




PLANBESTÄMMELSER

1. GRÄNSBETECKNINGAR

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


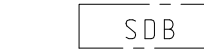

-  Planområdesgräns 3 meter utanför planområdet
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

2. ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

 LOKALGATA Lokalgata


Kvartersmark

-  P Markparkering, får bebyggas med mindre komplementbyggnader
-  SDB Skola, vård och bostäder
-  B Bostäder


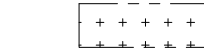
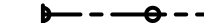
3. UFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

 vall/plank Bullervall och/eller plank skall anordnas


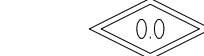
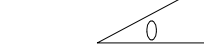

4. UTNYTTJANDEGRAD

 e₂ Största byggnadsyta i m²

5. BEGRÄNSNING I MARKENS BEBYGGANDE


-  Marken får inte bebyggas
-  Marken får endast bebyggas av uthus och garage
-  Körbar utfart får ej anordnas

6. PLACERING, UFORMNING OCH UTFÖRANDE

-  I, II Högsta antalet våningar
-  0.0 Högsta totalhöjd i meter
-  0 Högsta taklutning
-  b₁ Enbart källarlösa hus

Komplementbyggnader får uppföras till max byggnadsyta av 40 m² per byggnad och en max totalhöjd av 3,5 meter

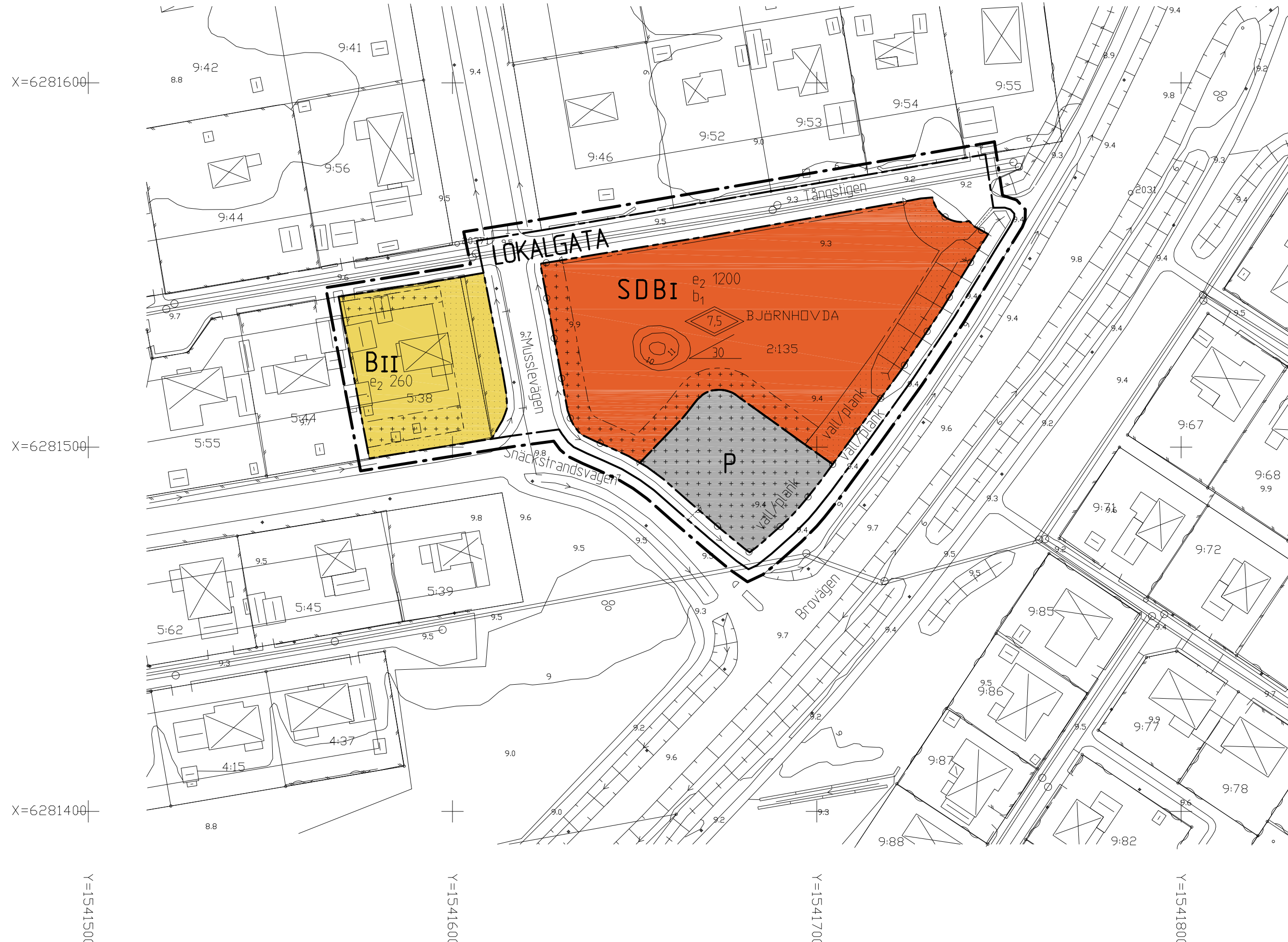
7. STÖRNINGSSKYDD

 vall/plank Bullervall och/eller plank skall anordnas mot Brovägen

Byggnaderna skall utföras radonskyddat om mätning i byggnadsläget visa att det behövs

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Kommunen är huvudman för gator och allmänna platser.



GRUNDKARTA över del av BJÖRNHOVDA 2:135 m.fl.

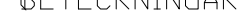


















Mörbylånga registerområde och kommun, Kalmar län
Upprättad genom utdrag ur digital databas och terrester mätning

METRIA
KALMAR 2009-08-10

Anders Johansson
Ingenjör

Skala 1:1000
Mätclass: III
Koordinatsystem i plan: RT R06 2.5 gon V 0--15
Koordinatsystem i höjd: RH 70
Fastighetsredovisningen aktuell 2009-08-10

BETECKNINGAR

-  Traktgräns
-  Fastighetsgräns
-  Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
-  Egenskapsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
-  Bostadshus
-  Uthus
-  Brunn
-  Lövträd resp. barrträd
-  Ågoslagsgräns
-  Staket
-  Häck
-  Stenmur
-  Vägkanter
-  Dike
-  Ång resp. åker, resp. kärr
-  Lövskog resp. barrskog
-  Punkthöjd
-  Höjdhöjd
-  Höjdhöjd



Miljö- och byggnadsförvaltningen
386 80 MÖRBYLÅNGA
Tel: 0485-470 00
www.morbylanga.se

Upprättad 2009-03-06 Reviderad 2009-08-18

Ylva Hammarstedt
Arkitekt SAR/MSA

Marie-Christine Svensson
Stadsarkitekt

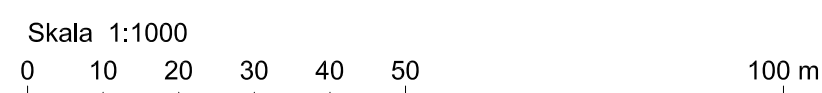
Antagandehandling

Detaljplan för del av
Björnhovda 2:135
förskolan, Färjestaden
Mörbylånga kommun

Dnr:
08/610

Skala
1:1 000 (A2)

Beslutsdatum	Instans
2009-06-17	MoB
2009-09-23	MoB
2009-10-21	





**Mörbylånga
kommun**

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av Björnhovda 2:135

PLANBESKRIVNING

Dnr 08/610

SAMRÅDSHANDLING 2009-03-06, rev 2009-06-17

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2009-06-17, rev 2009-08-18

ANTAGANDEHANDLING 2009-08-18

LAGA KRAFT 2009-10-21

Antagen av Miljö- och Byggnadsnämnden i

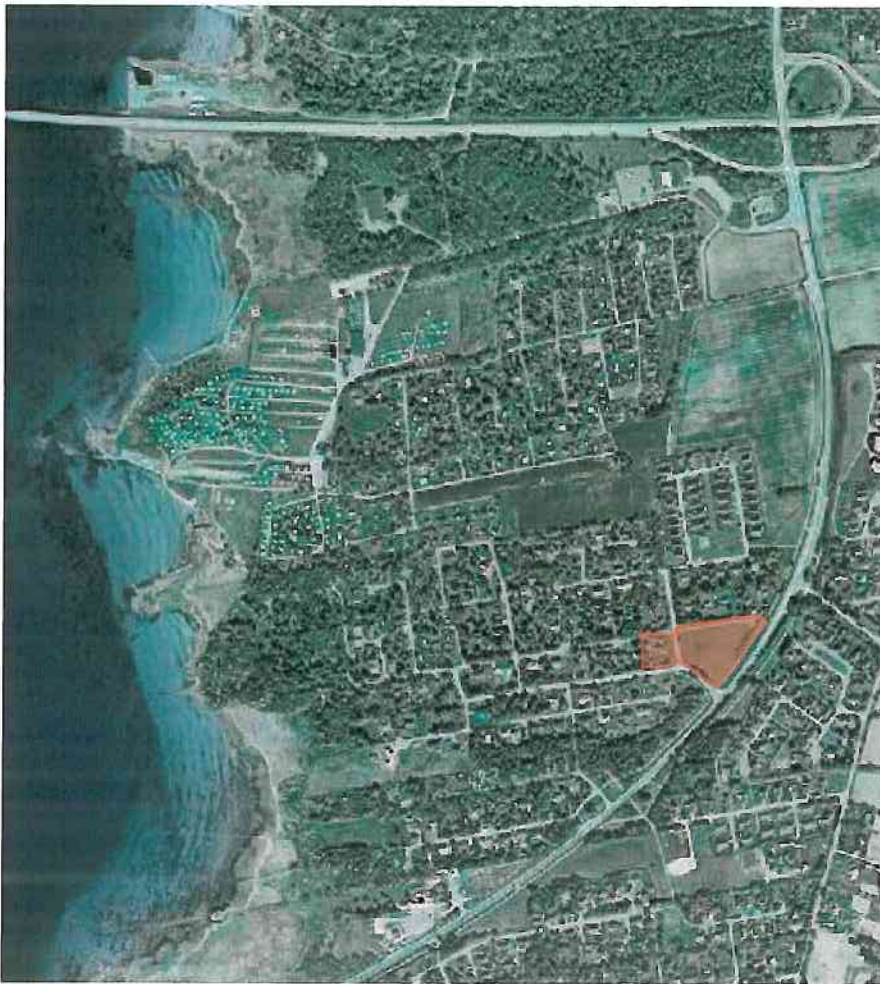
Mörbylånga kommun 2009.09.23 § 18.2.

Beslutet har vunnit laga kraft 2009.10.21

Mörbylånga 2009.10.27

.....

Detaljplan för del av Björnhovda 2:135, förskolan, Färjestaden, Mörbylånga Kommun



källa: eniro.se



PLANBESKRIVNING

HANDLÄGGNING

Planförfarandet hanteras med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 20 §.

HANDLINGAR

Till Detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, upprättad 2009-03-06, rev 2009-08-18
- Genomförandebeskrivning, upprättad 2009-03-06, rev 2009-08-18
- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2009-03-06, rev 2009-08-18
- Planillustration, daterad 2009-02-02
- Behovsbedömning för Miljökonsekvensbeskrivning, daterad 2009-03-06 och beslut angående ställnings-tagande om miljöbedömning, daterad 2009-04-24
- Grundkarta, daterad 2009-02-04
- Fastighetsförteckning, daterad 2009-06-16
- Genomförandestudie tillhörande detaljplan del av Björnhovda 2:135, daterad 2009-03-06
- Bullerberäkning, daterad 2008-06-20 och 2009-02-03
- Planprogram för Snäckstrand, upprättad 2008-04-22, rev 2008-07-11
- Samrådsredogörelse tillhörande planprogram, daterad 2008-08-11



Planområdet sett från söder



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I Färjestaden med omnejd skapas ny bebyggelse och ett pågående generationsskifte ökar andelen barnfamiljer. Det förväntade resultatet är större efterfrågan på barnomsorg och lekplatser.

Syftet med detaljplanen är att tillgodose det ökande behovet av förskoleplatser. Att förlägga en förskola i de norra delarna av Färjestaden innebär att planen fyller ett behov inte enbart generellt utan specifikt för den delen av tätorten.

Idag är platsen tillgänglig för allmänheten för lek och pulkaåkning, det är viktigt att även i framtiden behålla de kvalitéer platsen har idag. Placeringen i anslutning till genomfartsleden Brovägen erbjuder en, för både biltrafik, cyklister och fotgängare, lättåtkomlig förskola.

För att förlänga planens aktualitet föreslås även att användningen ska innefatta vård- och bostadsändamål.

I anslutning till detaljplanen har en genomförandestudie av Snäckstrandsutfarterna på Brovägen genomförts av Vectura 2009-03-06. De åtgärder som anses lämpliga för korsningen Brovägen/Snäckstrandsvägen ska utföras så att en trygg och säker resväg till och från den nya förskolan kan skapas.

BEDÖMNINGSGRUNDER

Planen ligger inom begreppet ”koncentrerad centrumbebyggelse” och behöver därför ingen särskild brandskyddsutredning.

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte

- stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden (MB kap 3)
- stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet (MB kap 4)
- medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids (MB kap 5)



PLANDATA

Lägesbestämning

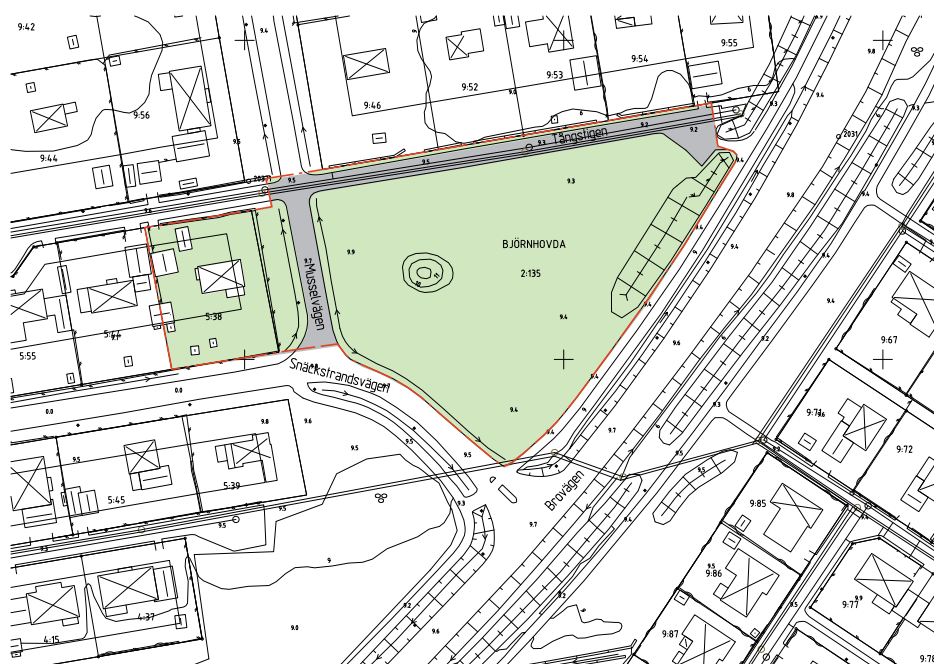
Planområdet är beläget väster om Brovägen i tätorten Färjestadens norra del, i utkanten av bostadsområdet Snäckstrand. Omgivningen består av ytterligare bostadsområden med fristående villor. Området begränsas i söder av Snäckstrandsvägen, i väster av fastigheten Björnhovda 5:38 och i norr av Tångstigen. Plangränsen följer i stort gränsen för gräsytan men innefattar även fastigheten Björnhovda 5:38 och Tångstigen. Fastigheten 5:38 kan komma att kräva bulleråtgärder på grund av den ökande trafiken och Tångstigen ingår för att skapa möjligheten att förbättra vändplanen och anlägga parkering.

Areal

Planområdet omfattar ca 1 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Björnhovda 2:135 ägs av Mörbylånga kommun. Fastigheten Björnhovda 5:38 ägs av Jan-Erik Brandt.



Gräns för detaljplaneområdet



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

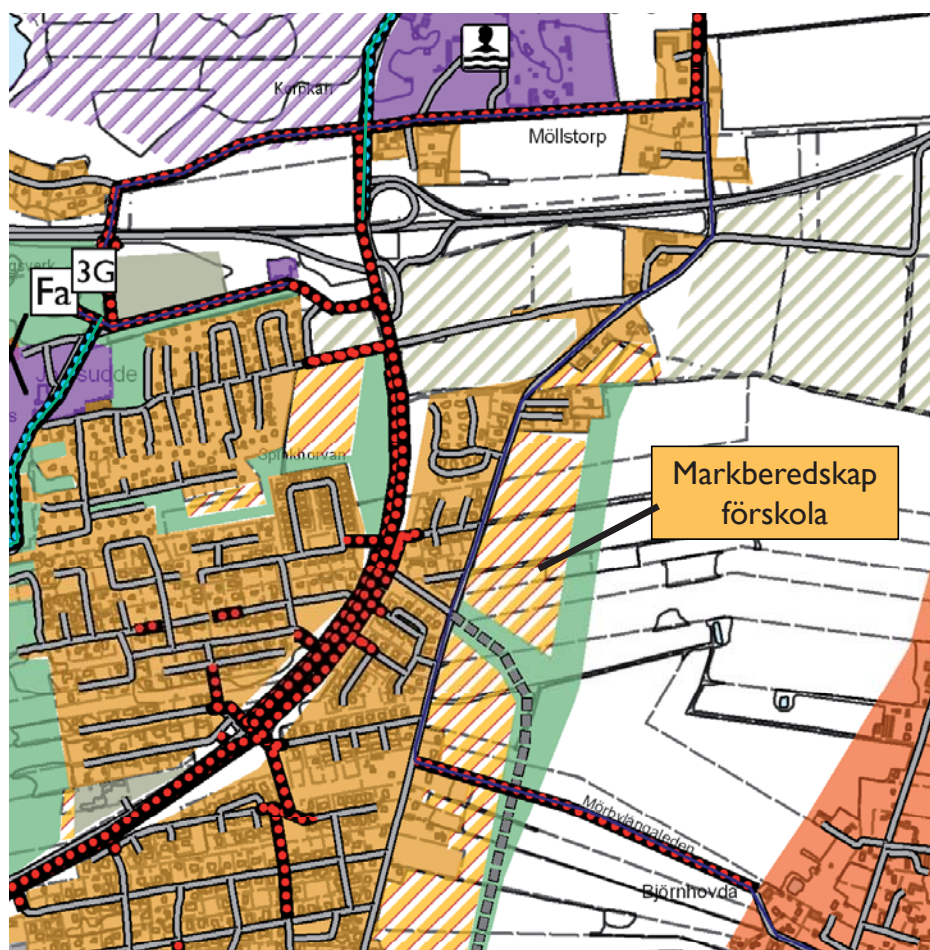
Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Mörbylånga kommun antogs 2007-06-18. För området redovisas befintlig blandad bebyggelse. Vidare framställs att utvecklingen av Färjestadens tätort är prioriterad och att markberedskap för nybyggnation av förskola/skola vid Norra Möllstorpsgatan ska beaktas

Enligt ÖP anses delar av väg 137/943, Brovägen, mot färjeläget i Färjestaden som en väg av särskild betydelse i övrigt berörs inte området av vare sig 3 eller 4 kap MB då samlad bebyggelse är undantagen enligt 1§.

Utvecklingen av Färjestaden tätort är prioriterad och bebyggelsen ska ske ”inifrån och ut”.

Planförslaget bedöms förenligt med gällande översiktsplan vad gäller att placera en förskola i de norra delarna av Färjestaden.



Ur översiktsplanen



Omgivande detaljplaner

Omgivande detaljplaner

F54:

Förslag till ändring av byggnadsplanen för Färjestadens samhälle, del av fast Björnhovda 9:20 m.fl., Mörbylånga kommun. Fastställd 1977-09-22. Planen medger bebyggelse för bostadsändamål.

F55:

Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för Färjestadens samhälle, del av fast Björnhovda 9:20 och 29:15, Mörbylånga kommun, Kalmar län. Fastställd 1978-06-01. Planen medger bebyggelse för bostadsändamål.

F59:

Förslag till ändring av byggnadsplanen för Färjestadens samhälle, del av fast. Björnhovda 3:8, 3:14 och 9:20 Mörbylånga kommun, Kalmar län. Fastställd 1979-08-22. Planen medger bebyggelse för bostadsändamål.

F180:

Detaljplan för del av fastigheten Algutsrum 20:10 samt Björnhovda 7:9 m.fl. Brofästet, västra delen, Färjestaden. Laga kraft 2006-12-14. Planen medger bebyggelse för bostadsändamål.



F187:

Detaljplan för Björnhovda 2:135 m. fl fastigheter,

Nya Möllstorpsgatan. Laga kraft 2006-11-02.

Planen medger en markanvändning för vägområden,

Detaljplan, områdesbestämmelser

Det aktuella planområdet är en del av gällande detaljplan F49. Fastställd 1975-07-07. Planen förevisar i huvudsak en markanvändning för bostäder och park eller plantering. Den av det aktuella planförslaget berörda ytan är planlagd park eller plantering. Flera områden i den befintliga planen F49 har undantagits och planlagts vid senare tillfällen. Dessa planer är, F75, F78, F87, F92, F125, F156, F180.

Ett tillägg till planbeskrivningar har införts i samband med kommunens övertagande av huvudmannaskap för Färjestadens, Kastlösa, Skogsby, Snäckstrands och Södra Möcklebys vägföreningars vägområden. F150, laga kraftvunnen 2003-04-21



FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING
AV BYGGNADSPLENEN FÖR FÄRJESTADENS
SAMHÄLLE FAST ALGUTSRUM 4⁴, MÖLLS-
TORP 3^{2,3}, SNÄCKSTAVIKEN 1¹ SAMT
BJÖRNHOVDA 7^{2,7} M.FL. I TORSLUNDA
KOMMUN, KALMAR LÄN.

KALMAR DEN 13 MAJ 1968

K-KONSULT

REVIDERAT DEN 16.8.1968, 24.3.1969, 13.10.1970, 2.10.1970, 25.10.1971, 29.9.1972.

SVEN BÖRSEN

ARKITEKT SÄB

W. SÖLISCHER

INGENJÖR SBR

BETECKNINGAR

GRUNDKARTAN

- GRÄNS FÖR BY, HEMMAN ELLER JORDREGISTERENHET MED SÄRSKILT NAMN
- GRÄNS FÖR FASTIGHET ELLER SAMFÄLLT OMRÅDE
- HEVLEDNINGAR RESP. UTUS
- STENET ELLER GURDESÅRD
- HÄCK
- STENMUR
- ELEKTRISK HÖGSPÄNNINGSLINJERING MED INHATTA SÖD
- VÄG MED RESP. UTAN SIDAUTTRINEN
- DIKE
- HÖJDKURVOR
- POLYGONPUNKT
- RIKSPUNKT
- JORDREGISTERNUMMER Å FASTIGHET
- LITTERA Å SAMFÄLLT OMRÅDE
- FORNLÄMNING RESP. FORNLÄMNINGSGRÄNS

BYGGNADSPLENKARTAN

- BYGGNADSPLENGRÄNS
- GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSGRÄNS
- OMRÅDE FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL, RESP. ÅS. ÅTTI UTGÅ
- VÄG- BYGGNADSMARKS- OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- SÄRSKILD OMRÅDESGRÄNS INDRÖNANDE AV STÄNGSLET
- BESTÄMMELSGRÄNS
- GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
- VEGMARK
- PARK ELLER PLANTERING
- OMRÅDE FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL
- OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL, FRESHENCE HUS
- OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL, SAMMANBYGGDA HUS, RADHUS
- OMRÅDE FÖR HANDELSÄNDAMÅL
- OMRÅDE FÖR KOLONIÄRÄNDAMÅL
- CAMPING
- TRANSFORMATORSTATION
- OMRÅDE FÖR PLANSKILL KORNING MELLAN MOTORTRAFIK OCH GÅNG- O. CYKELTRAFIK
- VATTENOMRÅDE SOM FÅR ÖVERBYGGAS
- MARK SOM IDE FÖR BEBYGGAS
- MARK TILLÄMPLIG FÖR UNDERJÖRSKA LEKNINGAR
- ANTAL VÅNGAR
- BYGGNADSHÖJD
- PLUGGEMÅL

Plankarta dp F49



Landskapsbildskydd NVL 19 §

Planområdet berörs inte av landskapsbildskydd.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Vattenskydd

Planområdet berörs inte av vattenskydd.

Riksintressen (3 kap MB)

Brovägen omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Brovägen är en viktig länk till nödfärjeläget vid Färjestadens hamn och utgör därmed en väg av särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Riksintressen (4 kap MB)

Öland är som helhet enligt 4 kap 2, 3 §§ miljöbalken av riksintresse för sina natur- och kulturvärden. Turism ska särskilt beaktas. Planområdet berörs dock inte eftersom bebyggelse i tätort är undantagen enligt 1§.

Områdesskydd (7 kap MB)

Planområdet berörs inte av områdesskydd enligt 7kap MB.



Brovägen, cykelväg, bullervall och gräsytan på planområdet.



Program för planområdet

Ett planprogram för hela Snäckstrandsområdet (Dnr 07/327) är framtaget och godkänt i Miljö- och byggnadsnämnden 2008-08-20 § 138. Syftet med programmet är att minska andelen kommunal mellanmark dels genom att skapa nya tomter dels genom att utöka befintliga tomter. I planprogrammet beskrivs att planerad förskola/skola öster om planområdet vid Nya Möllstorpsgatan inte anses vara tillräcklig för framtida ökande behov av förskoleplatser, därför föreslås skola/förskoleverksamhet vid Tångstigen/Musselvägen. Det framgår även att den öppna grönyta och pulkabacken är känd och omtyckt inom området och att vid framtida exploatering av området ska pulkabacken anordnas på ett sätt som säkerställer tillgängligheten för allmänheten även i framtiden. I programarbetet har det framkommit önskemål om att inrätta gästparkering för de boende samt att en översyn av infarterna till området bör ske.



Urklipp ur planprogram Snäckstrand



Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (plan- och bygglagen, PBL, 5 kap 18 § och miljöbalken, MB, 6 kap 11§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om detta görs först en behovsbedömning. Om den visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Ställningstagande till miljöbedömning

En behovsbedömning, daterad 2009-03-06, har upprättats och bifogas planbeskrivningen. Checklistan utgör grund för kommunens ställningstagande för att bedöma om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Enligt beslut, daterat 2009-04-24 antas planen ej medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden har 2008-05-21 § 105, beslutat att godkänna att planändring påbörjas med syfte att utforma en plan för nybyggnation av förskola på del av fastigheten Björnhovda 2:135 inom Snäckstrandsområdet. Planändringen skall genomföras enligt reglerna för normalt planförfarande, planändringen har föregåtts av ett planprogram för hela Snäckstrandsområdet (Dnr 07/327).



PLANBESKRIVNING

Dnr 08/610

SAMRÅDSHANDLING 2009-03-06, rev 2009-06-17

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2009-06-17, rev 2009-08-18

ANTAGANDEHANDLING 2009-08-18

LAGA KRAFT 2009-10-21



Illustrationsplan, skala 1:800



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Förutsättning

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av en plan gräsyta på vilken en anlagd pulka-backe och bullervall reser sig. De omgivande vägarna ligger något lägre än gräsplanen. Vägarna tillsammans med öppna diken ger känslan av att planen ligger på en låg platå som öppnar sig mot Brovägen i söder. I gränsen på de omgivande fastigheterna står en del träd, mestadels hamlade lövträd. På gräsplanen finns några utspridda trädplanteringar, några större björkar i söder, ett par buskliknande träd och en nyanlagd buskplantering i norr. På andra sidan Snäckstrandsvägen, mot Brovägen, växer en snårig dunge.

Rödlistade arter

Inga av kommunen kända skyddade djur/växter finns i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs geologiska kartor består marken av grovmo.

Radon

Området ligger inom normalriskradonområde enligt kommunens radonkarta (2006-10-19).

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om förekomst av förorenad mark inom planområdet.

Fornlämningar

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

Grundläggning

Planområdet ligger till största delen ca + 9,0 m ö h. Kommunen följer länsstyrelsens rekommendationer för lägsta golvnivå + 2,5 m för nyttkommande fastigheter.



Förändringar

Mark och vegetation

Vid en exploatering av planområdet är det av vikt att en riklig plantering av träd och buskar kommer till stånd. Detta för att skapa skyddade platser för sol och vind men även för att det bidrar till att skapa ett sammanhang för de tillkommande byggnaderna.

Längs Tångstigen föreslås möjligheten att anlägga kantstensparkering med trädplantering.

En enklare, av kommunen genomförd bullerutredning visar att bulleråtgärder är nödvändiga. Dessa åtgärder bidrar tillsammans med övrig växtlighet till att förtydligar skillnaden mellan gaturummet och planområdet, till att sluta kvartersrummet och visuellt öka avståndet till omgivande bebyggelse och Brovägen.

Bulleråtgärder och planteringar skapar tillsammans med staket en säker utomhusmiljö för förskola och vård men även för bostäder.

Inom planområdet finns inga bevarandvärda växter och träd.

I planförslaget ingår även att möjliggöra en tomtutökning för fastigheten Björnhovda 5:38.

Grundläggning

På grund av hög grundvattennivå ska grundläggning ske utan källare.



Plantering på områdets norra del



Exempel på omgivande bebyggelse

BEBYGGELSE

Förutsättning

Byggnader

Omgivande bebyggelse är varierad och har uppförts över olika tider. Byggnaderna skiftar i färgsättning, takbeklädning och taklutning. Våningsantalet växlar mellan en och två våningar, alla byggnader har träfasad. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 1000-1500 m² och byggnadsytan på huvudbyggnaderna varierar mellan ca 70 -150 m². På varje fastighet ligger minst två, mest sex byggnader.

Service

Planområdet ligger knappt en och en halv kilometer norr om Färjestadens centrum, där affärer, vårdmottagning, bank och skola återfinns. De befintliga förskolorna är båda belägna mer centrumnära i de södra delarna av tätorten. Här ligger de längre ifrån genomfartsled och på den östra sidan av Brovägen. De boende i de norra delarna av Färjestaden måste åka söderut förbi centrum och detta i en ort där pendling in till Kalmar är omfattande.

Det ökade behovet av förskoleplatser är idag tillgodosett av fem provisoriska avdelningar i Torslunda och Färjestaden.



Tillgänglighet

Planområdets placering invid Brovägen erbjuder en förtätning i ett lättillgängligt läge i Färjestaden.

Områdets plana yta ger goda förutsättningar för att enkelt skapa god tillgänglighet till tillkommande byggnader.

Byggnadskultur och gestaltning

Det finns inga byggnadsminnen eller värdefulla märkesbyggnader i den omgivande bebyggelsen. Platsen ställer inga särskilda krav på utformning utom att den befintliga skalan eftersträvas.

Förändring

Byggnader

Planförslaget är framtaget med fokus på en förskola om 4 avdelningar plus tillhörande komplementsbyggnader, men då behovet av förskoleplatser varierar med barnkullarnas storlek ska planen vara så pass flexibel att nya behov av platsen kan tillgodoses utan att behöva genomgå en ny planprocess. Alltså föreskriver planen även användning av kvartersmarken för vård- och bostadsändamål.

Byggrätten är satt till totalt 1200 m² på en markyta som är ca 7000 m². Byggnader bör hålla en låg höjd och delas upp i mindre volymer för att inte ge ett alltför kompakt intryck i jämförelse med den omgivande bebyggelsen. För att anpassas till den befintliga skalan begränsas totalhöjden och taklutningen vilket innebär att en smal byggnadskropp kan få ett brantare tak och önskas en bredare byggnadskropp blir taket flackare. Komplementsbyggnader ska tydligt vara underordnade huvudbyggnaden och tillåts bara i små enheter.

Planen tillåter en generös byggrätt för att kunna uppför, de olika ändamålets nödvändiga komplementsbyggnader som förråd, miljöhus, barnvagnsförråd och/eller cykelrum.

Tillgänglighet

Planområdets placering i de norra delarna av Färjestaden ger ett upptagningsområde helt annat än för de befintliga förskolorna. I närområdet finns många bostadsområden som tillsammans med det väl utbyggda gång- och cykelvägnätet och de närbelägna busshållplatserna bidrar till förutsättningar för ett minskat bilberoende.

Nyttillkomna byggnader skall utformas på ett sådant sätt att de klarar kraven på tillgänglighet.



FRIYTOR

Förutsättning

Lek och rekreation

På den öppna gräsytan ligger en mindre pulkabacke som är känd och omtyckt inom området, gräsytan erbjuder även spontanlek för områdets barn.

Ytan är ca 7000 m² i en avundad trekantig form som ligger mellan ca 7 - 30 meter från angränsande fastigheter och mellan ca 30 - 40 meter från de intilliggande byggnaderna. Idag är ytan öppen och erbjuder inget skydd vare sig från vind eller sol.

I närområdet finns ytterligare en lekplats vid Musselvägen med lekredskap och en bollplan samt öppna gräsytor för spontanlek.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, strandskydd eller annan värdefull miljö som påverkas negativt av en etablering på platsen.

Placeringen på västra sidan av Brovägen i ett bostadsområde innebär att planområdet har en trafiksäker och naturlig kontakt men naturområdet vid Kalmarsund ca 700 meter västerut i förlängningen av Tångstigen.



Planillustration lektytor



Förändring

Lek och rekreation

En byggnation kan komma att inskränka på allmänhetens tillgång till gräsytan. Om placeringen av byggnader är sådan att pulkbacken inte kan ligga kvar ska den anordnas på annan plats inom planområdet och på ett sätt som gör att den och övriga lekplatser är tillgängliga för allmänheten även i framtiden.

Utomhusrum ska planeras på ett sådant sätt att det uppstår variationer i solförhållanden, väderstreck, vind och vegetationstäthet. För förskoleverksamheten är det viktigt att planera lekplatser på ett sådant sätt att barn i olika åldrar och lek i olika tempo kan ske parallellt på olika platser.

Naturmiljö

I och med etableringen i det föreskrivna läget kan förskoleverksamheten dra nytta av närområdet där det finns miljöer med naturmark som kan fungera som inspiration och kunskapsbank i förskolans pedagogiska arbete.

GATOR OCH TRAFIK

Förutsättning

Gatunätet

Inom området Snäckstrand utgörs vägnätet av Brovägen i öster, de två utfartsvägarna Snäckstrandsvägen och Krabbstigen/Hummerstigen samt ett antal lokalgator, varav de flesta är återvändsgator sammanbundna av cykelvägar. Vid utfarten Krabbstigen/Hummerstigen finns en planseparerad korsning där gång- och cykelvägen går under Brovägen. Vägar är belagda med asfalt. I de närliggande grönområdena löper ett nät av gångstigar. De direkt omgivande gatorna ligger i planens södra och norra delar i nivå med gräsplanen medan de mot väster ligger ett par decimeter under. Snäckstrandsvägen och Musselvägen följs av öppna diken.



Vägnätet

Kollektivtrafiken

Anknytning till kollektivtrafik sker via busshållplatser på ömse sidor om Brovägen. För trafik i södergående riktning finns två närliggande hållplatser, en ca 300 meter söderut i höjd med Krabbstigen och en ca 400 meter norrut vid bebyggelsen längs Musslevägen. För trafik i norrgående riktning ligger busshållplatsen ca 400 meter söderut i höjd med utfarten Krabbstigen/Hummerstigen. Det finns täta dagliga turer till Kalmar samt goda förbindelse till norra och södra Öland.



Parkering

Parkering inom området sker främst på den egna fastigheten men också utmed lokalgator.

Trafik

Idag sker inga varutransporter till området då där saknas verksamheter. Den enda tunga trafiken utgörs av sopbilen. Dagens trafikflöden på närliggande gator framgår av Genomförandestudien.

Utfarter

I programarbetet har det framkommit att utfarten Snäckstrandsvägen/ Brovägen upplevs som otydlig och inte särskilt säker. Dels uppges det att det kan vara svårt att hitta avfarten från Brovägen då den är dåligt upplyst, dels kan det under vissa tider vara svårt att köra ut på Brovägen, särskilt sommartid.

I Snäckstrandsområdet är de enda befintliga utfarter de från privata fastigheter.

Förändring

Gatunätet

Planförslaget påverkar inte det befintliga gatunätet.

Det är av vikt att de bulleråtgärder som behövs för etableringen inte blir så höga att de dominerar Brovägens gaturum.

Utfarter

Snäckstrandsområdets utfarter på Brovägen har analyserats i Genomförandestudien, till vilken det hänvisas för alternativa förändringar.

Planområdets utfart på Snäckstrandsvägen skall placera så nära Brovägen som möjligt. Planen föreskriver att körbar utfart är endast tillåten på en begränsad sträcka i anslutning till parkeringsytan för att undvika störande trafik i bostadsområdet.



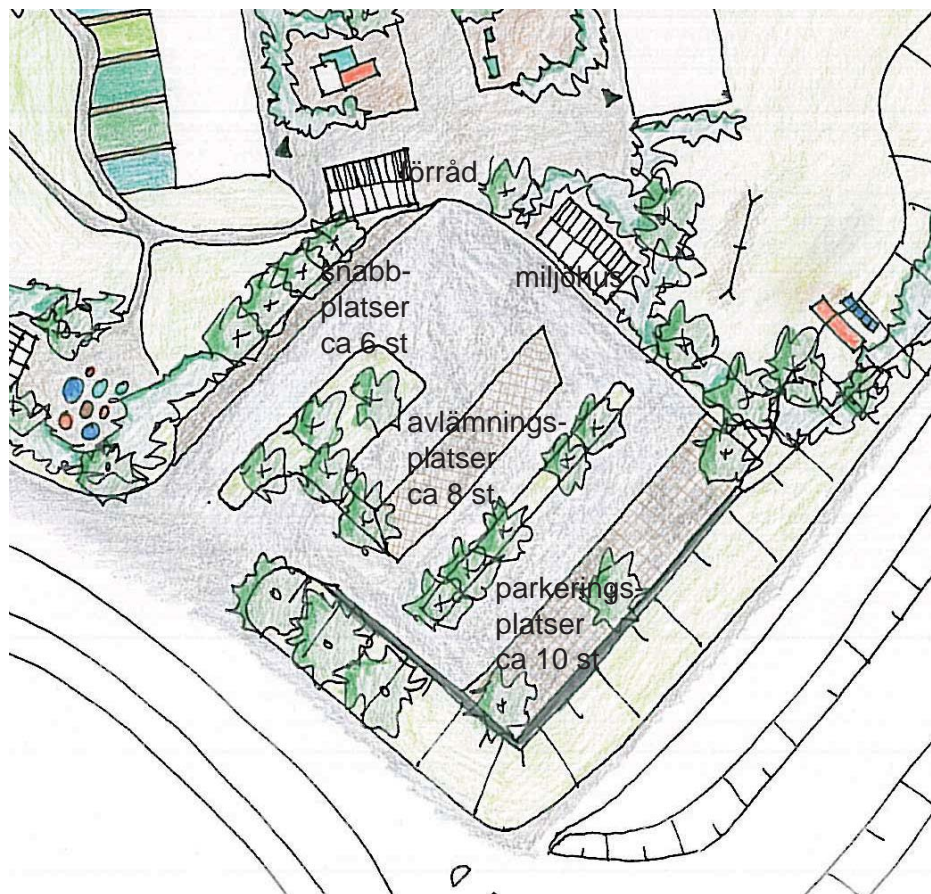
Parkering

Den planlagda parkeringsytan skall vara flexibel och avpassad för planens gällande ändamål.

För förskolan är det särskilt viktigt för säkerheten att planera parkeringen så att behovet av att backa minimeras och att det inte finns möjlighet att köra fort. Parkeringen skall därför inte uppfattas som en tom asfaltsbelagd yta, utan träd och buskplanteringar samt olika markbeläggning styr trafiken inom parkeringsytan snarare än skyltar och streck.

Illustrationen visar 24 bilplatser för 3 olika behovssituationer, vid en maxanvändning av ytan kan den rymma 44 bilplatser.

Möjligheten att anordna kantstensparkering längs Tångstigen för boende och för eventuell personal bör beaktas.



Illustration, parkeringsytan



Varumottagning

De i planen angivna ändamålen, skola och vård, kommer att medföra en ökning av den tunga trafiken i och med daglig matleverans. I dagsläget sker den från Äppelvägens centralkök.

STÖRNINGAR

Förutsättning

Buller

Enligt planprogrammet bedöms trafikvolymerna på Brovägen som den enskilt största störningsfaktor att beakta vid kommande planläggning.

Trafikökning

Enligt Vägverket bedöms antalet fordon på Brovägen öka med ca 25% till 2025. Dagens trafikflöden framgår av Genomförandestudien. Enligt gällande översiktsplan finns förslag till ny förbifart förbi Färjestaden. Det är i dagsläget mycket ovisst när en sådan kan komma till stånd och kan avlasta trafikförhållanden på Brovägen. Till dess bedöms trafikmängderna på berörda vägar öka motsvarande det Vägverket anger.

Förändring

Buller

En enklare bullerutredning är gjord av kommunen, daterad 2008-06-20 och 2009-02-03, som visar en max bullernivå vid utemiljöer ca 35 m från väg ligger över riktvärdet 70 dB för uteplatser.

Bullerskydd i form av bullerplank eller bullervall minskar direktpåverkan. Även uppväxt vegetation/trädridåer utmed Brovägen ger ett intryck av dämpad bullerspridning.

Vid projekteringen av området skall möjligheten att åtgärda den befintliga vallens ljudläcka, där GC-vägen ansluter till Tångstigen, ses över.

Trafikökning

För information om planförslagets inverkan på trafikökning hänvisas till Genomförandestudien.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Förutsättning

Vatten och avlopp

Fastigheter runtom planområdet är uteslutande anslutna till kommunalt vatten och avlopp då planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

LOD, lokal dagvatten hantering är inte möjlig.

Ledningar för vatten, spill- och dagvatten ligger i norr vid Tångstigen och för vatten och spillvatten i planområdets sydöstra hörn.

De öppna diken längs Snäckstrandsvägen och Musselvägen leder dagvattnet från området och omgivande vägar mot ledningsnätet i norr och diket längs Brovägen i söder.

Brandvattenförsörjning

Det finns två befintliga brandposter belägna på mindre än 200 meter från planområdet.



VA-ledningar i området



Förändring

Vatten och avlopp

Den nytillkomna fastigheten ansluts till kommunalt VA-nät. Planförslaget innebär en större andel hårdgjord yta vilket leder till att dagvattenfördröjningen minskar. I de norra delarna av planområdet, från byggnader och hårdgjorda ytor runt byggnaden bör dagvattenhanteringen ske via befintligt kommunalt nät. Parkeringsytan avvattnas söderut och då den hårdgjorda ytan inte bidrar till någon fördröjning kan det öppna diket längs Snäckstrandsvägen användas som utjämningsmagasin för regnvattnet.

Diket längs Snäckstrandsvägen kommer till stora delar behöva kulvertteras på grund av tillkommande utfart och bulleråtgärder.

Brandvattenförsörjning

Utformning och placering av eventuell brandpost ska ske i samråd med Räddningstjänsten i samband med projektering.

ENERGI, VÄRME OCH AVFALL

Förutsättning

El

E ON svarar för elförsörjningen i området.

Norr om planområdet ligger transformatorstationen *Idyllen* på en grönyta söder om bebyggelsen vid Musselvägen. Elledningar är idag framdragna till angränsande fastigheter.



Transformatorstationen Idyllen och lekplatsen vid Musselvägen



Uppvärmning

Fjärrvärme nätet sträcker sig i dagsläget längs Möllstorpsgatan i höjd med Strandvägen ca 700 från planområdet.

Avfall

KSRR svarar för sophantering i området.

Förändring

El

I det fall ledningsnätet till fastigheterna vid Tångstigen inte har tillräcklig kapacitet får en ny ledning läggas från transformatorstationen *Idyllen*.

Uppvärmning

Värmeförsörjning sker individuellt och uppvärmning ska ske med vattenburen värme för att i framtiden möjliggöra en enkel anslutning till Fjärrvärmenätet.

Värmehushållning ska ombesörjas på ett effektivt sätt för att skapa energisnåla byggnader.

Avfall

Dimensionering av infarter, vändplaner och utrymme i miljöhus för avfallshantering ska ske enligt KSRRs skrift, *Regler och rekommendationer för avfallsutrymmen och transportvägar m.m.*

ADMINISTRATIVA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader betalas av kommunen.

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförande och eventuell förätningskostnad bekostas av exploatören.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen medför ny bebyggelse och en förtätning av Färjestaden norrut.

Exploateringen innebär en förändring av landskapsbilden. Idag används området för spontanlek och pulkaåkning, något som fortsättningsvis ska vara möjligt men i en mer skyddad miljö.

Närheten till cykelväg, busshållplats och bostadsområden kan komma



att minska bilberoendet i Färjestaden, vilket ses som positivt ur miljö-
hänsyn.

Föreslagen utbyggnad kommer dock innebära en ökad trafik i området.
Ökningen kommer vara marginell i jämförelse med den nuvarande
trafiken. Med förbättringsåtgärder på korsning Snäckstrandsvägen/
Brovägen samt att infarten till den nytilkomna parkeringsytan ligger
så nära Brovägen förväntas den ökade trafiken bara innebära en mindre
störning.

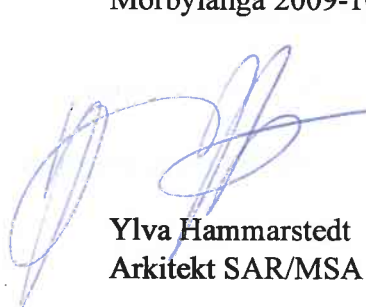
MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Ylva Hammarstedt i samarbete med
följande tjänstemän

Liselotte Eriksson
Roger Holm
Bengt Johansson
K-G Johnsson
Ann Willsund

Miljöhandläggare
Miljöhandläggare
Utvecklingsledare
Teknisk chef
Skolchef

Mörbylånga 2009-10-21



Ylva Hammarstedt
Arkitekt SAR/MSA



Marie-Christine Svensson
Stadsarkitekt

Planering av markens och vattnets användning regleras i plan- och bygglagen (PBL). Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar kommunens hela yta.

Av översiktsplanen ska bl a framgå grunddragen i användningen av mark- och vattenområden samt kommunens syn på hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

En översiktsplan fungerar som rådgivande och upplysande handling som anger riktlinjerna för bl.a. fortsatt planering. En fördjupning av översiktsplanen kan göras för avgränsande områden, där markanvändningen preciseras. Översiktsplanen och dess fördjupningar är inte juridiskt bindande.

En detaljplan reglerar i detalj hur marken får användas, hur områden ska utformas och hur bebyggelsen ska gestaltas. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska utvecklas. Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglov.

Vid upprättande av detaljplan ska en lagstadgad planeringsprocess följas, med följande steg:

- Program
- Samrådsförslag
- Utställningsförslag
- **Antagande**



Mörbylånga
kommun

Miljö- och byggnadsförvaltningen



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr 08/610

Samrådshandling 2008-03-06 rev 2009-06-17

Utställningshandling 2009-06-17 rev 2009-08-18

Antagandehandling 2009-08-18

Laga kraft 2009-10-21

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen, PBL 5 kap 20 §, föreskriver om normalt planförfarande

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, varför särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Tidplan för detaljplanens handläggning

Samrådsbeslut i MoB	mars 2009
Utställningsbeslut i MoB	juni 2009
Antagande i MoB	augusti 2009
Laga kraft	september 2009

Tidplan för byggnation

Kommunen har för avsikt att påbörja projektering och byggnation av förskolan och de nödvändiga åtgärderna på kringliggande infrastruktur så snart planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag antagandet av planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Mörbylånga kommun är huvudman för lokalgata, allmän plats och VA-ledningar.
Vägverket Region Sydöst är huvudman för Brovägen



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr 08/610

Samrådshandling 2008-03-06 rev 2009-06-17

Utställningshandling 2009-06-17 rev 2009-08-18

Antagandehandling 2009-08-18

Laga kraft 2009-10-21

E.on ansvarar för elledningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Eventuell fastighetsreglering sker när detaljplanen har vunnit Laga kraft.

Eventuell fastighetsreglering inom planområdet bekostas av exploitören.

En utökning av fastigheten Björnhovda 5:38 fastighetsregleras och bekostas genom avtal som upprättas mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Erforderliga utredningar av åtgärder på infrastrukturen bekostas av Mörbylånga kommun. De av utredningen utpekade åtgärderna bekostas av Mörbylånga kommun, med Vägverket Region Sydöst som möjlig medfinansiär.

Bulleråtgärder bekostas av Mörbylånga kommun på allmän platsmark och av exploitören på kvartersmark.

Anslutning och eventuell utbyggnad av

starkströmsledning åtgärdas av E.on och bekostas av exploitören

Alla åtgärder inom kvartersmark bekostas av exploitören.

Upprättande av detaljplan

Plankostnaderna bekostas av Kommunstyrelsen

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning skall genomföras innan byggnation påbörjas.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr 08/610

Samrådshandling 2008-03-06 rev 2009-06-17

Utställningshandling 2009-06-17 rev 2009-08-18

Antagandehandling 2009-08-18

Laga kraft 2009-10-21

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Ylva Hammarstedt, Miljö- och byggnadsförvaltningen, Mörbylånga kommun.

I samarbete med följande tjänstemän:

K-G Johnsson Tekniskförvaltningen

Bengt Johansson Kommunledningskontoret

Liselotte Eriksson Miljöhandläggare

Roger Holm Miljöhandläggare

Ann Willsund Skolchef

Mörbylånga 2009-10-21

Ylva Hammarstedt
Arkitekt SAR/MSA

Marie-Christine Svensson
Stadsarkitekt