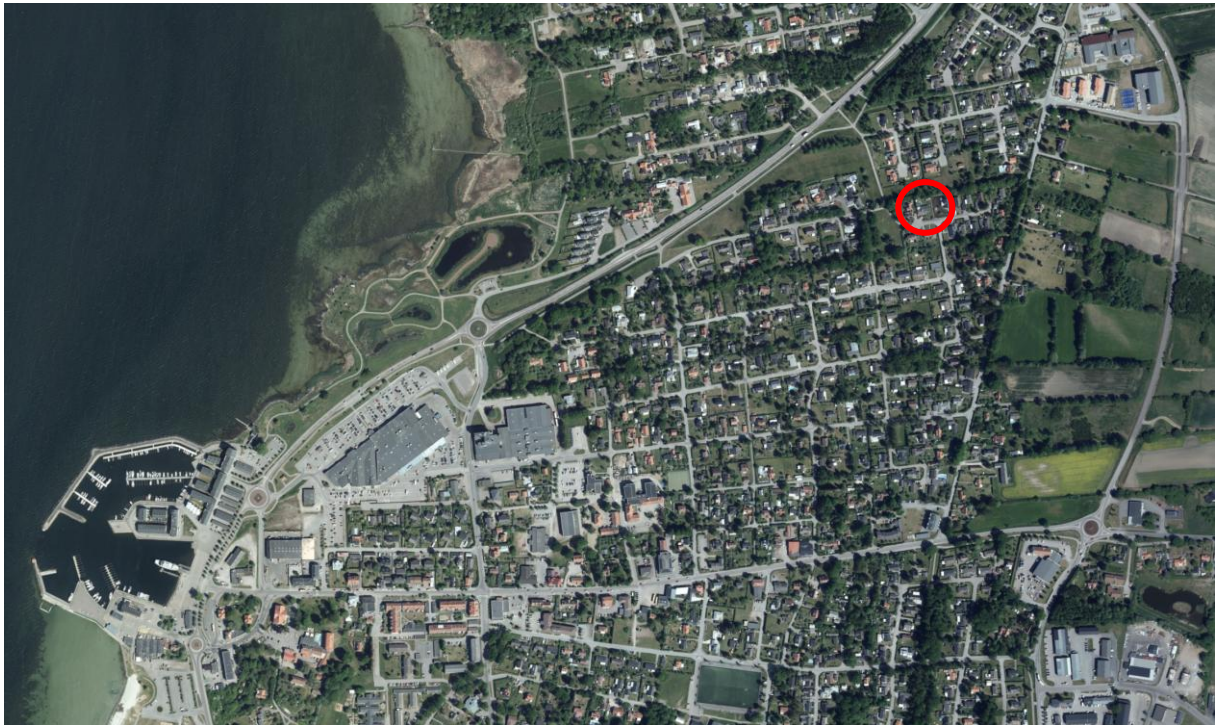


Ändring av detaljplan för del av Björnhovda 2:135 m.fl., Karlavägen

Antagandehandling
21 maj 2026



Planbeskrivning

Dnr 2024-1333

Planbesked 2024-06-04 §45 KLU
Samrådsbeslut 2026-03-19 §35 MBN
Antagandebeslut 2026-05-21 §58 MBN
Laga kraft

Samrådshandling 26-03-19
Antagandehandling 26-05-21

Innehåll

1.	Beskrivning av detaljplanen.....	3
	Sammanfattning.....	3
	Ärendeinformation	3
	Planprocessen	4
	Detaljplanens syfte.....	5
2.	Nuläge.....	6
	Fysisk miljö	6
	Miljö	9
	Kulturmiljö.....	10
	Riksintressen	10
	Sociala aspekter.....	10
	Teknisk försörjning.....	11
3.	Motiv till detaljplanens regleringar	11
	Planbestämmelser som tas bort	11
	Planbestämmelser som läggs till.....	12
4.	Konsekvenser.....	13
	Fysisk miljö	13
	Miljö	13
	Riksintressen	13
	Sociala aspekter.....	13
	Vägar och förbindelser.....	13
5.	Genomförandefrågor	14
	Ekonomiska frågor	14
	Organisatoriska frågor.....	14
	Fastighetsrättsliga frågor	14
	15
	Avtal.....	15
	Tekniska frågor.....	15
6.	Planeringsunderlag.....	16
	Kommunala	16

I. Beskrivning av detaljplanen

Sammanfattning

Planområdet är idag planlagd som allmän platsmark ”Park eller plantering”. För grannfastigheten Björnhovda 7:29 finns ett nyttjanderättsavtal att använda marken inom planområdet som tomtmark. Planområdet upplevs idag tillhöra fastigheten Björnhovda 7:29 och nyttjas som privat tomtmark. Fastighetsägaren till Björnhovda 7:29 önskar slå ihop planområdet med sin fastighet. För att möjliggöra detta krävs en planändring. Planärendet handläggs som ett begränsat standardförfarande.



Bild 1. Flygfoto med planområdet markerat med röd linje.

Ärendeinformation

Bakgrund och uppdrag

Ansökan om planbesked inkom den 8 februari 2024. Positivt planbesked lämnades av kommunstyrelsens arbetsutskott den 4 juni 2024.

Ställningstagande miljöbedömning

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär en negativ miljöpåverkan. Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan togs i miljö- och byggnadsnämnden den 19 februari 2026.

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser, daterad 21 maj 2026

Planbeskrivning, daterad den 21 maj 2026

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 19 februari 2026

Läge och areal

Planområdet ligger strax nordost om Färjestadens centrum och är drygt 500 kvm stort.



Bild 2. Orienteringskarta, planområdet är markerat med röd linje.

Markägoförhållanden



Bild 3. Orienteringskarta, planområdet är markerat med röd linje.

Planområdet är en del av en större stamfastighet; Björnhovda 2:135 som ägs av kommunen. Bostadstomterna i området är privatägda. Vägar och grönområden ägs av kommunen. Storlek på bostadstomterna varierar i området från 700kvm till 2000kvm. Fastigheten Björnhovda 7:29 är 967kvm stor.

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 aktuell detaljplan tillämpas ett så kallat ”begränsat standardförfarande”.

Ett ”begränsat standardförfarande” innebär att det enbart finns ett tillfälle att inkomma med synpunkter. Samrådskretsen behöver även godkänna planhandlingarna. Om inga synpunkter inkommer går detaljplanen direkt upp för antagande. Om det inkommer synpunkter under samrådstiden övergår planprocessen till ett normalt ”standardförfarande” och planförslaget ställs ut för granskning.

Mer information om planprocessen finns på Boverkets hemsida samt på kommunens hemsida:

www.Boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/detaljplanprocessen/

www.morbylanga.se/samballsplanering-trafik/detaljplaner/vad-ar-en-detaljplan/



Bild 4. Figuren visar processtegen.

Denna detaljplan är en ändring av detaljplanen för Björhovda 2:135. En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringar behöver vara förenliga med planens syfte, med övriga planbestämmelser och får inte innebära några olägenheter.

Ändring av detaljplanen berör ett avgränsat område ur den gällande och underliggande detaljplanen. Området som är aktuellt för ändring av detaljplan anges som "planområde" i handlingarna. Planhandlingarna som tagits fram behandlar enbart ändringen och vad det får för konsekvenser i förhållande till gällande detaljplan.

Den uppskattade tidplanen:

Samråd: kvartal 1 2026

Antagande: kvartal 2 2026

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att ändra användning från allmän platsmark till kvartersmark för att möjliggöra en sammanslagning för del av fastigheten Björhovda 2:135 och Björhovda 7:29. Detaljplanen syftar även till att legalisera befintliga stenmurar.

2. Nuläge

Fysisk miljö

Landskap

Historiska kartor visar att Färjestaden har byggts upp runt hamnen med utbredning österut längs med Storgatan. Planområdet har tidigare legat utanför samhället och har utgjorts av åkermark.



Bild 5. Kartan är ett flygfoto från 1960. Planområdet är rödmarkerat.

Tomterna i villaområdet utgörs av uppvuxna villaträdgårdar. Växtligheten domineras av gräsmattor med lövträd, fruktträd och häckar. En del tomter ramas även in av låga staket eller murar. Planområdet har idag samma karaktär som anslutande tomtmark, med i huvudsak klippt gräsmatta med inslag av prydnadsbuskar och mindre, hårdgjorda ytor. Planområdet ramas in i söder, norr och väster av en relativt nyanlagd stenmur.



Bild 6. Fotot är taget från Karlavägen och planområdet syns rakt fram bakom stenmuren. Stenmuren är relativt nyanlagd och visar den utökade tomtmarken.

Precis norr om det berörda planområdet på allmän platsmark finns idag en träridå med i huvudsak unga till medelgamla lövträd med en delvis flerskiktad struktur. Mellan träridån och anslutande villatomter i norr är marken mer öppen med ängsmark och klippta gräspartier.

Det finns upptrampade stigar i de högre gräspartierna som visar på att denna del används som promenad- eller genväg av boende i området.



Bild 7. Fotot visar grönområdet norr om planområdet. Till vänster i bild syns den gräsklippta ytan som utgörs av en stig.

I anslutning till cykelvägen, som går från Karlavägens västra del förbi Brovägen, finns kvarvarande öppna ytor bestående av jordbruksmark.

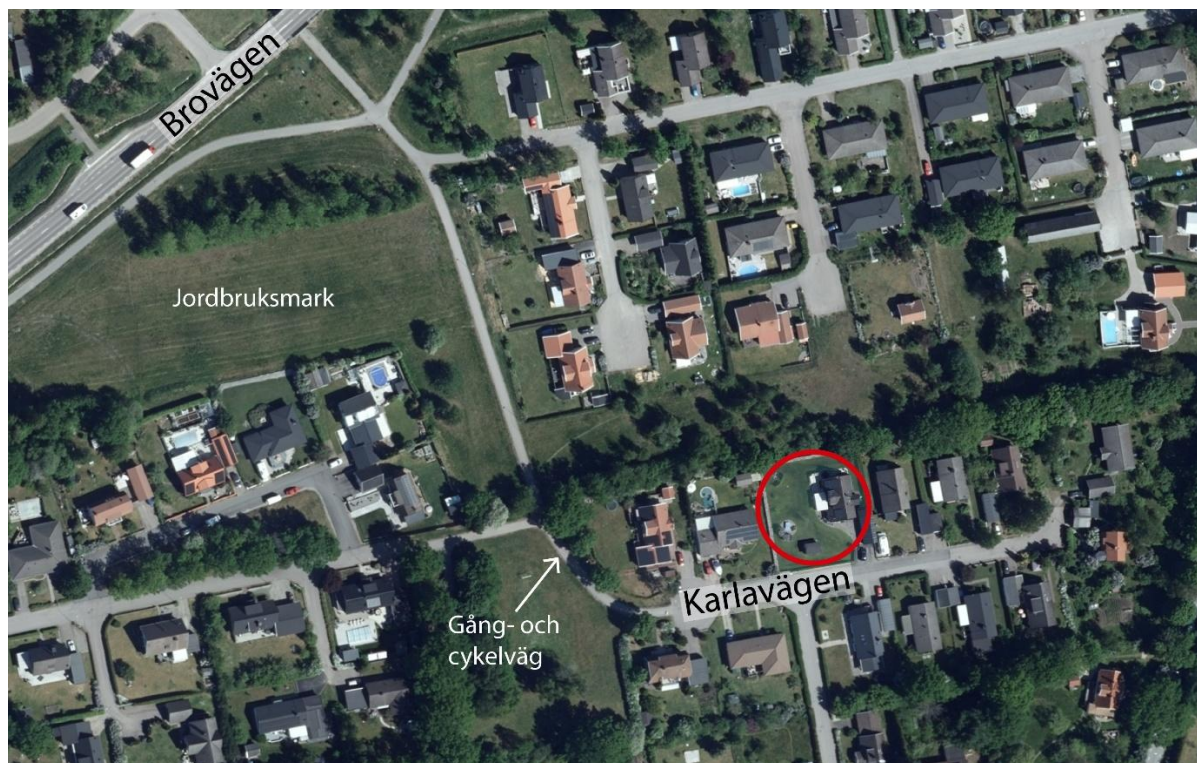


Bild 8. Fastigheten Björnbodva 7:29 inklusive planlagd mark för natur är rödmarkerad på kartan. Källa: lantmäteriet.

Vid framtagandet av gällande detaljplan sparades ett markområde ut mellan bostadstomterna för att möjliggöra ett grönstråk mellan Karlavägen och grönområdet norr om planområdet. Detta grönstråk har ej använts av närboende då det sedan tidigare funnits en stenmur samt en trädrida som förhindrar passage. Stenmuren har rivits och återuppbyggts och blivit både högre och bredare.



Bild 9. Fotot är taget nordväst om planområdet.

Det finns en cykelväg som förbinder Karlavägen ut till det lokala cykelvägnätet som används frekvent av närboende istället.



Bild 10. Fotot är taget väster om planområdet och visar gång- och cykelvägen.

Miljö

Naturvärden

Fastighetsgränsen mot tomterna Björnhovda 7:29 och 2:128 har tidigare kantats av en äldre stenmur. Bilden nedan visar den gamla stenmuren innan den revs och återupbyggdes.



Bild 11. Fotot visar den gamla stenmuren mellan bostadstomterna.

Stenmurar har höga naturvärden och är en viktig funktion i ekosystemet. De utgör livsmiljöer för flera växt- och djurarter.

Inom närområdet finns arter som registrerats i artportalen som är starkt hotade EN, Sårbar VU, Nära hotad NT, se karta nedan. Inga rödlistade arter har registrerats inom planområdet.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

Dagvatten

Området nyttjas idag som tomtmark och förutsättningar för dagvattenhantering bedöms som goda. Det finns inga instängda områden i närheten och planområdet ligger inte vid ett större rinnstråk. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Västra Ölands kalkberg. Grundvattenförekomsten klassas som otillfredsställande kvantitativ status men med god kemisk status. Grundvattenförekomsten bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag. Ytvattenförekomst för området är Östra Kalmarsunds kustvatten. Ekologisk status för ytvattenförekomsten bedöms vara måttlig och den kemiska statusen uppnår ej beteckningen god.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga, av kommunen kända fornlämningar. Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas.

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.

Sociala aspekter

Bostäder i närområdet består främst av småhus. Vid rörelse inom eller mellan villaområdena till fots eller med cykel finns generellt goda möjligheter för trygga rörelsemönster. Gång- och cykelväg utmed Brovägen har fri sikt från passerande bilister.





Teknisk försörjning

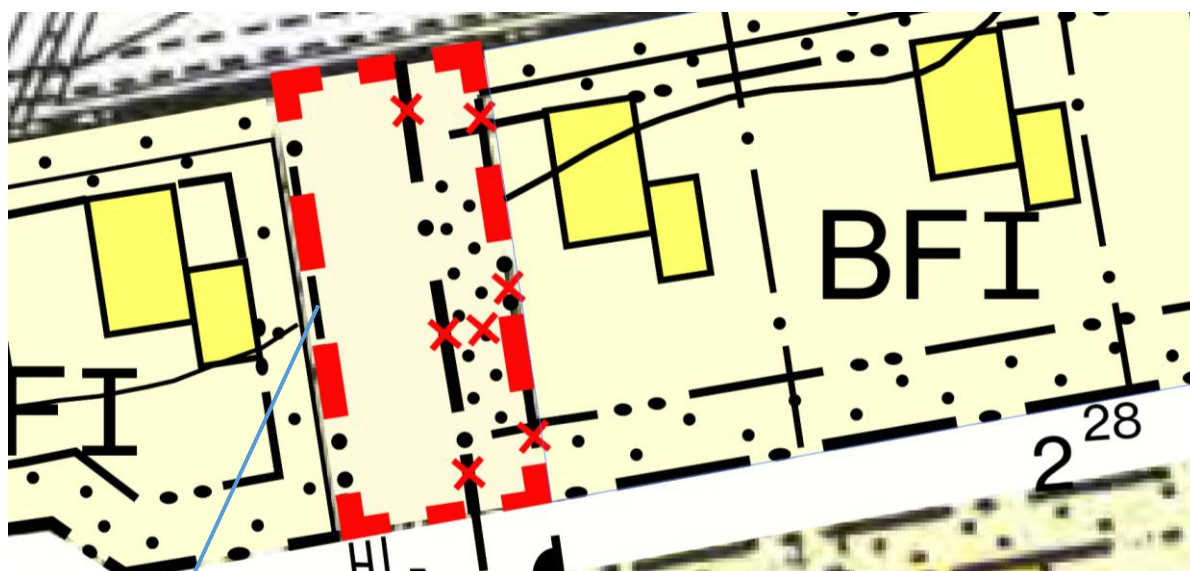
Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns längs med gatunätet.

3. Motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelser som tas bort

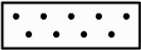
Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
	Park eller plantering	Planbestämmelsen tas bort för att kunna genomföra ändring av detaljplan. Marken planläggs enligt gällande markanvändning för bostadsändamål.
	Användningsgräns	Användningsgräns mellan fastigheterna Björnhovda 7:29 och Björnhovda 2:135 tas bort.
	Egenskapsgräns	Egenskapsgräns inom fastigheten Björnhovda 7:29 tas bort.
	Mark som ej får bebyggas	Prickmark inom fastigheten Björnhovda 7:29 tas bort. Prickmarken tas bort då det tidigare angavs på plankartan mot parkområdet. När planområdet ska fasthetsregleras fyller prickmarken ingen funktion mitt på den nya tomten.



Användningsgräns ersätts med egenskapsgräns

Bild 12. Kartan visar vilka planbestämmelser som tas bort

Planbestämmelser som läggs till

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
BF	Bostäder, fristående	Möjliggöra för ny bostadsbebyggelse. Möjliggör även en fastighetsreglering.
I	Antal våningar	Bostadsbebyggelse i en våning tillåts inom planområdet i enlighet med underliggande detaljplan
— • • —	Egenskapsgräns	Egenskapsgräns i den norra och södra delen av planområdet läggs till som avgränsar område för prickmark.
	Mark som ej får bebyggas	I den södra och norra delen av planområdet planläggs område med prickmark för att följa bebyggelsemönstret samt planbestämmelser i den underliggande detaljplanen.
p	Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.	Planbestämmelsen följer det befintliga bebyggelsemönstret i området i enlighet med underliggande detaljplan.

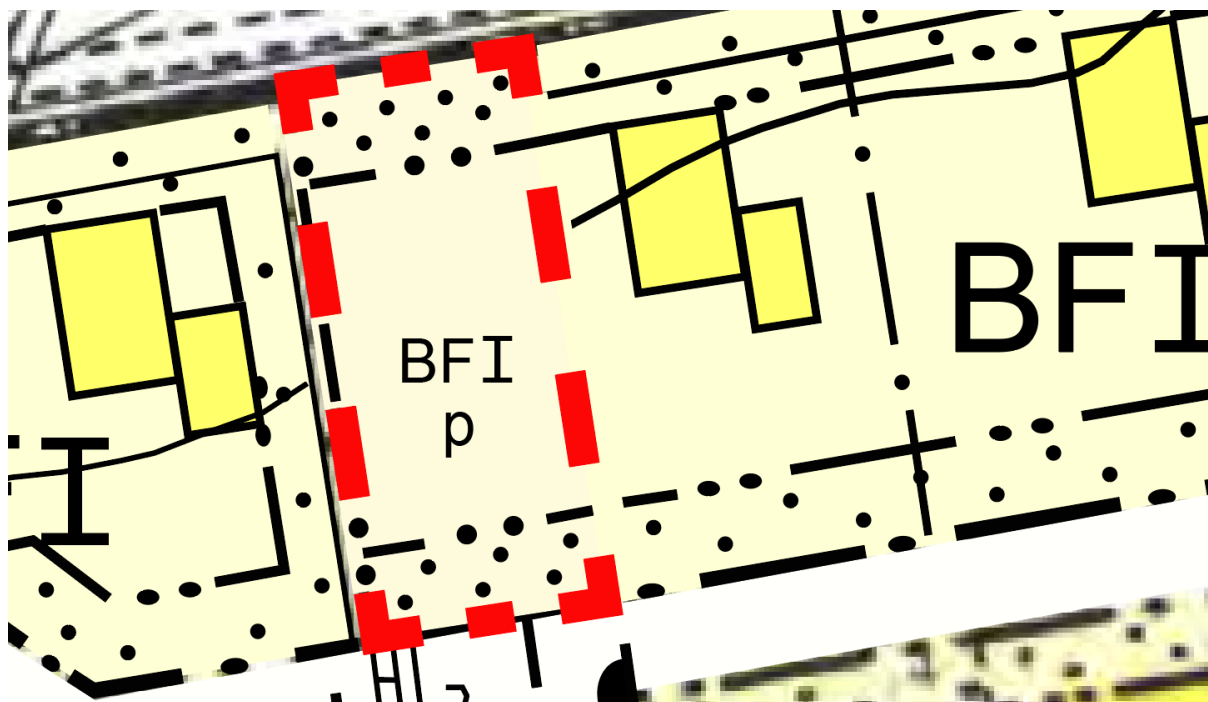


Bild 13. Kartan visar vilka planbestämmelser som läggs till

4. Konsekvenser

Fysisk miljö

Landskap

Inom planområdet kommer inga förändringar ske som påverkar de ekologiska värdena på platsen eller landskapsbilden i stort. Då platsen idag används som tomtmark kommer inte heller några rekreationsstråk för allmänheten att påverkas.

Bebyggelsestruktur och gestaltning

Planändringen innebär i teorin att en komplementbyggnad eller del av en komplementbyggnad kan komma att placeras inom planområdet. Eventuell ny bebyggelse kommer att omfattas av samma planbestämmelser som för grannfastigheterna med användning bostad. Förändringar kan komma att ske men kommer i så fall att följa det övriga bebyggelsemönstret inom bostadsområdet.

Miljö

Dagvatten

Planområdet kommer att tillföras angränsande fastighet och det finns ingen anledning att tro att marken kommer att hårdgöras och förändra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten. Om hela planområdet eller delar av planområdet trots allt skulle komma att hårdgöras så finns goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten genom befintligt dagvattensystem vid gatan.

Miljöbedömning

Ställningstagande miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planområdet är sedan länge ianspråktaget som privat tomtmark genom avtal med kommunen. Denna detaljplan fastställer befintlig markanvändning. De planbestämmelser som ändras överensstämmer med intilliggande fastigheter för bostadsändamål.

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på riksintressen.

Sociala aspekter

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa sociala konsekvenser.

Vägar och förbindelser

Planförslaget bedöms inte medföra några aspekter kopplade till vägar och förbindelser.

5. Genomförandefrågor

Ekonomiska frågor

Planavgift utgår då detaljplanen har bekostats av fastighetsägaren Björnhovda 7:29.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

I samband med planarbetet gör kommunen bedömningen att inget exploateringsavtal behöver tas fram. Ändring av detaljplan fastställer befintlig markanvändning. Området som är planlagt för park och plantering har sedan länge brukats som tomtmark i enlighet med avtal.

Tidplan

Tidplan för genomförandet av planen:

Samråd kvartal 1

Antagande kvartal 2

Fastighetsrättsliga frågor

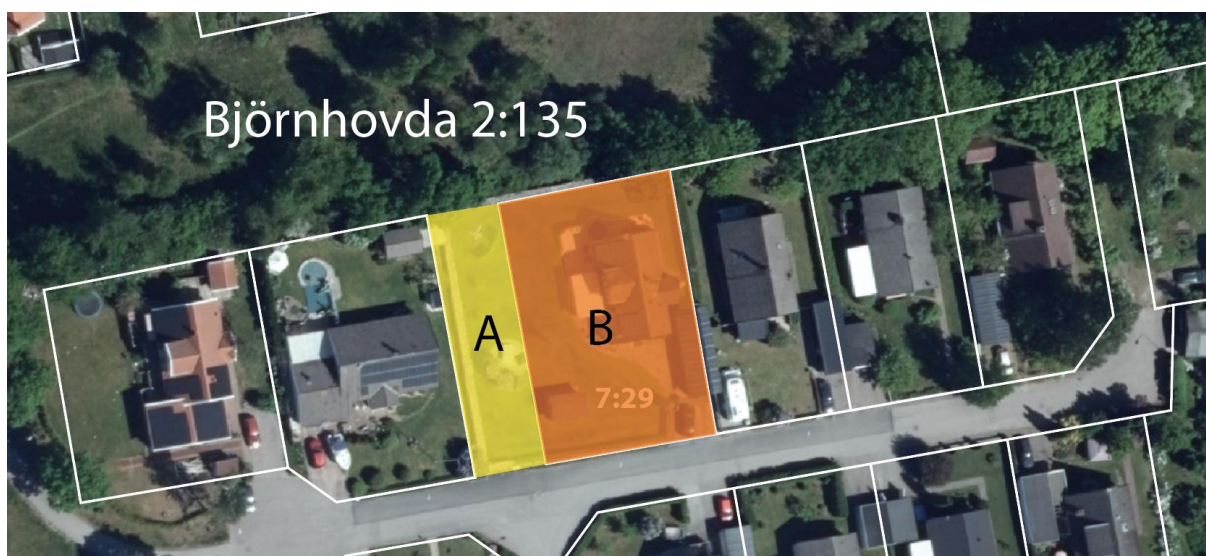


Bild 14. Kartan visar områden aktuella för fastighetsreglering.

Förändrad fastighetsindelning

Område A (del av fastigheten Björnhovda 2:135) fastighetsregleras och tillförs område B (Björnhovda 7:29).



Bild 15. Kartan visar planområdet efter genomförd fastighetsreglering.

Avtal

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft, avses del av fastigheten Björnhovda 2:135 att säljas till fastighetsägaren av Björnhovda 7:29. Det tidigare nyttjanderättsavtalet mellan kommunen och fastighetsägaren till Björnhovda 7:29 sägs upp i samband med markförsäljning.

Ägare av fastighet Björnhovda 7:29 står för alla kostnader i samband med köp av fastighet samt efterföljande fastighetsreglering

Rättigheter

Detaljplanen medför inga förändringar angående rättigheter.

Tekniska frågor

Detaljplanen medför inga förändringar avseende tekniska frågor.

6. Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Mörbylånga kommun håller på och tar fram en ny översiktsplan. I samrådsversionen pekas planområdet ut som ”övergripande utveckling av bebyggelse”.

Detaljplan

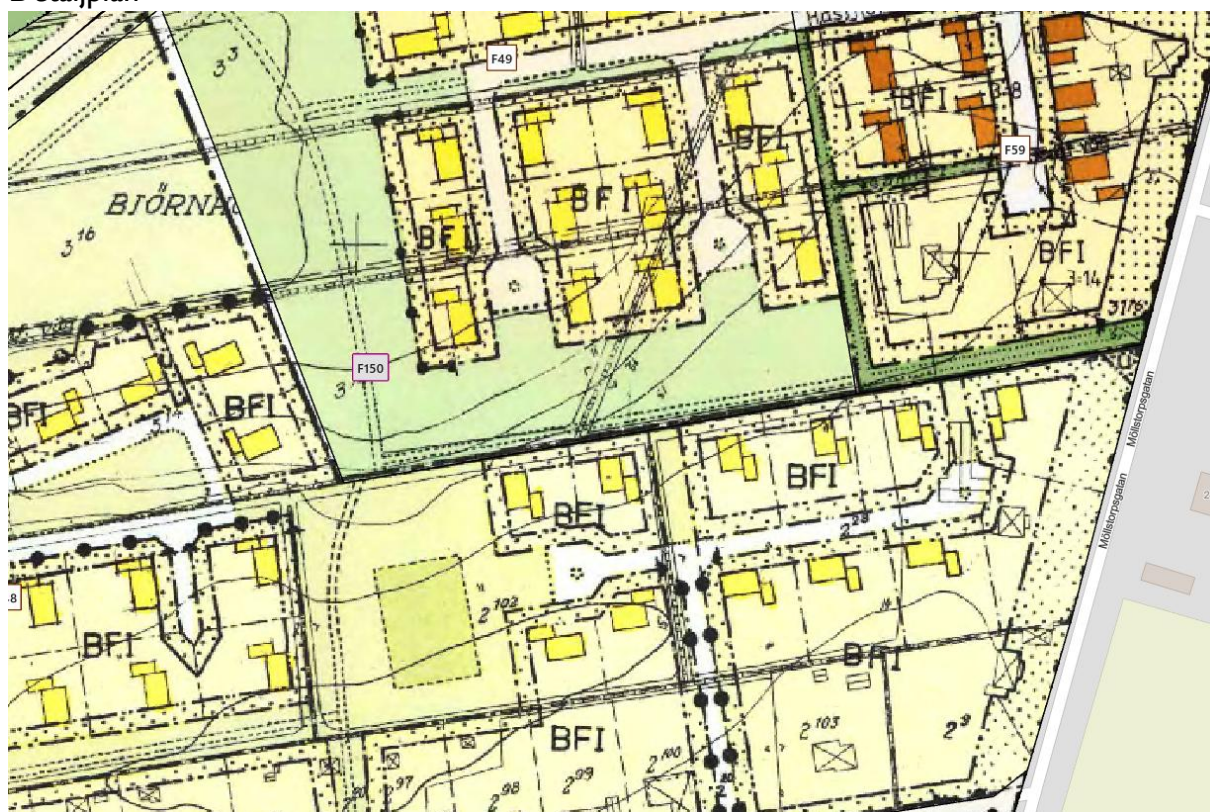


Bild 16. Kartan visar gällande detaljplan för området.

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 1974 och anger ”park eller plantering” för planområdet. I detaljplanen anges nord-sydliga / öst-västliga genomgående parkstråk samt goda utrymmen för bollplaner och kvarterslekplatser. I detaljplanen anges även att centrala friområden ska kunna nås från övervägande av tomerna utan att korsningar med bilvägar behöver ske.