Mörbylånga kommun

Tillväxt-plan

Detaljplan för Saxnäs 1:21

Samrådshandling
17 september 2026



Planbeskrivning

Dnr 2023-676

Planbesked	23-02-16, § 29 SBN
Samrådsbeslut	26-09-17, § 91 MBN
Granskningsbeslut	
Antagandebeslut	
Laga kraft	

Samrådshandling	26-09-17, § 91 MBN
Granskningshandling	
Antagandehandling	

Innehåll

1. Beskrivning av detaljplanen ... 3
Sammanfattning ... 3
Ärendeinformation ... 3
Planprocessen ... 6
Detaljplanens syfte ... 7
2. Nuläge ... 7
Fysisk miljö ... 7
Miljö ... 10
Hälsa och säkerhet ... 13
Kulturmiljö ... 15
Riksintressen ... 15
Sociala aspekter ... 15
Teknisk försörjning ... 15
Vägar och förbindelser ... 16
3. Motiv till detaljplanens regleringar ... 16
Användning av allmän platsmark ... 16
Användning av kvartersmark ... 17
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark ... 17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 17
4. Konsekvenser ... 21
Fysisk miljö ... 21
Miljö ... 25
Hälsa och säkerhet ... 27
Sociala aspekter ... 28
5. Genomförandefrågor ... 29
Ekonomiska frågor ... 29
Organisatoriska frågor ... 29
Fastighetsrättsliga frågor ... 30
Tekniska frågor ... 30
6. Planeringsunderlag ... 30
Kommunala ... 30

1. Beskrivning av detaljplanen

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör uppförandet av tio enbostadshus inom det Norra planområdet och fyra enbostadshus inom det Södra planområdet. Inom det Norra planområdet möjliggörs även en ny infartsväg med anslutning till Barrvägen för att försörja de planerade fastigheterna. Där vägen korsar ett skogsdike avses en bro att anläggas. I det Södra området sker angöringen till de nya fastigheterna genom befintlig väg – Sjötungevägen.

De två områdena ligger inom två gällande detaljplaner där marken är planlagd som Natur. I förslaget kommer sammanhängande naturstråk fortsatt att behållas genom planbestämmelsen Natur.

Dagvattenutredning har utförts för Norra respektive Södra området. Utredningen för Norra området föreslår en fördröjningsyta (135 m^3) i sydvästra delen av området. I det Södra området kommer fördröjningen av dagvatten utformas som ett svackdike vilket sammanhänger med en fördröjningsyta (76 m^3).

Planen bedöms **inte** medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6-7 §§ miljöbalken.

Ärendeinformation

Bakgrund och uppdrag

Planen innefattar två olika områden: Norra området (skogsområde) respektive Södra området (gräsyta), vilka i dagsläget redan är planlagda som Natur.

Ansökan för Norra området (skogsområdet) inkom 11 december 2020 till Samhällsbyggnadsnämnden som beslutade om positivt planbesked den 18 mars 2021.

Ansökan för Södra området (gräsyta) inkom 22 december 2022 till Samhällsbyggnadsnämnden som beslutade om positivt planbesked den 16 februari 2023.

Båda områdena berör befintliga detaljplaner. Det norra området omfattas av detaljplan ”Saxnäs 1:21 m fl” som vann laga kraft den 18 juni 2003. Planens genomförandetid löpte ut den 18 juni 2018. Det södra området omfattas av detaljplan ”Saxnäs 1:21 m fl MÖRBYLÅNGA” som vann laga kraft den 29 oktober 2009. Båda planområdena är i nuläget planlagt som naturmark.

De två planförslagen överensstämmer inte med den gällande översiktsplanen från 2015. Enligt översiktsplanen är inget av områdena utpekat för något specifikt ändamål. Där framgår att en lägre bebyggelseskala ska bibehållas eftersom områdena har karaktären av ett äldre sommarstugeområde.

Handlingar

Plankarta Norra området, daterad den 17 september 2026.

Plankarta Södra området, daterad den 17 september 2026.

Illustration Norra området, daterad den 17 september 2026.

Illustration Södra området, daterad den 17 september 2026.

Planbeskrivning, daterad den 17 september 2026.

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 17 september 2026.

Bullerutredning daterad den 27 juni 2025.

Dagvattenutredning För del av Saxnäs 1:21, för fyra tomter., daterad den 28 augusti 2026.

Bilaga 1: Jordartskarta Saxnäs, daterad 5 maj 2025

Bilaga 2: Skyfallsanalys och föroreningsberäkningar för Saxnäs 1:21 del av Saxängen, daterad REV 26 augusti 2026

Dagvattenutredning För del av Saxnäs, daterad 21 januari 2026

Bilaga 1: Jordartskarta, daterad 2 april 2024

Bilaga 2: Skyfallsanalys och föroreningsberäkningar för del av Saxnäs 1:21, daterad REV 4: 21 januari 2026

Bilaga 1: Jordartskarta, daterad 2 april 2024

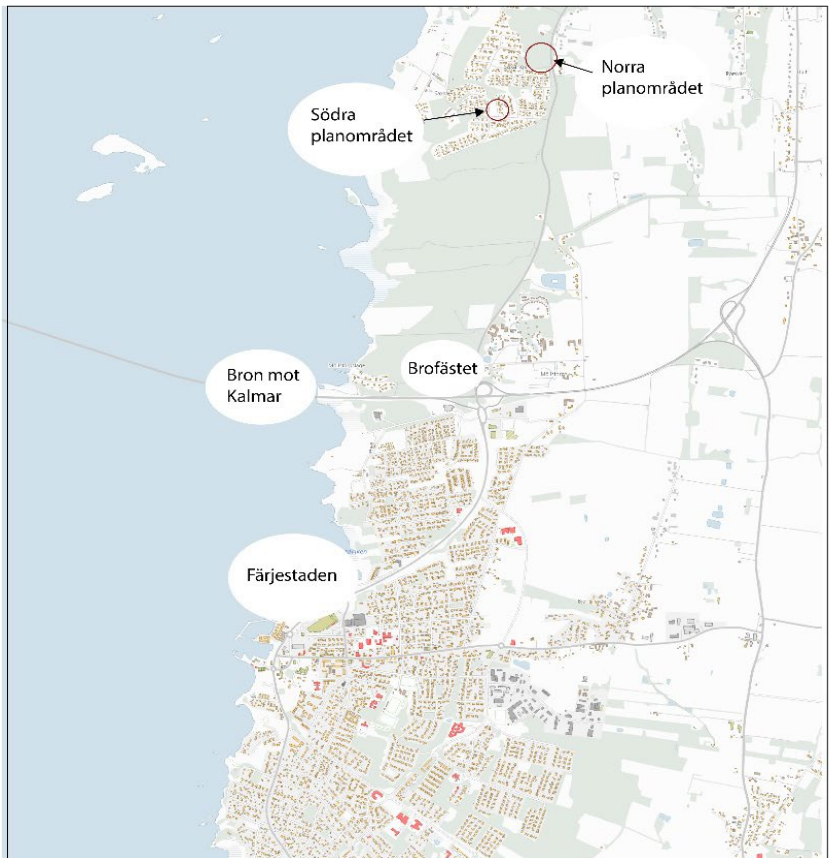
Naturvärdesinventering, daterad den 10 oktober 2022 rev. 10 april 2025.

Naturbedömning, daterad 13 mars 2024.

Tjänsteskrivelse, daterad den 7 september 2026.

Läge och areal

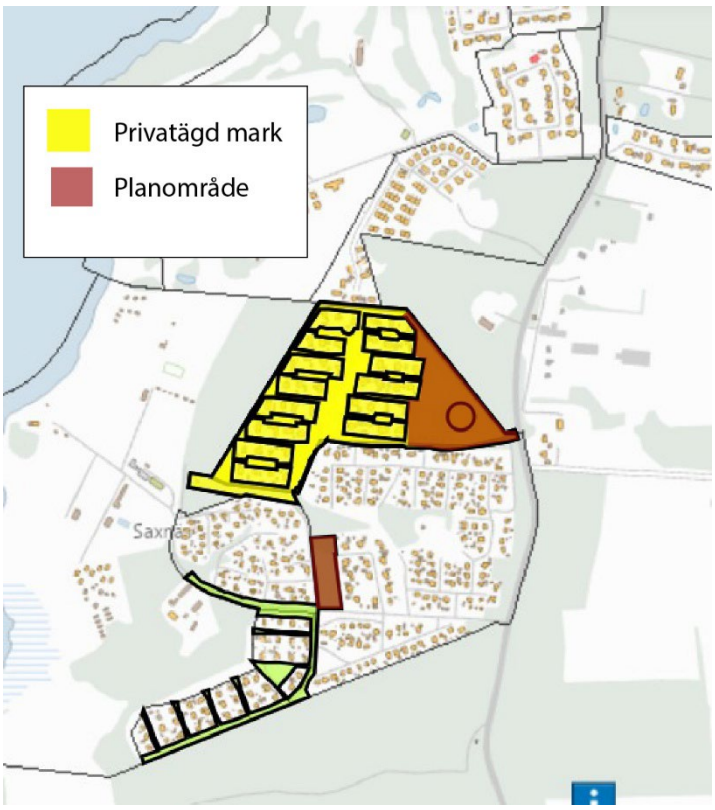
Det Norra området omfattar cirka 27 hektar och det Södra området cirka 7 hektar. Planområdena är lokaliserade cirka 3 km från Färjestaden och cirka 2,5 km från bron mot Kalmar. I Färjestaden finns det bland annat matbutik och vid brofästet finns det tillgång till mack och biltvätt.



Karta 1: Planområdet i förhållande till Färjestaden och bron till Kalmar

Markägoförhållanden

Marken är privatägd och ägs av SvenLars i Saxnäs På Öland HB. De båda planområdena tillhör tre olika samfälligheter GA: 7, GA: 4 och GA:11. Norra områdets fastighetsbeteckning är Saxnäs 1:21 skifte 1 och det Södra områdets beteckning är Saxnäs 1:21 skifte 2.



Karta 2: Planområdena är en del av privatägd mark som ingår i fastigheten Saxnäs 1:21.

Planprocessen

I arbetet med att ta fram ett förslag till en detaljplan kan processen till viss del variera beroende på vilket planförfarande som tillämpas, vilket regleras av Plan- och bygglagen, PBL. I projektarbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas utökat förfarande då de två planområdena inte är utpekade i gällande översiktsplan från 2015. Båda områdena utgör en del av två olika gällande detaljplaner (F151 och F197). De är planlagda som allmänplatsmark med planbestämmelsen Natur.

Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida *www.morbylanga.se/samhallsplanering-trafik/*



Figuren visar processtegen

Den uppskattade tidplanen:

Samråd: september 2026

Granskning: sommaren 2027

Antagande: hösten 2027

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att bygga bostäder på del av fastigheten Saxnäs 1:21. Detaljplanen utgörs av två delområden: Norra området (skogsområde) respektive Södra området (gräsyta).

2. Nuläge

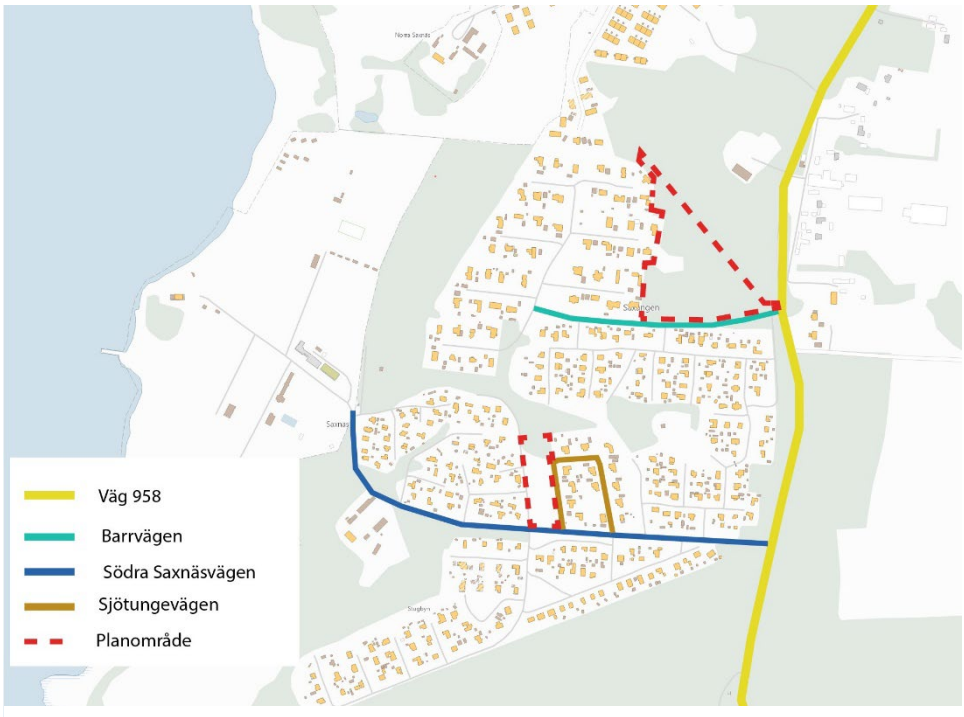
Fysisk miljö

Landskap

Saxnäs har en blandad bebyggelse som omfattar både fritidshus och nyare enbostadshus. Området ligger i anslutning till ett lövskogsbälte som sträcker sig längs västkusten. Omgivningarna präglas av ett öppet jordbrukslandskap med flera gårdar. Bebyggelsen ligger i nära anslutning till både en camping och en golfbana.

Landskapet kännetecknas av öppna odlingsytor som avgränsas av skogspartier, vilket skapar en tydlig rumslighet och variation. I området finns även en ås med bostadsbebyggelse, samt mindre skogsdungar som bidrar till landskapsbilden. Huvudvägen är 958 och bebyggelsen är belägen väster om denna.

Gatustrukturen i området har en småskalig karaktär med smala vägar som försörjer de boende, se bild 1. Den större vägen, väg 958, ligger öster om planområdena. Se karta 3.



Karta 3: Kartan visar de mindre vägarnas anslutningar i förhållande till väg 958.



Bild 1: Bilden visar Södra Saxnäsvägens karaktär. Bebyggelsen ligger inte direkt i anslutning till vägen.



Bild2: Bilden visar karaktären på omgivningen längs Barrvägen. Bebyggelsen ligger inte i direkt anslutning till vägen då diken finns på båda sidor, vilket skapar ett visst avstånd mellan vägen och bebyggelsen.

Bebyggelsestruktur och gestaltning

Bebyggelsen inom området består av fritidshus huvudsakligen uppförda under 1900-talets andra hälft, samt ett antal senare tillkomna enbostadshus. Fritidshusen präglas av en småskalig karaktär med träfasader i varierande kulörer och sadeltak med tegelbeläggning. De nyare enbostadshusen har generellt större byggnadsvolymer och en mer varierad materialpalett avseende takkonstruktionen, där både svart plåt och tegel i röd eller svart kulör förekommer. Trä utgör även här det dominerande fasadmaterialet. Trots variationen i byggnadsstorlek, utformning och material samspelar bebyggelsen med den omgivande skogsmiljön och landskapets topografi. Tillsammans med närheten till vattnet bidrar detta till att området upplevs ha en sammanhållen och småskalig karaktär.



Bild 3: Nyare bebyggelse vid Sjötungevägen i anslutning till det Södra planområdet.



Bild 4: Äldre hus som har en mindre volym i båda areor och höjd. Huset är lokaliserat vid Barrvägen som ligger i anslutning till det Norra området.

Miljö

Naturvärden

Inom inventeringsområdet i Norra området finns rapporterade fynd i artportalen av ekoxe. Ekoxen är fridlyst med bedömning livskraftig (NE) i rödlistan. Ekoxen är vanligt förekommande i ekskogsområden på Öland. Inom Norra områdets inventeringsområde finns 15 st. skyddsvärda träd varav 14 är grova tallar samt en ek. Se karta 4 som visar den samlade bedömningen av naturvärden i området.



Karta 4: Kartan visar den samlade bedömningen var i området det finns påtagliga naturvärden (WSP, rev 2025)

I Södra området finns två skyddsvärda träd och en trädrad med bland annat ekar som är lokaliserad i områdets västra del.

Strandskydd

Planområdena är belägna cirka 600 meter från kustlinjen och bedöms inte påverkas av strandskydd.

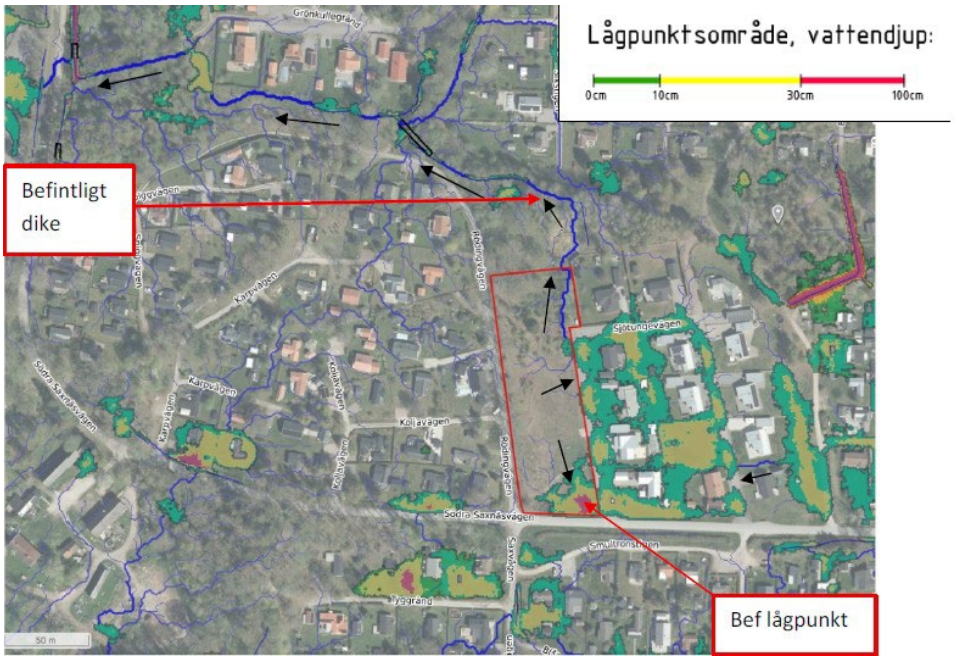
Dagvatten

Det Norra området tar idag emot en stor mängd dagvatten från området öster om väg 958. Under nederbördsrika vinterhalvår är det här ofta mycket blött. Det kan även avläsas på den alsumpskog som finns i söder. Norr om skogsdiket som löper från nordost till sydväst, är det torrare. Höjderna inom området ligger på + 8,50 till + 10,0 meter över havet. Se karta 5 som visar lokaliseringen av rinnvägar och lågpunkter.



Karta 5: Bild från dagvattenutredningen ((Projektbyggaren, 2024) för Norra området (Projektbyggaren, 2026) där lågpunkter och rinnvägar är markerade med blått. Gröna pilar visar flödesriktningen.

Inom det Södra området varierar topografin mellan +8,5m och +7,5m. De lägre nivåerna återfinns i den södra delen där en lågpunkt skapats så att vattentillskottet fördröjs. Se karta 6 och se var rinnvägarna och lågpunkterna är.



Karta 6: Bild från dagvattenutredningen för Södra området (Projektbyggaren, 2026) där befintlig lågpunkt syns.

Varken den nordöstra eller den sydöstra delen av området ingår i något dikningsföretag.

Ytvattenförekomster

Området ligger inom grundvattenförekomst Mörbylånga – Borgholm SE628596-154217. Förekomsten besitter en otillfredsställande kvalitativ och kvantitativ status och bedöms riskera att inte uppnå god status till 2027. Riskfaktorer är klorid och risk för vattenbrist. Grundvattentillgången är ofta begränsad under sommartid på Öland.

Planområdet har ytvattenförekomsten Ö s Kalmarsunds kustvatten SE562000-162271 som recipient. Förekomsten har statusklassning måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen måttligt god ekologisk status beror på att vattenförekomsten har problem med övergödning. Bedömning ej god kemisk status beror på att förekomsten inte bedöms uppnå god status med avseende på bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg).

Geotekniska förhållanden

Det Norra området bedöms enligt SGU:s översiktliga jordartskarta bestå av sandig morän och svallsediment/grus.

Det Södra området med omnejd bedöms enligt SGU:s jordartskarteringar på ett dominerande sätt bestå av sandig morän i stora delar av planområdet, och av postglacial finsand i sydöstra

delen av planområdet. Genomsläppligheten bedöms som hög där den postglaciala finsanden brer ut sig, och bedöms som medelhög i den sandiga moränen.

Hushållningsbestämmelser

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Naturmarken utgörs av en yta som innefattar ekosystemtjänst (dagvatten, grönyta för biologisk mångfald, lekyta). Huvuddelen av ytan skyddas i plankartan med bestämmelsen Natur.

Jordbruk

En större gård med mjölkkor och ungdjur ligger ca 200-300 meter öster om planområdet. Väg 958 löper mellan området som ingår i planförslaget och djurhållningen. Djurhållaren äger mark norr om det Norra området som nyttjas för maskiner och hantering av material till gården. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka den djurhållande gårdens verksamhet och utveckling.

Skogsbruk

Inga kända fynd hos Skogsstyrelsen

Hälsa och säkerhet

Trafikflöden och omgivningsbuller

Nya mätningar har genomförts

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas har vägsträckan utanför planområdet en ÅDT (årsdygnstrafik) på 1526 fordon. Mätningen genomfördes under år 2024 och mätpunkten var ca 1 km norr om planområdet på väg 958 (se karta 7). Kommunen har även genomfört en trafikmätning under sommaren 2025. Mätpunkter placerades norr om djurparken och söder om Saxnäs. Sommardygnstrafiken (SDT) vid denna punkt var 3408. Det finns få korsningar mellan kommunens mätpunkt och planområdet, vilket innebär att mätpunkten bedöms vara representativ för trafiken utanför planområdet på väg 958. Skillnaden i andelen fordon för Trafikverkets respektive kommunens mätpunkter beror delvis på att Trafikverkets mätpunkt inte innefattar trafiken till campingen och till bostadsbebyggelsen i södra Saxnäs.

Vattenverksamhet

I Norra området finns ett skogsdike där planförslaget innebär att en bro ska leda trafiken norrut från Barrvägen. Bron har hanterats av länsstyrelsen med bedömningen att det inte är vattenverksamhet, dnr 202-2025. Se bild 5 som visar skogsdiket inom det norra planområdet vid blöta markförhållanden.



Bild 5: Skogsdike i norra planområdet.

Risk för erosion

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

Risk för översvämning

Planområdet har en topografi som varierar mellan + 6-10 m ö.h. Detta innebär att en framtida havsnivåhöjning inte bedöms inverka på området.

Vattenskyddsområden

Planområdet berör inte av vattenskyddsområdet.

Radon

Båda det Norra och det Södra området ligger inom så kallad lågrisk radonområde, enligt SGU.

Föroreningar

I stugområdet ca 100 meter öster om det Södra området finns en äldre hushållsdeponi med bedömning Liten risk (4), vilket finns noterat i kommunens EBH-stöd, se karta 7. Genomförandet bedöms inte utgöra någon risk för spridning av föroreningar. Det Södra området har inte tidigare varit exploaterat utan har brukats som åker/ betesmark under 60-70-talet enligt historiskt kartmaterial. Det Norra området har brukats som skog/ betesmark under motsvarande period. Tillika i den ekonomiska kartan från 1942.



Karta 7: Lokalisering av en äldre hushållsdeponi klass 4 i EBH-söder om det södra planområdet

Kulturmiljö

Fornlämningar

Väster om det Norra området fanns en boplats L1959:7420 noterad i Fornsök hos Riksantikvarieämbetet. Området ingår i detaljplanen F151. Genomförandet av planen bedöms inte påverka den kända boplatsen L1959:7420. Det finns inga, av kommunen kända fornlämningar inom planområdet. 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

Det två berörda områdena är idag planlagda som Natur. Båda områdena bidrar med rekreation och lekyta. I Norra området finns det en kulle och nedanför kullen en gräsyta där man kan spela fotboll. I Södra området finns öppna gräsytor med bänkar där människor kan röra sig genom ytan då det där inte finns hinder i form av större buskage.

Teknisk försörjning

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Idag finns inte verksamhetsområdet i det Norra området. I Södra området finns verksamhetsområdet för vatten och spill. I Södra området finns ledningar som även kringgår Norra området.

El och tele
El finns vid Sjötungevägen som är belägen öster om det Södra området. I det Norra området finns el vid Barrvägen.

Avfall
Kretslopp Sydost ansvarar för sophanteringen i området. Närmaste återvinningsstation då det gäller förpackningsinsamling finns i Algutsrum (3 km avstånd), och närmaste återvinningscentral är i Färjestaden (4 km avstånd).

Uppvärmning
Det finns i dagsläget ingen fjärrvärme i områdena.

Vägar och förbindelser
Parkering och varumottagning
Det närliggande området består mest av enbostadshus. Båda det Södra och Norra området ligger nära campingen och golfbanan.

Kollektivtrafik
Busshållplatsen som ligger närmast de två planområdena heter *Saxnäs camping* och är belägen längs väg 958. Tre bussturer trafikerar linjen. Flest turer har linje 104 mot Färjestaden – Skogsby/ Glömminge skola – 12 turer per dag på vardagar åt både riktningarna. Turtätheten varierar under dagen.

Barnen i Saxnäs åker skolbuss till Glömminge skola. Avståndet mellan planområdet och skolan är 5 km. Det är fördelaktigt att det finns en busshållplats precis intill planområdet.

Busslinjer:

104 (mot Färjestaden - Saxnäs – Glömminge)

518 (mot Glömminge - Ryd - Saxnäs – Algutsrum)

510 (mot Gillsättra-Färjestaden)

Gång- och cykelvägar
Inom planområdet i Norr finns det inga befintliga gång- och cykelvägar, men i väst som ansluter till planområdet finns det en mindre grusad väg. I södra delen finns en mindre grusad väg i väst som ligger i anslutning till planområdet. Det finns en gång och cykelväg längs 958. Målpunkter som är lokaliserade i närheten av området är camping, golfbana i väst. Ridklubb i öst. Skola i Glömminge och Ölands djurpark och nöjespark.

3. Motiv till detaljplanens regleringar
Användning av allmän platsmark

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
GATA1	Gata, lokalgata	Allmän gata för angöring av ny bebyggelse.
NATUR	Natur	Naturområde avsett för bevarande av biologisk mångfald, rekreation och fördröjning av dagvatten.

Användning av kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
B	Bostäder	Möjliggöra för ny bostadsbebyggelse.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Markens anordnande och vegetation

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
+0,0	Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.	Krävs för att kunna förutse markförhållande i förhållande till höjder.
fördröjning1 (Norra området)	Minst en volym av 135 m3 ska fördröjas.	Krävs för att säkerställa dagvattnet inom detaljplaneområdet.
fördröjning1 (Södra området)	Minst en volym av 76m3 ska fördröjas.	Krävs för att säkerställa dagvattnet inom detaljplaneområdet.

(Södra området)	Minsta lutning är 0,2:100,0. (Pilen pekar nedåt).	Syftar till att precisera vilken lutning som krävs för att säkerställa dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
Prickmark (Norra området och Södra området)	Marken får inte förses med byggnad.	Syftet är att marken inte är lämplig att bebygga.

Fastighetsstorlek

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
d1 1000 (Norra området)	Minsta fastighetstorlek är angivet värde i m2.	Styr vilken minsta fasthetstorlek som platsen tillåter.
d2 800 (Norra området och Södra området)	Minsta fastighetstorlek är angivet värde i m2.	Styr vilken minsta fasthetstorlek som platsen tillåter.

Höjd på byggnadsverk

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
h1 8.5 (Norra området)	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter.	Styr vilken höjd på huvudbyggnad som platsen tillåter.

h2 4.0 (Norra området)	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter.	Styr komplementbyggnadens maximala höjd så att den .inte blir högre än maximalhöjden på huvudbyggnaden.
h3 6.5(Norra området)	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter.	Styr vilken höjd på huvudbyggnad som platsen tillåter. En lägre höjd krävs för att möta den lägre bebyggelsen söder om planområdet.
h1 7.0 (Södra området)	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.	Styr vilken höjd på huvudbyggnad som platsen tillåter.

Placering

Beteckning	**Bestämmelse formulering**	**Motiv**
p1(Norra området)	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gata och övrig fastighetsgräns.	Syftet är att säkerställa tillräckligt utrymme för underhåll, ljus, luft och brandskydd.
p2(Norra området)	Komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från gata och minst 2 meter från fastighetsgräns.	Syftet är att säkerställa tillräckligt utrymme för underhåll, ljus, luft och brandskydd, samt att ha ett avstånd vid fastighetsgräns.
p3(Norra området)	Uteplats placeras mot GATA1 på byggnadens bullerskyddande sida.	Säkerställer att uteplatsen placeras på tyst sida med avstånd från bullerutsatt sida.
p1 (Södra omårdet)	Huvudbyggnad ska placeras med tacknock parallellt med gata. På hörntomt gäller nord-sydlig riktning.	Syftet är att skapa ett öppet gaturum och följa den struktur som redan finns på Sjötungevägen.
p2(Södra omårdet)	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gata och övrig fastighetsgräns.	Syftet är att säkerställa tillräckligt utrymme för underhåll, ljus, luft och brandskydd.
P3(Södra omårdet)	Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från gata.	Syftet är att möjliggöra för att kunna parkera en bil framför garaget.
P4(Södra omårdet)	Komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns eller placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.	Syftet är att säkerställa tillräckligt utrymme för underhåll, ljus, luft och brandskydd.

Takvinkel

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
o1 27-45 (Norra området)	Takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i meter.	Syftet är att bebyggelse ska passa in i Saxnäs.
o2 10-45 (Södra området)	Takvinkel för komplementbyggnad är angivet värde i meter.	Syftet är att bebyggelse ska passa in i Saxnäs.

Utformning

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
f1 (Norra området och Södra området)	Fasader ska utformas i trä.	Syftar till att fasadmaterialet ska smälta in med omgivande bebyggelse.
f2(Norra området)	Takmaterial ska vara ler- eller betongpannor i en röd färgskala.	Syftar till att takmaterialet ska smälta in med omgivande bebyggelse.
f2 (Södra området)	Byggnader ska ha sadeltak.	Syftar till att takutformningen utgör en helhet för området.

Utförande

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
b1(Norra området och Södra området)	Källare får inte finnas.	Anses inte vara lämpligt med källare i detta område.

Utnyttjandegrad

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
e1 150(Norra området)	Största byggnadsarea är angivet värde per fastighet, varav huvudbyggnad max får omfatta 120 m2.	Syftar till att möjliggöra den maximala byggnadsarean som passar omgivningen och fastigheten.
e2 200(Norra området)	Största byggnadsarea är angivet värde per fastighet varav huvudbyggnad max får vara 160 m2.	Syftar till att möjliggöra den maximala byggnadsarean som passar omgivningen och fastigheten.
e1 20,0 (Södra området)	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Syftar till att exploateringsgraden anpassas efter fastighetsstorleken.

Fastighetsstorlek

Beteckning	Bestämmelse formulering	Motiv
d1 1000(Norra området)	Minsta fastighetstorlek är angivet värde i m2.	Syftar till att man inte kan stycka av fastigheter till mindre storlek, samt att hålla

		en enhetlig fastighetstorlek så att tomterna inte blir för små.
d2 800(Norra området)	Minsta fastighetstorlek är angivet värde i m2.	Syftar till att man inte kan stycka av fastigheter till mindre storlek, samt att hålla en enhetlig fastighetstorlek så att tomterna inte blir för små.

Markens anordnande och vegetation

Beteckning	**Bestämmelse formulering**	**Motiv**
n1 (södra området)	Stenmur ska bevaras.	Syftar till att bevara stenmur.

Ändrad lovplikt

Beteckning	**Bestämmelse formulering**	**Motiv**
a1 (södra området)	Marklov krävs för trädfällning av ekar med en diameter på över 0,5 meter på 1,3 meters höjd över marken.	Syftar till ett ekar av ett grövre slag kräver marklov för att säkerställa att de inte huggs ner.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.	Området bedöms kunna färdigställas inom 10år.

4. Konsekvenser

Fysisk miljö

Landskap

Den nya bebyggelsen i Norra området kommer att bidra med mer hårdgjord yta och att en del av ”skogsområdet” kommer att försvinna längs östra delen av planområdet. De utpekade naturvärdena kommer däremot att bevaras som ett sammanhängande naturstråk. En ny angörande gata kommer att placeras i anslutning från Barrvägen till det nya enbostadshusområdet. Kullen och gräsytan som ligger i anslutning kommer att bevaras genom planbestämmelsen Naturmark.



Illustration 1: Det sammanhängande naturstråket som bevaras inom planområdet.

Den norra delen av det södra planområdet samt ytor i väst kommer fortsatt att vara allamänplatsmark med planbestämmelsen Natur, bland annat för att bevara en rad med ekar. I Söder kommer allmänplatsmark fortsatt att bibehållas där lågpunkten är lokaliserad. Detta innebär att ett naturstråk kommer att löpa längs södra, västra och norra delen. Kvartersmarken placeras i öst mot Sjötungevägen vilket gör att den större gräsytan med bänkar kommer att försvinna. Anslutning kommer att ske via befintlig gata – Sjötungevägen.



Illustration 2: Det sammanhängande naturstråket som bevaras inom planområdet.

Bebyggelsestruktur och gestaltning

I det Norra området kommer det att tillåtas träfasad samt en takvinkel mellan 27–45 grader och en varierad nockhöjd mellan 6,5 meter och 8 meter. För de två enbostadshusen som är närmast Barrvägen kommer nockhöjden 6,5 att anges för att möta den lägre fritidshusens höjd som ligger



Illustration 3: Illustration av tomterna och den nya lokalgatan som ansluter till Barrvägen.

mittemot. En högre höjd på 8 meter i nockhöjd tillåts för enbostadshusen som ligger längre bort från vägen och som inte möts direkt av den lägre bebyggelsen. För att möta det närliggande området bestäms att takmaterialet ska utgöras av ler- eller betongpannor i en röd färgskala. Tomtstorlekarna utformas i en något större storlek för att klara buller i det sydöstra hörnet.

I det Södra området tillåts en nockhöjd på 7 meter, samt takvinkel mellan 10–33 grader. Taket ska även utformas som sadeltak. Materialet ska även här kunna möta det omgivande materialet i trä. Enbostadsområdet som är placerat vid Sjötungevägen har varierat takmaterial och en varierad takutformning. För att möta takgestaltningen krävs inte något specifikt takmaterial, men för att få en enhetlighet i de nya fyra byggrätterna, styrs takutformningen av en sadeltaksbestämmelse. Tomtstorlekarna är ungefär desamma som de intilliggande tomterna. Huvudbyggnad ska placeras fyra meter från gata för att hålla avstånd från bland annat brand, samt har långsidan placerad mot gatan för att skapa en öppen och ett inbjudande gaturum.



Illustration 4: Visar det fyra tomter med huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Bro

Inom det Norra området möjliggör den nya detaljplanen markanvändningen GATA för att skapa tillfart till de bostäder som planeras. Inom området finns ett skogsdike som kommer att påverkas av den mark som avsätts för GATA. För att möjliggöra gatan behöver en bro anläggas i anslutning till diket som en del av väganläggningen så att trafiken kan ledas över diket. Trafiken kommer att ansluta från Barrvägen i nordlig riktning.

Ett förslag till lösning har tagits fram där brokonstruktionen utförs med ett broplan som vilar på liggande spontpålar av betong. Konstruktionen innebär att belastningen från vägen överförs till marken på båda sidor om diket, samtidigt som ingreppen i diket begränsas. Genom att undvika omfattande fyllnadsarbeten och kulvertering kan dikets befintliga funktion och vattenflöde i hög grad bibehållas. Lösningen har valts för att minimera påverkan på diket och dess omgivande naturmiljö.

Som nämnts i avsnittet **Vattenverksamhet** har förslaget om brokonstruktionen prövats av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har bedömt att åtgärden inte utgör vattenverksamhet (dnr 202-2025). Se bild 6.

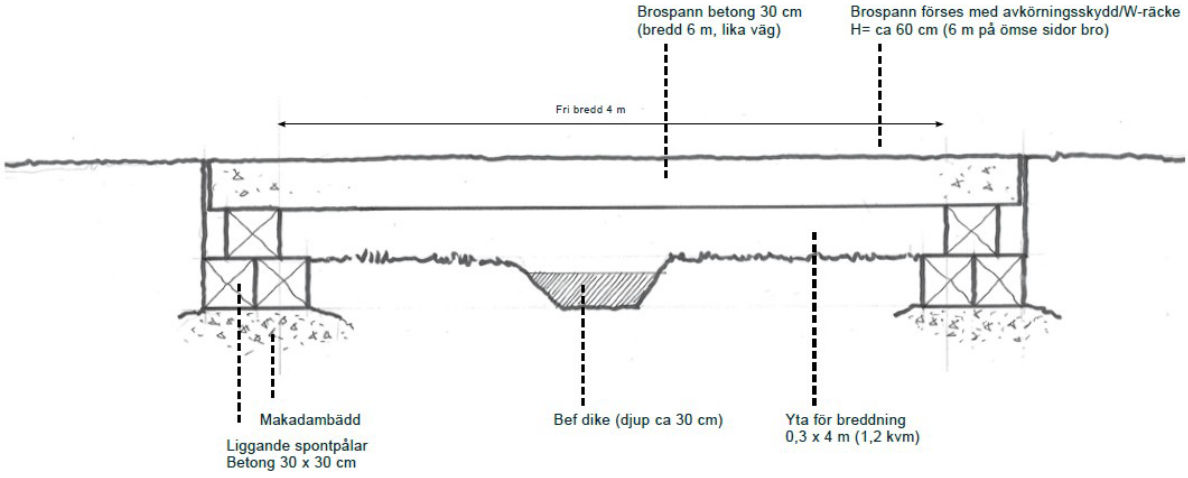
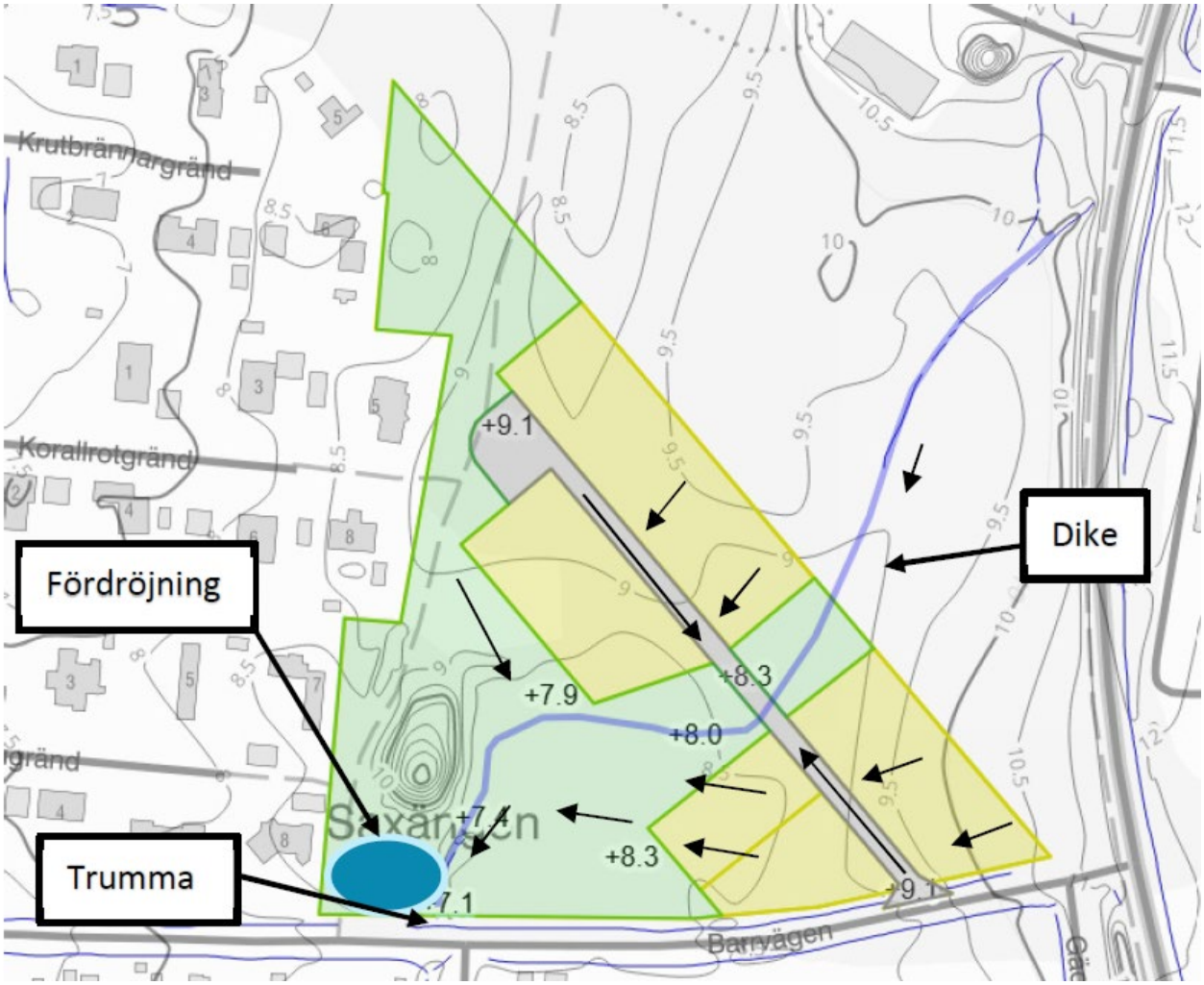


Bild 6: Förslag till broövergång över befintligt dike

Miljö

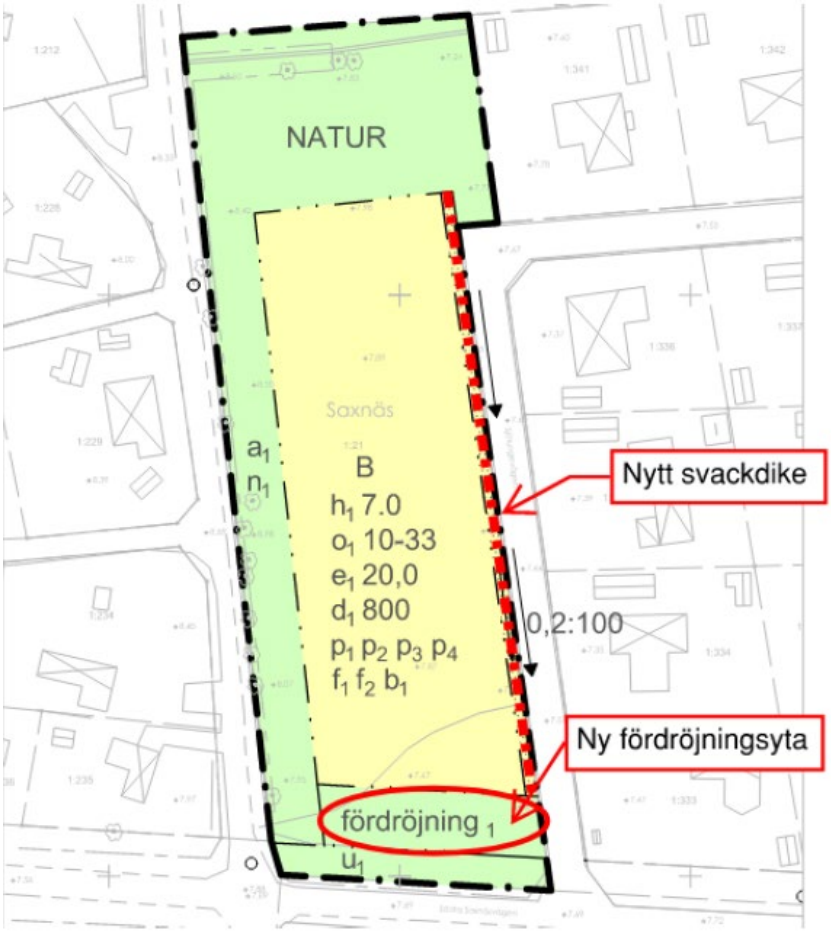
Dagvatten

I det Norra området föreslås att ett fördröjningsmagasin anläggs i det sydvästra hörnet. Se karta 9. Magasinet ska ha en fördröjningsvolym om minst 269 m³ och ytan bör ha en area på 1475m2. De 269 m³ säkerställs genom planbestämmelser i plankartan. Den föreslagna ytan bör ha en area på 1475m2. Magasinets botten ska utformas med ett infiltrationsmaterial motsvarande grus. Höjdsättningen inom planområdet ska utföras så att ytvatten leds till fördröjningsmagasinet. Erforderlig rening uppnås genom infiltration i magasinet, samt genom avledning av vatten till Kalmarsund via diken.



Karta 9: Fördröjningsytan är placerad i sydvästra hörnet.

I Södra området kommer en dagvattenyta på 76 m3 att säkerställas vid lågpunkten i områdets södra del med bestämmelse. Se karta 10. Fördröjningen av dagvatten bör utformas genom ett svackdike som sammanhänger med fördröjningsytan. Magasin/dike behöver minst kunna fördröja 76 m3 om det har en infiltrerande yta på 400m2. Angivelsen 76 m3 kommer säkerställas i detaljplanen. Magasinet behöver ha en botten som kan infiltrera motsvarande grus/sand. Höjdsättning inom planerat område utförs så att ytvatten kommer till ett svackdike på tomternas östra sida och som därefter leder ner till ett magasin.



Karta 10: Det nya förslaget med en fördröjningsyta i söder och ett svackdike i öst.

Miljökonsekvensnorm

För detaljplanen har en dagvattenutredning med skyfallsanalys och föroreningsbelastning utförts med åtgärdsförslag med fördröjningsytor. Förslaget innebär att genomförandet av planen inte bedöms utgöra någon betydande inverkan på yt- eller grundvattenförekomsten och inte heller påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för berörda vattenförekomster.

Ställningstagande miljöbedömning

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

Norra området - Huvuddelen av naturvärdesobjekten 1-3 skyddas i plankartan med bestämmelsen Natur. I naturvärdesobjekt 1 finns två skyddsvärda tallar. Genomförandet av

planen har viss inverkan på naturvärdena i objekt 1 genom att lokal gata skär genom det östra området, samt att tomtmark berörs en mindre del i öster, men bedöms inte medföra någon betydande inverkan.

Södra området - Stenmur med trädrad och två skyddsvärda träd i norra delen av planområdet skyddas i plankartan med bestämmelsen Natur. Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon betydande inverkan på det Södra området.

Dagvattenutredning har utförts för Norra respektive Södra området. Utredningen för Norra området föreslår en fördröjningsyta (135 m^3) i sydvästra delen av området. Utredningen för Södra området föreslår ett svackdike och en fördröjningsyta (76 m^3) i södra delen av området. Förslaget innebär att genomförandet av planen inte bedöms utgöra någon betydande inverkan på yt- eller grundvattenförekomsten och inte heller påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för berörda vattenförekomster.

I stugområdet ca 100 meter öster om det Södra området finns en äldre hushållsdeponi med bedömning Liten risk (4). Detta finns noterat i kommunens EBH-stöd, se figur 5. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte utgöra någon risk för spridning av föroreningar.

En större gård med mjölkkor och ungdjur ligger ca 200-300 meter öster om planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka den djurhållande gårdens verksamhet och utveckling.

En trafikbullerutredning har utförts för detaljplanen. Av utredningen framgår att riktvärdet 60 dBA vid fasad erhålls. För det Norra området erhålls riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå med minst en uteplats mot lokal gata. Uteplats mot lokal gata säkerställs i plankartan med bestämmelsen *P3 uteplats placeras mot GATA1* på byggnadens bullerskyddande sida.

För det Södra området erhålls riktvärdet 60 dBA vid fasad. För uteplats erhålls riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå, men 70 dBA maximal ljudnivå överskrids (74 dBA) för den södra av tomterna. Andelen tung trafik bedöms dock understiga sex fordon per timme vilket innebär att riktvärdena erhålls utan att skyddsåtgärder vidtas.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka den kända boplatsen L1959:7420.

Om nya fynd påträffas ska arbetet avbrytas och anmälas enligt kulturminneslagen.

Hälsa och säkerhet

Trafikflöden och beräkning av omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har utförts för detaljplanen. Av utredningen framgår att riktvärdet 60 dBA erhålls vid fasad. För det Norra området erhålls riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå för minst en uteplats mot lokal gata. Uteplats mot lokal gata säkerställs i plankartan med bestämmelsen *P3 uteplats placeras mot GATA.*

För det Södra området erhålls riktvärdet 60 dBA vid fasad. För uteplats erhålls riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå, men 70 dBA maximal ljudnivå överskrids (74 dBA) för den södra av tomterna. Andelen tung trafik bedöms dock understiga sex fordon per timme vilket innebär att riktvärdena erhålls utan att skyddsåtgärder vidtas. Se tabell 1för uppskattad sommartrafik.

Tabell 1: Prognos för sommartrafik 2045

Väg	Prognosår	ÅDT, fordon/dygn	% Tung trafik	Skyltad hastighet
Väg 958	2045	1 676	2,4	70
Väg 958, sommartrafik	2045	2 849	2,4	70
Södra Saxnäsvägen	2045	700*	2,5*	30

** Uppskattad trafiksiffra då inga trafikuppgifter funnits tillgängliga.*

De fordonsrörelser som tillkommer i samband med exploateringen för de båda områdena, -- se tabell 2 och 3 – uppgår till cirka fyra rörelser per dygn för en bostad. För det Norra området innebär det att cirka 36 fordonsrörelser tillkommer per dygn, och för det Södra området tillkommer cirka 16 fordonsrörelser per dygn.

Målpunkt	**Andel fordonsrörelser /dygn**	**Fordonsrörelser/ dygn**
Cirka 10 enbostadshus	4 rörelser/bostad	36 rörelser/ dygn

Tabell 2 för Norra omårdet

Målpunkt	**Andel fordonsrörelser /dygn**	**Fordonsrörelser/ dygn**
Cirka 4 enbostadshus	4 rörelser/bostad	16 rörelser/ dygn

Tabell 3: För Södra omårdet

Sociala aspekter

Kollektivtrafik

Det nya bostäderna för de två planområdena genererar cirka 14 bostäder, vilket inte kommer att påverka kollektivtrafiken i någon större utsträckning.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet blir det inga nya gång- och cykelvägar.

Gatustruktur

I det Norra området kommer en ny gata med 6 meters bredd att anordnas med en vändzon för att förse de 10 fastigheterna som möjliggörs. Utformningen kommer att likna de gator som finns i de intilliggande villaområdena i väst.

I Södra området kommer de fyra fastigheter som möjliggörs i planen att anslutas av den redan befintliga Sjötungevägen. Se bild 7.



Bild 7: Sjötungevägens utformning idag.

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 studeras av exploatören mer i detalj efter samrådet genom en förprojektering och genom ett framtagande av budget för genomförandet.

Gemensamhetsanläggningar

För den allmänna platsen föreligger enskilt huvudmannaskap och för den norra delen av planområdet ska det bildas en ny gemensamhetsanläggning. För den södra delen av området föreslås fastigheterna ingå i befintlig gemensamhetsanläggning och med förvaltning av samfällighetsföreningen GA:4 och GA: 11.

Inlösen

Den allmänna platsen överlåts till den förvaltande samfällighetsföreningen utan kostnad. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och Mörbylånga kommun innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet upprättas med syfte att reglera genomförandet av detaljplanen. Enskilt huvudmannaskap föreligger för den allmänna platsmarken och efter godkänd slutbesiktning tas driftansvar och normal skötsel för allmänna anläggningar över av en befintlig samfällighetsförening.

Fastighetsägaren överlåter mark för allmänna platser till samfällighetsföreningen, samt förnyar eller medverkar i befintliga gemensamhetsanläggningar.

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

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.

Exploatören ansvarar för projektering och anläggande av allmän plats. Vatten och avloppsledningar projekteras, upphandlas och anläggs av Mörbylånga kommun.

Fastighetsägaren ska till Kommunen erlägga de faktiska kostnaderna för anläggande av allmän plats. Detta regleras i exploateringsavtalet tillsammans med övriga villkor om exploateringen.

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

Tidplan
Tidplan för genomförandet av planen, utbyggnad kommer ske våren 2028.

Fastighetsrättsliga frågor
Förändrad fastighetsindelning
Rättigheter
De gemensamhetsanläggningar som finns inom det två planområden är GA:4 och GA: 11 i söder och GA:7 i norr. De två nya planområdena kommer bli en del av dessa gemensamhetsanläggningar.

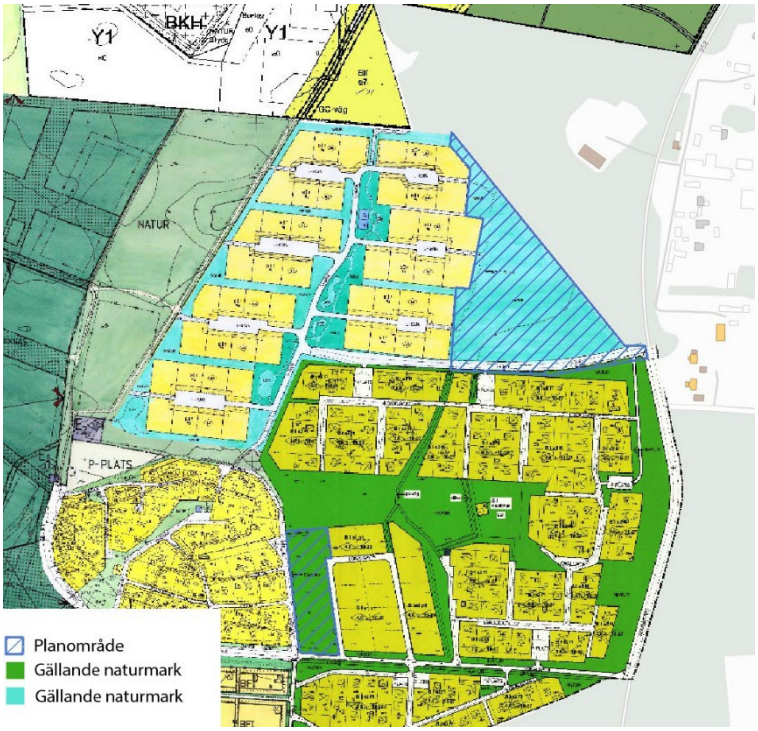
Tekniska frågor
Utbyggnad och drift av allmänna anläggningar
Exploatören ska enligt exploateringsavtalet ansvara för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna och efter godkända besiktningar lämnas anläggningarna över till samfällighetsföreningen för drift och underhåll som gäller GA: 7, GA: 4 samt GA: 11

6. Planeringsunderlag
Kommunala
Översiktsplan
Området berörs inte av översiktsplanens utvecklingsområden. Men man ställer sig positiv till att bevara fritidshusområdet och att området fortsatt ska ha en småskalig enhetlighet.

Arbetet med den nya översiktsplanen, ÖP 2045, pågår och förslaget har varit ute på samråd. I samrådsversionen pekas ett utvecklingsstråk ut mellan brofästet och Saxnäs längs väg 958. Den föreslagna detaljplanen bedöms vara förenlig med samrådsversionen av ÖP 2045.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förhandsbesked

I dagsläget ingår de båda planområdena i gällande detaljplaner: ”Detaljplan för Saxnäs 1:21 m.fl. 2008-10-13” som berör det Södra området, samt ”Detaljplan för Saxnäs 1:21 (del av), 2003-08-12” som berör det Norra området. I båda planerna är de två planområdena planlagda som allmänplatsmark med planbestämmelsen Natur. Se karta 11



Karta 11: Det skrafferade området visar detaljplaneområdet. De gröna områdena i två olika nyanser visar naturmark enligt de två

Norra området berörs av ”Detaljplan för delar av Saxnäs 1:21 fast. 1991-01-11”. Sydväst berörs planen av ”Saxnäs 1:84 m.fl. Stugby 1996-09-30” – är beläget väster om planområdet och omfattas av en planändring i ”Saxnäs 1:84 m.fl. Stugby 2001-04-06”.

I norr gäller ”Detaljplan för Saxnäs 1:7, 1:243 m fl fastigheter, Saxnäs Golfbana och Golfby” 2009-01-18, samt ” Detaljplan för fast. Saxnäs 1:243, Saxnäs Center AB” 2013-04-09. I väst berör detaljplanen del av Saxnäsområdet, fastighet Saxnäs 1:21 (campingområdet) 1991-01-11.

Södra området – ”Saxnäs 1:84 m.fl. Stugby 1996-09-30” – är beläget väst om planområdet och omfattas av en planändring i ”Saxnäs 1:84 m.fl. Stugby 2001-04-06”. I söder gäller ”Byggnadsplan för Saxnäsområdet fast. 1:2, 1:4 och 1:11. Algutsrum socken, 1974-02-28”. I denna plan har planändringar gjorts gällande ”Saxnäs 1:18; 1:43, 1:180 m.fl. fastigheter, 2004-01-08.”

Det finns en pågående detaljplan söder om de två planområdena ”Algutsrum 6:1, skifte 5” som har varit ute på samråd. Planen möjliggör en tätortsutveckling av Saxnäs med en bostadsbebyggelse omfattande cirka 200 lägenheter samt centrumverksamhet. Den blandade bebyggelsen kombineras med ett sammanhängande grönstråk.