

Plankarta

GRUNDKARTA

Dnr:2018-30
GRUNDKARTA över Fastighet Färjestaden 1:232 m fl
Mörbylånga registerområde och kommun

Upprättad genom utdrag ur Mörbylånga kommuns baskarta, samt kontroll med nymätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30.
Höjdsystem RH 2000.

Upprättad på Plan- och byggkontoret,

2025-06-05

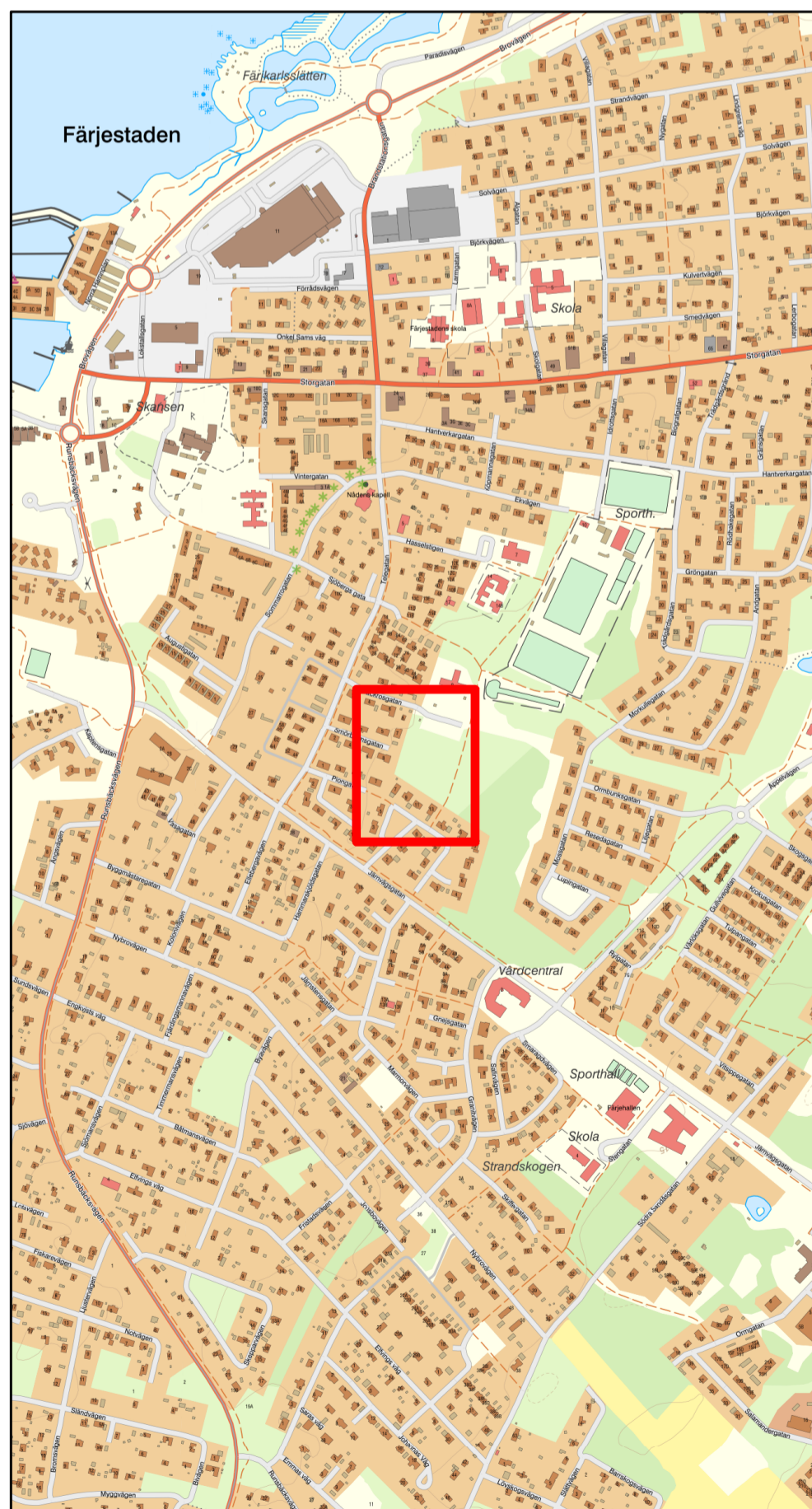
Tobias Gerberg
Ingenjör

Grundkartans beteckningar

- Färjestaden Traktnamn/kvartersnamn
- 1:31 Fastighetsbeteckning
- s Servitut
- lr Ledningsrätt
- s:1 Samfällighet
- ga:1 Gemensamhetsanläggning
- Smörblomagan Gatunamn
- Belysningsstolpe
- Elstolpe/telestolpe
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Staket
- Stödmur/Kaj
- Höjdskurvor
- Häck
- Mur
- Slätt
- Vattendrag/dike
- Kantsten
- Cykelgångväg
- Anläggning
- Väggkant
- Ägostagsgräns
- Fast fornlämning
- Bostadshus, fasadlinjen redovisad
- Bostadshus, takkonturen redovisad
- Uthus, fasadlinjen redovisad
- Uthus, takkonturen redovisad
- Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
- Byggnad i allmänhet, takkonturen redovisad
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Vatten/Damm/Bassäng

Översiktskarta

Skala 1:10 000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- P-PLATS** Parkeringsplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark
+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning
e₁ 0,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Fasadmaterial ska vara trä och/eller glas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Komplementbyggnader ska förses med växttak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- +0,0** Föreskriven höjd över nollplanet, PBL 4 kap. 10 §
- n₁ Ytor för parkering ska utformas med maximalt 40 % hårdgjord yta, PBL 4 kap. 13 § 1 st 2 p.
- n₂ Minst 5 träd ska planteras, PBL 4 kap. 10 §

Utförande

- b₁ Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från övrig fastighetsgräns eller sammanbyggas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

- m₁ Insynsskydd ska finnas mellan bostäder och parkering, minst 1 meter högt, PBL 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

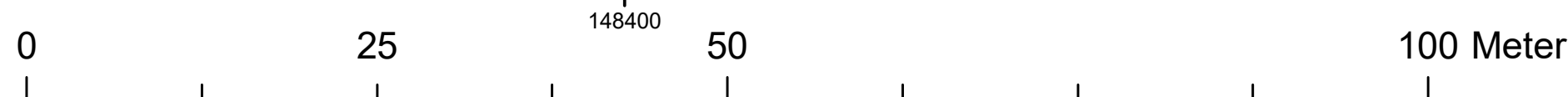
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

Skala: 1:449



<p>Mörbylånga kommun 386 80 Mörbylånga Tel: 010-35 47 000 www.morbylanga.se</p>	ANTAGANDEHANDLING 2025-08-21			
	Detaljplan för del av Färjestaden 1:232 m fl Sjöbergs hage			
Upprättad: 2019-12-19 Reviderad: 2025-07-02	Mörbylånga kommun F242			
Ida Svensson Planarkitekt	Diarienummer: 2018-30	Planskede Samråd	Beslutsdatum 2019-12-19 § 221	Instans SBN
	Fredrik Meurling Planchef	Skala: 1:449 (A1)	Granskning Antagande	2025-05-22 § 53 2025-10-13 § 131
		Laga kraft	2026-03-17	

Detaljplan för del av Färjestaden 1:232 m fl Sjöbergsgården

Antagandehandling
21 augusti 2025



Planbeskrivning

Dnr 2018-30

Planbesked 2018-03-01 § 27
Samrådsbeslut 2019-12-19 § 221
Granskningsbeslut 2025-05-22 § 53
Antagandebeslut 2025-10-13 § 131
Laga kraft 2026-03-17

Samrådshandling 2019-12-19
Granskningshandling 2025-05-22
Antagandehandling 2025-08-21

Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av handläggare i Mörbylånga kommun.

Följande personer har medverkat i planarbetet:

Mörbylånga kommun:

Ida Svensson	Planarkitekt
Fredrik Meurling	Planchef
Ylva Hammarstedt	Arkitekt
Marie-Christine Svensson	Stadsarkitekt
Magdalena Andersson	Miljöhandläggare
Helena Ekvall	Gata och Service
Bengt Johansson	Mark och Exploatering
Peter Eriksson	Distributionschef VA

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 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

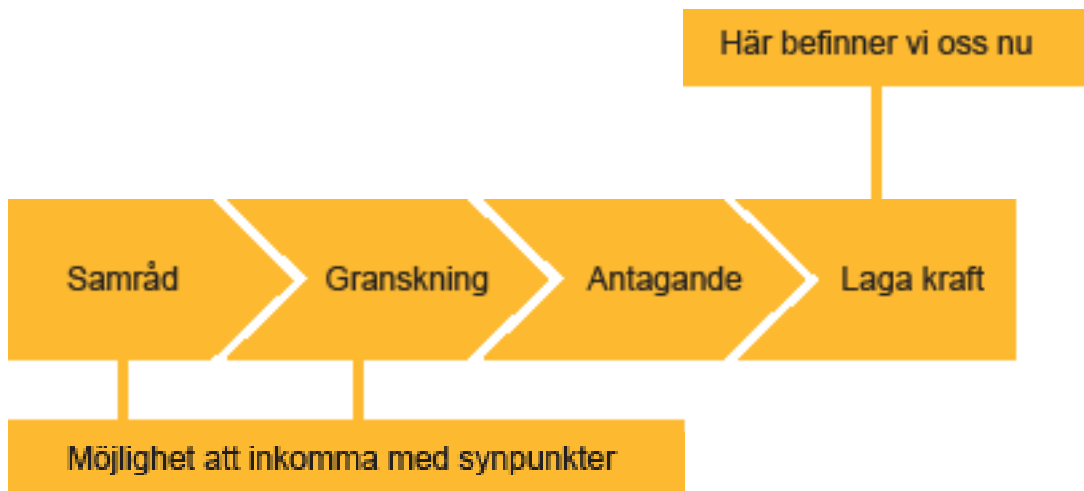
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan tillgängligt för berörda och allmänheten under minst fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av 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	2
Syfte och omfattning	5
Planens syfte	5
Sammandrag av planförslaget	5
Bakgrund och uppdrag	6
Handläggning och tidplan	7
Handlingar	7
Läge och areal	8
Markägoförhållanden	8
Förutsättningar	8
Natur	8
Byggnadskultur och gestaltning	11
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	15
Förändringar	16
Natur	16
Byggnadskultur och gestaltning	18
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	22
Hälsa och säkerhet	24
Ställningstagande och planeringsförutsättningar	25
Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)	25
Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)	27
Övriga planförutsättningar	28
Checklista för sociala konsekvenser	30
Genomförande	30
Organisatoriska åtgärder	30
Fastighetsrättsliga åtgärder	31
Ekonomiska åtgärder	31
Tekniska åtgärder	31
Konsekvenser av planens genomförande	32
Landskap	32

Syfte och omfattning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att försiktigt placera in bostadsbebyggelse på ett sätt som minimerar påverkan på ett av kommunens viktigaste rekreationsområde och på områdets naturvärden.

Sammandrag av planförslaget

Planförslaget medger ny bebyggelse för bostäder. Bebyggelsens högsta tillåtna nockhöjd är 12 m (tre våningar). Planförslaget möjliggör en effektiv markanvändning, vilket motiverar att marken tas i anspråk för exploatering.

För att passa in en eller flera större 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 skapa en mjukare övergång och för att möjliggöra rationell skötsel av grönområdena.

Fasadmaterial föreslås regleras till trä och växttak för komplementbyggnader för att ingreppet ska bli så skonsamt som möjligt. Plantering av träd föreslås för att kompensera förlusten av träd inom området. Enligt nuvarande planförslag ska minst 15 träd planteras inom kvartersmarken.

Mängden hårdjord 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.

Följande har ändrats från granskning till antagandet:

- Användningarna vård (D) och samlingslokal (R) tas bort, för att enbart tillåta bostäder (B).
- Grundkartan korrigeras utifrån lantmäteriets synpunkter.
- Tydliggöra vilka gällande detaljplaner som påverkas av planförslaget.
- Exploateringsgraden justeras för transformatorstation från 12% till 15% (från ca 13 till 16 kvm).
- Planbestämmelsen för komplementbyggnader tas bort.
- Planförslagets syfte uppdateras utifrån ovanstående ändringar.

Bakgrund och uppdrag

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. Kontraktet daterat den 14 juni 2017 var giltigt i två år med möjlighet till förlängning. Kontraktet har inte förlängts och Kommunstyrelsen har övertagit rollen som beställare i planprojektet. Granskningen och antagandet av planförslaget tas om med anledning av att mark och miljödomstolen upphävde kommunens antagandebeslut. Kommunen avser att justera planförslaget utifrån domstolens beslut.

Ändring av hur höjden på bebyggelsen regleras i detaljplanen blev felaktig i antagandeverSIONEN. Av plankartan framgår att bebyggelsen i det stora området i den östra delen av detaljplanen får ha en nockhöjd på högst 23 meter i antagandehandlingen, vilket var en anledning till att domstolen upphävde kommunens antagandebeslut. I granskningsversionen var bebyggelsen reglerad till +höjd på 23 meter, vilket motsvarar ca 12 meter i nockhöjd. Höjden borde ha räknats om när regleringen ändrades till nockhöjd, vilket nu har gjorts.

I domen framgår det också att användningsbestämmelserna är många (bostad, kontor, samlingslokal, vårdboende och skola), vilket skapar en osäkerhet gällande detaljplanens konsekvenser. Intentionen är att bygga bostäder, kommunen tar bort resterande användningsbestämmelser. I planbestämmelsen bostadär finns



Planavgränsning

dock möjlighet till visst inslag av vård och samlingslokal för de boende, vilket är fördelaktigt.

Handläggning och tidplan

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

- Samrådsbeslut i nämnd, december 2019
- Granskningsbeslut i nämnd, maj 2025
- Antagande i nämnd, augusti 2025
- Antagande i KS, september 2025
- Antagande i KF, oktober 2025
- Laga kraft tidigast, november 2025

Handlingar

Till Detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, daterad den 21 augusti 2025
- Planbeskrivning, daterad den 21 augusti 2025
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 21 augusti 2025
- Checklista sociala konsekvenser, daterad den 19 januari 2023



Stig i planområdets västra del.

- 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 Kaprifolggatan. I öster avgränsas planområdet av den gång- och cykelväg som leder genom Sjöbergs hage och i norr av allaktivitetshuset Ladan. Villafastigheter utmed Kaprifolggatan 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



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

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 villaträdgårdar, 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.

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



Markbeskaffenhet enligt SGU jordartskarta är sandig morän.

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 jätteträd av ek. På grund av förekomsten av jätteekar bör det återfinnas fler arter än vad som noterades vid inventeringen. Död ved finns, men sparsamt. Avstjälplning av trädgårdsmaterial har gjorts i form av döda växtdelar och grenar.

I den centrala delen av planområdet finns en ung lövskog med väl utvecklat buskskikt. Träd- och buskskiktet består av arter som hägg, björnbär, pil, sälg, 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. Bedöm-



Omgivande bebyggelse består av småskalig och tät villabebyggelse.

ningen 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.

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 Torslundas utmarker. I och med byggnation av järnvägen i början av 1900-talen 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.

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 bostadsför-sörjningsprogrammet 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.

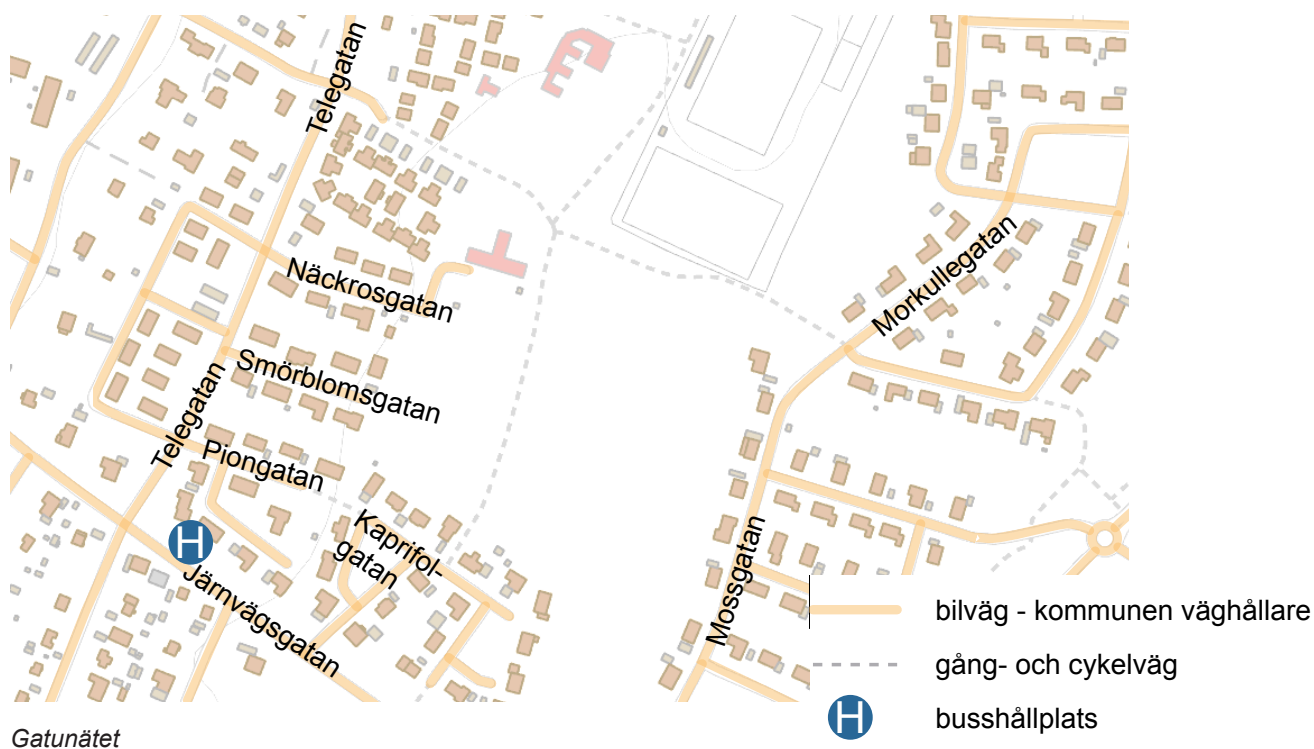
Arbetsplatser och service

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 högstadium. 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



Blött område strax öster om planområdet.

Närmaste busshållplats, Fritidsgården Färjestaden, ligger ca 200 meter söderut på Järnvägsgatan. Hållplatsen trafikeras av buss 106 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.

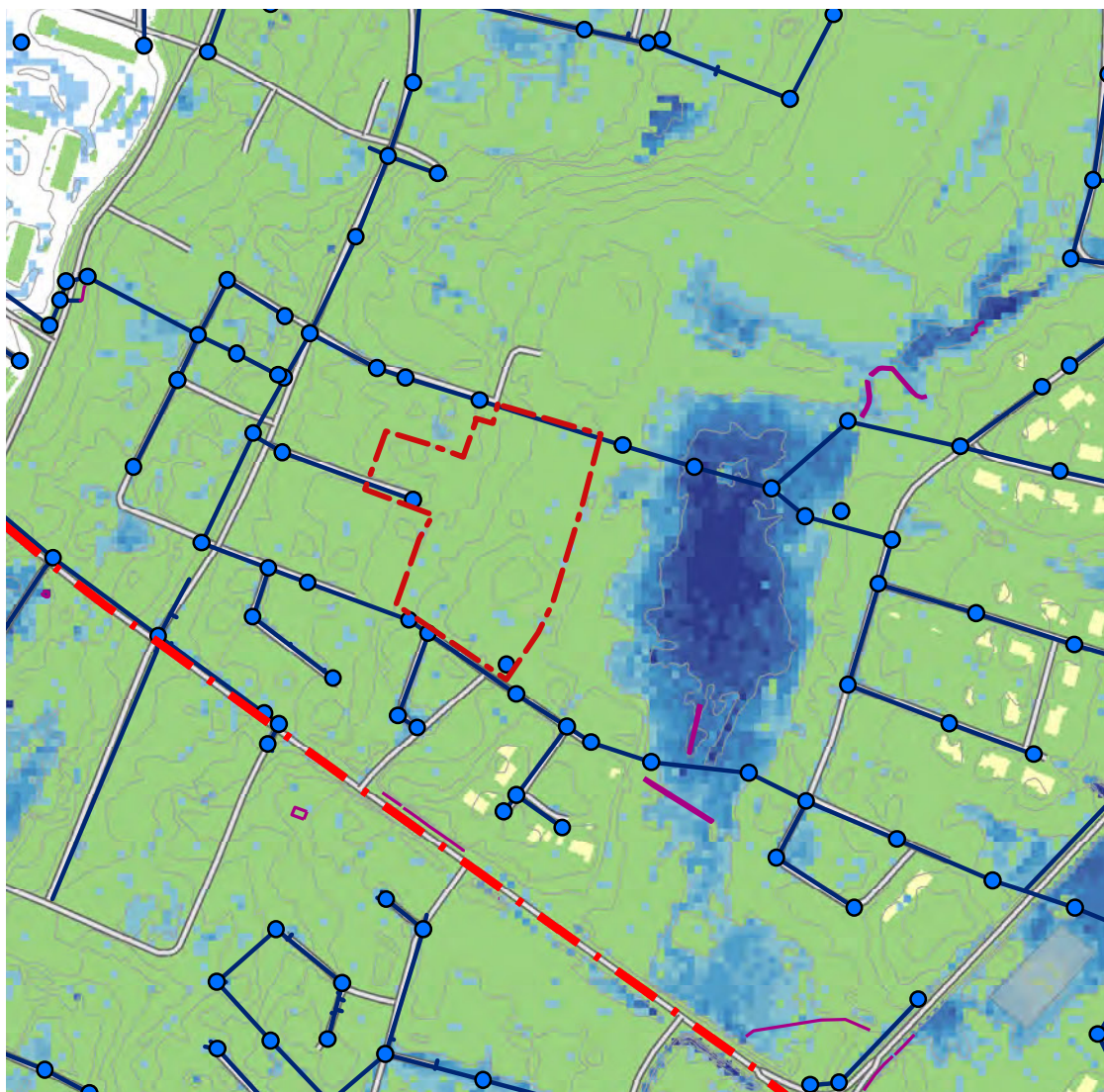
Räddningsvägar

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.



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

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 ledningsnätmodeller 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.

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 möjlig att bebygga med en eller flera större volymer. Träd och övrig vegetation som tas ner

centralt i området medför en viss påverkan på landskapets karaktärsdrag, samtidigt som den värdefulla naturen med stora ekar bibehålls (öster om planområdet).

Planförslaget medför att ca 0,55 hektar natur tas i anspråk för kvartersmark, vilket utgör ungefär 6 % av det totala grönområdet (9 hektar). Andelen natur om tas i anspråk anses vara acceptabel.

Planförslaget reglerar att insynsskydd ska finnas mellan parkeringar och bostäder, vilket kan bestå av exempelvis häckar och murar. Insynsskyddet skyddar mot ljusföroreningar i bostäderna och har en visuell betydelse för det upplevda landskapet. Insynsskyddet medför också en avskärmning mellan den privata och offentliga sfären.

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 planenlig 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 boulebanan med dess sociala värde som samlingsplats försvinner. Boulebanan 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 rekreativ möjligheterna 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 ska avgränsas med exempelvis murar och häckplantering. Detta kan 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.

Vegetation och djurliv

Naturen som tas i anspråk har lågt/visst naturvärde enligt framtagen naturvärdesinventering (Ecocom, 2018 s.20). Natur med påtagligt / högt / högsta naturvärde bibehålls.

Det naturvärde som finns i direkt anslutning till planområdet är glasbjörken i söder. 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. Planförslaget har även utformats för att bevara en trädrad utmed planområdets norra gräns, som inkluderas i naturmarken.

Stare och liljekonvalj noterades inom området som föreslås bevaras genom användningen natur, söder om den nya bebyggelsen. Liljekonvaljen berörs därmed inte av planförslaget. Staren bedöms inte påverkas av exploateringen eftersom det finns gott om lämpliga biotoper i omgivningen.

Enligt föreslagna planbestämmelser ska sammanlagt minst 15 träd planteras. Blommande träd eller ädellövträd rekommenderas, för att främja biologisk mångfald i området. Anledningen till att detaljplanen ställer krav på planering av träd beror på att området anses vara ett viktigt grönområde i Färjestaden.

Komplementbyggnader ska förses med växttak. Bestämmelserna är formulerade för att kompensera för förlusten av natur och för att bidra till att öka den biologiska mångfalden i området.

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 högre exploateringsgrad i förhållande till omgivande villabebyggelse. För att mildra skalförändringen reglerar planförslaget dels att breda områden för naturmark kan sparas och dels att träd ska planteras. Nockhöjden föreslås regleras till max 12 m, vilket är 4,8 m högre än villabebyggelsen som tillåts ha en nockhöjd på max 7.2 m i planförslaget.

Den finns en mindre stuga, nordväst om den nya bebyggelsen. Den närmsta avståndet mellan stugan och den nya bebyggelsen är 42 m, vilket bedöms som tillräckligt för att ta hänsyn till stugans småskalighet.

För den nya kvartersmarken i nordost föreskriver planförslaget föreskriver trä- och/eller glasfasad, för att den nya bebyggelsen inte ska bli för dominerande i landskapet. Komplementbyggnader ska enligt planförslaget förses med växttak. Bestämmelserna är formulerade för att tillkommande byggnader bättre ska smälta in i den trädrika miljön.



Bilden visar maximal bebyggelse för det nya kvarteret enligt föreslagna bestämmelser.



Vy från Smörblomsgatan. Befintlig villa längs fram i bild och bakom syns den nya bebyggelse.



Vy från samlingslokalen ladan, ny bebyggelse till vänster i bilden.



Enligt föreslagna bestämmelser tillåts befintliga villor ha en nockhöjd på 7,2 m. Bilden visar den högsta tillåta höjden på villorna, vilket är högre än det befintliga.

En arkitektävling har genomförts. Den vinnande förslaget består av flera byggnadskroppar som skapar en innergård i mitten. På utsidan av bebyggelsen finns uteplatser och parkeringar.



Bild från det vinnande förslaget i arkitekttävlingen. Bild framtagen av Ekeblad och Dynacon.

Tillgänglighet

Gällande bygglagstiftning reglerar tillgängligheten vid nybyggnation.

Gator och trafik

Tillgänglighet och orienterbarhet

Planförslaget möjliggör för ett öppnare gatunät i och med att Smörblomsgatan och Näckrosogatan 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 Näckrosogatan. 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.

Insynsskydd

I föreslagna detaljplan finns en bestämmelse om att insynsskydd ska finnas mellan bostäder och parkering. Syftet är att undvika att billyktor lyser in i lägenheterna samt skapa en gräns mellan det privata och offentliga. Skyddet kan exempelvis bestå av tätare växtlighet, mur eller staket.

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,



Utdrag ur gällande översiktsplan

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 parkeringsytor 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



Utbredning av Flödesstråket enligt gällande grönstrukturplan.

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.

I samråd med E.ON möjliggör detaljplanen för en transformatorstation som max kan vara ca 16kvm. Transformatorstationen behöver vara ca 3 x 5 m.

Anslutningar sker i samråd mellan exploitör och ledningsägare. Planerade ledningar förläggs inom område för allmän platsmark.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Andelen hårdgjorda ytor ökar vilket ökar avrinningstakten av dagvatten, särskilt vid kraftiga regn. Planförslaget reglerar maximal andel hårdgjorda ytor.

Värme, torra och vind

Bevarande av grönområden med trädgångar ger goda förutsättningar för ett bra lokalklimat. För att minska risken 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 Näckrosgratan. Planförslaget kan ge upphov till ca 160 fordonsrörelser per dygn för bostadsändamål (beräknat utifrån 40 bostäder) som fördelas på de båda gatorna. Befintligt vägnät är utformat för att klara dessa trafikmängder utan åtgärder.

Buller

Planen medför även en viss ökning av ljudnivån längs Smörblomsgatan, när det gäller ekvivalentnivåerna. Maxnivåerna för buller förändras inte av planens bedömda trafikökning. Det innebär ingen risk för att riktvärdena för buller överskrids.

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.

I översiktsplanen finns ställningstaganden som rör arkitektur och att det bebyggda områdets karaktär, 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 helt stämmer överens med områdets karaktär. Åtgärder har vidtagits gällande reglering av fastadmateriel och krav på att träd ska planteras, för att den nya bebyggelsen ska smälta in i området. Planförslaget kan anses vara delvis förenligt med översiktsplanen gällande ställningstagandena som rör arkitektur.

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 översvämningssproblem. 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 ske i enlighet med ställningstaganden i grönstrukturplanen. Områdets rekreationsstråk kan i stort bevaras.

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

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 Järnvägsgatan 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 bygggrätter 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.

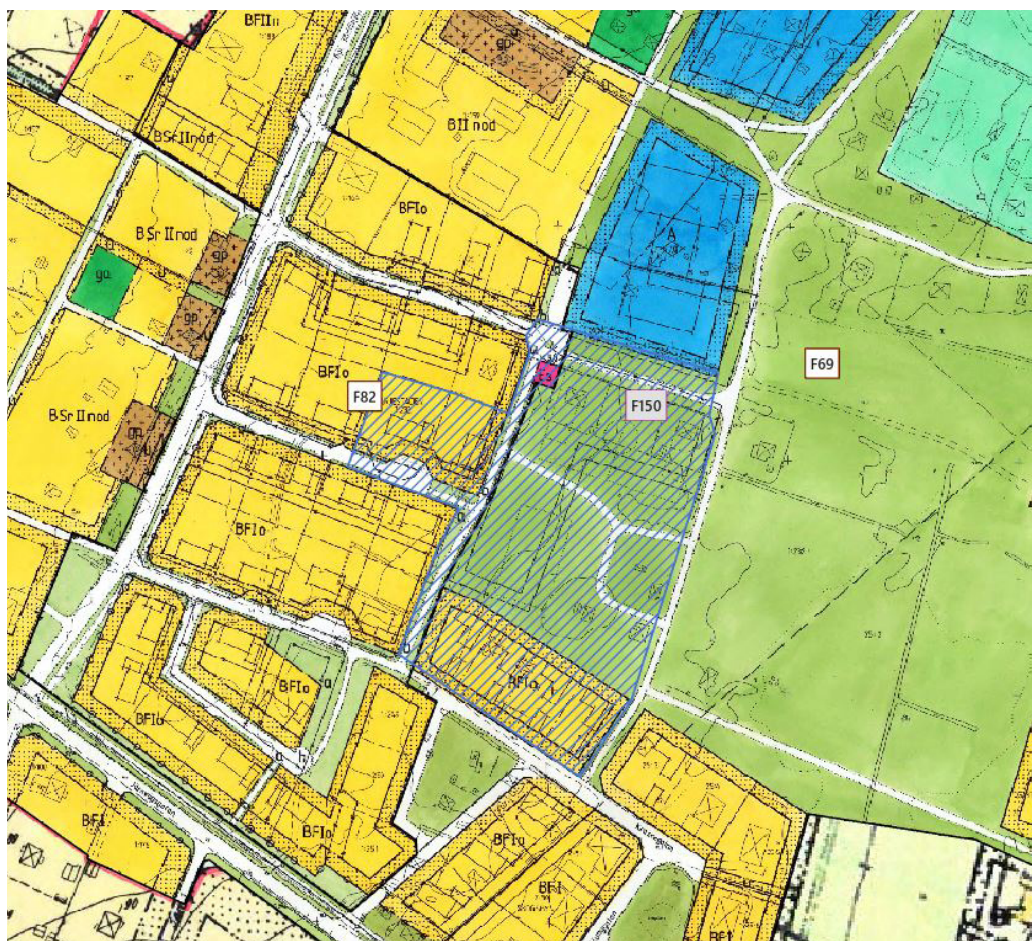
Huvudmannskapet är enskilt.

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 bygggrätt 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.

Om föreslagen detaljplan får laga kraft innebär det att delar av F82 och F69 upphävs och ersätts av den nya detaljplanen. Planändringen F150 upphävs delvis genom antagande av planförslaget. F150 innebär att kommunen tar över allmän platsmark i flera detaljplaner. I planförslaget är huvudmannskapet kommunalt för allmän platsmark.



U från

Utdrag från planmosaik. Planområdet är markerat genom en blåstreckad yta.

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 rekreationsintressen 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 bostadsbyggande. 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 näringsämnen (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 planföresättningar

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

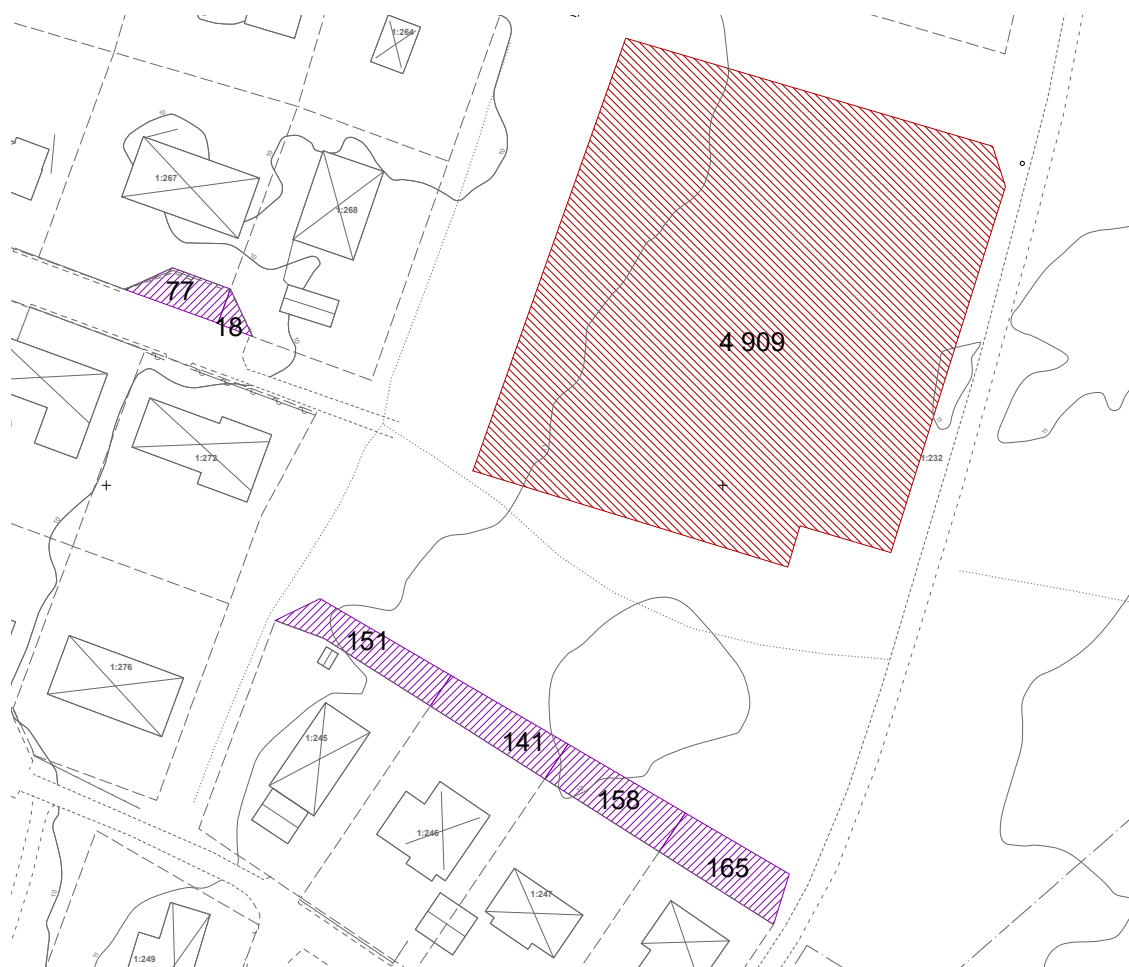
Den rödlistade fågeln stare noterades i området. Staren bedöms inte påverkas av exploateringen eftersom det finns gott om lämpliga biotoper i omgivningen.

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



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

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 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 elledningarna.

Kretslopp Sydost ansvarar för avfallshanteringen.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören inför 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.

Ansvarsfördelning

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

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.

Kostnadsfördelning

Kostnaderna för detaljplaneläggningen betalas av kommunen. Kommunen bekostar erforderliga utredningar och utbyggnad av infrastruktur inom kvartersmark och allmän platsmark. Kommunen 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 större 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. 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. Grönområdets mest värdefulla mark bevaras.

Den nya bebyggelsen placeras i anslutning till befintlig bebyggelse för att minska påverkan på grönområdet. Grönområdet kommer fortsatt att vara sammanhängande.

Påverkan blir som mest påtaglig för de som passerar området via gång- och cykelvägen i öster. Området utmed gång- och cykelvägen förändras genom att bebyggelsen kommer närmre. Det kan samtidigt finnas positiva aspekter, som exempelvis ökad känsla av trygghet då de boende kommer att ha uppsikt över gång- och cykelvägen.

Infrastruktur och kommunikation

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

Placeringen av planområdet i centrala Färjestaden möjliggör för miljövänliga transportsätt, vilket är fördelaktigt.

Boende och service

Kommunen har brist på blandad bostadsbebyggelse och planförslaget kan ses som ett led i att öka bostadsutbudet i Färjestaden. I planbestämmelsen bostadär finns också möjlighet till visst inslag av vård och samlingslokal för de boende, vilket rymms inom användningsbestämmelsen bostad.

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.