell grönremsa är i gällande detaljplan planlagd som område för Natur. Aktuellt 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 de mer omvägskänsliga trafikanter gena och säkra vägar för att minska biltrafiken.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-11</b></p> <p>Storleken och föreslagen höjd på byggnaden passar inte in i naturmiljö och befintlig byggnation.</p> <p>Trafik via Smörblomsgatan begränsas.</p> <p>Förslag på väg: Nuvarande cykelväg från Tallhöjden, förbi Arnevallen.</p> <p>Kostnad för lantmäteriet för ändring av tomtgräns betalas av kommunen.</p>	<p>Se gemensam punkt 3.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Kommunen bedömer det inte som lämpligt att leda trafik så långt in i det utpekade Flödesstråket.</p> <p>Se gemensam punkt 2.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-20</b></p> <p>Vi är många som är negativa och bekymrade över planerad 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 till exempel.</p> <p>Arbetet med grönstrukturplan har tidigare initierats i Färjestaden. Det har där sagts att det var mycket viktigt att bevara de få grönområden som finns kvar. Vad händer...?</p>	<p>Planförslaget reglerar att den föreslagna nya kvartersmarken för bland annat bostäder lokaliseras i norr upp mot den befintliga bebyggelsen för att minimera påverkan på grönområdet.</p> <p>Se gemensam punkt 1.</p>

<p>Det kan inte upprepas för ofta betydelsen av grönområde i en tätort. En skog/ett grönområde har många funktioner.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ger identitet och karaktär</li> <li>• Ger plats för rekreation lek.</li> <li>• Renar dagvatten.</li> <li>• Fungerar hälsofrämjande.</li> <li>• Ger förutsättningar för en logisk mångfald. (Många fågelarter häckar i området.)</li> </ul> <p>En sammanhängande grönstruktur ger stora samhällsvinster. Människors behov av bostadsnära skog- och parkområden är ett faktum.</p> <p>Mörbylånga kommun bör se över möjligheter till byggnation på annan plats, exempelvis den stora gräsplanen invid Runsbäcksvägen Sjöbergs äng mittemot Talluddens camping och bevara detta vackra skogsområde till framtiden.</p>	<p>Kommunen är väl medveten om hur viktig en god grönstruktur är för människors hälsa och välbefinnande. Det är en av anledningarna till att kommunen tagit fram gällande grönstrukturplan. Se gemensam punkt 1.</p> <p>Se gemensam punkt 5.</p>
<p><b>Inkomna skrivelser från berörda</b></p>	<p><b>Kommunens kommentarer</b></p>
<p><b>Inkom 2020-02-11</b></p> <p>Vi emotsätter oss all byggnation i förslaget till detaljplanen.</p> <p>Orsakar trafikökning på berörda gator Smörblomsgatan, Näckrosgatan och korsningen Telegatan-Storgatan.</p> <p>Storleken och föreslagen höjd på byggnaden passar inte in i naturmiljön och befintlig byggnation.</p> <p>Vi boende på Näckrosgatan ser redan idag att vi bor på en av Färjestadens mest trafikerade villagator, sett till antal fastigheter. Med mycket gång-, cykel- och motorfordonstrafik till Ladans, Arnevallens och boulebanans alla</p>	<p>Noteras.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p>

<p>aktiviteter samt bussutflykter som samlas vid grusparkeringen. Vi uppskattar hellre en minskning av trafiken på Näckroskatan.</p>	
<p><b>Inkom 2020-02-13</b></p> <p>Vi motsätter oss all byggnation i förslaget till detaljplanen.</p> <p>Trafikökningen innebär en fjortondubbling av trafikmängden enligt kommunens beräkningar från 12 fordonsrörelser/dygn till 160 fordonsrörelser/dygn.</p> <p>Villornas placering på tomterna på Smörblomsgatan är inte anpassade för en så stor trafikökning.</p> <p>Dessutom sker all besöksparkering till fastigheterna på gatan vilket avsevärt försvårar en så stor trafikvolym.</p> <p>Problemen vid utfart från Smörblomsgatan till Telegatan är redan idag stora och skulle följaktligen bli väsentligt större med förslaget till ny byggnation.</p> <p>Både storlek och höjd på föreslagen byggnation avviker kraftigt från all övrig byggnation i området och skulle helt dominera intrycket av områdets karaktär.</p> <p>Om området ska bebyggas ser vi mycket hellre in fortsatt villabebyggelse som skulle smälta in bra.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-13</b></p> <p>Jag önskar köpa den mark som ligger öster om min fastighet fram till gränsen till fastigheten i öster. Jag har varit i kontakt med ägaren till grannfastigheten som är väldigt positiv till detta.</p>	<p>Aktuell grönremsa är i gällande detaljplan planlagd som område för Natur. Aktuellt 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 de mer omvägskänsliga trafikanter gena och säkra vägar för att minska biltrafiken.</p>

Skälen är flera: Min fastighet ligger mycket nära fastighetsgränsen åt öster. Det finns ingen annan fastighet i området runt grönområdet som ligger så nära fastighetsgränsen som min gör. Om kommunens mark skulle få annat användningsområde än den nuvarande så skulle det påverka mig som fastighetsägare i mycket negativ riktning.

Jag har förstått att i nuvarande detaljplan är detta område markerat som gång-och cykelväg kallad "smygstig" som jag har fått veta i telefonsamtal med kommunen. Jag vill absolut inte ha gång-och cykelväg precis intill mitt badrum, sovrum och terrass.

Jag bifogar två dokument. Det första är en överenskommelse mellan mig som fastighetsägare och Mörbylånga kommun dat 2014-02-11. Där fastställs områdets framtid som grönområde med en smal naturstig intill grannens häck. Läs speciellt stycket "Framtida skötsel och underhåll".

Jag bifogar dessutom en mailväxling mellan mig och Mörbylånga kommun dat 2014-02-19. Läs speciellt mailet från Mörbylånga kommun där det fastslås att stigen ska vara som tidigare och ingen ny gång-eller cykelväg ska anläggas. Tre fastigheter åt öster från min fastighet finns redan en utmärkt och asfalterad gång-och cykelväg som sträcker sig



Enligt gällande detaljplan F 82 som fastställdes 5 december 1986, är området planlagt som område med natur med illustrerad vägmark.

Aktuellt planförslag innebär ingen ändring gentemot nuvarande gällande detaljplan.

Noteras.

Gata och service kommer kontakta fastighetsägarna i det fall de vill göra större ändringar i närområdet.


genom hela grönområdet ända fram till Ekvägen. Den är "huvudled" för fotgängare och cyklister.

Ytterligare argument:

Om boende på Smörblomsgatan och Näckroskatan ska åka kollektivtrafik så är närmaste busshållplats "Fritidsgården" nära korsningen Järnvägsgatan/Telegatan. De går i så fall direkt åt väster till Telegatan och sedan bort till busshållplatsen. Allting annat vore en omväg för dem. Detsamma gäller boende i hyreshusen på t ex Hasselstigen. Boende på t ex Ekvägen har närmast kollektivtrafik på Storgatan, alltså åt andra hållet.

Vad gäller de som ska ta sig till fritidsaktivitet på t ex Ladan eller idrottsplatsen har lika nära eller närmare om de nyttjar den redan befintliga gång- och cykelvägen.

Med hopp om att ni tänker till och utnyttjar kommuninvånarnas skattepengar på bättre sätt än att bygga ytterligare en gång- och cykelväg som inte behövs och som inte kommer att uppfylla de ändamål som ni har tänkt.

 Mörbylånga kommun  
Tekniska verksamheten  
Roland Nånberg, 0465 470 42  
roland.nanberg@morbylanga.se

Datum  
2014-02-11

Sida  
1(2)

**Anteckningar vid möte med [redacted] angående röjning intill fastighet på [redacted] i Färjestaden**

**Sammanfattning**  
Kommunen utförde röjningar på och utanför fastighetens östra mur under vecka 3 2014.

[redacted] lyckte att kommunen hade tagit alldeles för mycket av både träd och buskar. Grannarna i öster var glada för att flera skuggande träd försvunnit medans [redacted] kände att ett viktigt insynsskydd försvunnit.

[redacted] menade vidare att vi slagit ett hål i hennes alltänk av plast när ett träd föll in över tomten samt att vi kapat buskar inne på hennes tomt.

Vi hade tät telefonkontakt och träffades till slut på plats den 6/2 2014 för att komma överens om uppställning, återställning och framtida skötsel.

Med var också Jan Chmielnik från kommunens parkavdelning.

**Överenskommelser**

**Städning:** Kommunen ska städa upp lösa grenar som ligger i vegetationen och längs gångstigen, samt jämna till stubbarna.

**Återställning:** Hjulspråk och ojämheter som uppstått ska återställas med ny jord och på vissa platser grässådd.

**Avverkning inne på tomt:** Det var svårt att se den riktiga tomtgränsen liksom när vi var på plats. Enligt kommunens tomtkarta har vi lite vari innanför tomtgränsen. Det som avverkats uppe på muren och som eventuellt tillhör [redacted] bedömde vi att det kommer växa upp igen och är den snabbaste och säkraste metoden att återställa till ursprunget.

**Trasigt skärmtak:** vi byter ut den skivan som är trasig på skärmtaket under våren. Det är dock inte helt säkert att kommunen bär skuld till hålet.

**Framtida skötsel och underhåll:** Ytan räknas som naturmark med en gångstig igenom. Vi släpper nu upp buskar och sly för att få ett fungerande insynsskydd till [redacted] Buskarterna (hassel, slån och ev hagiorn) får växa fritt. Grenar klippes in mot stigen. Sly som ser ut att utvecklas till träd kapas när de har en maxhöjd på ca 3-4 meter. Buskar och sly som växer in över tomtgränsen mot [redacted] hanteras av [redacted]

Mörbylånga kommun | www.morbylanga.se | E-post: kommun@morbylanga.se | Organisationsnr: 212000-0704  
Adress: 386 93 Mörbylånga | Telefon: 0465-470 00 vx | Fax: 0465-472 71 | Hemsida: 991-1876

Mörbylånga kommun Datum: 2014-02-11 Sida: 2(2)

Ytan är för smal för att det är befogat att släppa upp några träd igen.  
Önskar man att gräset ska vara kortklippt längs stigen för de boende klippa själva. Annars kör Kommunen med grästrimmer 2-3 ggr per år.

Nåsta gång kommunen vill göra några större åtgärder på buskar och träd skall de boende informeras innan.

Roland Nanberg  
Arbetschef park/skog

Re: Ang. utförd avverkning Färjestaden 2014-01-30,31  
1 meddelande

Hej Roland Nanberg <Roland.Nanberg@morbyla.se> 19 februari 2014 16:25

Hej Roland Nanberg <Roland.Nanberg@morbyla.se>

Tack för snabbt svar. Den har aldrig varit lertig utan fast hård mark med kort uttrampat gräs så jag har svårt att tänka mig att ni behöver lägga på grus i framtiden heller.  
Med vänliga hälsningar

Den 19 februari 2014 15:35 skrev Roland Nanberg <Roland.Nanberg@morbyla.se>

Hej

Bra att du fick lite mer klarhet.

Stigen ska bli som den har varit tidigare. Vi anlägger ingen ny gångväg utan den får skapa sig själv efter det att folk har trampat till den. Bliir den lertig, bitrar vi på den med grus där det behövs.

Mvh

Rolle Nanberg

Skickat: den 19 februari 2014 13:17

Till: Roland Nanberg

Ämne: Re: Ang. utförd avverkning Färjestaden 2014-01-30,31

Hej

Tack för att ni tog er tid att komma hit ytterligare en gång för klargörande av åtgärderna. Janne från kommunen var både trevlig och tillmötesgående så jag tycker att det allra mesta blev klart. Det var egentligen bara en fråga kvar som blev lite oöversädd.

Hur bred ska stigen bli som löper utmed grannens Tujaäck? Den har tidigare varit ca en meter, sedan har den övergått i mer viltväxande höga gräs och sen skyrvegetation. Det kan man tydligen se både på marken och genom att det finns lite kaopole "bubblor" efter buskar här och var.  
Jag vet att grannens bestämde åkalt är att den inte ska vara bredare än så och det tycker inte jag heller. Det har varit ett litet fint och lummigt promenadstråk där folk kan gå t ex med sina hundar.

När den längre tillbaka någon gång var lite bredare blev den ett tillhåll för mopedskörning och cykelstul och det vill ingen ha.

Någon "förbudet mopedsykelstul" tror jag inte på, det stoppar inte den typen av trafik och för cykel finns det en utmärkt cykelväg till Läden några kvarter upp.

Med vänliga hälsningar

Den 12 februari 2014 10:43 skrev Roland Nanberg <Roland.Nanberg@morbyla.se>

Hej

Här är anteckningarna från vårt möte.

Har du något att invända?

Med vänliga hälsningar

*Roland Nanberg*

Arbetschef / Landskapsingenjör

Tekniska

Hamnar, mark och skog

Tfn: 0485-470 42

E-post: [roland.nanberg@morbyla.se](mailto:roland.nanberg@morbyla.se)



Trollhättevägen 4

386 60 Mörbylånga

Skickat: den 2 februari 2014 12:07

Till: Niclas Boermann

Kopia: Roland Nanberg; Henrik Yngesson

Ämne: Ang. utförd avverkning Färjestaden 2014-01-30,31

Angående utförd avverkning på kommunal ägd mark samt uppkomna skador på min fastighet

Enöster anarast skriftligt svar angående utförd avverkning 2014-01-30,31 och därmed uppkomna skador samt förslag till återställande.

Berörd myndighet meddelas vid utskickat svar.

Färjestaden den 2 februari 2014

Med vänlig hälsning

**Inkom 2020-02-10**

Bygg Bovieran på något annat område i Färjestaden. Ett förslag är grönområdet nere vid Sjöbergs äng. Då skulle de boende få nära till kollektivtrafik vilket har efterfrågats. Det får de inte med föreslagen placering vid "Ladan".

Se gemensam punkt 5.

Ett annat förslag är öster om gång- och cykelvägen som går genom hela grönområdet. När det gäller de rådande naturvärdena i tätortsnära bebyggelse frikopplas lagstiftningen till förmån för de sociala värdena. Det är mycket nära till natur och rekreation för boende i Färjestaden alldeles utanför samhället.

Se gemensam punkt 5.

Bovieran kan byggas norr om Ladan. Det är inget fastställt att Friskolan ska bygga ut och inte heller när eller hur mycket.

Se gemensam punkt 5.

Bovieran kan byggas på den plats som först anvisades av Mörbylånga kommun dvs nära Smaragdsolan söder om Järnvägsgatan. Det är inte rimligt att ett externt företag kan bestämma över en kommun var de ska bygga.

Se gemensam punkt 5.

OM Bovieran ändå byggs på den föreslagna platsen har jag följande synpunkter:

Lägg parkeringen norr om Bovieran istället för söder om. Om nu Bovieran har ett visst koncept om väderstreck etc så måste de ändå kunna acceptera och finna sig i att det är kommunen som bestämmer och i så fall göra ett undantag från sitt koncept och vända Bovieran åt norr.

Noteras.  
Planförslaget reglerar inte i detalj var parkeringen lokaliseras.

Låt Näckroskatan bli tillfartsgata till Bovieran istället för Smörblomsgatan. De som har köpt fastighet på Näckroskatan har varit medvetna om att det är en gata som trafikeras och där ex bilarna till Ladan kör. De som har köpt sin fastighet på Smörblomsgatan har gjort det under förutsättning att det är en smal återvändsgata med en f d lekplats i slutet.

Se gemensam punkt 4.



<p><b>Inkom 2020-02-18</b></p> <p>Vi emotsätter oss all byggnation i förslaget till detaljplanen:</p> <p>Ökningen av trafiken blir mycket större. Enligt kommunens beräkningar blir den från idag 12 bilar/dygn till 160 bilar /dygn.</p> <p>Problem med parkeringar längs med Smörblomsgatan blir svår och speciellt vintertid.</p> <p>Villornas placering på tomterna på Smörblomsgatan är inte anpassade för en så stor trafikökning.</p> <p>Problem vid utfart Smörblomsgatan till Telegatan via en cykelväg skapar redan idag problem och ökar trafiken ytterligare skapas stor risk för olyckor.</p> <p>Både storlek och höjd på föreslagen Bovierabyggnation avviker kraftigt från övrig byggnation i området.</p> <p>Om området skall bebyggas ser vi hellre en fortsatt villabebyggelse som passar bättre in i området.</p> <p>Kompletterat 2020-02-24 Se lagstiftningen nedanstående länk. I lagstiftningen finns ett antal § som stöder mitt resonemang och yttrande. <a href="https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900">https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900</a></p>	<p>Noteras.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-19</b></p> <p>Vi emotsätter oss all byggnation i förslaget till detaljplanen:</p> <p>Ökningen av trafiken blir mycket större. Enligt kommunens beräkningar blir den från idag 12 bilar/dygn till 160 bilar/dygn.</p> <p>Problem med parkeringar längs med Smörblomsgatan blir svår och speciellt vintertid.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p>

<p>Villornas placering på tomterna på Smörblomsgatan är inte anpassade för en så stor trafikökning.</p> <p>Problem vid utfart Smörblomsgatan till Telegatan via en cykelväg skapar redan idag problem och ökar trafiken ytterligare skapas stor risk för olyckor.</p> <p>Både storlek och höjd på föreslagen Bovierabyggnation avviker kraftigt från övrig byggnation i området.</p> <p>Om området skall bebyggas ser vi hellre en fortsatt villabebyggelse som passar bättre in i området.</p>	<p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-20</b></p> <p>Undertecknad är mycket upprörd och ledsen över planerna att bygga en Boviera i centrala Färjestaden. På andra ställen där Bovieror uppförts har dessa placerats i utkanterna av samhällena (exempel som jag känner till: Borgholm, Kalmar, Växjö och Norrtälje). Att uppföra en sådan här väldig byggnad mitt inne i småskalig bebyggelse och dessutom i ett grönområde är definitivt inte acceptabelt.</p> <p>Några synpunkter: Om jag är rätt underrättad kom redan 2015 en lag om att kommuner inte ska sälja oplanerad mark. Mörbylånga kommun sålde 2017 ett stort grönområde (8000 m<sup>2</sup>) i Sjöbergs hage till Bovieran AB för reapriset 200 kronor/m<sup>2</sup>. Exploatören ska bekosta detaljplanen. Man borde inte kunna göra affär med exploatören innan marken är planlagd. Naturligtvis är det säljaren som ska göra detaljplanen och sedan får eventuell köpare rätta sig efter denna plan. Nu verkar det som det är Bovieran AB som dikterar hur det köpta området ska se ut framöver och Färjestadsborna mister sitt fina rekreations- och grönområde. Tydligen har Mörbylånga kommun erbjudit ett annat läge för det väldiga "växthuset", men fått kalla handen av Bovieran AB. Kommunen verkar sitta i knät på Bovieran</p>	<p>Tidsfristen för det villkorade köpekontrakt kommunen tecknat med Bovieran AB har löpt ut.</p> <p>Kommunen har inte sålt marken utan undertecknade den 23 augusti 2017 ett villkorat köpekontrakt med Bovieran AB. Kontraktet är giltigt i två år och det har inte förnyats. Kommunen kan därmed sälja marken till den aktör som bäst kan tillgodose kommunens behov, om och när planförslaget vinner laga kraft.</p>

<p>AB. Det borde naturligtvis vara tvärtom.</p> <p>Området är ett av kommunens viktigaste rekreationsområden. Ett gigantiskt växthus som är 12-13 m högt och dessutom en parkeringsplats kommer naturligtvis att förstöra området för rekreations- och fritidssysselsättning. Nog borde väl Färjestaden kunna ha råd att erbjuda sina invånare åtminstone ett större grönområde i centrala delarna.</p> <p>Miljömässigt är projektet helt förkastligt. I många andra kommuner försöker man minska trafiken i centrala delar av samhällen. Tvärtom här! Särskilt utsatta bli boende på Smörblomsgatan och Näckrosgatan. Här kommer buller och avgasutsläpp att öka markant. Näckrosgatan är ju redan nu starkt trafikerad p.g.a verksamheter i Ladan.</p> <p>För egen del vore en Boviera en katastrof och är det förresten redan. Min tomt och hus har idag ringa ekonomiskt värde p.g.a. byggplanerna. I 62 år har jag bott här. Och trivts. Tänk att få ett 12-13 m högt schabrak med terrasser och balkonger som vetter mot framsidan av mitt hus. 15m från tomtgränsen. En omöjlig tanke. Inifrån huset kommer jag inte ens att se himlen i öster.</p>	<p>Se gemensam punkt 1.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Gränsen för den nya kvartersmarken ligger 20 meter från aktuell fastighet. Därtill kommer 10 meter +mark, som enbart får bebyggas med komplementbyggnader.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-21</b></p> <p>Jag emotsätter mig all byggnation i förslaget till detaljplanen.</p> <p>Orsakar trafikökning på berörda gator.</p> <p>Storleken och föreslagen höjd på byggnader passar inte in i naturmiljön och befintlig byggnation.</p> <p>Vi boende på Näckrosgatan uppskattar hellre en minskning av trafiken på "vår" gata. Gatan är redan mycket trafikerad på grund av alla aktiviteter i till exempel Ladan. Ibland utgår även bussutflykter från grusparkeringen.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p>

<p><b>Inkom 2020-02-21</b></p> <p>Vi emotsätter oss byggnationen i förslaget till detaljplanen på grund av: Trafikökningen, gatan är inte gjord för den mängd trafik byggnationen medför.</p> <p>Cykelvägens säkerhet längs med Telegatan, det är redan väldigt riskfyllt att passera cykelvägen med den lilla trafik Smörblomsgatan har idag.</p> <p>Storlek och höjd för byggnationen (3 våningar) som föreslagits är kraftigt avvikande från alla övrig byggnation i området som idag enbart består av enplansvillor.</p> <p>Den utskickade detaljplanen stämmer inte då det inte finns några parkeringsplatser uppmärskade där det enligt information på mötet ska bli parkeringsplatser – det vill säga med infart från Smörblomsgatan.</p> <p>Vi är en småbarnsfamilj och det blir väldigt dålig sikt ut mot gatan när vi har bilar på uppfarten vilket gör att barn löper stor risk att springa ut på gatan utan att se den trafik som finns där. Vid en ökning av trafik ökar risken att bli påkörd.</p>	<p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 3.</p> <p>En detaljplan reglerar kvartersmark och allmän platsmark tillsammans med byggrätter och vilken mark inom kvartersmarken som får bebyggas. Parkeringsplatser ska ordnas inom kvartersmarken.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-21</b></p> <p>Vi deltog på informationsmötet ang. ev. bebyggelse av Bovieran på nämnd tomt ovan.</p> <p>Som fastighetsägare har vi invändningar av ev. bygge på tomten.</p> <p>När vi köpte bostaden var det endast tillåtet med ett plan på området, grannar som ville bygga till en övervåning har ej fått godkänt. Så Bovieran kommer att bli en gigantisk byggnad jämfört med omgivningen.</p>	<p>En detaljplan är en form av överenskommelse mellan kommunen, fastighetsägare och grannar. Detaljplanen styr hur ett område får bebyggas. I och med aktuellt planförslag vill kommunen ändra det som parterna kom överens om när gällande detaljplan antogs och därmed ändra hur området får bebyggas. Som ett led i den ändringen hör kommunen grannar för att återigen</p>

<p>Eftersom vårt hus låg på återvändsgränd köpte vi huset trots trafik på Telegatan. Att bygga Bovieran och använda Smörblomsgatan som infartsväg kommer att innebära mycket stor påverkan på trafiksituationen och våran fastighet kommer minska i värde och störas av både ljus och ljud.</p> <p>Från 8 hushåll och en ökning med 36 hushåll kommer trafiksituationen bli ansträngd, och utfarten från Smörblomsgatan är idag redan svår eftersom cykelbanan går precis vid utfarten Smörblomsgatan - Telegatan. Cykelbanan används av många, till och från skola, busshållplatsen vid Järnvägsgatan och detta kommer öka när Vasatomten är klar för inflyttning.</p> <p>Det kommer det bli mycket tungtrafik under en lång byggtid som kommer påverka våran boendemiljö.</p> <p>I dagens samhälle har många hushåll två bilar så det innebär att vår gata kommer trafikeras av ca 80 bilar köras fram och tillbaks dagligen.</p> <p>Då är inte besökare inräknade, och hur ska våra gäster kunna parkera vid besök?</p> <p>Vi tycker att Bovieran ska hänvisas annan tomt i kommunen där trafiksituationen går att lösas på ett bättre sätt och inte avviker från omgivningen. Dessutom behövs grönområden bevaras.</p>	<p>komma överens.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p> <p>Se gemensam punkt 5.</p>
<p><b>Inkom 2020-02-24</b></p> <p>Vi motsätter oss all byggnation i förslaget till detaljplanen.</p> <p>Trafikökningen innebär en Fjortondubbling av trafikmängden enligt kommunen beräkningar från 12 fordonsrörelser/dygn till 160 fordonsrörelser/dygn.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Se gemensam punkt 4.</p>

Villornas placering på tomterna på Smörblomsgatan är inte anpassade för en stor trafikökning.  
Dessutom sker all besöksparkering till fastigheterna på gatan vilket avsevärt försvårar en så stor trafikvolym. Vi har även en funktionshindrad son i hemmet som ofta åker Färdtjänst/sjukresor. Som även pga sin hjärnskada inte har någon impuls kontroll och kan få för sig att rulla ut i gatan.

Se gemensam punkt 4.

Problemen vid utfart från Smörblomsgatan till Telegatan är redan idag stora och skulle följaktligen bli väsentligt större med förslaget till ny byggnation.

Se gemensam punkt 4.

Både storlek och höjd på förslagen byggnation avviker kraftigt från all övrig byggnation i området och skulle helt dominera intrycket av områdets karaktär.

Se gemensam punkt 3.

Om området ska bebyggas ser vi mycket hellre in fortsatt villabebyggelse som skulle smälta in bra.

Se gemensam punkt 3.

#### **Inkom 2020-02-24**

Vi tycker det är trevligt att Färjestaden utvecklas och växer. Precis som det gjort sedan vi valde att flytta hit hösten 2003.

Noteras.

Gällande detaljplanen för del av Färjestaden 1:232 m fl har vi dock följande synpunkter:  
- vi ställer oss högst frågande till att planförslaget kan möjliggöra byggnation av stora och framförallt höga byggnader. Detta i ett område där det enbart förekommer småskalig villabebyggelse (1-plansvillor). Är det verkligen lämpligt med en gigantisk skalförskjutning på en såpass begränsad yta? Inträngd i villakvarteren?

Se gemensam punkt 3.

- trafiksituationen på Näckrosgatan, Smörblomsgatan och Telegatan med cykelväg. Redan idag finns en otrygghet vid utfarterna mot Telegatan när man korsar cykelvägen. Många barn,

Se gemensam punkt 4.

<p>ungdomar och vuxna promenerar/cyklar till sina förskolor, skolor och arbeten och en ökad trafikmängd på anslutande gator innebär en högre risk för olyckor.</p> <p>Med andra ord motsätter vi oss planförslaget gällande rubricerad detaljplan.</p> <p>Vi föreslår att den här typen av större byggnation planeras och placeras så att den inte påverkar befintlig bebyggelse och trafiksituation. Som t ex Hälsocentralen, Bo Klok och Östra Skolan.</p>	<p>Se gemensam punkt 5.</p>
<b>Inkomna skrivelser från övriga</b>	<b>Kommunens kommentarer</b>
<p><b>Inkom 2020-01-27</b></p> <p>Varför inte låta Bovieran bygga på gamla DäckRoy-tomten, f.n. en skamfläck för det centrala Färjestaden.</p> 	<p>Se gemensam punkt 5.</p>



**Bostäder byggs i område för rekreation**

Inom några år är tanken att det skall finnas ett +55-boende i centrala Färjestaden, på Smörblomsgatan mitt emot Ladan. Det är Bovieran som vill bygga ett träningshus med 36 lägenheter.

**FÄRJESTADEN.** I kommunens förslag till detaljplan anges det att "syftet med detaljplanen är att försiktigt placera in byggnader för framtrallt boende och vårdboende i flerbostadshus på ett sätt som minimerar påverkan på ett av kommunens viktigaste rekreationsområden och på områdets höga naturvärden".

**Mörbylånga kommun** tecknade ett köpekontrakt med Bovieran 2017, men för att det skall kunna fullföljas krävs en ändring i detaljplanen. Planområdet ligger i Färjestadens största, centralt belägna grönområden, Sjöbergs hage. Kontraktet säger att Bovieran köper fastigheten för 1,6 miljoner kronor. Utöver det skall exploateringen bekosta kostnaden för detaljplanen, samt nödvändig infrastruktur, bland annat förlängning av Smörblomsgatan, vilket beräknas av kommunen till drygt en miljon kronor.

– Vi har tidigare angett Sjöbergs hage som en viktig del i ett grönt flödesstråk i Färjestaden vilket kan stå i konflikt med en ny detaljplan, säger arkitekt Ylva Hammarstedt på Mörbylånga kommun. Hon fortsätter att konstatera att "huset har en stor volym och självklart kan man undra om det passar in på platsen, men vårt förslag går ut på att man bäddar in det med växtlighet för att få det så bra som möjligt".

Helt klart är att det kommer att påverka området men i vårt förslag till ny detaljplan tar vi hänsyn till det på så många sätt vi kan.

**Finns det alternativa platser för Bovierans att bygga sina bostäder?**

– Kommunen har hänvisat dem till ett helt klart område på Hällbar plats utmed Järnvägsgatan, men det är de inte intresserade av, säger Ylva Hammarstedt.

**Den 6 februari** inbjuder Mörbylånga kommun till ett allmänt samrådsmöte om detaljplanen för Bovieran i Smaragdskolans matsal.

**Ylva Hammarstedt**  
Planarkitekt, Mörbylånga kommun

**MARIA WJELL**  
Planarkitekt  
0402-431732

**Inkom 2020-02-10**

Vi förkastar hela förslaget till byggnation enligt detaljplanen.

Med tanke på att en parkering planeras att uppföras i anslutning till Näckrosgatan så kommer trafikintensiteten att öka markant på en redan livligt trafikerad liten väg.

Ni skriver vidare att försiktigt placera in byggnader på ett av kommunens viktigaste rekreationsområden låt då dessa viktiga områden slippa bebyggelse.

Noteras.

Se gemensam punkt 4.

Se gemensam punkt 3.

**Inkom 2020-02-19**

Vill framföra följande synpunkt på rubricerar förslag. Som eventuell köpare av lägenhet inom området är jag intresserad av framtida tomt och funktioner.

Eftersom det inte ingår garage eller carport i Bovierans koncept anser jag det är mycket viktigt att placera tillhörande parkeringsplatser på ett sätt som innebär att de blir mindre solbelysta än vad som

Noters.

Detaljplanen medger att garage och carport kan byggas.



blir fallet i förslaget, eller att Bovieran frångår sitt koncept.

Parkeringsytan är placerad direkt söder om byggnaden som tillåter tre våningar. Här kommer samtliga parkeringsplatser att vara mycket starkt solbelysta under maximal del av dagen och året. Detta faktum måste särskilt beaktas på Öland som har så många soltimmar. Placeringen av parkeringsytan känns inte bra varken för bilar (lacken, däck m m) eller komforten för bilägare. Konsekvensen blir bl a mycket stora värmeproblem för bilarna. Bilarnas klimatanläggningar kommer att gå på högvarv så fort bilarna ska användas och det kan inte vara det smartaste ur miljösynpunkt (=ökad bensinförbrukning el motsvarande).

Med nuvarande läge föreslås att det i planen föreskrivs om en länga med carportar kompletterat med solpaneler. En fördel både för miljön och bilarna. Föreslås att kommunen för en dialog om detta med Bovieran. Är en carportlänga inte en framkomlig lösning föreslås en justerad placering av både byggnad och parkeringsplatser för att reducera den direkta solstrålning på parkerade bilar.

Planen medger ju även andra användningsområde eller kanske annan byggherre, oavsett byggnad eller annan funktion blir placeringen av parkeringsplatser ett problem.

Kommunen kan vid en försäljning av fastigheten och vid bygglovsprövningen föra en dialog om placeringen av parkeringsplatser, carport eller garage.

#### **Inkom 2020-02-25**

Har tidigare haft kontakter med Ylva, Marie-Christine och Pelle angående ev byggande av Bovieran i Färjestaden. Är mycket intresserad av den boendeformen, som erbjuder en naturlig, gemensam yta för socialt umgänge!! Jag förstår att det blir många synpunkter inför byggandet vid Ladan, vill här påpeka att vi är många som ser fram mot att bygget blir av. Jag håller tummarna!

Noteras.

## Gemensam punkt 1

Området är utpekade i kommunens översiktsplan som utredningsområde för skola, service och samlingslokal. Kommunen har alltså i översiktsplanen funnit det lämpligt att tillåta ytterligare byggnation i området.

I grönstrukturplanen för Färjestaden var översiktsplanen en förutsättning och i grönstrukturplanen slår kommunen fast (sidan 49) att det pågår ett detaljplanearbete för att utreda möjligheten för bostadsbyggande söder om Ladan.

Slutsatsen i grönstrukturplanen är att en förtätning inom stråket ska ske med stor försiktighet. 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 för att säkra livsmiljöer för mindre hackspett.

På grund av många och i vissa fall motstående intressen behöver befintlig naturmiljö, planerad bebyggelse, planerad friidrottsanläggning och behovet av dagvattenhantering vara föremål för fördjupade utredningar.

Kommunen har tagit fram dessa utredningar.

Befintlig naturmiljö har undersökts i en naturvärdesinventering som visar att delar av området klassas med visst naturvärde. De områden inom Sjöbergs hage med påtagliga och höga naturvärden tas inte i anspråk. Kommunens bostadsförsörjningsprogram visar att det saknas bostäder framförallt i flerbostadshus och att bostadsrätter är starkt underrepresenterade som upplåtelseform.

Redan i arbetet med grönstrukturplanen slog kommunen fast att Sjöbergs hage inte är lämpligt för utökning av friidrottsanläggning. I grönstrukturplanen pekades alternativa placeringar ut som behöver utredas vidare när frågan om en utvidgning av anläggningarna blir aktuell.

Kommunen har också låtit ta fram en dagvattenutredning som visar hur dagvattenhanteringen från tillkommande kvartersmark kan anordnas utan att naturvärden påverkas negativt.

Därmed har kommunen uppfyllt de villkor som grönstrukturplanen angav för att ta området i anspråk för ytterligare byggnation.

Planförslaget är utformat för att bevara stora sammanhängande ytor i Flödesstråket. Rekreationsområdet Sjöbergs hage är fortfarande väl tilltaget och har fortsatt goda möjligheter för rekreation.

## Gemensam punkt 2

Samtliga kostnader för förrättning, administrativt arbete och tomtpolis betalas av den fastighetsägare som väljer att köpa till mark till sin fastighet.

Kommunen säljer marken i befintligt skick. Kommunen arbetar kontinuerligt med att få bort invasiva arter. Information om hur fastighetsägare ska handskas med invasiva arter finns i Naturvårdsverkets publikation

<https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer6400/978-91-620-8803-3.pdf>

### **Gemensam punkt 3**

Tidsfristen för det villkorade köpekontrakt kommunen tecknat med Bovieran AB har löpt ut. Kommunen kan därmed sälja marken till den aktör som bäst kan tillgodose kommunens behov, om och när planförslaget vinner laga kraft.

Planförslaget är fortfarande utformat för att rymma ett projekt liknande Bovierans med ca 36 lägenheter och ett gemensamt växthus. Kommunen bedömer att en skalförskjutning i området får accepteras för att kunna utnyttja marken effektivt. De trädbevuxna omgivningarna som gör att en ny byggnad kan förhålla sig till skalan på befintliga väl uppvuxna träd.

### **Gemensam punkt 4**

Parkering både för befintliga fastigheter och för den föreslagna kvartersmarken ska ske på den egna fastigheten. I dag är det tillåtet med parkering på både Smörblomsgatan och Näckrosgatan, men om gatuparkering medför ökad risk för olyckor har kommunen möjlighet att förbjuda gatuparkering.

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 utfarter och trafiksäkerheten för framförallt cyklister och fotgängare.

För att bättre sprida trafiken på angränsande gator gör planförslaget det möjligt att binda samman Smörblomsgatan och Näckrosgatan. Handlingarna revideras.

### **Gemensam punkt 5**

#### Sjöbergs äng

I aktuellt planförslag för Färjestaden 1:153 m fl framgår det tydligt att Sjöbergs äng behöver fylla många funktioner i samhället, dels behövs området för omfattande dagvattenhantering, dels behöver det vara möjligt att vid enstaka tillfällen nyttja området för parkering men framförallt behöver området fungera väl för rekreation. Sjöbergs äng ingår tillsammans med Sjöbergs hage i det utpekade Flödesstråket. I planförslaget för Färjestaden 1:153 m fl föreslås en mindre yta kunna ta i anspråk för byggnation, men kvartersmarken är för liten för att rymma ett projekt i den skala som aktuellt planförslag medger.

#### Öster om cykelvägen

Kommunens bedömning är att en placering öster om cykelvägen i Sjöbergs hage skulle i betydligt högre grad inverka negativt Flödesstråket och på framtida möjligheter att nyttja området för rekreation. Enligt naturvärdesinventeringen finns här också område med påtagliga och höga naturvärden.

### Norr om Ladan

Enligt naturvärdesinventeringen är naturvärdesklassen påtaglig. Det betyder att en placering här skulle ta mark med högre naturvärden i anspråk.

### Övriga förslag

Oavsett var nybyggnation placeras inom Färjestadens tätort påverkar den befintlig bebyggelse, infrastruktur och trafiksituation. Det är enbart ytterst få platser i Färjestaden som rymmer sammanhållen kvartersmark av en sådan storlek som aktuellt planförslag medger. I Sjöbergs hage med sina trädbevuxna omgivningar kan en ny byggnad förhålla sig till skalan på befintliga väl uppvuxna träd. Den förutsättningen saknas vid Östra skolan där det flacka åkerlandskapet tydligt redovisar alla skalförändringar. För DäckRoy-tomten är kommunen precis på väg att anta en ny detaljplan för området. I den detaljplanen finns inte utrymme för ett projekt i den skala aktuellt planförslag medger.

## **Sammanfattning**

- Länsstyrelsen anser inte att planförslaget strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 1 § PBL och instämmer med kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.
- Lantmäteriet påpekade ett antal brister i framförallt plankartan och påtalade det felaktiga förfarandet att teckna exploateringsavtal när kommunen är markägare. Bristerna i plankartan är rättade och planbeskrivningen är reviderad för att bättre beskriva avtalsförhållandena.
- Ett par av kommunens nämnder påpekade framförallt kommunens behov av kontorslokaler och ytterligare allmänna parkeringsplatser vid Ladan. Planförslaget har reviderats för att möjliggöra för användningen Kontor. Behovet av ytterligare allmänna parkeringsplatser var inte möjligt att tillgodose i aktuellt planförslag.
- E ON informerade om regler gällande transformatorstation.
- Många sakägare och berörda grannar inkom med liknande synpunkter som alla var kritiska till planförslaget. Synpunkterna gällde framför allt parkering, trafikmängderna, skalan på den föreslagna bebyggelsen och möjligheterna att nyttja Sjöbergs hage som rekreationsområde. Planförslaget har justerats något vad gäller trafikföringen i området. I övrigt har inte synpunkterna föranlett någon revidering av planförslaget.

## Handlingarna revideras enligt följande

### Plankartan

- Grundkartan förses med fastighetsbeteckningar.
- Kvartersmarken i nordost har minskats något i söder.
- Kvartersmarken i norr kompletteras med kontorsändamål, K.
- Område för lokalgata justeras så att de befintliga vägarna Smörblomsgatan och Näckrosgatan binds ihop.
- Kvartersmarken för teknisk anläggning minskas något i öster till förmån för område för lokalgata.
- Prickmark enligt gällande detaljplan införs på befintliga fastigheter i söder.
- +mark och prickmark har omfördelats i den nya kvartersmarken i nordost.
- Bestämmelsen e<sub>1</sub> justeras och anges i bruttoarea och för användningsområde istället för per fastighet.
- Bestämmelsen e<sub>2</sub> justeras till 25% för att bättre motsvara den byggrätt de har idag.
- Nockhöjden för befintlig villabebyggelse justeras till att gälla över befintlig mark och för att tillåta två våningar för befintlig villabebyggelse.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader har lagts till samtlig kvartersmark.
- Bestämmelsen n<sub>1</sub> formuleras om och reglerar att ytor för parkering ska utformas med maximalt 40% hårdgjord yta, minst 10 blommande träd och avgränsas av mur eller häck.
- Bestämmelsen n<sub>2</sub> justeras och reglerar att fördröjning och rening av dagvatten ska ske i öppna diken och dammar.
- Bestämmelsen n<sub>3</sub> justeras och reglerar att minst 15 blommande träd eller ädellövträd ska finnas.
- Bestämmelsen n<sub>4</sub> utgår eftersom kvartersmarken har justerats så att skydd för glasbjörken i öster ordnas på område för Natur.
- Bestämmelsen f<sub>1</sub> kompletteras för att också möjliggöra för glasfasad.
- Placeringsbestämmelser p<sub>1</sub> läggs till i enlighet med gällande detaljplan.
- Bestämmelsen a<sub>1</sub> införs. Bestämmelsen reglerar marklov för fällning av blommande träd och ädellövträd inom den nya kvartersmarken i nordost

### Planbeskrivningen

- I planbeskrivningen anges att i det fall föroreningar påträffas ska sanering ske till nivåer som inte får överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).
- Planbeskrivningen förtydligas gällande i vilken utsträckning planförslaget tar naturmark med visst naturvärde i anspråk.
- Planbeskrivningen förtydligas vad gäller framtida privatisering av allmän platsmark.

- Planbeskrivningen korrigeras. Glasbjörken står i planområdets östra gräns.
- Planbeskrivningen förtydligar kommunens intentioner med bestämmelsen *faunadepå*.
- Planbeskrivningen rättas eftersom kommunen inte har för avsikt att upprätta exploateringsavtal,
- Planbeskrivningen beskriver att kommunen avser att i avtal reglera att parkeringsplatser kan förses med laddstolpar.
- Planbeskrivningen rättas. Det är en brandpost som finns i anslutning till planområdet.
- Planbeskrivningens förutsättningar har justerats avseende de förändringar som har ägt rum sedan samrådsförslaget författades och till följd av de revideringar som gjorts i plankartan.

Plan- och byggverksamheten

Ylva Hammarstedt  
Arkitekt