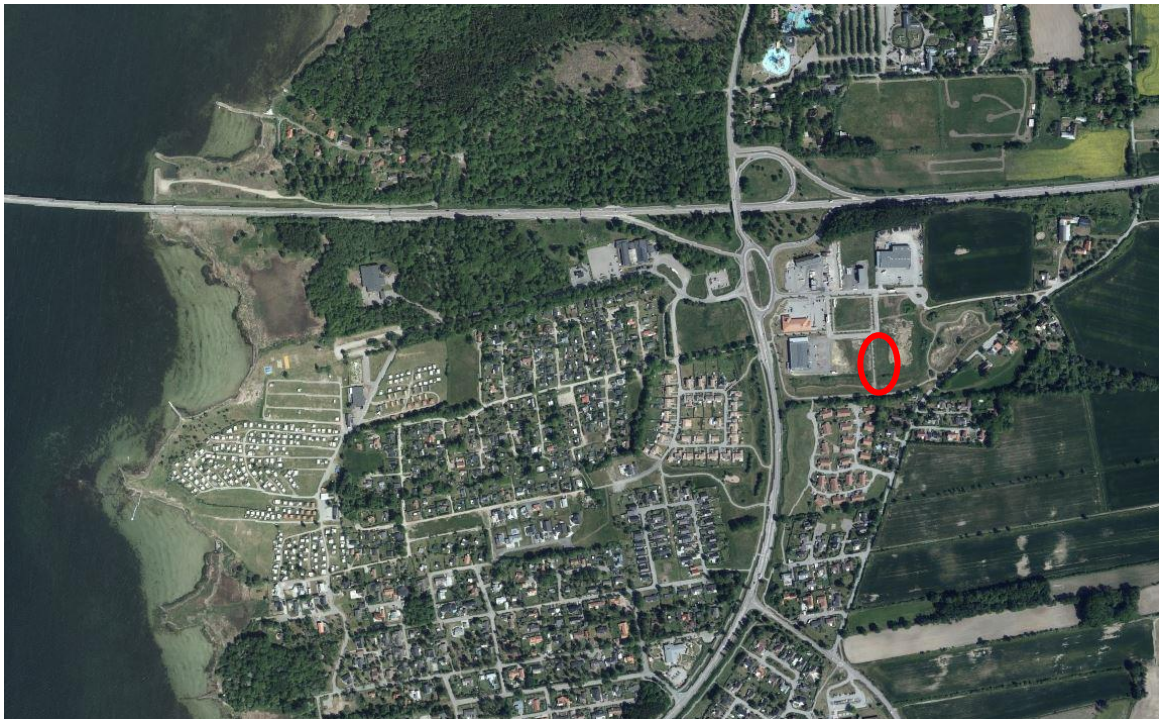


Planändring för del av Algutsrum 20:10 m.fl. *Brofästet Östra delen*

Antagandehandling
13 februari 2025

Planbeskrivning

Dnr 2024-1327



Planbesked 2024-08-13
Samrådsbeslut 2024-09-19 §105
Granskningsbeslut 2024-12-12 §138
Antagandebeslut 2025-02-13 §15
Laga kraft

Samrådshandling 2024-09-19
Granskningshandling 2024-12-12
Antagandehandling 2025-02-13

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.....	8
5. Genomförandefrågor	9
Organisatoriska frågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor.....	10
6. Planeringsunderlag.....	11
Kommunala	11

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. Kommunens intention är att den planlagda marken ska användas, för att skapa fler arbetsplatser och ett större handelsutbud i Färjestaden.

VA-ledningarna vid gång- och cykelvägen flyttas längre österut. Ett område för underjordiska ledningar, med beteckningen u läggs till på kvartersmark.

Planförslaget medför ingen ny genomförandetid eftersom den befintliga detaljplanen är under genomförande.

Att ändra detaljplanen under genomförandetiden förutsätter att berörda fastighetsägare godkänner förslaget. Det är få fastighetsägare som är berörda, vilket skapar bra förutsättningar för att ha en dialog med de berörda och hitta en lösning som fastighetsägarna kan enas om. Berörda fastighetsägare har godkänt planförslaget.

Planprocessen påbörjades med begränsat standardförfarande, som nu har övergått till standardförfarande. Anledningen till det ändrade förfarandet är att alla sakägare inte har godkänt det ursprungliga förslaget och att planförslaget har reviderats. u-området har i granskningsversionen flyttats för att undvika att gräva om ledningen i körbanan samt att undvika skada på träden utmed gatan (*Brofästet Öland*).

Ärendeinformation

Bakgrund och uppdrag

Ansökan om planändring inkom den 3 juli 2024. Kommunledningsutskottet (KLU) beslutade om positivt planbesked den 13 augusti 2024. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om samråd den 19 september 2024 § 105. Beslut om godkännande av samrådsredogörelsen och granskning fattades av Miljö- och byggnadsnämnden den 12 december 2024 §.

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

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta, daterad den 13 februari 2025

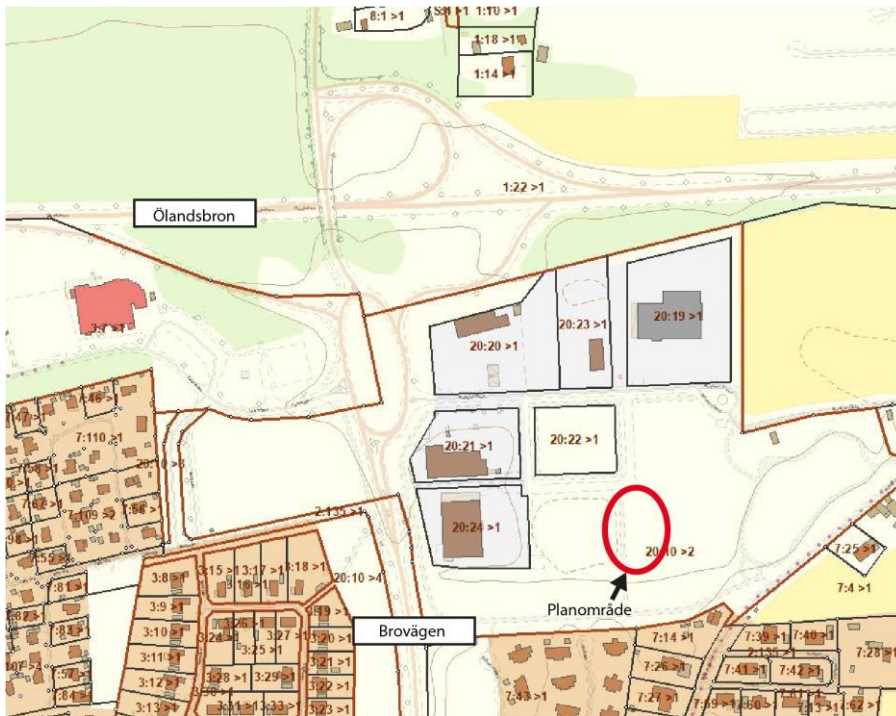
Planbeskrivning, daterad 13 februari 2025

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 13 februari 2025

Läge och areal

Planändringen berör detaljplanen F228, vid brofästet i Färjestaden (se karta 1). Planändringen består av två delområden. Det västra delområdet omfattar stråket med bestämmelsen GATA₁, som är ca 6 m brett. Det östra delområdet är inom kvartersmark och är också ca 6 m brett.

Planändringen omfattar sammanlagt ca 900 kvm.



Karta 1: Planändringens ungefärliga lokalisering och fastighetsindelning. Se plankartan för den exakta utformningen.

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 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
- Granskning: december
- Antagande: februari

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 kvartersmark) som avgränsas av asfalterade gator samt en dagvattenanläggning i söder. Det östra delområdet består av en gräsyta, som är planlagd för handel och kontor.

Inom det västra 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 den gång- och cykelväg inklusive trädrad som påverkas av planändringen.

Dagvatten

Dagvatten 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 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 rekreativintressen 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 västra delområdet till det östra 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 nära den tänkta fastighetsgränsen, för att i liten grad påverka tillkommande byggnation 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 miljö kvalitetsnormen (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 mängden trafik som kan tillkomma i handelsområdet.

Riksintressen

Planändringen sker 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 negativ påverkan på tillgängligheten inom området, se karta 2. Kommunen avser att kompensera för att gång- och cykelvägen tas bort. En gångbro över dagvattenanläggningen planeras, för att skapa tillgänglighet för de gående. De som kommer med cykel kan snabbt ta sig runt via den asfalterade gång- och cykelvägen utmed *Brovägen*.

Kommunen avser att flytta belysningen från gång- cykelvägen som tas bort till parkområdet i öster, där gång- och cykelvägarna saknar belysning. Området kommer fortsatt att vara tillgängligt för gående och cyklister under dygnets mörka timmar.



Bild 2: Exempel på gångbro från Figeholm, som kan användas som inspiration till en bro vid handelsområdet i Färjestaden. Bron är enkel med en svag böjning. Bild från Google maps.

Vägar och förbindelser

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser till handelsområdet, vilket är fördelaktigt.

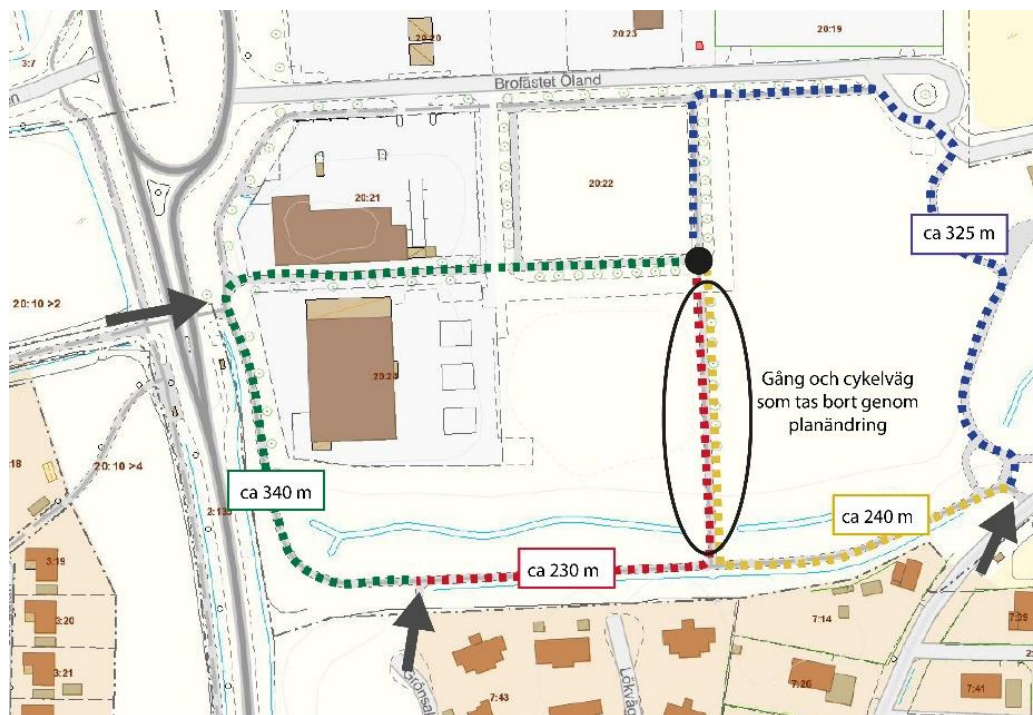
Vid brofästet pågår också ett arbete med att tillskapa en ny bytespunkt för kollektivtrafiken. Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att tillskapa en ny bytespunkt.

Gång- och cykelvägar

En konsekvens av planändringen är att en gång- och cykelväg tas bort. Generellt är det positivt med många gång- och cykelvägar i tätortsmiljöer, för att skapa bra förutsättningar för gående och cyklister. Den aktuella gång- och cykelvägen anses inte utgöra ett viktigt stråk för gående och cyklister. Kommunens ambition är att det ska vara enkelt att gå och cykla, därför planeras en gångbro som kompensation.

Den sydöstra delen av handelsområdet är obebyggd, så framtida målpunkter inom området är ännu okänt (som exempelvis entréer). På karta 2 har en målpunkt placerats ut vid den berörda gång- och cykelvägen för att jämföra sträckorna. Den längsta möjliga omvägen är ca 110 meter för cyklister utifrån planändringen, detta gäller för de som kommer ifrån sydväst (*Grönsaksvägen*). Planändringens negativa påverkan anses vara acceptabel.

Utifrån ett ekonomiskt perspektiv är det negativt att en relativt ny gång- och cykelväg tas bort (ca 8 år gammal), dock anses nyttan med planändringen vara övervägande.



Karta 2: De grå pilarna visar vart gång- och cykeltrafiken huvudsakligen leds in till handelsområdet och hur långt det är till utplacerad målpunkt. Målpunkten är där den berörda gång- och cykelvägen sammanläkas med lokalgatan i handelsområdet (svart punkt), för att visa på längsta möjliga omväg för cyklister. Gående kommer kunna gena över dagvattenanläggningen (se bild 3).

Räddningsvägar

Lokalgatorna för biltrafik kommer inte att påverkas av planändringen. Räddningstjänstens framkomlighet bedöms fortsatt som god.

Brandposten kommer att flyttas ett fåtal meter, placeringen blir ungefär densamma som idag. Tillgången till den nya brandposten bedöms fortsatt som god.

5. Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal ska upprättas.

Tidsplan

Tidsplan för genomförandet följer den befintliga detaljplanen, som är under genomförande. Genomförandetiden för F228 är 10 år, från 2018 till 2028.

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 ”trädråd” i plankartan. Det finns idag inga träd planterade på denna yta, vilket innebär att flytten av träd bidrar till genomförandet av den befintliga detaljplanen (F228).

Den nya gångbron ska placeras över dagvattenanläggningen och en gångväg som ansluter till bron (se bild 3). Gångbron ska placeras så att den skapar en genväg över dagvattenanläggningen till kvarteretsmarken, samt bidra till trivsel genom dess utformning (se bild 2 med exempel). Den anslutande gångvägen behöver inte vara asfalterad.

Marken i dagvattenanläggningen sluttar mot mitten. Det kan finnas behov av att minska lutningen vid gångbron, genom att höja upp marken med jordmassor. Jordmassor kan exempelvis tas från den gång- och cykelväg som tas bort inom planområde.

Belysningen som tas bort från planområdet ska kompenseras med belysning i den angränsande parken i öster, och placeras utmed gång- och cykelvägarna (se bild 3).

Mörbylånga kommun ansvarar för genomförandet.

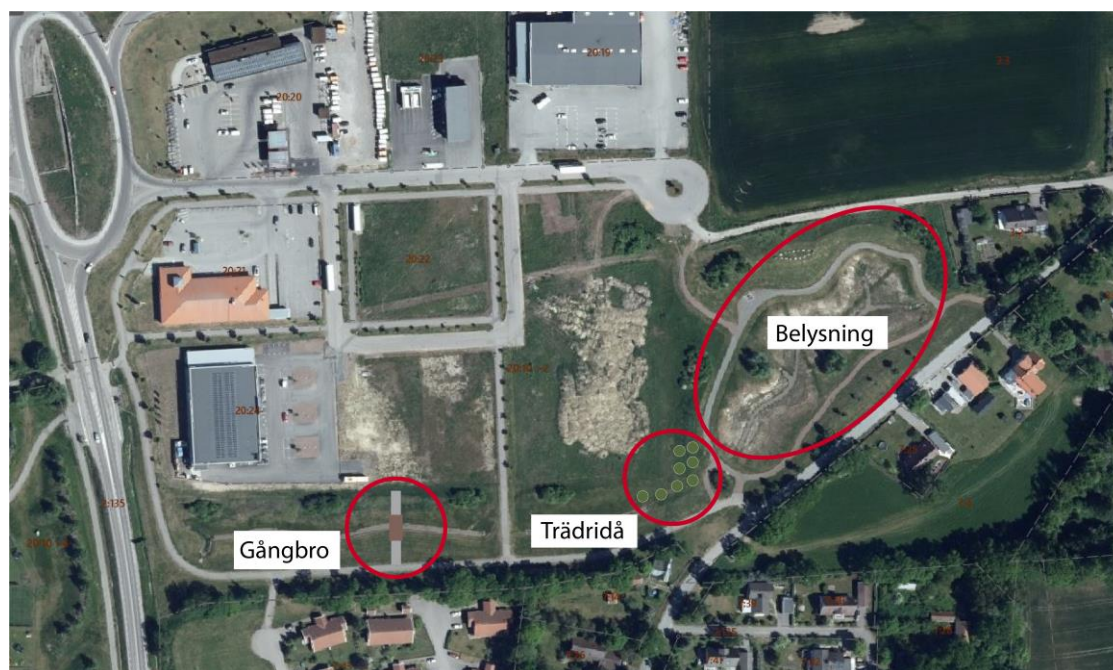


Bild 3: Kompensationsåtgärder som ska genomföras i samband med att gång- och cykelvägen tas bort.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

VA-ledningarna inom det västra delområdet kommer att tas bort. VA-ledningarna kommer istället förläggas till det östra delområdet. Den befintliga brandposten kommer att behöva flyttas en kortare sträcka, då den fortsatt kommer att vara i det sydöstra hörnet av lokalgatan.

Ändringarna av VA-ledningarna 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

F228

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.

Syftet är otydligt skrivet. Kommunens tolkning av syftet är att det behövs gång- och cykelvägar i handelsområdet. Kommunen planerar att kompensera för den gång- och cykelväg som tas bort och gör därmed bedömningen att planändringen är möjlig att genomföra.

Pågående planarbete

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