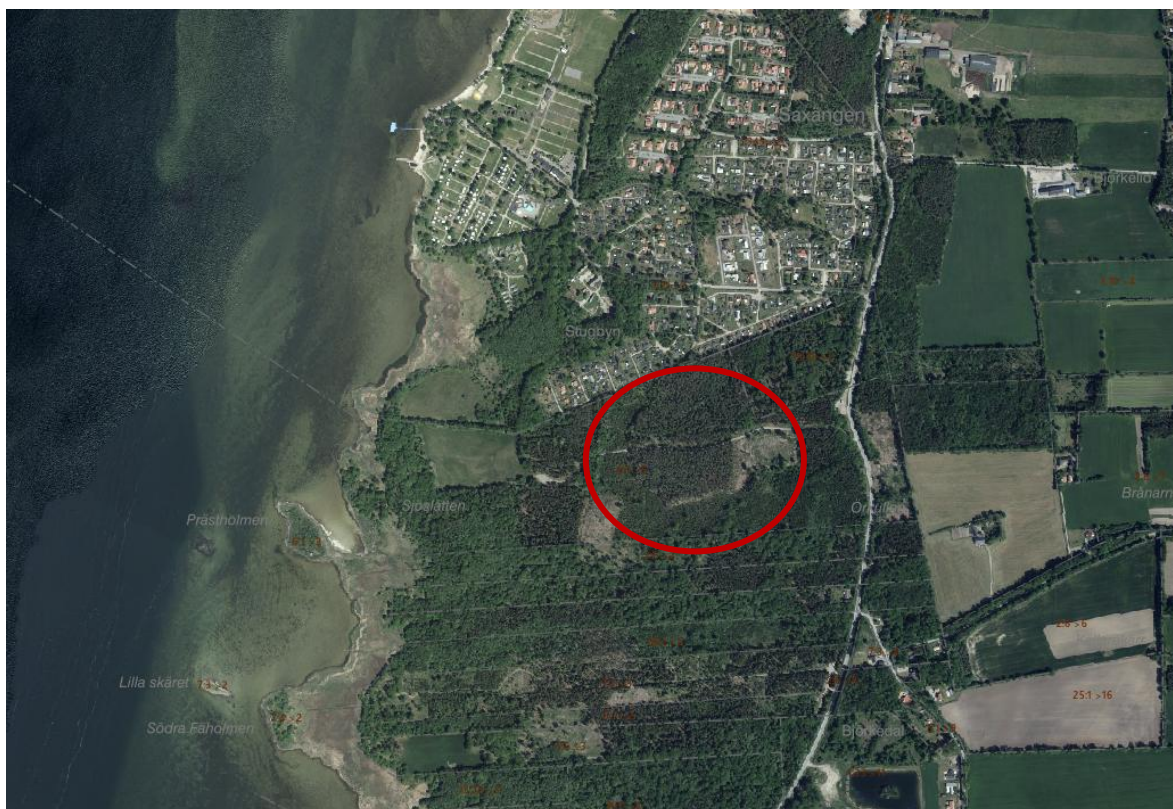


Detaljplan för Algutsrum 6:1, skifte 5. Prästskogen

Samrådshandling
19 mars 2026



Planbeskrivning

Dnr 2024-399 2024-02-26, §12 KLU

Samrådsbeslut 2026-03-19 §34 MBN

Granskningsbeslut

Antagandebeslut

Laga kraft

Samrådshandling 2026-03-19

Granskningshandling

Antagandehandling

Innehåll

| | |
|---|----|
| 1. Beskrivning av detaljplanen..... | 3 |
| Sammanfattning..... | 3 |
| Ärendeinformation | 3 |
| Detaljplanens syfte..... | 5 |
| 2. Nuläge..... | 5 |
| Fysisk miljö | 5 |
| Miljö | 8 |
| Hälsa och säkerhet..... | 11 |
| Kulturmiljö..... | 13 |
| Riksintressen..... | 14 |
| Sociala aspekter..... | 15 |
| Teknisk försörjning..... | 15 |
| Vägar och förbindelser..... | 15 |
| 3. Motiv till detaljplanens regleringar | 17 |
| 4. Konsekvenser..... | 22 |
| Fysisk miljö | 22 |
| Miljö | 26 |
| Hälsa och säkerhet..... | 30 |
| Riksintressen..... | 31 |
| Sociala aspekter..... | 31 |
| Vägar och förbindelser..... | 32 |
| 5. Genomförandefrågor | 35 |
| Ekonomiska frågor | 35 |
| Organisatoriska frågor..... | 36 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 36 |
| Kulturvärden..... | 37 |
| Tekniska frågor..... | 37 |
| 6. Planeringsunderlag..... | 37 |
| Kommunala | 37 |

I. Beskrivning av detaljplanen

Sammanfattning

Planförslaget är lokaliserat i södra Saxnäs, väster om väg 958. Planförslaget rymmer ca 200 bostäder, centrumverksamhet och tillfällig vistelse. Området består idag av skog och angränsar till befintlig bebyggelse i norr. Planområdet domineras av produktionsskog med tall- och granplanteringar, hyggen och triviala lövskogsbestånd. I väster angränsar planområdet till ett större sammanhängande grönstråk med lövskog utmed kusten.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en tätortsutveckling av Saxnäs med blandad bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Bebyggelsen kombineras med sammanhängande grönstråk.

En dagvattenutredning har tagits fram, med fokus på öppna dagvattenlösningar. Diken planeras utmed gatorna, som leder vattnet vidare till dammar. En naturvärdesinventering har också tagits fram, som planförslaget i stor utsträckning har anpassats utifrån. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget följer konceptet för *trädgårdsstad*, som präglar utformningen av gaturum, grönområden och bebyggelsestrukturen. Det finns exempelvis planbestämmelser om att bebyggelsen ska placeras nära anslutande gata, för att skapa kontakt mellan inomhusmiljön och den allmänna gatan. Bostadsbebyggelsen är varierad (villor, radhus, parhus och flerfamiljshus) samtidigt som bebyggelsen är småskalig. Bebyggelsestrukturen möjliggör för att skapa närhet mellan bostäderna och grönstråken, vilket främjar en bra boendemiljö. Grönstråken är utformade för att bibehålla naturvärden och skapa promenadstråk.

Ärendeinformation

Bakgrund och uppdrag

Ansökan om planbesked inkom den 24 november 2023 och kommunledningsutskottet (KLU) beslutade om positivt planbesked den 27 februari 2024.

Planförslaget överensstämmer delvis med gällande översiktsplan från 2015, det finns ett område med bostäder som utgör ungefär halva planområdet. I resterande del av planområdet (mot väg 958) medger översiktsplan natur/park. Det finns en riktlinje för eventuella exploateringar i området; ”I samband med eventuella exploateringar i kustnära lövskogar ska inventering alltid göras för att säkerställa bevarandet av befintliga naturvärden.” Syftet är att bevara den mer värdefulla naturen.

Gällande planprogram Möllstorp 2:4 m.fl. godkändes av kommunfullmäktige den 2016-04-26 §95 dnr 09/1161. Planområdet är markerat som skogsmark med hänsyn till skyddsvärda fågelförekomster. I tidigt skede av detaljplaneprojektet har en naturvärdesinventering tagits fram med bland annat fördjupning av fågel. Naturvärdesinventeringen visar att området inte har samma betydelse för skyddsvärda fåglar som tidigare, vilket medför att det finns möjlighet till en tätortsutveckling. Det är samtidigt viktigt att säkerställa bevarandet av de naturvärden som finns i planområdet, exempelvis skyddsvärda träd.

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser, daterad den 19 mars 2026

Planillustration, daterad den 19 mars 2026

Planbeskrivning, daterad den 19 mars 2026

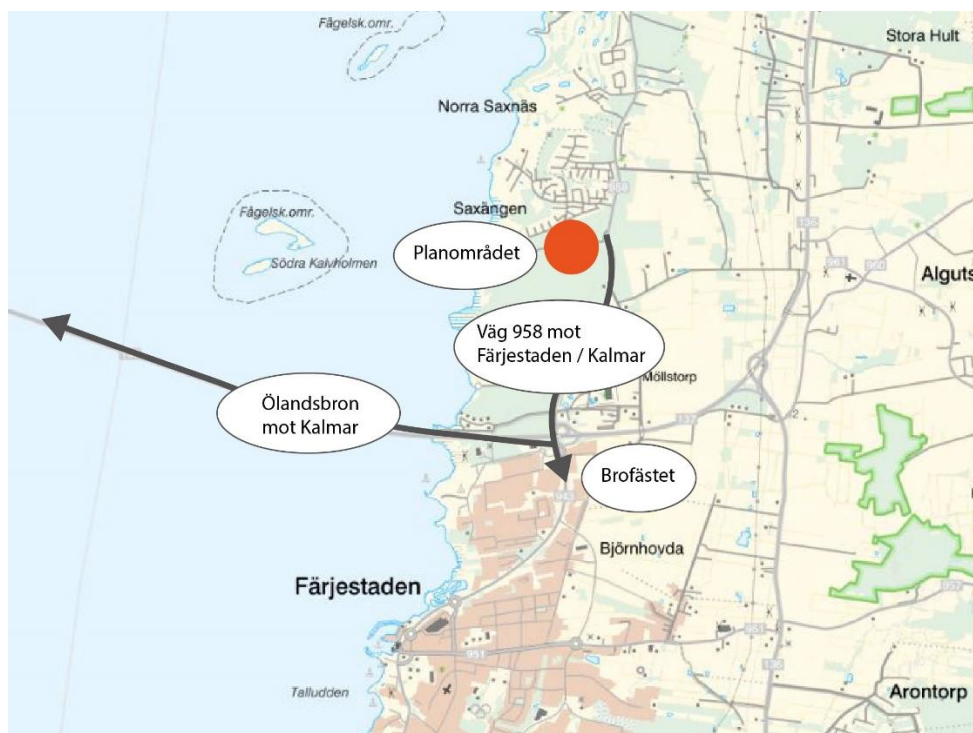
Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 19 mars 2026

Naturvärdesinventering, daterad den 10 december 2024

Dagvattenutredning, daterad den 3 mars 2026

Läge och areal

Planområdet omfattar ca 26 ha och är lokaliserat i södra delen av Saxnäs, söder om campingen. Närheten till Färjestaden och Kalmar är fördelaktig för tillgången till service och arbetsplatser (se karta 1). Avståndet mellan planområdet och brofästet är ca 1,6 km, vilket innebär att det är cykelavstånd. Vid brofästet finns bland annat en mataffär.



Karta 1: Kartan visar planområdets lokalisering och anslutning till Färjestaden/Kalmar.

Markägförhållanden

Planområdet består av en fastighet, Algutsrum 6:1 skifte 5, som ägs av kyrkan.

Planprocessen

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



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

Den uppskattade tidplanen:

Samråd: vår 2026

Granskning: höst 2026

Antagande: vår 2027

Detaljplanens syfte

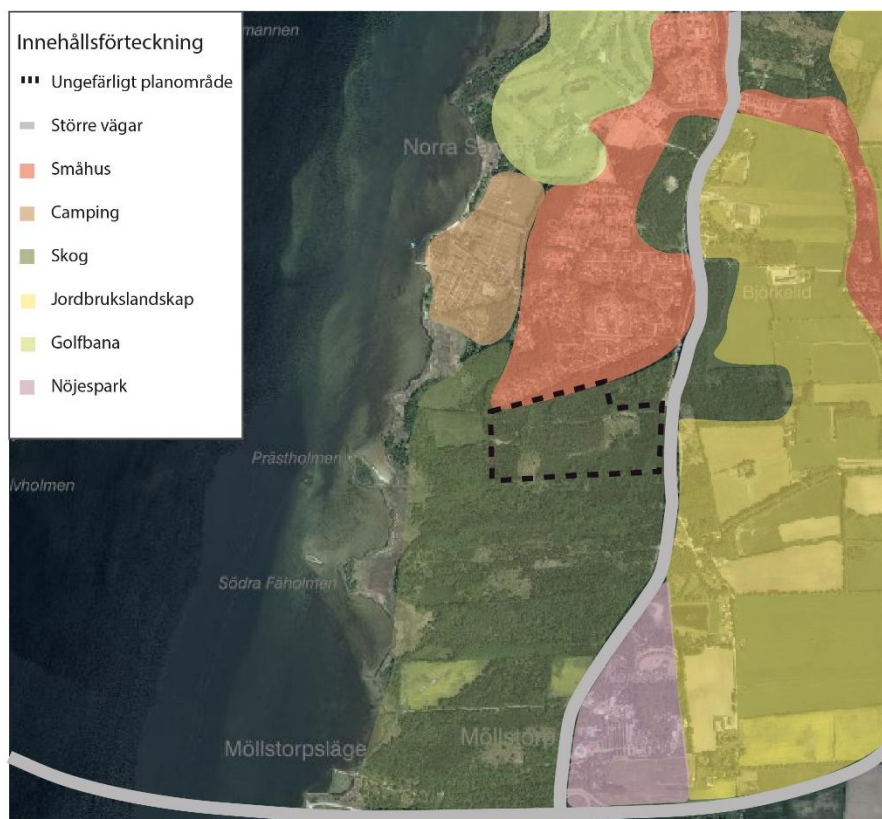
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en tätortsutveckling av Saxnäs med blandad bostadsbebyggelse och centrumverksamhet. Bebyggelsen kombineras med sammanhängande grönstråk.

2. Nuläge

Fysisk miljö

Landskap

Saxnäs består av en blandning mellan villabebyggelse och fritidshus, som omges av skog och en golfbana i nordväst (se karta 2). Den största delen av bebyggelsen är lokaliserad väster om väg 958. På den östra sidan om väg 958 finns ett sammanhängande jordbrukslandskap, med ett flertal gårdar. Landskapet kan beskrivas som öppet, samtidigt som åkrarna rammats in av skogspartier, vilket skapar rumsbildningar. I jordbrukslandskapet finns även en ås med bostadsbebyggelse och skogsdungar. Söder om Saxnäs finns ett större sammanhängande skogsområde, som sträcker sig ner till Möllstorp/brofästet.



Karta 2: Kartan visar en förenkling, för att på en övergripande nivå synliggöra de karaktärer och strukturer som finns i Saxnäs/ Möllstorp.

Bebyggelsestruktur och gestaltning

De senaste 20 åren har det tillkommit många nya bostäder i Saxnäs. Den nya bebyggelsen har främst vita träfasader, kombinerat med tegeltak /plåttak (se bild 1). Det finns också ett flertal hus med svarta fasader (se bild 2). De svarta husen har också tegeltak/plåttak. Stilen på den nya bebyggelsen upplevs i stora drag som enhetlig, även om vissa enstaka bostäder har en annan utformning. Det går däremot att se en tydlig skillnad mellan den äldre och nyare bebyggelsen i Saxnäs.



Bild 1: Exempel på nyare bebyggelse i Saxnäs, norr om planområdet.



Bild 2: Exempel på nyare bebyggelse i Saxnäs, norr om planområdet.

Norr om planområdet finns en stugby med äldre bebyggelse. Denna bebyggelse kännetecknas av enplanshus med träfasader och tegeltak (se bild 3). Färger som förekommer på fasaderna är bland annat grått, gult och rött. Storleken på stugorna varierar, det finns några större stugor som används som permanentbostäder. I stora drag kan bebyggelsen beskrivas som småskalig.



Bild 3: Befintlig stuga i området som angränsar till planen i norr.

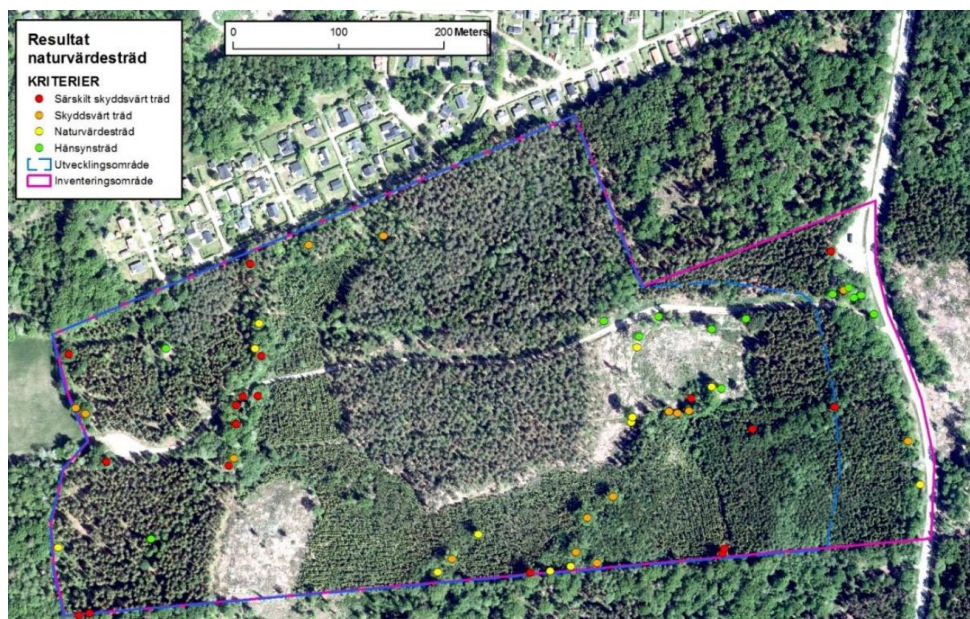
Miljö

Naturvärden

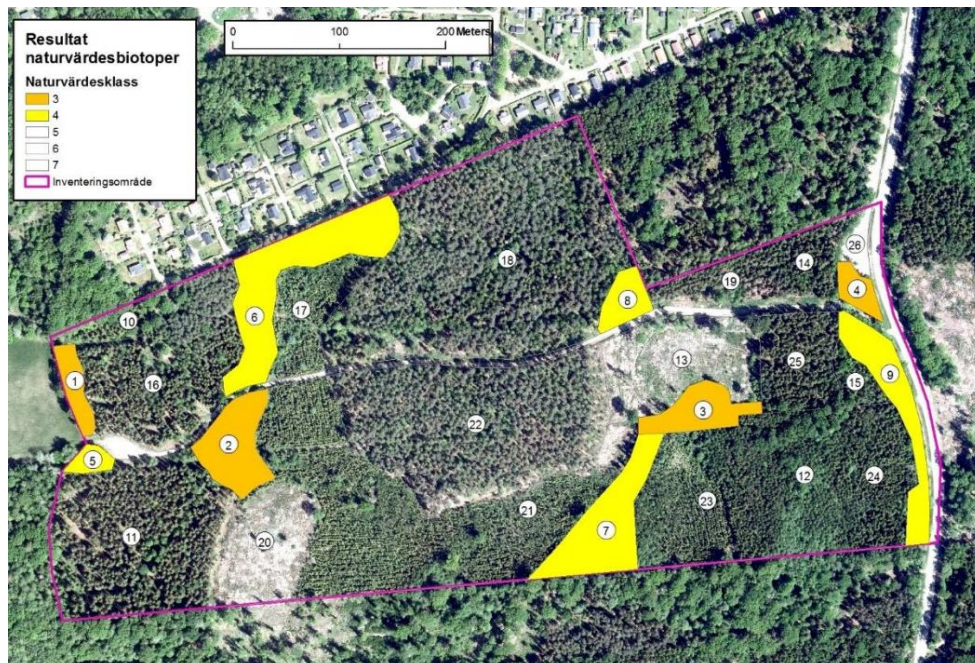
En naturvärdesinventering (NVI) har utförts av Ekologa för planområdet under år 2024. NVI'n föregicks av en förstudie och behovsanalys av ett område som sträcker sig från Saxnäs stugområde söder ut mot bron och väster om väg 958. Förstudie och behovsanalys resulterade i att NVI'n kompletterades med fördjupning av fågel, lavar och svamp samt tillägg särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda träd och naturvärdesträd, värdeelement och stensträngar. Inventeringsarbetet har utförts enligt svensk standard 199000:2023, nivå detalj inkl. naturvärdesklass 4 och övrig värdeklass 5–7. En översiktlig flygbildsanalys har utförts av potentiellt viktiga miljöer för fladdermus över området mellan Ölandsbron och Saxnäs stugområde.

Lövskog är den generellt mest artrika skogstypen som bedöms vara viktig för fågelfaunan i planområdet. I den översiktliga analysen av miljöer för fladdermöss bedöms lövskogsmiljöer också vara av stor betydelse. Berört område utgörs till stor del av barrträd som inte anses vara av stor betydelse.

Av de inventerade 27 ha är ca 3,4 ha klassade som naturvärdesbiotoper (se karta 4). De högst klassade naturvärdesbiotoperna (klass 3) inom inventeringsområdet karaktäriseras av tidigare aktiviteter, med rester av forna odlingsmarker och bebyggelse. Flertalet av de inventerade och kartlagda skyddsvärda träden återfinns inom naturvärdesklass 3 och 4 områden. Vissa stråk med kvarlämnad lövskog visar på den lokalt högsta biologiska mångfalden inom inventeringsområdet.



Karta 3: Kartan redovisar de karterade naturvärdesträden och särskilt skyddsvärda träden som finns inom inventeringsområdet.



Karta 4: Kartan visar resultatet för naturvärdesbiotoper. Naturvärdesklass 3 orange färg (område 1-4), naturvärdesklass 4 gul färg (område 5-9) och övriga klasser 5-7 (område 10-26).

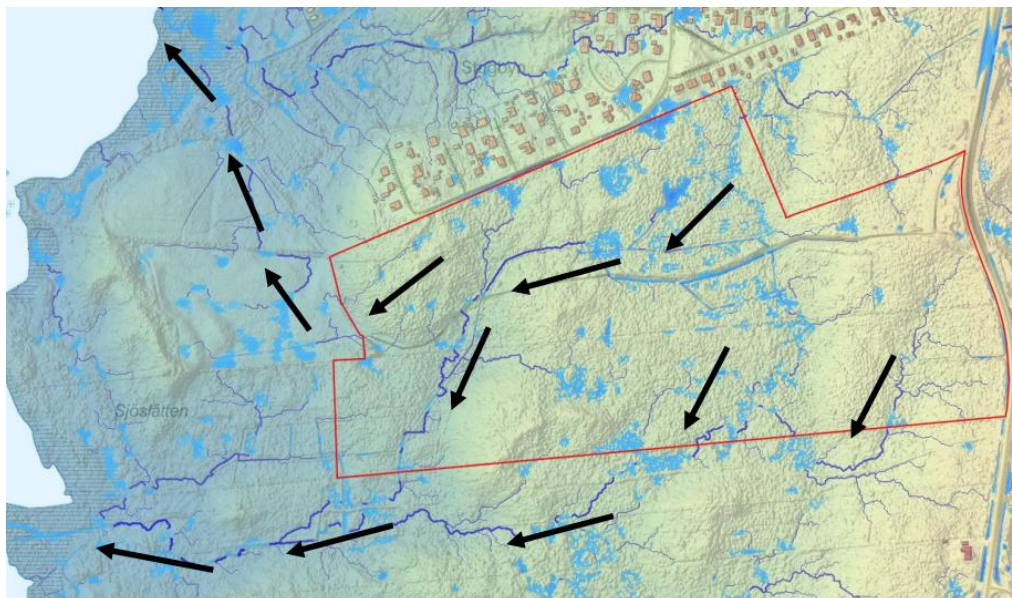
Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Avståndet till sundet är ca 400 meter. Det finns inga andra vattendrag i närområdet.

Dagvatten

Före exploatering består planområdet av skogsmark. Det regn som faller inom området avrinner ytledes. Det finns ett antal mindre skogsdiken i området som avleder vatten i en västlig riktning. Den längsta rinnsträckan inom planområdet har uppskattats vara ca 1000 m. Inom utredningsområdet förekommer endast mindre utspridda vattenfyllda lågpunkter vid analyserat regn.

Utifrån SGU:s jordartskarta och genomförd geoteknisk undersökning (Sweco, 2025) bedöms området generellt som sandigt med god infiltrationskapacitet.



Karta 5: Ytledes avrinning från utredningsområdet rinner i befintlig situation i två riktningar och når slutligen havet. Generella flödesriktningar visas med svarta pilar. I figuren visas översvämmade ytor vid 91 mm nederbörd.

Miljö kvalitetsnormer

Dagvatten från planområdet kan påverka ytvattenförekomsten S n Kalmarsunds kustvatten SE564250-162500 som har statusklassning måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömning måttligt god ekologisk status beror av att vattenförekomsten har problem med övergödning. Bedömning ej god kemisk status beror av att förekomsten inte bedöms uppnå god status med avseende på bromerade difenyletrar (PBDE), tributyltennföreningar och kvicksilver (Hg).

Området ligger inom grundvattenförekomsten Mörbylånga- Borgholms kalkberg (SE628596-154217), som har otillfredsställande kvantitativ status och otillfredsställande kemisk status. Bedömningen beror av att, Kalmar län är relativt nederbördsfattigt och de senaste åren har haft mer eller mindre problem med torka och vattenbrist. Öland har generellt mindre goda förutsättningar för att bilda och lagra grundvatten på grund av nederbördsmonster och öns geologiska förutsättningar vilket gör att ön har en historik av torka och vattenbrist.

Vattenbristen har ökat på senare tid dels på grund av att landskapet har utdikats kraftigt, vattenkonsumtionen har ökat samt förändringar i nederbördsmonstren i och med klimatförändringarna. För att förstärka dricksvattentillgången på ön har två avsaltningsverk samt en vattenledning över Kalmarsund byggts de senaste åren, vilket indikerar att grundvattnets kvantitet är otillfredsställande i de grundvattenförekomsten som nyttjas som allmänna vattentäkter. Att grundvattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status beror av att riktvärdet för klorid överskrids. Kloriden kommer från saltvatteninträngning vilken kopplas till ett överuttag vid kustnära brunnslägen, bland annat ett avsaltningsverk som pumpar upp salt grundvatten. Beslutad miljö kvalitetsnorm är god kemisk grundvattenstatus med tidsfrist till 2027 och god kvantitativ status. (VISS, 2025).



Karta 7: Mät punkt för kommunens mätning av sommartrafiken.

Risk för erosion

Risk för ras, skred och erosion är låg inom planområdet.

Risk för översvämning

Marken sluttar svagt från vägen i öster och ner mot sundet i väster. Planområdet är delvis inom zonen 3,05 m.ö.h. vilket är skyddszonen för havsnivåhöjning. Risken för översvämning behöver beaktas vid planering av ny bebyggelse och infrastruktur.



Karta 8: Kartan visar risken för havsnivåhöjning (305 m.ö.h) som berör planområdets västra del.

Vattenskyddsområden

Planområdet omfattas inte av vattenskyddsområde.

Radon

Området ligger inom låg- medelriskområde för radon, enligt SGU.

Föroreningar

Föroreningsrisker studeras utifrån EBH-stödet och genom en historisk inventering av markanvändningen. Ortofoton och lantmäteriets kartunderlag används som stöd. Allt tillgängligt kartmaterial visar att marken har använts för skogsbruk (se karta 9). Utifrån den historiska markanvändningen finns det inte anledning att misstänka att marken är förorenad.



Karta 9: Ortofoto från omkring år 1960 med planområdet markerat. Planområdet och angränsande områden består av skog.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I planområdet finns det två fornlämningar. I den östra delen av planområdet finns en torplämning bestående av två husgrunder och en brunn. I den västra delen av planområdet finns en stensättning som består av spridda synliga stenar 0,6–1,0 m st.

Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas.



Karta 10: Utklipp från fornsök som visar fornlämningar i området. Det finns två fornlämningar i planområdet.



Bild 4: Bild på torplämningen i planområdets östra del.

Riksintressen

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 samt riksintresse för obruten kust enligt 4 kap 3 § MB. Riksintresset syftar främst till att skydda bad-, camping och övriga rekreationsintressen utmed kustbandet.

Planområdet har ett rekreativvärde, då området består av skog. Marken väster om planområdet bedöms dock ha ett högre rekreativvärde, där det finns högre naturvärden utmed strandlinjen. Möjligheten att röra sig utmed strandlinjen i nord-sydlig riktning är viktig att bevara och kan även utvecklas.

Sociala aspekter

Vistelse i grönområden stimulerar fysisk aktivitet, erbjuder rekreation och sänker stressnivåer. Det finns närliggande bostadsområden med gångavstånd till planområdet, som idag består av skog. Den södra delen av planområdet består dock av tätare skog, med begränsad framkomlighet.

Det finns en grusväg i mitten av planområdet som leder ner till en vändplan. Från vändplanen är det möjligt att ta sig genom skogen till stugområdet i norr. Det går också att röra sig ner till sundet. Vid planområdets västra gräns finns några större ekar, som bidrar till platsens rekreativvärde.

Teknisk försörjning

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Ledningar för dricksvatten och spillvatten finns utmed plangränsen i öster vid väg 958 samt i stugområdet i norr. Dagvattenledningar finns norr om planområdet.

El och tele

Det finns ledningar vid anslutande väg 958.

Avfall

Kretslopp sydost ansvarar för sophanteringen i området. Närmsta återvinningsstation är i Algutsrum (3 km avstånd) och närmsta återvinningscentral är i Färjestaden (4 km avstånd).

Uppvärmning

Uppvärmning sker med individuella lösningar. Det finns inget fjärrvärmenät i närområdet.

Vägar och förbindelser

Kollektivtrafik

Den finns en busshållplats ca 200 meter norr om planområdet, som heter *Saxnäs Camping*. Det är tre bussturer som trafikerar linjen. Linje 104 mot Färjestaden – Skogsby/ Glömminge skola är den linje med flest turer, 12 st/dag på vardagar åt både riktningarna. Turtätheten varierar under dagen.

Busshållplatsen består av skyltar utmed körbanan. Det kan finns behov av att anlägga mer ordnade busshållplatser, om resandet ökar. Ungefär 80% av fastigheterna i södra Saxnäs används som fritidsbostäder, vilket påverkar underlaget för kollektivtrafiken.

Barnen i Saxnäs åker skolbuss till Glömminge skola (F-6) och senare buss till högstadiet i Färjestaden. Avståndet mellan planområdet och Glömminge skolan är ungefär 6 km, det är ungefär samma avstånd till högstadiet.

Gång- och cykelvägar

Utmed väg 958 finns en gång- och cykelväg från Ölandsleden i söder till Röhällakrysset (fyrvägs korsning) i norr, vilket är fördelaktigt för gång- och cykeltrafiken. Från planområdet är det ca 3,5 km till brofästet, där det bland annat finns en mataffär. Det finns dock ingen belysning utmed vägen, vilket kan upplevas som begränsande för gående och cyklister.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

I tabell1 nedan finns alla bestämmelser i plankartan med beskrivning av motiv.

Användning av allmän platsmark

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|-----------------------------|---|
| GATA | Gata med gång och cykelväg. | Allmän gata för angöring av ny bebyggelse. |
| NATUR | Natur | Naturområde avsett för bevarande av biologisk mångfald, rekreation och fördröjning av dagvatten. |
| PARK | Park | Syftet är att skapa en mötesplats i den nordvästra delen av planområdet. Flera funktioner/aktiviteter föreslås. |
| P-PLATS1 | Bilparkering | Allmänna parkeringsplatser för besökare till bostäderna och naturområdena. |
| GCVÄG | Gång- och cykelväg | Gång- och cykelvägar som är viktiga för planområdet. Den norra gång- och cykelvägen utgör en alternativ väg för räddningsfordon. Placeringen av gång- och cykelvägen i öster tar hänsyn till skyddsvärda träd och fornlämningar, vilket kräver en mer noga placering. |

Användning av kvartersmark

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|-------------------------------------|--|
| C | Centrum | Möjliggöra för centrumverksamhet. |
| O | Tillfällig vistelse | Syftet är att kunna möjliggöra en samlingslokal eller annan tillfällig vistelse, som kan bidra till området. |
| E1 | Transformatorstation | Säkerställa elförsörjning till ny bostadsbebyggelse. |
| B1 | Enbostadshus eller parhus | Möjliggöra för småskalig blandad bostadsbebyggelse (B1, B2, och B3 tillsammans). Viss flexibilitet ska samtidigt finnas. |
| B2 | Radhus eller parhus | Möjliggöra för småskalig blandad bostadsbebyggelse (B1, B2, och B3 tillsammans). Viss flexibilitet ska samtidigt finnas. |
| B3 | Radhus, parhus eller flerfamiljshus | Möjliggöra för småskalig blandad bostadsbebyggelse (B1, B2, och B3 tillsammans). Viss flexibilitet ska samtidigt finnas. |

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Stängsel, utfart och annan utgång

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|-------------------------|---|
| po α | Utfartsförbud | Det ska inte vara tillåtet med in- och utfarter i korsningar, på grund av trafiksäkerhet. In- och utfarter ska i stor utsträckning placeras mot de mindre lokalgatorna, för att bland annat undvika korsningar över gång- och cykelvägen utmed den större lokalgatan. |

Utformning av allmän plats

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|-------------|---|---|
| gc-väg1 | Gång- och cykelväg | Gång och cykelvägar i naturområden. På plankartan är det bredare stråk, för att skapa viss flexibilitet. |
| traktorväg1 | traktorväg | Traktorväg för att säkerställa tillgången till åken i väster. |
| födröjning1 | Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 120 m ³ | Syftet är att säkerställa den fördröjning av dagvatten som behövs enligt planförslaget. Volymen och placeringen kommer från dagvattenutredningen. |
| Födröjning2 | Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 970 m ³ | Syftet är att säkerställa den fördröjning av dagvatten som behövs enligt planförslaget. Volymen och placeringen kommer från dagvattenutredningen. |
| Födröjning3 | Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 890 m ³ | Syftet är att säkerställa den fördröjning av dagvatten som behövs enligt planförslaget. Volymen och placeringen kommer från dagvattenutredningen. |
| lek1 | lekplats | Syftet är att möjliggöra lekplatser, vars lokaliseringar fungerar i förhållande till natur- och kulturvärden. I nordvästra delen av planområdet föreslås flera funktioner/aktiviteter, för att skapa en tydligare mötesplats. |
| Utegy2 | utegy | Syftet är att möjliggöra för ett utegy vars lokalisering fungerar i förhållande till natur- och |

| | | |
|--|--|---|
| | | kulturvården. I nordvästra delen av planområdet föreslås flera funktioner/aktiviteter, för att skapa en tydligare mötesplats. |
|--|--|---|

Huvudmannaskap

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|--|--|
| | Huvudmannaskap är angivet som kommunalt. | Syftet är att kommunen ska ta över och sköta den allmänna platsen. |

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|--|--|
| h1 5,0 | Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter. | Komplementbyggnaderna ska vara lägre än huvudbyggnaderna. |
| h2 8,0 | Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. | Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse i 2 våningar. |
| h3 9,0 | Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. | Syftet är att möjliggöra 2,5 våning där det är möjligt att bygga flerfamiljshus. Centrumverksamheten har också 9 m i nockhöjd, för att skapa flexibilitet i utformningen. |

Takvinkel

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|---|---|
| o1 23,0 | Minsta takvinkel är angivet värde i grader. | Syftet är att främja en brantare takvinkel, samtidigt som det finns flexibilitet. |
| o2 18 | Minsta takvinkel är angivet värde i grader. | För centrumverksamheten tillåts en flackare takvinkel, med hänsyn till den större byggnadsvolymen som tillåts. Fasadens höjd ska vara proportionerlig med nockhöjden. |

Utnyttjandegrad

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|-------------------------|-------|
|------------|-------------------------|-------|

| | | |
|---------|---|--|
| e1 18,0 | Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. | Syftet är att begränsa storleken på villor, samtidigt som detaljplanen möjliggör för bostäder i två våningar. För exempelvis en villatomt på 800 kvm tillåts 144 kvm BY och 288 kvm BTA. Möjlighet till ytterligare tillbyggnad och attefallshus tillkommer enligt gällande PBL. |
| e2 22,0 | Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. | Syftet är att begränsa storleken på radhus och parhus, samtidigt som detaljplanen möjliggör för bostäder i två våningar. Möjlighet till ytterligare tillbyggnad och attefallshus tillkommer enligt gällande PBL. |
| e3 35,0 | Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. | På vissa mindre ytor tillåts en högre exploateringsgrad där radhus och parhus tillåts. Kvartersmarken är utformad för att kunna placera bebyggelsen utmed gatorna. Dessa ytor angränsar till grönområden, för hantering av skyfall. Möjlighet till ytterligare tillbyggnad och attefallshus tillkommer enligt gällande PBL. |

Fastighetsstorlek

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|--|--|
| d1 | Om friliggande enbostadshus byggs tillåts fastigheter mellan 700–950 kvm. Om parhus byggs tillåts fastigheter mellan 250–650 kvm. | Syftet är att begränsa storleken på fastigheterna för enbostadshus och parhus för att få in fler bostäder. Fastighetsstorlekar på radhusbebyggelse regleras inte eftersom fastighetsindelningen kan se olika ut, större fastigheter med BRF/hyresrätter eller mindre fastigheter med äganderätt. |
| d2 | Om friliggande enbostadshus byggs tillåts fastigheter mellan 700–1050 kvm. Om parhus byggs tillåts fastigheter mellan 250–650 kvm. | Syftet är att begränsa storleken på fastigheterna för enbostadshus och parhus för att få in fler bostäder. Fastighetsstorlekar på radhusbebyggelse regleras inte eftersom fastighetsindelningen kan se olika ut, större fastigheter med BRF/hyresrätter eller mindre fastigheter med äganderätt. |

Placering

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|--|--|
| p1 | Huvudbyggnad ska placeras på ett avstånd mellan 2–4 meter från fastighetsgräns till anslutande gata. | Syftet är att skapa ett inrammat gaturum och kontakt mellan inomhusmiljön och den allmänna gatan för att främja trygghet. |
| p2 | Minst 30% av huvudbyggnaderna ska placeras så att långsidan är på ett avstånd 2–4 meter från fastighetsgräns till anslutande gata. | Syftet är att skapa ett inrammat gaturum och kontakt mellan inomhusmiljön och den allmänna gatan för att främja trygghet. Denna bestämmelse används för kvartsmark som är djupare och där det inte är möjligt att placera alla byggnader utmed gatan. |

Utformning

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|--|--|
| f1 | Bostadsbebyggelsen ska ha fönster mot gatan som motsvarar minst 8% av fasaden. | Syftet är att skapa ett inrammat gaturum och kontakt mellan inomhusmiljön och den allmänna gatan för att skapa trygghet. |

Utförande

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|--|--|
| b1 | Minst 30,0% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. | Syftet är att i stor utsträckning kunna hantera dagvattnet inom den egna fastigheten. |
| b2 | Fasadmaterial ska huvudsakligen bestå av trä, tegel eller puts, alternativt en kombination av dessa. | Syftet är att tillåta traditionella fasadmaterial, som förekommer i Saxnäs. Det är samtidigt möjligt att välja olika arkitektoniska uttryck. |

Genomförandetid

| Beteckning | Bestämmelse formulering | Motiv |
|------------|---|--|
| | Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. | Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. |

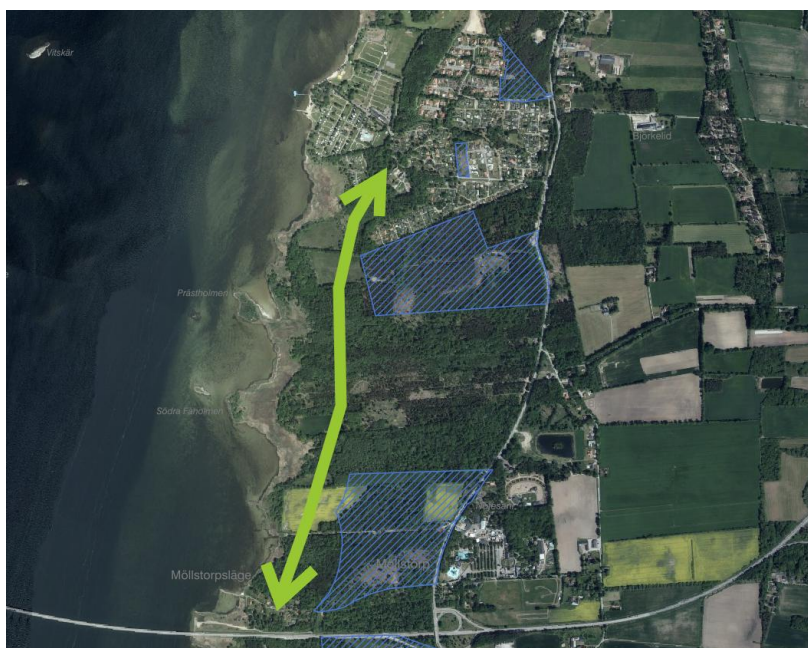
Tabell 1: Bestämmelser i plankartan med beskrivning av motiv.

4. Konsekvenser

Fysisk miljö

Landskap

Detaljplanen möjliggör en förlängning av den sammanhängande bebyggelsen i Saxnäs, se karta 2. Att utveckla planområdet innebär att Saxnäs växer mot Färjestaden och att det större sammanhängande grönområdet minskar. Kommunen har även ett annat detaljplaneprojekt precis norr om bron, vilket också bidrar till att minska grönområdet. Kommunen avser samtidigt att bevara ett ca 400 meter brett grönstråk utmed vattnet, vilket innebär att det fortsatt kommer finnas ett grönstråk från bron och upp till campingen i Saxnäs, se karta 12.



Karta 12: Kartan visar området norr om bron och Saxnäs. De blå skrafferade områdena visar kommunens pågående detaljplaneprojekt. Den gröna pilen visar ett bredare grönstråk i nord-sydlig riktning.



Karta 13: Grönstråk inom och i anslutning till planområdet.

Den största andelen av bebyggelsen tillåts ha en högsta nockhöjd på 8 meter för att möjliggöra två våningar. På två platser tillåts 9 meter i nockhöjd, där flerfamiljshus och centrumverksamhet möjliggörs. Den tillåtna nockhöjden bedöms bidra till att den nya bebyggelsen i viss grad utmärker sig, då bebyggelsen i angränsande område består av mindre enplans-stugor. Kontrasten mellan bebyggelseområdena bedöms dock inte bli utmärkande i landskapet. Det är möjligt att ny bebyggelse i två våningar upplevs som småskalig i relation till de träd som finns inom och intill planområdet. Att mycket träd bevaras bidrar även till att områdets lantliga karaktär bibehålls.

Det närmsta avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse är ca 40 meter och mellanrummet består av trädgårdar och uppvuxen natur. Naturen bidrar till att skapa en mjuk övergång mellan ny och befintlig bebyggelse.

I planområdets olika delområden (se karta x) finns blandad bebyggelse, vilket bidrar till en småskalig variation. Planområdet har tätast bebyggelse i mitten av området (se karta x), där planområdet har lägst naturvärden.



Karta 14: Benämningar av planområdets olika delområden.

Bebyggelsestruktur och gestaltning

Det finns planbestämmelser om att huvudbyggnaden ska placeras nära anslutande gata, i enlighet med konceptet för trädgårdsstad (se bild 5–7). Placeringen av bebyggelsen mot gaturummen kan bidra med att främja trivsel och trygghet, genom kontakt mellan inomhusmiljön och den allmänna gatan. För att främja detta finns också en bestämmelse om att det ska finnas fönster mot gatan.



Bild 5: Exempel på parhus i två våningar. Bilden visar hur den nya bebyggelsen kan komma att se ut.

Bebyggelsen är i stor utsträckning placerade för att baksidan ska angränsa till ett allmänt grönområde alternativt att det är nära och enkelt att ta sig till ett grönområde. Bebyggelsen ska integreras i det befintliga skogsområdet, vilket bidrar till att platsens karaktär delvis bibehålls.

För radhusen har tillgången till sol särskilt beaktats. Bostäder i radhus får generellt en mindre andel fönster /bostad, vilket innebär att radhusens placering i förhållande till väderstrecken särskilt behöver beaktas. Radhusen har placerats för att möjliggöra sol på baksidan av bostäderna, dvs inga baksidor åt norr.



Bild 6: Exempel på radhusbebyggelse i nära anslutning till gatan.



Bild 7: Exempel på radhusbebyggelse i nära anslutning till gatan. I gaturummet finns en trädallé.

Bebyggelsen placeras ordnat längs gatorna och skiljer gatans mer offentliga framsida från gårdarnas mer skyddade privata sida. Detta skapar ett tydligt och medvetet utformat gaturum.

Grönskan är framträdande i gestaltningen. Utmed gatorna finns partier av bevarad natur och trädplanteringar i gaturummen. Inom den privata förgårdsmarken finns möjlighet till ytterligare grönska, detta är dock upp till framtida fastighetsägare.

Miljö

Dagvatten

Ett principförslag för dagvattenhantering har tagits fram utifrån planerad exploatering. I principförslaget hanteras dagvatten i diken utmed gatorna, som sedan leds till torra dammar innan det släpps ut från området. Dimensionerande regnintensitet har beräknats för ett regn med återkomsttid 20 år, med klimatfaktor 1,25. Torrdammarna som beskrivs i dagvattenutredningen finns med i plankartan, där det står hur stora volymer som ska fördröjas på dessa platser. Det beräknade fördröjningsbehovet blir efter utbyggnad i delområde 1, 200 m³, 2, 1420 m³ och 1290 m³ i delområde 3. I och med dimensionerad fördröjning av anläggningarna ska flöden inte öka jämfört med befintlig situation, utan snarare medföra större fördröjning än befintlig situation.

Avledning i de ytliga anläggningarna bidrar till en trög avledning och ökad fördröjande och renande effekt. Avledning till diken görs i huvudsak ytledes genom marklutning och eventuella rännor på större parkeringsytor. Där diken korsar vägar föreslås även trummor, placeringen av dessa behöver ses över vid projektering av dagvattensystemet. Dikenas halva volym beräknas användas som fördröjningsvolym, vilket innebär att det finns behov av åtgärder för att reglera dämningen i diken. Den exakta utformningen av diken och trummor kommer att förprojekteras innan detaljplaneförslaget går ut på granskning.

En skyfallsanalys har genomförts i Scalgo Live för att identifiera lågpunkter och större flödesstråk i och i närheten av utredningsområdet vid ett 100-årsregn, med klimatfaktor 1,4. Ytavrinningen sker västerut och vidare ca 500 m till havet via två större flödesvägar. Det finns inga större vattenfyllda lågpunkter inom området utan lågpunkterna är grunda och utspridda runt om skogsmarken inom utredningsområdet. Det finns ingen nedströms bebyggelse vid befintliga skyfallsvägar som bedöms skadas vid större regnhändelser.



Karta 15: Principlösning för dagvattenhanteringen.

Miljö kvalitetsnormer

Beräkningarna visar att föroreningsmängden från planområdet ökar i och med planerad exploatering. Detta är en naturlig följd av att exploatera på naturmark. Att rena dagvattnet till befintliga nivåer med befintlig teknik innebär orimliga åtgärder. Beräkningarna visar att med föreslagna reningssystem hamnar alla undersökta föroreningshalter under jämförda riktvärden.

De föroreningar som anslutande ytvattenrecipient är mest känslig för är näringsämnen. För fosfor är den beräknade totala ökningen ca 7 kg/år och för kväve är motsvarande siffra ca 51 kg/år. I och med markens goda infiltrationsförmåga inom planområdet bedöms dagvattnet från mindre regn inte nå havet. Det vatten som rinner ytligt från planområdet går genom ytterligare naturmark innan havet nås, där ytterligare rening kan förväntas. Mängden föroreningar som faktiskt når recipient bedöms därför vara lägre än de beräknade.

Sammantaget görs bedömning att genomförandet av planen med planerad exploatering och implementering av föreslagen reningssystem inte försvårar möjligheten för att MKN för recipienten, S n Kalmarsunds kustvatten, ska kunna uppnås. Inte heller bedöms planen inverka negativt på den kvantitativa statusen och kvaliteten för grundvattenförekomst Mörbylånga-Borgholms kalkberg.

Natur

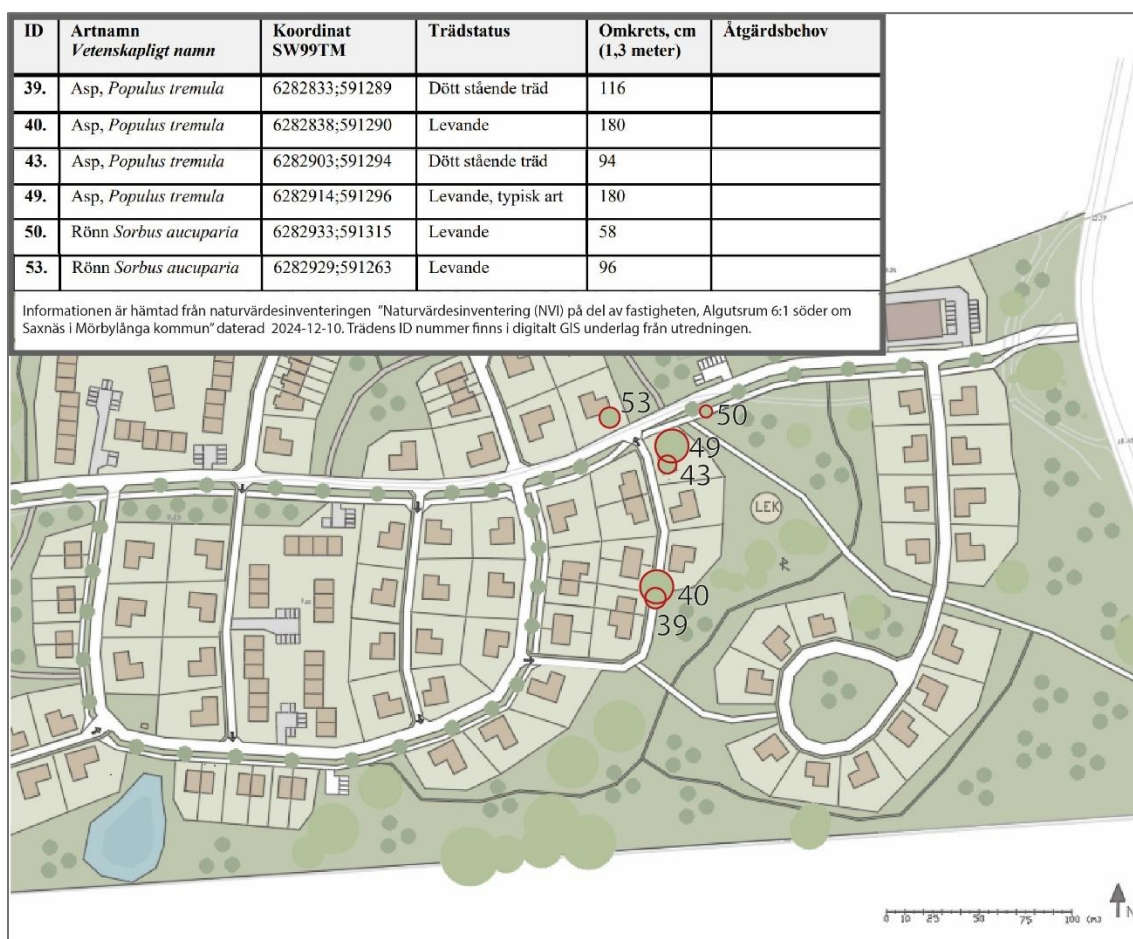
Bevarande av natur

En betydande andel av naturen kommer att bibehållas. Planområdet är ca 26 ha varav ca 11 ha planläggs som natur. Planområdet domineras av produktionsskog med tall- och granplanteringar, hyggen och triviala lövskogsbestånd, som kommer att tas ner i samband med genomförandet av detaljplanen. De områdena med skyddsvärd natur bibehålls.

Den skyddsvärda naturen är i första hand planerade som sammanhängande grönstråk för att främja spridningsmöjligheten för växter och djur. Att ha sammanhängande stråk ökar även känslan av skog/ natur samt förenklar skötseln av området.

Skyddsvärda träd

Det finns sammanlagt 58 träd i planområdet som har pekats ut som skyddsvärda (särskilt skyddsvärda träd, skyddsvärda träd, naturvärdesträd, hänsynsträd). Planförslaget har i stor utsträckning anpassats för att bevara dessa träd. Sex inventerade lövträd behöver tas bort för att de kommer inom kvartersmark och vägområde, se karta 16. Att avverka dessa träd innebär en viss miljöpåverkan genom minskad biologisk mångfald. Som kompensationsåtgärd kommer stammaterial sparas (död ved) i område med planbestämmelsen Natur. Träden är inom de lägre klasserna naturvärdesträd och hänsynsträd och åtgärden bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.



Karta 16: Det finns sammanlagt 58 träd i planområdet som har pekats ut som skyddsvärda, varav sex av dessa påverkas av planförslaget. Träden behöver tas ner till följd av detaljplanens genomförande.

Fåglar

Genomförandet av planen medför viss påverkan på fågelfaunan men bedöms inte innebära någon betydande påverkan. För att minska påverkan på fågelfaunan bör inte markarbeten och avverkningar utföras under häckningsperioden 1 april till 15 augusti.

Lövskog är den generellt mest artrika skogstypen som bedöms vara viktig för fågelfaunan i planområdet, samtidigt som fågelarterna har olika behov av olika miljöer. Gröngöling trivs i mer parkliknande miljöer, mosaikartade, och kan främjas av viss avverkning. Kungsfågeln och lärkfalk vill ha barrskog med tall som bevaras i norr mot det befintliga bostadsområdet och öster mot väg 958. Sparvhök observerades i området men häckade inte. Sparvhöken lever i skogsmarker och med en exploatering av området minskar möjligheten till häckning i området. Lärkfalk och ormvråk bedöms att flytta sina häckningsplatser till annan mark vid en exploatering. Lärkfalk och ormvråk kan återanvända samma bo om biotopen är lämplig men byter ofta boplatser under sin livstid. Havsörn har observerats i området men bedöms inte att häcka där. Spillkråka har observerats och lämplig biotop finns för häckning men inget bo har funnits. Pilgrimsfalk observerades men häckar inte i område.

Fladdermöss

I den översiktliga analysen av miljöer för fladdermöss bedöms lövskogsmiljöer vara av stor betydelse. Berört område utgörs till stor del av barrträd som inte anses vara av stor betydelse. De områden med hög andel lövskog med inslag av hålträd är till stor del skyddade med bestämmelsen Natur, se karta 4 med naturvärdesklass 3 och 4. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande inverkan på för fladdermöss viktiga lövskogsmiljöer.

Svampar

Fynd av naturvårdsintressanta arter av lavar och svampar ligger inom de områden som har skyddats med planbestämmelsen Natur.

Ställningstagande miljöbedömning

Planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan ska skälen listas här. Se 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutet grundas på följande ställningstaganden: Områden med naturvärdesklass 4 (Visst naturvärde) och 5 (Påtagligt naturvärde) har planlagts med bestämmelsen Natur i sammanhängande stråk.

- Genomförandet av planen medför viss påverkan på fågelfaunan men bedöms inte innebära någon betydande påverkan.
- Flertalet fynd av naturvårdsintressanta arter av lavar och svampar ligger inom de områden som har skyddats med planbestämmelsen Natur.
- Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande inverkan på för fladdermöss viktiga lövskogsmiljöer.
- Planens genomförande inverkar positivt på de sociala värdena.

- Beräkningar för ljudnivån vid fasad till bostäder bedöms erhålla riktvärdet 60 dBA vid samtliga bostäder. Samtliga bostäder har minst en sida som underskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå där uteplats upprättas.
- För MKN vatten görs bedömning att genomförandet av planen med planerad exploatering och implementering av föreslagen reningsanläggning inte försvårar möjligheten för att miljö kvalitetsnormen MKN för recipienten, Ö s Kalmarsunds kustvatten, ska kunna uppnås. Inte heller bedöms planen inverka negativt på den kvantitativa statusen och kvaliteten för grundvattenförekomst Mörbylånga- Borgholms kalkberg.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Att marken tas i anspråk innebär en negativ påverkan på skogsbruket. Bedömningen är att behovet av nya bostäder och centrumverksamhet motiverar att marken tas i anspråk. Tillgången till befintlig infrastruktur och det tätortsnära läget bidrar till att marken är lämplig att bebygga.

Hälsa och säkerhet

Trafikflöden och beräkning av omgivningsbuller

Den tillkommande trafiken har beräknats och redovisas i tabell 2.

En del besökare bedöms stanna till vid centrumverksamheten på väg hem och då räknas trafiken till bostadsändamålet. En del besökare bedöms också gå och cykla till målpunkterna inom området, vilket inte räknas med i tabell 2.

Sammantaget bedöms planområdet generera 870 fordonsrörelser / dygn (800 + 60 + 10). I planområdet leds trafiken ut via den nya huvudgatan till väg 958. Vägarna bedöms klara den ökade trafik som planförslaget medför. Trafiken på väg 958 kommer att öka till 5176 fordonsrörelser /dygn ((3408 + 870)*1,21).

| Målpunkt | Andel fordonsrörelser / dygn | Fordonsrörelser / dygn |
|--|------------------------------|----------------------------|
| Centrumverksamhet / tillfällig vistelse 2 ytor i föreslagen detaljplan. | 2 fordonsrörelser /besök | 60 fordonsrörelser / dygn |
| Ca 200 bostäder | 4 fordonsrörelser /bostad | 800 fordonsrörelser / dygn |
| Natur och rekreation | 2 fordonsrörelser /besök | 10 fordonsrörelser / dygn |

Tabell 2: Beräkning av trafikflöden som planförslaget medför.

Omgivningsbuller intill väg 958 har beräknats för de närmsta bostäderna. Det närmsta avståndet är 54 meter från vägmitt från väg 958 till fasad. Beräkningen ger ekvivalentnivån 52 dBA och maxnivån (max 5 överskridanden per natt) 62 dBA. Riktvärdet 60 dBA vid fasad erhålls med marginal. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå erhålls med minst en uteplats väster om bostaden. Beräkningarna har genomförts med Buller Väg II ver. 1.3.3. Trivector AB.

Risk för översvämning

Bebyggelsen i sydväst är delvis inom zonen 3,05 m.ö.h. vilket är skyddszonen för havsnivåhöjning. Detta hanteras genom en planbestämmelse om bostadsbebyggelsens konstruktion ska klara naturligt översvämmade vatten upp till 3,05 meter över nollplanet i RH 2000. Det bedöms inte vara ett problem att klara översvämningar upp till 3,05 meter då det handlar om en liten upphöjning som är marginell.

Riksintressen

Det befintliga grönstråket i nord-sydlig riktning bevaras väster om planområdet. I planområdet finns även flera sammanhängande grönstråk, med planerade gång- och cykelvägar samt promenadstigar. Sammanhängande grönstråk främjar rekreation och friluftsliv.

Sammantaget medför planförslaget en viss negativ påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB, eftersom skogsmark tas i anspråk. Den negativa påverkan kompenseras delvis genom planerade grönstråk som tillgängliggörs, se karta 13 och 16.

Sociala aspekter

Planförslaget möjliggör för blandad bebyggelse med olika bostadstyper. Nya flerfamiljshus, radhus och parhus kompletterar bostadsbebyggelsen i Saxnäs, som främst består av villor. Detta är fördelaktigt för att exempelvis invånare i Saxnäs kan bo kvar i området när behov/önskemål gällande bostad förändras.

Inom planområdet planeras två lekplatser och gång- och cykelvägar vilket bidrar till att området blir mer tillgängligt, då delar av området idag består av tätare skog med begränsad framkomlighet. Gång- och cykelvägarna kan kompletteras med promenadstigar i naturområdena, detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Lekplatserna placeras i naturområden, för att det ska finnas större utrymmen för lek och aktivitet runt lekplatserna, se bild 8 med exempel på utformning. En av lekplatserna placeras intill en äldre torp-grund, där det även finns några värdefulla skogsekar och hassel. Natur- och kulturvärden kan bidra till en mer intressant och lärorik miljö för barnen.



Bild 8: Inspirationsbild från Fredriksbergs förskola i Västerås. Bild framtagen av Mälark landskap.

Planförslaget har utformats för att skapa en bra boendemiljö, genom att exempelvis beakta skugg- och ljusförhållanden, tillgången till grönområden och utformningen av gaturum. Gaturummen har utformats för att bilen har en mindre framträdande roll, för att i stället låta gående och cyklister ta plats. Detta främjar en trygg och säker miljö.

Vägar och förbindelser

Parkering och varumottagning

Tre allmänna parkeringar planeras för besökare, bland annat för besökare till naturområdet i väster. Parkeringarna är utspridda i planområdet för att också fungera som gästparkeringar för bostäderna. Vid behov av fler gästparkeringar kan det anordnas inom kvartersmarken.

Kvartersmarken som möjliggör för centrumverksamhet är i nära anslutning till väg 958, vilket innebär att eventuella transporter enbart behöver köra utmed huvudgatan. Andelen transporter till centrumverksamheten bedöms vara begränsade, då det är en relativt liten yta.

Kollektivtrafik

De nya bostadsområdena som planeras i Saxnäs bidrar till att stärka underlaget för kollektivtrafiken.

Möjligheten för barn att ta sig till och från bussen är en viktig fråga att beakta, då barnen behöver ta sig med buss till skolan. Det finns behov av att förbättra busshållplatsen *Saxnäs camping*. Förslagsvis flyttas busshållplatsen närmre planområdet, vilket KLT ser positivt på.

Gång- och cykelvägar

Tillgängligheten för gående och cyklister har prioriterats. Föreslagen detaljplan möjliggör för flera gång- och cykelvägar både i gaturum och i naturstråken. Framkomligheten för gående och

cyklister är av betydelse utifrån flera aspekter, som exempelvis jämlikhet, hälsa och hållbart resande.

Gatustruktur

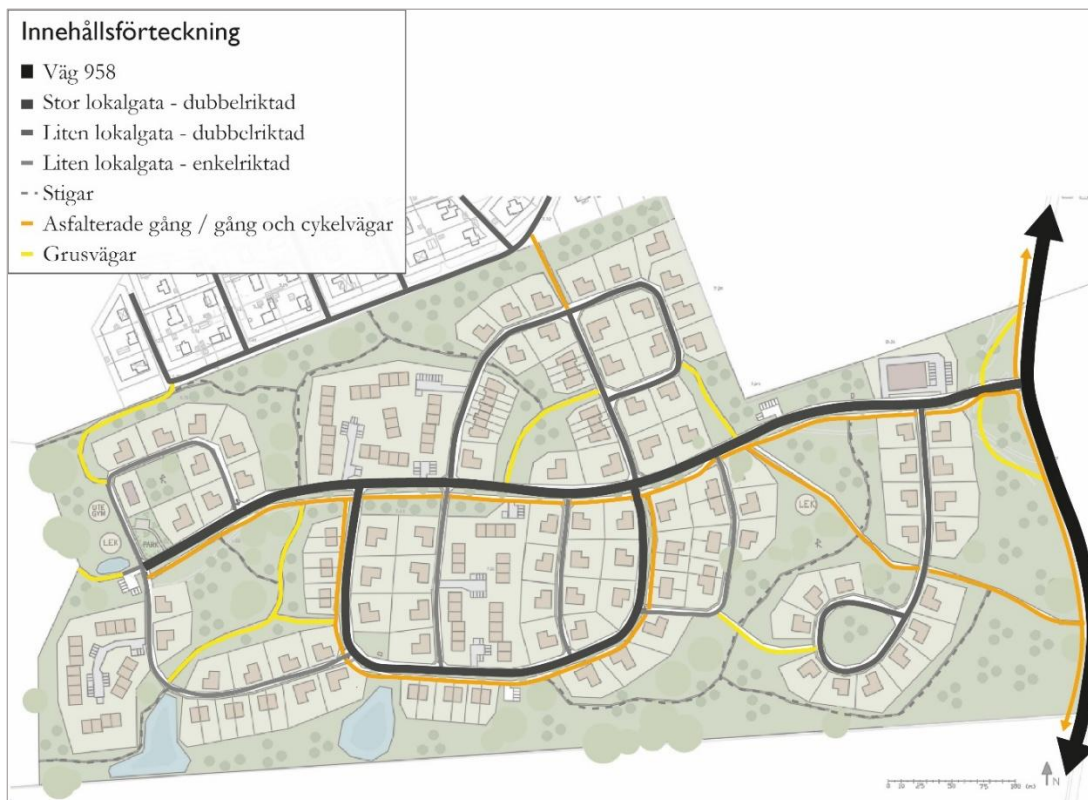
Andelen gatumark har minimerats för att minska biltrafikens framkomlighet, samt för att ge mer utrymme åt övriga användningsområden i planen. Gatustrukturen har mjuka former och är sammanhängande, inga återvändsgränder förekommer, se karta 17. I den östra delen av planområdet finns en liten lokalgata som leder fram till en rundkörning, i stället för en återvändsgränd. En sammanhängande gatustruktur är önskvärt för att bland annat främja orienterbarheten. Det som också främjar orienterbarheten är variation av hur gaturummen är gestaltade.

Det finns olika gatutyper i området, som är utformade utifrån olika behov. Den större lokalgatan som går i öst-västlig riktning har en bredare gatusektion som inkluderar en separerat gång- och cykelväg samt trädallé. Intentionen är att placera träden mellan körbanan och gång- och cykelvägen för att ge träden utrymme att växa.

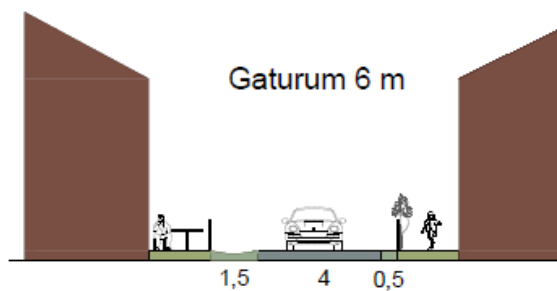
Det finns ytterligare en större lokalgata inom mitten av planområdet. Denna gata har en separerad gångväg och trädallé. Bilar och cyklister får dela på körbanan.

De mindre lokalgatorna är smalare, varav den smalaste gatutypen är 6 meter, där avsikten är att skapa enkelriktade gator. De smala gaturummen förekommer där trafiken bedöms som liten och där de olika trafikslagen kan dela på samma utrymme.

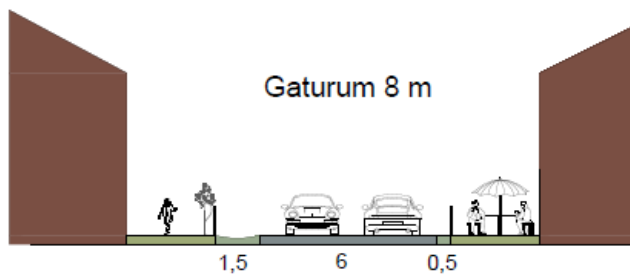
Anslutningen till väg 958 behöver studeras mer i detalj i samband med förprojekteringen, för att den exakta placeringen ska fungera. In- och utfarten behöver ha bra sikt, ta hänsyn till kommunens vattenkiosk samt naturvärden. Vid vattenkiosken behöver det vara möjligt att köra in med lastbil. Intentionen är att ha två in- och utfarter till väg 958, vilket det är idag. Kommunen avser att tillsammans med Trafikverket hitta en fungerande utformning.



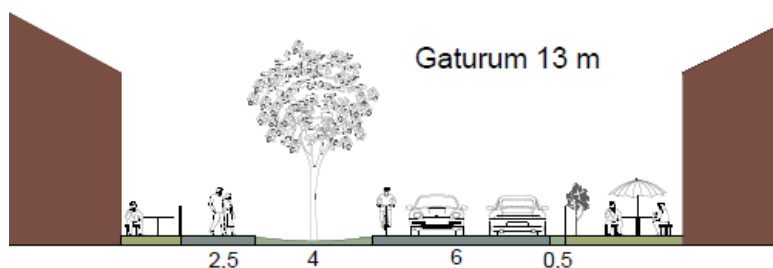
Karta 17: Gatustruktur.



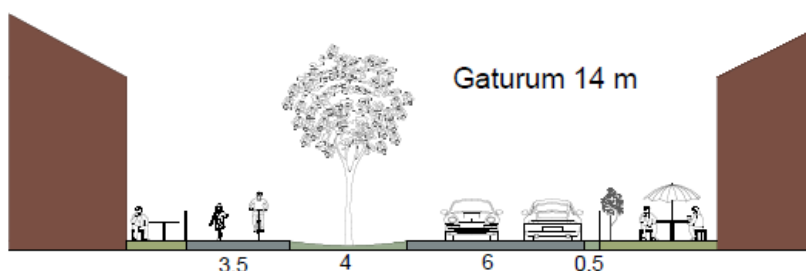
Liten lokalgata, enkelriktad



Liten lokalgata, dubbelriktad



Stor lokalgata, dubbelriktad. I gaturummet finns en trädallé och separat gångväg.



Huvudgata med trädallé och separat gång- och cykelväg

Räddningsvägar

De nya vägarna kommer att skapa bra tillgänglighet för räddningstjänsten. De enkelriktade gatorna är smalare, körbanans bredd är 4 m, vilket bedöms vara tillräckligt för att räddningstjänsten ska ta sig fram.

I planförslaget finns det enbart en bilväg in till området. Om behov uppstår ska det finnas möjlighet för räddningstjänsten att ta sig till planområdet via en gång- och cykelväg som sammanlänkas med stugområdet i norr (se karta 16). Gång- och cykelvägen ska utformas för att vara tillräckligt bred för att fordon ska kunna använda vägen.

5. Genomförandefrågor

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar. Kostnaderna för detaljplaneprojekt och genomförandet av detaljplanen bedöms kunna bekostas av försäljning av fastigheter (kvartersmarken). Kostnaderna ska studeras mer i detalj efter samrådet genom en förprojektering och framtagande av budget för genomförandet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och Mörbylånga kommun innan detaljplanen antas, exploateringsavtalet upprättas med syfte att reglera genomförandet av detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän platsmark och efter godkänd slutbesiktning tas driftansvar och normal skötsel för allmänna anläggningar över av kommunen.

Fastighetsägaren överlåter mark för allmänna platser till kommunen och upplåter ledningsrätt för nya kommunala VA anläggningar utan ersättning.

Fastighetsägaren bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen.

Fastighetsägaren ska ställa säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploitören ansvarar för enligt exploateringsavtalet.

För att minska påverkan på fågelfaunan ska inte markarbeten och avverkningar utföras under häckningsperioden 1 april till 15 augusti. Som kompensationsåtgärd kommer stammaterial från lövträd sparas (död ved) i område med planbestämmelsen Natur.

Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägare ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för anslutningskostnader för VA, el och om det blir aktuellt även för fjärrvärme.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats. Fastighetsägaren ska till Kommunen erlægga de faktiska kostnaderna för anläggande av allmän plats. Detta regleras i exploateringsavtalet tillsammans med övriga villkor om exploateringen.

Inför exploatering ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för väganslutningen.

Markanvisning

Fastighetsägaren har som avsikt att sälja marken till aktörer för bostadsbebyggelse.

Tidplan

Tidsplan för genomförandet av planen är tio år. Planområdet ska byggas ut i flera etapper, för att utveckla området successivt. Etappindelningen medför att intäkter från försäljning av fastigheter kan användas för att bygga ut kommande etapper.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I enlighet med exploateringsavtalet överförs allmän platsmark till kommunen.

Fastighetsägaren har ansvar och bekostar fastighetsbildning i enlighet med plankartan. Kostnaden för upprättande och genomförande av detaljplan bekostas av exploitören. Detta inkluderar utredningar, förundersökningar, fastighetsrättsliga frågor och infrastruktur.

Kulturvärden

Fornlämningar

Fornlämningarna bevaras och planläggs med natur. Om nya fynd påträffas ska arbetet avbrytas då det råder anmälningsplikt enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas.

Tekniska frågor

Utbyggnad och drift av allmänna anläggningar

Utbyggnad av elledningar ska ske i samråd och samordnat med E ON. Utbyggnad av nätledningar ska ske samordnat och i samråd med Skanova. Fastighetsägare bekostar omdragning av el- och nätledningar.

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Föreslagen exploateringen ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten, spillvatten och dagvatten. Detaljprojektering av ledningar och anslutning till befintliga ledningar ska tas fram och godkännas innan byggnation kan påbörjas.

6. Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

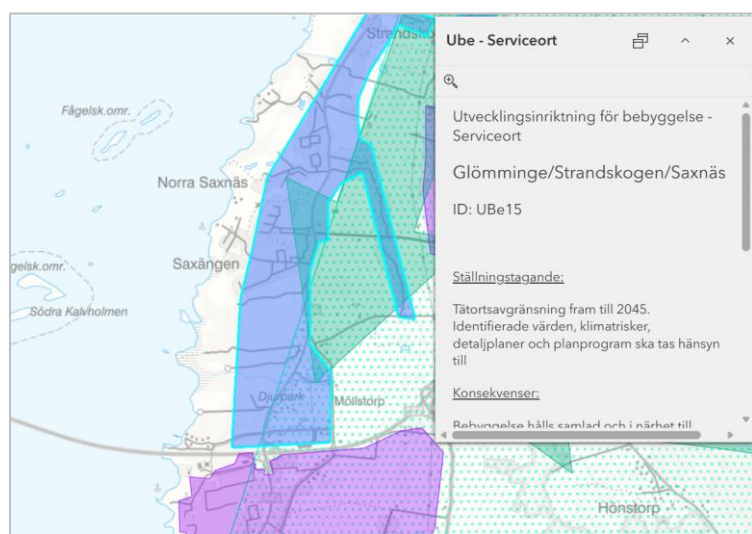
Planförslaget överensstämmer delvis med gällande översiktsplan från 2015, det finns ett område med bostäder som utgör ungefär halva planområdet. I resterande del av planområdet (mot väg 958) medger översiktsplan natur/park. Det finns en riktlinje för eventuella exploateringar i området; ”I samband med eventuella exploateringar i kustnära lövskogar ska inventering alltid göras för att säkerställa bevarandet av befintliga naturvärden.” En naturvärdesinventering har genomförts som planförslaget i stor utsträckning har anpassats till.

I översiktsplanen finns också en lokalgata i nord-sydlig riktning som sammanlänkas med väg 958 söder om planområdet. En koppling finns också till stugområdet i norr. Det är svårt att förverkliga denna lokalgata, dels eftersom det inte finns ett pågående detaljplaneprojekt söder om Algutrum 6:1 och dels eftersom gatorna i stugområdet är väldigt smala och inte är gjorda för mer trafik. I planförslaget föreslås i stället att en befintlig in-och utfart vid det aktuella planområdet används och utvecklas.



Karta 18: Utklipp från Översiktsplan 2014 och planområdet.

Arbetet med den nya översiktsplanen ÖP 2045 pågår. Föreslagen översiktsplanen har varit på samråd. Ett utvecklingsstråk föreslås från brofästet till Saxnäs som följer väg 958. Föreslagen detaljplan är förenlig med samrådsversionen för ÖP 2045.



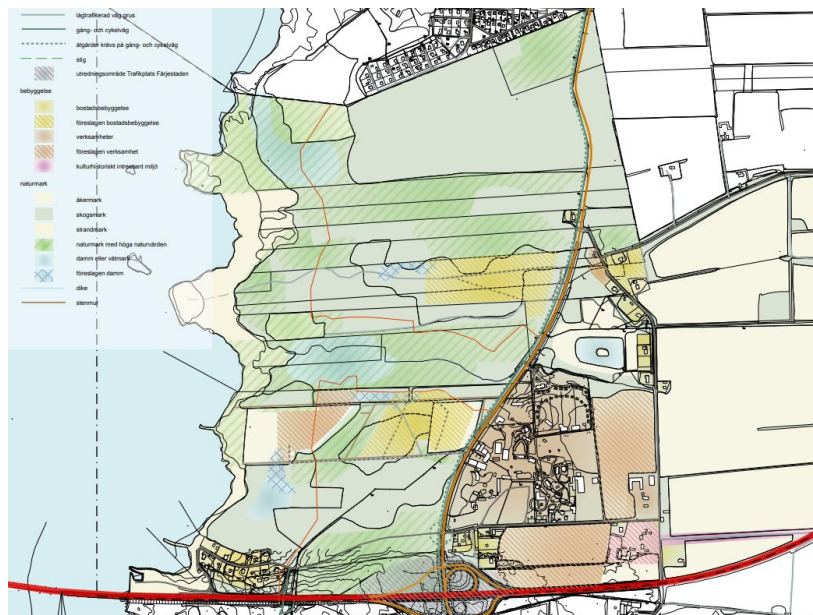
Karta 19: Utklipp från ÖP 2045, samrådsversionen.

Planprogram

Gällande planprogram Möllstorp 2:4 m.fl. godkändes av kommunfullmäktige den 2016-04-26 §95 dnr 09/1161. Planområdet är markerat som skogsmark med hänsyn till skyddsvärda fågelförekomster, se karta 20. Två fördjupade naturvärdesinventeringar för fågel togs fram år 2014 och 2015 som underlag för planprogrammet.

I tidigt skede av detaljplaneprojektet har en naturvärdesinventering tagits fram med bland annat fördjupning av fågel. Naturvärdesinventeringen från år 2024 visar att området inte har samma

betydelse för skyddsvärda fåglar som tidigare, vilket medför att det finns möjlighet till en tätortsutveckling. Det är samtidigt viktigt att säkerställa bevarandet av de naturvärden som finns i planområdet.



Karta 20: Utklipp från planprogrammet från år 2016.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förhandsbesked

Det finns tre angränsande detaljplaner i norr F95, F197 och F47, samt en planändring F154, se karta 21.

F95

Detaljplan för friluftsområde och camping.

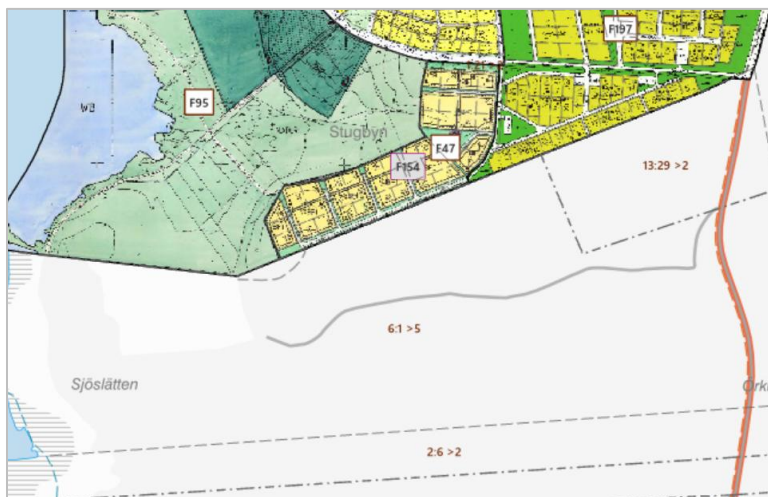
F197

Detaljplan möjliggör för enplanshus, med flackare takvinkel (10–27 grader). Byggnaderna ska ha sadeltak och fasader av träpanel. Minsta tomtstorlek regleras (900 kvm / 545 kvm) dock finns ingen begränsning av största tomtstorlek.

F47 och F154

Intentionen med detaljplanen F47 var att möjliggöra för fristående hus, rad- och kedjehus, handel och camping. Planområdet har till stor del upphävts genom antagandet av nya detaljplaner. I det område där detaljplanen fortfarande gäller är det fristående hus som tillåts.

Syftet med ändringen F145 är att få ökad byggrätt för bostadshus samt att få uppföra uthus. Huvudbyggnader tillåts vara max 120 kvm i ett plan.



Karta 21: Angränsade detaljplaner

Kommunens långsiktiga mål (KF)

De mål som berörs av planarbetet är främst *Tillväxtskapande och hållbar samhällsutveckling* och *Gynnsamma uppväxt och levnadsvillkor*.

Att planera för ett nytt bostadsområde främjar tillväxt och vid utformningen av området har sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter beaktats. Exempelvis kan de sammanhängande grönområdena möjliggöra för promenadstråk och fysisk aktivitet, vilket gynnar den sociala aspekten. Att ge utrymme för fysisk aktivitet bidrar till *gynnsamma uppväxt och levnadsvillkor*.

Området har utformats för att begränsa andelen ny gatumark, vilket främjar en bra ekonomi i projektet. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv är det också fördelaktigt att få in många bostäder i området, genom en effektiv markanvändning. Radhusen, parhusen och flerfamiljshusen främjar en mer effektiv markanvändning samtidigt som bebyggelsen är småskalig.