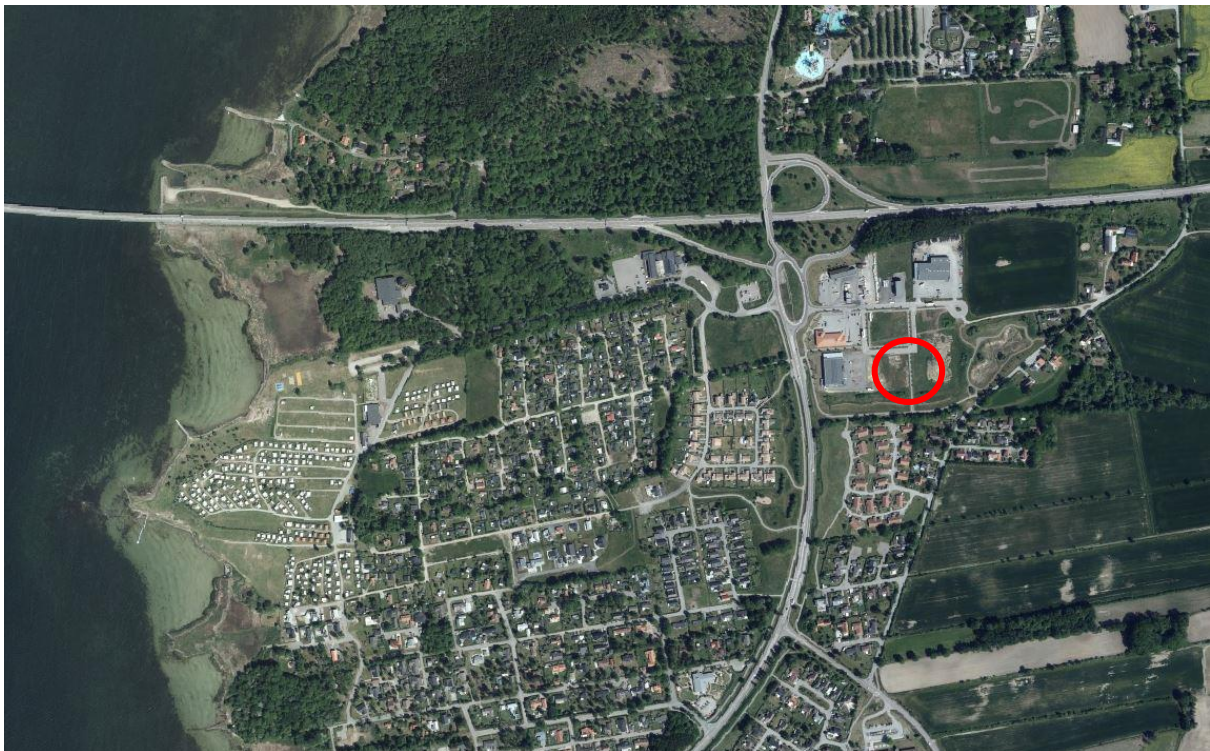


Planändring för del av Algutsrum 20:10 m.fl. Brofästet Östra delen

Samrådshandling
19 september 2024

Planbeskrivning

Dnr 2024-1327



Planbesked 2024-08-13
Samrådsbeslut 2024-09-19 §105
Granskningsbeslut
Antagandebeslut
Laga kraft

Samrådshandling 2024-09-19
Granskningshandling
Antagandehandling

Innehåll

1. Beskrivning av detaljplanen.....	3
Sammanfattning	3
Ärendeinformation	3
Planprocessen	4
Detaljplanens syfte.....	5
2. Nuläge.....	5
Fysisk miljö	5
Miljö	5
Riksintressen	6
Teknisk försörjning.....	6
3. Motiv till detaljplanens regleringar	6
4. Konsekvenser	6
Fysisk miljö	6
Miljö	6
Hälsa och säkerhet.....	7
Riksintressen	7
Sociala aspekter	7
Vägar och förbindelser.....	7
5. Genomförandefrågor	9
Organisatoriska frågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor.....	9
6. Planeringsunderlag.....	10
Kommunala	10

I. Beskrivning av detaljplanen

Sammanfattning

Planförslaget innebär att en allmän gång- och cykelväg med beteckningen GATA₁ ändras till kvartersmark med detaljhandel och kontor, som har beteckningen HK. Planändringen bidrar till en större sammanhängande yta för kvartersmark, vilket ger en ökad flexibilitet. Större fastigheter kan bildas inom det befintliga handelsområdet, vilket kan leda till att marken blir mer attraktiv för nyetableringar av verksamheter.

VA-ledningarna vid gång- och cykelvägen flyttas för att placeras vid fastighetsgräns. Ett område för underjordiska ledningar, med beteckningen U läggs till på kvartersmark.

Planändringen består av två delområden, det västra där ett U-område läggs till och det östra där GATA₁ ändras till HK.

Ärendeinformation

Bakgrund och uppdrag

Ansökan om planändring inkom den 3 juli 2024. Kommunledningsutskottet (KLU) beslutade om positivt planbesked den 13 augusti 2024.

Handlingarna för föreslagen ändring ska läsas parallellt med bestämmelserna i detaljplanen F228.

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta, daterad den 19 september 2024

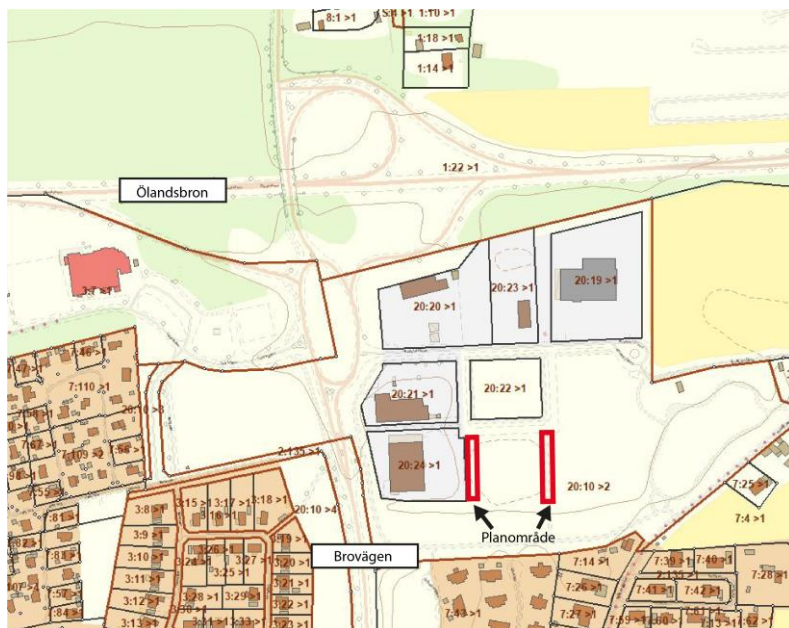
Planbeskrivning, daterad 19 september 2024

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 19 september 2024

Läge och areal

Planändringen är inom handelsområdet, vid brofästet i Färjestaden (se karta 1). Planändringen består av två delområden, varav det västra är ca 370 kvm och består av en 6 m bred yta utmed befintlig fastighetsgräns. Det östra delområdet är ca 390 kvm och omfattar stråket med bestämmelsen GATA₁.

Planändringen omfattar sammanlagt ca 760 kvm.



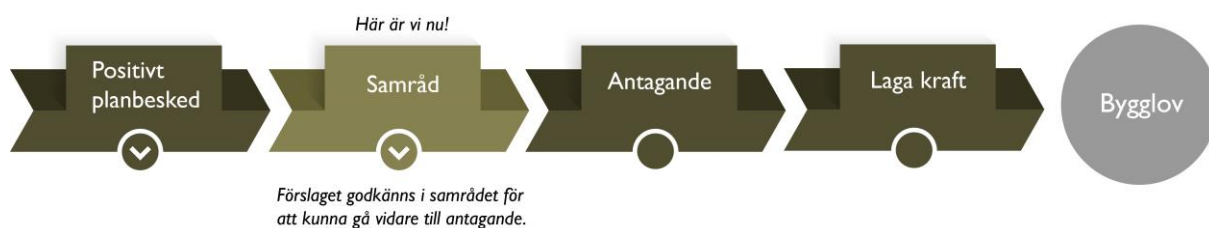
Karta 1: Planändringens lokalisering och fastighetsindelning.

Markägoförhållanden

Området för planändringen är inom fastigheten *Algutsrum 20:10, skifte 2*, som idag ägs av Mörbylånga kommun.

Planprocessen

I arbetet med att ta fram ett förslag till en detaljplan kan processen till viss del variera beroende på vilket planförfarande som tillämpas, vilket regleras av plan- och bygglagen, PBL. För processen med att ta fram planändringen tillämpas begränsat standardförfarande.



Figuren visar processtegen. Information om vad de olika stegen innebär finns bland annat på kommunens och Boverkets hemsida.

Den uppskattade tidplanen:

- Positivt planbesked: augusti
- Samråd: september
- Antagande: november

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att skapa flexibilitet och möjliggöra för större fastigheter, inom befintligt handelsområde.

2. Nuläge

Fysisk miljö

Bebyggelsestruktur och gestaltning

Vid brofästet är verksamheterna samlade i ett handelsområde, sydost om Ölandsleden. De tre större byggnaderna i området är ungefär lika stora och har en byggyta på ungefär 2000 kvm vardera. Bebyggelsen upplevs vara relativt småskalig för att vara ett handelsområde.

Miljö

Naturvärden

Vid planområdet finns öppna gräsytor (oexploaterad kvartermark) som avgränsas av asfalterade gator samt en dagvattenanläggning i söder. Det västra delområdet består både av gräsytor och asfalterade ytor.

Inom det östra delområdet finns en trädrad utmed gång- och cykelvägen (se bild 1). Träden bedöms inte utgöra en allé. En allé består av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbelsidig rad för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. För att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna krävs också att minst hälften av träden uppnått en ålder på 30 år alternativt att minst hälften har en diameter på minst 20 cm i brösthöjd. De aktuella träden uppfyller inga av dessa kriterier (30 år/ minst 20 cm i brösthöjd).

Det finns inga rödlistade arter rapporterade i artportalen.



Bild 1: Bilden visar området som omfattas av planändringen. På platsen finns en gång- och cykelväg och en trädrad utmed ena sidan.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen har hanterats i den befintliga detaljplanen, F228. En större dagvattenanläggning finns söder om handelsområdet. Samtliga fastigheter är påkopplade på dagvattenledningar som leder till dagvattenanläggningen. Dagvattenanläggningen är utformad som ett stråk (svackdike) med dräneringsledning och grus över. Ledningen går vidare mot Kalmarsund. När ledningen inte kan ta emot mer vatten kan ytorna då istället tillåtas svämmas över.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Riksintressen

Öland omfattas i sin helhet av riksintresse för 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 rekreationsintressen utmed kustbandet.

Teknisk försörjning

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Befintlig bebyggelse i handelsområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet. Inom området för planansökan finns VA ledningar och en brandpost.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Motivet till planändringen är att skapa flexibilitet och möjliggöra för större fastigheter, inom befintligt handelsområde.

4. Konsekvenser

Fysisk miljö

Bebyggelsestruktur och gestaltning

Planändringen påverkar inte bebyggelsestrukturen. I befintlig plan regleras största byggnadsarea inom planområdet till 20 000 kvm och obruten fasad får högst vara 40 m lång. Dessa bestämmelser reglerar all kvartersmark inom planområdet, vilket även kommer att gälla för området med planändringen.

Bebyggelsen i handelsområdet utgör idag ca 6300 kvm, vilket innebär att det finns ca 13 700 kvm kvar av de 20 000 kvm (byggnadsarea) som tillåts.

Miljö

Dagvatten

Planändringen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten, då andelen hårdgjord yta blir oförändrad utifrån planbestämmelserna. Området med bestämmelsen *GATA*

kan hårdgöras idag, ändringen till *DETALJHANDEL* och *KONTOR* påverkar inte möjligheten att hårdgöra marken. *U*-området som läggs till i plankartan påverkar inte heller möjligheten att hårdgöra marken.

En dagvattenledning kommer att flyttas från det östra delområdet till det västra delområdet, för att anläggas inom det nya *U*-området. Dagvattnet kommer fortsatt att ledas från handelsområdet till dagvattenanläggningen, funktionen blir densamma som idag. Syftet med flytten är att VA-ledningarna ska placeras vid fastighetsgräns, för att i liten grad påverka byggnationen och användningen av kvartersmarken.

Planändringen bedöms inte påverka hanteringen av dagvatten för handelsområdet.

Ställningstagande miljöbedömning

Den befintliga kopplingen, med gång- och cykelväg samt trädrad i norr-söder tas bort. Träden kommer att flyttas för att bibehålla värdet inom området. Det finns alternativa gång- och cykelvägar som kan användas inom och intill planområdet.

Planändringen innebär inte mer hårdgjord yta, påverkan på miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten bedöms som oförändrad.

Planändringen bedöms inte orsaka en betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Trafikflöden och beräkning av omgivningsbuller

Planändringen kommer inte att påverka den tillåtna byggnadsarean för handelsområdet och bedöms därmed inte heller påverka andelen trafik som kan tillkomma i handelsområdet.

Riksintressen

Planändringen är i ett befintligt handelsområde där det inte finns några natur- och kulturvärden som är av betydelse för riksintressena. Planändringen anses inte påverka riksintressena.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Planändringen kan främja nyetableringar av företag vid brofästet som är tätortsnära. Det finns bra förutsättningar att gå, cykla och åka kollektivt till handelsområdet, vilket gör det tillgängligt för olika grupper. Möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt gynnar exempelvis barns och ungdomars möjlighet att klara sig själva.

Att en gång- och cykelväg tas bort anses få en liten påverkan på tillgängligheten inom området, se karta 2.

Vägar och förbindelser

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser till området, vilket är fördelaktigt.

I området vid brofästet finns ett pågående arbete med att tillskapa en ny bytespunkt för kollektivtrafiken. Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att tillskapa en ny bytespunkt.

5. Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal ska upprättas.

Tidsplan

Tidsplan för genomförandet av planändringen är 5 år från laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Området för planändringen ingår i en större fastighet (*Algutsrum 20:10, skifte 2*) som omfattar marken runt om planändringen. Det krävs ingen fastighetsindelning för genomförandet av planändringen. Intentionen är dock att stycka av och sälja två nya fastigheter från *Algutsrum 20:10 skifte 2*, som är inom detaljplanen F228.

Rättigheter

Det är inga befintliga rättigheter som påverkas av planändringen.

Kommunen avser att ansöka om att bilda ledningsrätt för U-området, som tillkommer i planen. Intentionen är att ledningsrätten ska avse VA-ledningar.

Mörbylånga kommun ansvarar för att ansöka om ledningsrätt.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmänna anläggningar

Träden inom området för planändringen flyttas till den allmänna platsen där det står ”trädrida” i plankartan. Det finns inga träd planterade på denna yta, vilket innebär att flytten av träd bidrar till genomförandet av den befintliga detaljplanen (F228).

Mörbylånga kommun ansvarar för genomförandet.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

VA-ledningarna och brandposten inom det östra delområdet kommer att tas bort. VA-ledningarna kommer istället att förlängas genom det västra delområdet. En ny brandpost tillkommer i anslutning till det västra delområdet, som ersätter den befintliga.

En dagvattenledning kommer att behöva läggas om i gatumarken för att vattnet ska ledas via det nya U-området till dagvattenanläggningen i söder.

Ändringarna av VA-nätet påverkar inte möjligheten att ansluta ny bebyggelse till VA-nätet, utifrån kommunens intention att stycka av två fastigheter från fastigheten *Algutsrum 20:10 skifte 2*.

Mörbylånga kommun ansvarar för genomförandet av utbyggnaden och driften av VA-ledningarna.

6. Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

Området är utpekad för verksamheter i *Översiktsplan 2014*. Planändringen är förenlig med gällande översiktsplan.

Planprogram

Ett planprogram, daterat 2005-10-17 finns upprättat för planområdet. Planprogrammet syftar till att utreda möjligheterna för handels- och bostadsändamål

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förhandsbesked

Detaljplanen F228 gäller för handelsområdet. ”Syftet med detaljplanen är att planlägga för allmän platsmark där infrastruktur såsom gator och gång- och cykelvägar har byggts, förutom den gång- och cykelväg som löper i västra sidan av Algutsrum 20:22. Vidare innebär ändringen att byggnadshöjd och totalhöjd som råder i gällande plan ersätts med nockhöjd. Dessutom avses detaljplanen utökas med ca 1000 kvm i den sydöstra delen för att få en mera ändamålsenlig tomtplats i den delen av planen.” F228 vann laga kraft den 21 november 2018 och har en genomförandetid på 10 år. Planen är därmed fortfarande under genomförande.

Det finns ett pågående planarbete för *Möllstorp 3:7*, med syfte att möjliggöra för byggnation för olika ändamål.