



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER	
	Detailplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
	Allmänna platser
	LOKALGATA Lokaltrafik
	NATUR Naturområde
Kvartersmark	
	SDB Skola, Vård, Bostäder och icke störande verksamhet
	BD Bostäder, Vård och icke störande verksamhet
	B Bostäder och icke störande verksamhet
	E Tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Byggnad får inte uppföras
	Endast komplementbyggnad får uppföras

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser	
dike/damm	Dike och dammar för avledning, fördröjning och rening av dagvattnen ska anordnas
småvatten	Småvatten med stilla vatten ska anordnas i enlighet med Skötselplan för naturmarken sid 3
gc-väg	Gång- och cykelväg ska anordnas
+00,0	Föreskriven höjd över nollplanet
Skyddsbestämmelser	
n ₁	Bevarandevärda träd
n ₂	Bevarandevärd stenmur

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING	
e ₁	Största byggnadsarea i m ² För friliggande enbostadshus tilläts största byggnadsarea 20 % av fastighetsarean, dock max 250 m ² per fastighet
e ₂	Största byggnadsarea i m ²
d ₁	För friliggande enbostadshus är minsta storlek på fastighet 700 m ²

MARKENS ANORDNANDE	
Mark och vegetation	
n ₃	Minsta mängd i m ² som ska vara genomsläpplig för dagvattnen För friliggande enbostadshus minst 60% av fastighetsarean
+00,0	Föreskriven höjd över nollplanet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE	
Placering	
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns i de fall huvudbyggnaden är fristående Bostadsdel i byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet eller sammanbyggnas Garage/carport ska placeras 6 meter från lokalgata Komplementbyggnad ska placeras 1 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet eller sammanbyggnas. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.
p ₂	Byggnader ska placeras så att gårdsrum bildas
Utformning och omfattning	
I - IV	Högsta antal våningar
	Högsta nockhöjd i meter
v ₁	Maximalt antal lägenheter
	Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad 3 meter

Byggnadsteknik	
Endast källarlösa hus	
Byggnad ska uppföras i radonskyddat	
Dagvattnenledningar inom den egna fastigheten ska anordnas med fördröjningsmagasin	

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor
Marklov krävs för fällning av träd markerade med n₁
Marklov krävs för ingrepp i mur markerad med n₂
Inom kvartersmark krävs marklov för fällning av ädellevträd med en stamdiameter över 30 cm på en höjd av 1 meter.

Parkeringsplatser
1 plats per lägenhet
25 platser per 1 000 m² förskola
3 platser per 1 000 m² övrig verksamhet

Huvudmannskap
Kommunen är huvudman för allmän plats

GRUNDKARTA ÖVER BJÖRNHOVDA 25:2 mfl
Mörbylånga kommun, Kalmar län
Upprättad genom utdrag ur digital databas och teresterrätning
METRIA
KALMAR 2015-04-16

Anders Johansson
Ingenjör
Skala 1:1000
Mörklös: II
Koordinatnysten i plan: Sverref 1430
Koordinatnysten i höjd: RH 2000
Fastighetsredovisningen aktuell 2015-04-16

BETECKNINGAR	
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Bostadshus
	Ulltus
	Brunn
	Lövträd resp. barrträd
	Äppelträd
	Staket
	Häck
	Stenmur
	Väggkanter
	Dike
	Äng resp. åker, resp kår
	Lövskog resp. barrskog
	Punkthöjd
	Höjdukurva

F219

 Mörbylånga kommun 386 80 MÖRBYLÅNGA Tel. 0483-470 00 www.morbylanga.se	ANTAGANDEHANDLING									
	Detaljplan för del av Björnhovda 25:2 hållBARplats Järnvägsgatan Mörbylånga Kommun									
Upprättad 2011-08-09 rev. 2015-11-26 Ylva Hammarstedt Arkitekt SAR/MISA	Dnr 09/425	<table border="1"> <tr> <th>Beslutsdatum</th> <th>Instans</th> </tr> <tr> <td>§ 231 2011-08-09</td> <td>MoB</td> </tr> <tr> <td>§ 54 2016-03-22</td> <td>KF</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Laga kraft 2016-04-15</td> </tr> </table>	Beslutsdatum	Instans	§ 231 2011-08-09	MoB	§ 54 2016-03-22	KF	Laga kraft 2016-04-15	
Beslutsdatum	Instans									
§ 231 2011-08-09	MoB									
§ 54 2016-03-22	KF									
Laga kraft 2016-04-15										
Marie-Christine Svensson Stadsarkitekt	Skala 1:1 000 (A1)									

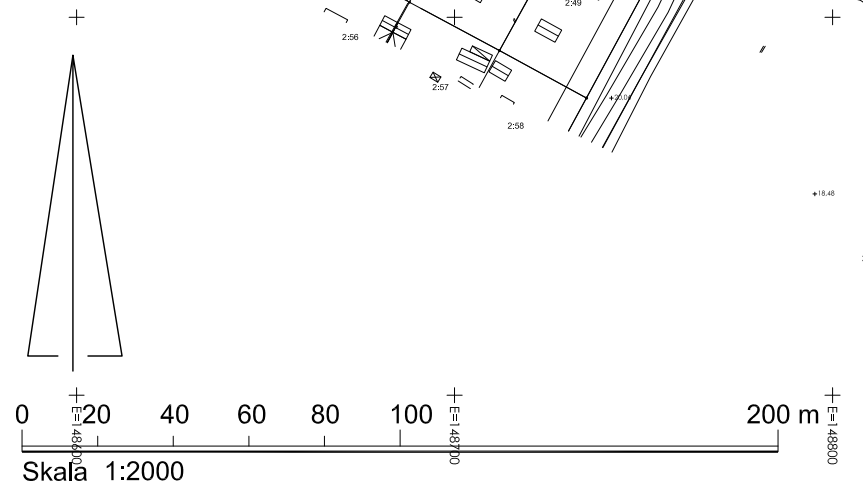


GRUNDKARTA över BJÖRNHOVDA 25:2 mfl
Mörbylånga kommun, Kalmar län
Upprättad genom utdrag ur digital databas och färdmätning
METRIA
KALMAR 2015-04-16

Anders Johansson
Ingenjör
Skala 1:1000
Måttavskala 1:1000
Koordinatstycken i zoner: Sverref 1630
Koordinatstycken i zoner: Sv 2000
Fotografieredovisningen avseende 2015-04-16

- BETECKNINGAR
- Fastighetsgrän
 - Fasthetsgrän
 - Användningsgrän
 - Egendomsgrän
 - Skiljevägg
 - Sjö
 - Bunn
 - Överflödsresp. bunn
 - Agribebyggelse
 - Skog
 - Håll
 - Skulptur
 - Vagnställe
 - Ö
 - Ång resp. ökar resp. kår
 - Översvämningssomring
 - Funtid
 - Höjningskurva

Skala 1:1000



TECKENFÖRKLARING

- gräns kvartersmark
- byggnader
- bilväg, gång- och cykelväg, promenadstig
- djuprännor
- slätter
- översvämningsbara ytor
- skog
- bryn
- kortgräs

F219



Mörbylånga kommun
386 80 MÖRBYLÅNGA
Tel: 0485-470 00
www.morbylanga.se

Upprättad 2015-11-26
Yva Hammarstedt
Arkitekt SAR/MSA

Marie-Christine Svensson
Stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Illustrationplan för detaljplan för
del av Björnhovda 25:2
hållBARplats Järnvägsgatan
Mörbylånga Kommun

Dnr 09/425	Beslutsdatum § 231 2011-08-09	Instans MoB
	Antagande § 54 2016-03-22	KF
Skala 1:2000 (A2)	Laga kvart 2016-04-15	



Detaljplan för del av Björnhovda 25:2, hållBARplats Järnvägsgatan



Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6
Handläggning	6
Handlingar	7
Bakgrund och uppdrag	8
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Planprogram	10
Detaljplan, områdesbestämmelser	11
Omgivande detaljplaner	11
Pågående planer	12
Riksintressen 3 och 4 kap MB	12
Områdesskydd 7 kap MB	12
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	13
Jordbruksmark	14
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	15
Ställningstagande till miljöbedömning	15
Planens behov av en checklista för sociala konsekvenser	15
Natur	16
Förutsättning	16
Förändring	21
Bebyggelse	24
Förutsättning	24
Förändring	25
Friytor	27
Förutsättning	27
Förändring	28

Gator och trafik	29
Förutsättning	29
Förändring	30
Teknisk försörjning	32
Förutsättning	32
Förändring	33
Energi, värme och avfall	34
Förutsättningar	34
Förändring	34
Störningar	35
Förutsättningar	35
Förändringar	35
Konsekvenser av planens genomförande	35
Medverkande	36



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillskapa möjligheten att bygga en större kommunal förskola och att utreda förutsättningar för ett nytt bostadsområde i sydöstra delen av Färjestaden. Bostadsområdet ska möjliggöra för en stor mångfald av boendeformer och verksamheter.

Naturmarken inom området ska tydligt ta tillvara platsens förutsättningar och karaktär. Områden med äldre träd, snår och död ved tillsammans med stenmurar skapar förutsättningar för en biologisk mångfald. Naturområden planeras i naturliga lågpunkter för att effektivt kunna ta omhand och rena dagvatten i öppna system. I dagvattensystemet ska småvatten skapas som kan gynna den rika populationen av groddjur i omkringliggande bevattningsdammar.

Det nya bostadsområdet tillsammans med förskolan ska utformas med god arkitektur utifrån platsens förutsättningar. Nya boendeformer med möjligheter till verksamheter kan undersökas och byggnationen ska ske energieffektivt och miljömässigt hållbart. Föreslagen etappindelningen kan bidra till att hålla samman byggnationen och arkitekturen för att skapa områden som tydligt kan visa på sin tids stildrag med en sammanhållen utformning och skala.

Rummen mellan byggnaderna ska utformas med stor omsorg, på ett sätt som gör att de boende kan mötas på lika villkor och så att gårdarna möter upp omgivande naturmiljöer. Omgivande naturmiljöer ska utformas med lika stor omsorg för att upplevas som vilda, vackra skogspartier med en stor biologisk mångfald, en säker dagvattenhantering och för att kunna fungera som stöd i den pedagogiska verksamheten.





Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra delen av Färjestaden och begränsas i nordost av Järnvägsgatan, en viktig förbindelselänk mellan Färjestaden och Skogsby. Området ligger ca 2 km från Färjestadens hamn och centrum.

Areal

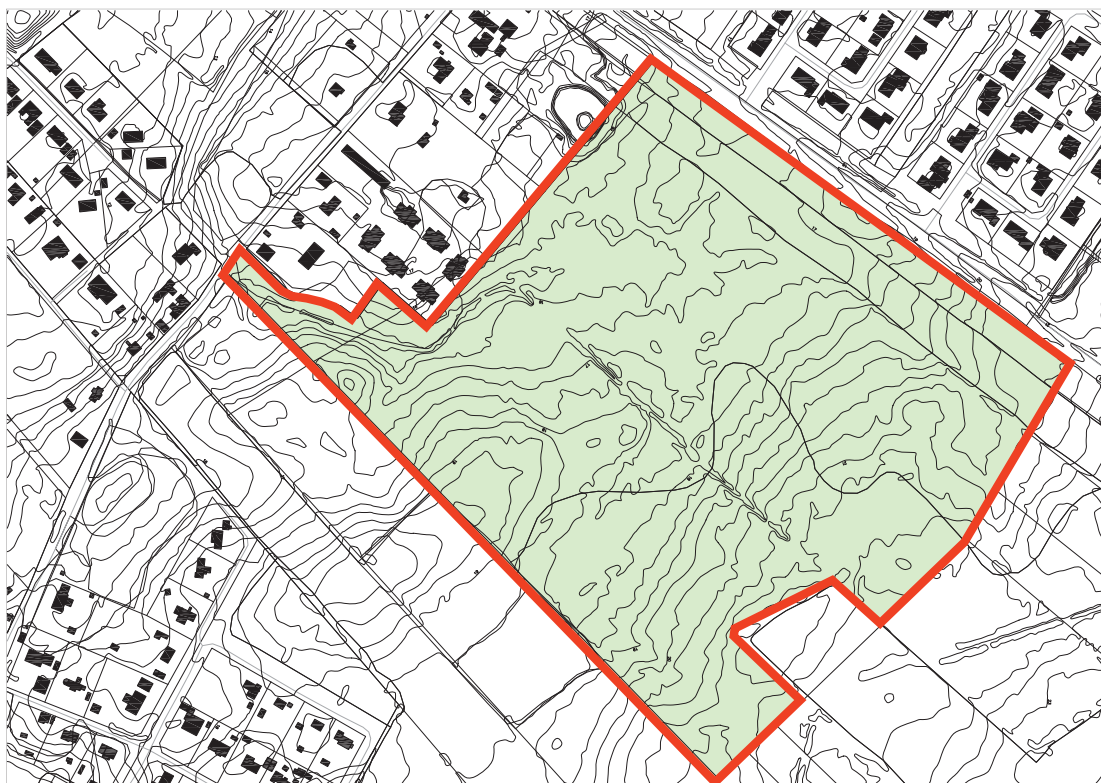
Planområdet omfattar ca 15 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Björnhovda 25:2 ägs av Mörbylånga kommun.

Handläggning

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 20 § (1987:10).



Planområdet



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Planbeskrivning, upprättad 2011-08-09, reviderad 2015-11-26
- Genomförandebeskrivning, upprättad 2011-08-09, reviderad 2015-11-26
- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2011-08-09, reviderad 2015-11-26
- Illustrationsplan upprättad 2015-11-26
- Behovsbedömning 2010-05-19, reviderad 2015-11-26
- Skötselplan för naturmarken 2015-11-26
- Checklista, sociala konsekvenser 2010-05-19
- Inventering av groddjur i Färjestaden, Björnhovda 25:2 m.fl. Mörbylånga kommun, inför detaljplan, 2015-05-13
- Artskyddsutredning i samband med detaljplan för del av Björnhovda 25:5 2015-10-28, reviderad 2015-11-18
- PM Studie av avrinningsområde öster om planområdet 2010-04-16
- PM kapacitets beträffande befintligt dagvattennät 2010-04-16
- PM Översiktlig dagvattenstudie inom planområdet 2010-04-16
- Utredning inför villabebyggelse i Björnhovda 25:2. Arkeologisk rapport 2010:18, Kalmar länsmuseum
- Översiktlig geoteknisk utredning, 2007-10-26
- Översiktlig geoteknisk utredning, 2011-07-08
- Aktuell grundkarta
- Aktuell fastighetsförteckning

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, detta dokument har juridisk rättsverkan. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning, behovsbedömning samt övriga bilagor. Övriga handlingar upprättas för att underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har.



Bakgrund och uppdrag

Mörbylånga kommun genomförde 2008 en markanvisningstävling för området öster om Färjehallen i Färjestaden som berör del av fastigheten Björnhovda 25:2. Tävlingsens förutsättningar var att området skulle innehålla:

- minst 20 hyresrätter
- mindre lägenheter typ ”första boendet”
- minst 20 mindre marklägenheter
- gc-förbindelse som en del av en framtida förbindelse mellan Skogsby/Torslunda och Färjehallen/Färjestadens centrum.

Förslag till nya boendeformer och god arkitektur utifrån platsens förutsättningar värderades extra högt liksom energieffektivt och miljömässigt hållbart byggande som integreras i gestaltningen.

Kommunstyrelsen ställde sig i sitt beslut 2008-10-14 § 171 bakom förslaget som inlämnades av Myresjöhus AB, Smålandsvillan och Kärnhem AB och antog de delaktiga husföretagen som exploatörer för området.

April 2009 inkom Myresjöhus Mark och Kärnhem Sydost AB med ansökan om upprättande av detaljplan på berörd del av fastigheten Björnhovda 25:2. Planansökan överensstämmer med det förslag som inlämnades och antogs vid markanvisningstävling för området. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2009-08-19 § 160 att ställa sig positiv till att utreda platsens lämplighet för bostadsändamål genom detaljplaneprocess. Då området är av betydande storlek och får stor omgivningspåverkan togs ett beslut att ett planprogram bör upprättas. I samband med planarbetet har dagvattenfrågan utretts. Efter programsamrådet tog Miljö- och byggnadsnämnden beslut 2010-08-25 § 126 om att ta fram samrådshandlingar och detaljplanarbetet påbörjades.

Tidigare engagerade exploateringsföretag har inte möjlighet att färdigställa detaljplanen och exploatera området i närtid. Kommunen vill i närtid utnyttja en del av aktuellt område för byggnation av en större kommunal förskola. I Färjestaden råder också stor brist på flerbostadshus.

Kommunstyrelsen beslutade 2015-04-07 att godkänna avtal där kommunen löser ut Kärnhem Bostadsproduktion AB och Myresjö Mark AB ur projektet mot ersättning för upparbetade externa kostnader samt en markoption. Kommunen har därmed full rådighet över detaljplanarbetet.



Tidigare ställningstaganden

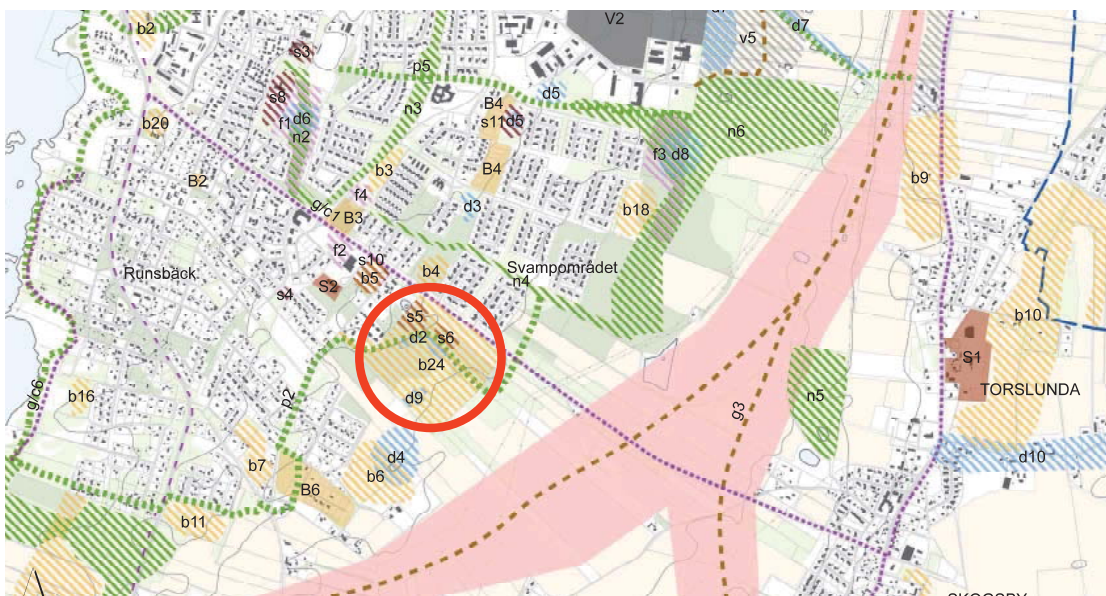
Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan för Mörbylånga kommun, antagen 2015-03-24 slås det fast att det i samband med framtida planering är viktigt att beakta framkomligheten även i och genom bostadsområden. I första hand är det framkomligheten för fotgängare och cyklister som ska beaktas, men om möjligt även för biltrafik. Ett sätt att åstadkomma detta kan vara genom att skapa släpp mellan fastigheter på strategiska platser. Ett av kommunens högt prioriterade projekt är en framtida förbifart öster om Färjestaden. Förbifarten kan komma att medföra stora vinster för Färjestaden och stadsmiljön i de mer centrala delarna, eftersom den kan avlasta väg 943 med en stor andel av den genomfartstrafik som idag passerar nere vid hamnplan och på så vis skär av kopplingen mellan hamnplan och övriga Färjestaden.

Aktuellt planområde: b24 – HållBARplats Järnvägsgatan (ca 120 bostäder inkl. flerbostadshus) Aktuellt förslag till detaljplan tillåter ca 100 tomter för bostäder. Möjlighet till upprättande av flerbostadshus finns i planområdets norra del. Planen tillåter också byggande av skola, förskola eller serviceboende på vissa delar utmed Järnvägsgatan. Planområdet ligger i en expansiv del av Färjestaden och i nära anslutning till sporthall och andra planerade bostadsområden. Inom området ryms områdena d9, s5 och s6.

Utformningen av dagvattendammar och möjligheten att bygga skola, förskola eller äldreboende är viktiga att beakta i samband med upprättande av detaljplan för området.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen



utdrag ur gällande översiktsplan



Planprogram

Ett planprogram för området godkändes av miljö- och byggnadsnämnden 2010-08-26 § 126. Planprogrammets syfte är att utreda förutsättningar för ett större bostadsområde i sydöstra delen av Färjestaden vid Järnvägsgratan. Vidare är syftet att utreda dagvattensituation inom området och vilken dagvattenmängd som passerar genom området. Programmet redovisar ett bostadsområde med blandad bebyggelse av varierande storlek, upplåtelseformer och karaktär samt tilltalande friytor och grönstråk.

I aktuellt planförslag har en omfördelning av kvartersmark och allmän platsmark gjorts för att bättre tar tillvara platsens förutsättningar för att minimera schaktningsarbetet inom planområdet och likväl kunna genomföra en tillfredställande fördröjning och rening av dagvatten. Karaktären på naturområdet föreslås bli mer skogslikt och mindre parklikt i jämförelse med ambitionen i planprogrammet. De skyddsvärda groddjuren i området trivs bättre i miljöer med nedfallna döda träd än i parklandskap. Område för förskola och områden för flerbostadshus har utökats väsentligt. I vissa områden med kvartersmark för bostäder finns även möjlighet till vårdboende så som trygghetsboende och särskilt boende.

Åkermarken i öster har uteslutits ur detaljplaneområdet.



utdrag ur programkartan



Detaljplan, områdesbestämmelser

Området är inte planlagt.

Omgivande detaljplaner

F36:

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Färjestadens samhälle, fast. Björnhovda 1:14, 1:25, Torslunda 1:20 m fl. Fastställd 1973. Planen medger bostadsbebyggelse, industri och allmänt ändamål inom östra delen av Färjestaden tätort

F 118:

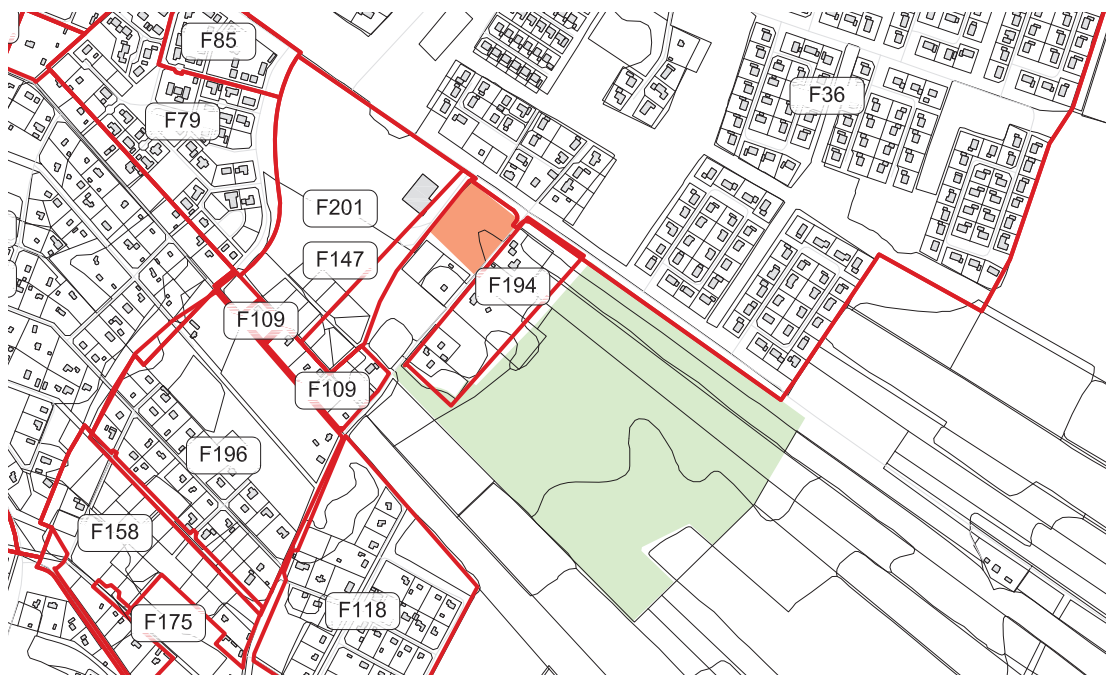
Detaljplan för Runsbäcksområdet, sydöstra delen. Laga kraft 1993. Planen medger främst bostäder inom del öster om Södra Sandåsgatan

F 194:

Detaljplan för fastigheter Björnhovda 25:389 m fl. Laga kraft 2006-09-17. Planen medger främst bostäder samt viss lager/handelsverksamhet.

F 109:

Detaljplan för område söder om Järnvägsgatan, Björnhovda 25 m fl. Laga kraft 1992-11-04. Planen medger bostäder, skola och naturområde.



omgivande och pågående detaljplaner



pågående detaljplaner



F 147:

Detaljplan för del av fastigheten Björnhovda 25:4 m fl. Laga kraft 2002-05-15. Planen medger bostäder, skola, idrottsplats.

F 201:

Detaljplan för del av Björnhovda 25:2 m fl, Granitvägen. Laga kraft 2012-01-19. Planen medger bostäder, servicebostäder, vårdcentral, kontor och kulturverksamhet tillsammans med ett aktivitetsområde närmast Järnvägsgatan och sporthallen, inom aktivitetsområdet medges uppförande av ett klubbhus med offentliga toaletter. Planen innebär att befintlig korsning, Järnvägsgatan/Äppelvägen, kan byggas om till en cirkulationsplats.

Pågående planer

Del av Björnhovda 25:2, 7-9 skola

Kommunstyrelsen beslutade 2014-11-11 att uppdra till samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för området öster om Färjehallen på del av Björnhovda 25:2 och på så sätt möjliggöra att en 7-9-skola kan finnas i området augusti 2018.

Riksintressen 3 och 4 kap MB

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 kap MB. Öland är i sin helhet riksintresse för sina natur- och kulturvärden. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas enligt 4 kap 2 § MB *riksintresse för rörligt friluftsliv* och 4 kap 3 § MB *riksintresse obruten kust*. Riksintresset syftar främst på bad-, camping- och övriga rekreativintressen utmed kustbandet. Planområdet ligger inom Färjestadens tätort och uppfyller därmed kravet för undantag från bestämmelser.

Områdesskydd 7 kap MB

Stenmurar i eller angränsande till jordbruksmark är biotopskyddade enligt 7 kap miljöbalken. I norra och östra delen av planområdet finns stenmurar angränsande jordbruksmark. Vid ingrepp i stenmurarna behövs tillstånd från länsstyrelsen.



Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller syftar till att omgivningsbullret inte ska medföra skadliga effekter på människors hälsa.

Buller från trafik och verksamheter är inte idag så höga och bedöms inte öka så att MKN överskrids.

Luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Utomhusluften i Mörbylånga kommun är av god kvalitet och bedöms inte försämrans av aktuellt planförslag.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten syftar till att bevara och förbättra kvaliteten på vårt vatten. Vattnet är indelat i grundvattenförekomst och ytvattenförekomst.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomster: SE629295-255070, Västra Ölands kalkberg. Vattenförekomsterna har god kvantitativ och kemisk status.

Ny bebyggelse avses anslutas till kommunalt VA-nät och kommer inte påverka grundvattenförekomsterna negativt.

Ytvattenförekomsten Ö s Kalmarsunds kustvatten, SE562000-162271 har måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen uppnås ej. Näringsrikt vatten från det omfattande odlingslandskapet i öster leds via ett dikessystem in i det kommunala ledningsnätet ut i Kalmarsund.

Stora mängder ytvatten från åkerlandskapet i öster passerar genom planområdet. Ett omfattande dagvattensystem ökar fördröjningen och reningen av ytvatten tillsammans med dagvatten från området. Ett genomförande av detaljplanen kan leda till att möjligheten att miljö kvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten Ö s Kalmarsunds kustvatten, SE562000-162271 kan förbättras både avseende den ekologiska och den kemiska statusen.



Jordbruksmark

Ett smalt skifte med jordbruksmark finns utmed Järnvägsgatan. Ytan inom planområdet är ca 1 ha. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. miljöbalken tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Skiftet är smalt och tätortsnära, aspekter som gör det mer svårbrukat. Bostadsbygandet är enligt PBL 2:3 (2010:900) ett allmänt intresse och att möjliggöra för byggnation av förskola och för att utveckla befintliga tätorter är ett väsentligt samhällsintresse.

Att ta i anspråk annan mark av samma areal för att genomföra detaljplanen bedöms innebära att större sammanhängande areal jordbruksmark påverkas alternativt att skogsmark med högre naturvärden påverkas. Att ta i anspråk samma areal inom planområdet skulle innebära att naturmark med stor potential att förstärka metapopulationen av större vattensalamander och långbensgroda skulle ersättas av åkermark med relativt lågt brukningsvärde.

Brukningsvärd jordbruksmark i öster har undantagits planområdet för att den tillhör en större brukad åker.



jordbruksmark i smalt skifte som kommunen avser ta i anspråk för bebyggelse



Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program, PBL 5 kap 18 § (1987:10) och miljöbalken MB 6 kap 11 §, ska 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 ska en miljöbedömning göras och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Ställningstagande till miljöbedömning

En behovsbedömning, upprättad 2010-05-19 och reviderad 2015-11-26 bifogas planbeskrivningen. Enligt kommunens ställningstagande antas planen ej medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planens behov av en checklista för sociala konsekvenser

Planering, projektering och byggande ska ske i nära samarbete med medborgare, medborgargrupper och olika aktörer för att få fram så bra besluts- och kunskapsunderlag som möjligt tidigt i beslutsprocessen. Ett led i detta är att upprätta och ta del av en checklista som belyser viktiga sociala aspekter som berörs.

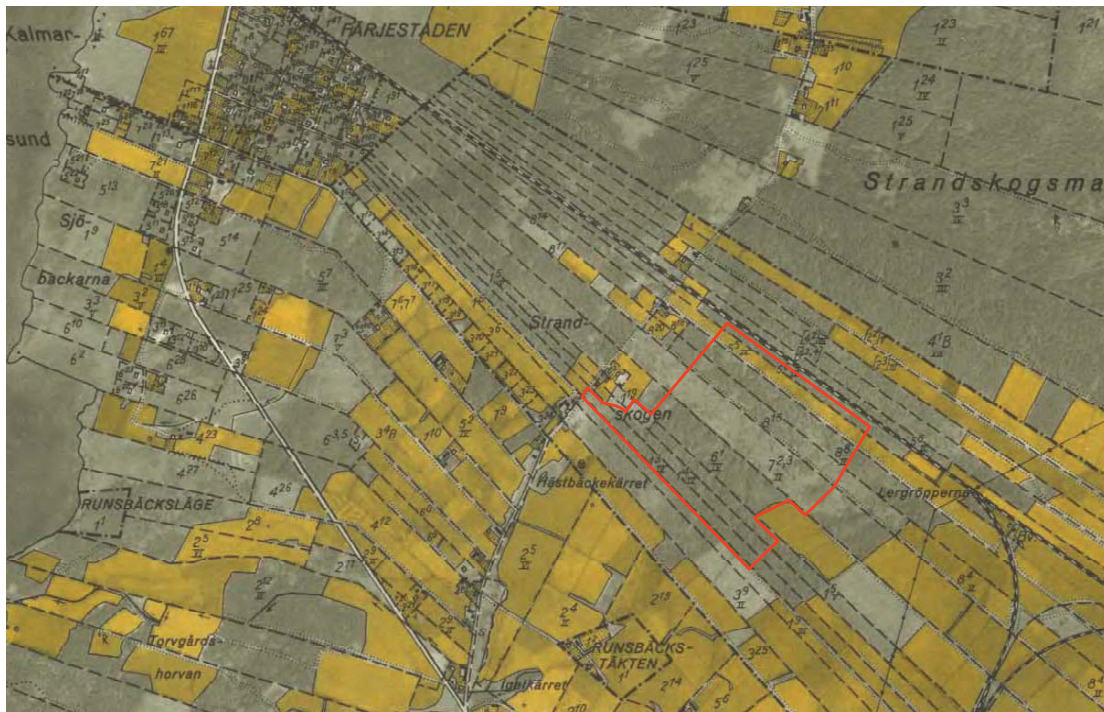


Natur

Förutsättning

Mark och vegetation

Marken inom planområdet har sedan en lång tid tillbaka används som jord- och skogsbruksmark. Området betecknades då som Strandskogen, se nedanstående karta.



utdrag ur ekonomiska kartan 1941 som redovisar jord- och skogsbruksmark, källa: lantmateriet.se

Sydväst om planområdet ligger ett välskött skogparti med äldre ädellövsträd, hassel, murgröna, en rik markflora och ett rikt fågelliv. I skogspartiet leder en stig, flitigt använd för rekreation. Öster om skogspartiet ligger en grund, grävd bevattningsdamm i gränsen till odlingslandskapet. I sydost dominerar det öppna odlingslandskapet som mot plangränsen sluter sig i skogigare partier.

I nordost gränsar planområdet mot Järnvägsgatan. På andra sidan vägen ligger äldre villatomter orienterade runt gemensamma grönytor som till största delen består av täta trädbestånd. I nordväst ligger villaträdgårdar av varierande ålder och utförande. Nyanlagda tomter med kortgräs och enstaka träd, men även äldre stenmursomgärdade naturtomter. Insprängt bland villaträdgårdarna ligger ett område med parhus. Utfyllnad av marken och slänten ner till befintliga marknivåer har med kommunens godkännande gjorts inom planområdet. Området hålls välklippt av bostadsrättsföreningen.



Längst i norr ligger ett mindre byggföretag. En grävd damm med branta slänter ligger mestadels på byggföretagets fastighet delar av den ligger även på den kommunala marken inom planområdet.

Inom planområdet återfinns ett utpräglad, tätutbildat buskskikt som gör området svårtillgängligt som strövområde. Sly dominerar tillsammans med unga lövträd så som björk och asp. Över hela området finns enstaka äldre löv- och barrträd såsom ask, ek, tall, gran som på sina håll bildar små klungor.

Ett dike, grävt av kommunen 2006, sträcker sig igenom området från sydost mot nordväst. Diket avvattnar omgivande jordbrukslandskap öster om planområdet. Vissa lägre liggande sankmarksområden med typisk markvegetation kan idag antas fungera som utjämning för dikesvattnet.

Ett jordbruksskifte, ca 1,0 ha, finns i norra delen av området.

Rödlistade arter

Fynd av den rödlistade arten skogsklocka har rapporterats inom området. Under plansområdet 2011 framförde länsstyrelsen att det kan finnas jättekamskivling, rosenfingersvamp. En enklare inventering av skogsklocka har genomförts under juni och augusti 2011. Då inga förekomster kunde noteras bedöms att exploateringen inte påverka arten negativt. Inventeringar av övriga rödlistade arter, rosenfingersvamp, jättekamskivling, vit kattost och klittviol, har genomförts i slutet av september 2011.



lövträdsdominerade områden råder i de flesta delar



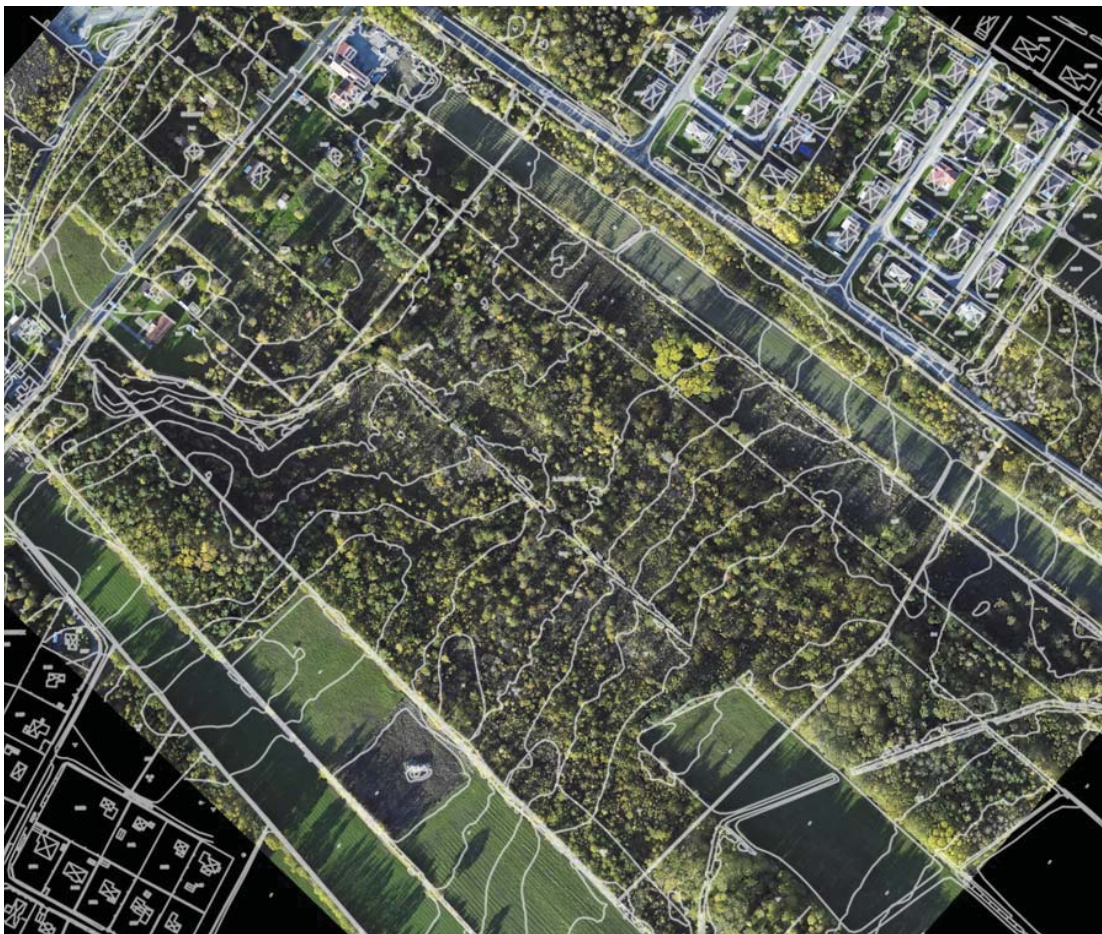
Enligt uppgifter från Thomas Gunnarsson, Ölands botaniska förening, kunde endast ett exemplar av arten vit kattost konstateras i områdets nordvästra hörn.

Större vattensalamander och den rödlistade arten långbensgroda, båda upptagna i artskyddsförordningen, har vid en inventering under våren 2015 återfunnits i ett betydande antal, i direkt anslutning till planområdet. Arternas listning i Artskyddsförordningen innebär att det är förbjudet att avsiktligt störa, fånga eller döda djur, förstöra eller samla ägg och att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Under groddjursinventeringen gjordes ett fynd av den rödlistade skalbaggen svart majbagge vid dammen strax söder om planområdet. Majbaggens larver utvecklas i bon av solitära bin, huvudsakligen sandbin på torra, öppna gräsmarker.

Geotekniska förhållanden

Jorden i området består av ett mullhaltigt ytskikt och därunder ett finjordsskikt, sand, silt eller lera på morän. Finjordsskiktet är troligtvis störst i områdets västra



överblick grönstruktur och topografi



Inom planområdet finns två registrerade lämningar och ytterligare två i närheten av planområdet. Torslunda 269, i närheten av planområdet, en boplatsen som är undersökt och borttagen där 11 anläggningar påträffades, vilka bestod av 5 härdar, 1 kokgrop och 4 övriga boplatslämningar i form av stolphål och gropar. 2 av härdarna C14-daterades till äldre järnålder, ca 200 f Kr - 150 e Kr. En kolbit från stolphålet dateras till tidigneolitikum, äldre järnåldern ca 3800-3600 f Kr.

Torslunda 152:1, även den i närheten av planområdet är en boplats med osäker utsträckning. Inom markerat område tillvaratogs 3 flintor i sydiskandinavisk flinta, varav en är eldpåverkad och 2 kvartsbitar. Platsen utgör mycket gott boplatsläge i sydostsluttning av före detta strandvall.

Torslunda 275, inom planområdet är agrara lämningar i form av röjningsröse och hägnad. Lämningen utgör ett område med fossil åkermark. Vid arkeologisk utredning 2010 iaktogs ett antal röjningsrösen och enstaka stensträngar i den mycket täta slyskogen inom angivet område. Det krävs ytterligare röjning för att kunna registrera lämningarna och göra en tydligare avgränsning.

Torslunda 276, inom planområdet är en övrig kulturhistorisk lämning och fyndplats för hagebyhögayxa i bergart. Yxan påträffades vid schaktning vid arkeologisk utredning 2010. Inga övriga boplatsindikerade fynd eller lager påträffades på platsen eller i dess närhet.

De två senare lämningarna framkom under en arkeologisk utredning som utfördes i september månad 2010 till följd av planarbetet.

Landskapsbilden

Området utgör med sitt täta trädbestånd och läge vid Järnvägsgatan och Södra Sandåsgatan ett naturligt, avgränsat landskapsrum i en övergångszon mellan Färjestadens bebyggelse och det angränsande öppna jordbrukslandskapet.



Förändring

Mark och vegetation

Tillsammans med ett naturområde längs Järnvägsgatan föreslås ett sammanhängande naturområde genom planområdet. Området är planerat längs det befintliga diket och i naturliga lågpunkter och skapar på så sätt en förbindelse mellan dammar i norr och söder.

Naturområdet är planerat för att uppnå en effektiv fördröjning och rening av dagvatten från området och av ytvatten från angränsande åkerlandskap. Dessutom ska det främja den biologiska mångfalden och skapa attraktiva livs- och fortplantningsmiljöer för områdets skyddade arter av groddjur. Därtill ska naturområdet fungera som ett rekreativområde för de boende.

I väster planeras en gång- och cykelväg med belysning. I naturområdets övriga delar föreslås promenadstigar av enklare standard utan belysning för att bättre anpassas till de skogiga miljöerna. Stråken ska underlätta rekreationen i området. Dagvattenhanteringen ska ske i öppna lösningar och utformas med dammar, för att erbjuda vackra miljöer och med stilla, solbelysta småvatten lämpliga för fortplantning för groddjuren.



mindre träd och sly utmed dike



Sankmarksområdenas typiska markvegetation och de torrare skogiga partierna som ligger inom naturområde avses bevaras och förstärkas. Som ett led i att bevara de olika karaktärerna i området skyddas ett antal strategiskt placerade träd, befintliga stenmurar och ett röse. För att förstärka karaktären är röjning av sly ett viktigt moment samtidigt som nedfallna träd och död ved tillåts ligga kvar. Anläggningen av naturmarken ska ske med så små ingrepp som möjligt och en skötselplan har upprättats för att tydliggöra kommunens intentioner med naturområdet och för att säkerställa att befintliga och skapade värden kan bevaras.

Mötet mellan kvartersmarken och naturmarken ska ske i en gradvis privatisering av det offentliga rummet. Detaljplanen reglerar plushöjder för att undvika stora höjdskillnader mellan kvartersmark och naturmark och för att så långt som möjligt behålla befintliga höjdvariationer i landskapet. Inom kvartersmark krävs marklov för fällning av ädellövträd med en stamdiameter över 30 cm på en höjd av 1 meter över marken för att säkra grövre träd som kan bidra till att bevara en trädrikedom. Ädellövträd är enligt Skogsstyrelsens ask, ek, alm, lind, lönn, fågelbär, bok och avenbok. Även marktäckningen inom kvartersmarken kan med fördel påminna om de skogiga omgivningarna. Närmiljön kring bostäderna och de gårdar som bildas inom områden för flerbostadshusen kan hållas välordnade medan skogen sakta övergår i bryn i bostadsområdenas ytterkant för att behålla så stor del av naturmarken som möjligt intakt.





Rödlistade arter

Vit kattost kommer antagligen gynnas på kort sikt när man håller på med markarbeten för att sedan möjligen hålla sig kvar vid gångstigar och vattendrag, där det kan finnas öppen jord. Vad gäller vit kattost generellt och de övriga nämnda rödlistade arter så bedöms det inte finns ekologiska förutsättningar för just dessa arter. Den tillfrågade fackexpertisen, Thomas Gunnarsson och Tommy Knutsson, TOK Naturvårdsbiologi, framhåller vidare att planområdets stora naturområden och inslaget av öppna vattenytor innebär stor potential för nuvarande arter och dess utveckling. Fyndet av vit kattost i planområdets norra del ligger på mark där natur föreslås.

Kommunen har på grund av de rika antal fynd av långbensgroda och större vattensalamander låtit ta fram en artskyddsutredning som visar att gynnsam bevarandestatus kan uppnås för metapopulationen. Planförslaget har på grund av ovan nämnda fynd arbetas fram för att erbjuda attraktiva livs- och fortplantningsmiljöer med skydd av strategiska träd, stenmurar och rösen tillsammans med bestämmelser som säkrar att småvatten skapas. En skötselplan säkrar att döda träd får ligga kvar och att området inte slyar igen.

Den igenväxta skogsmarken i det bitvis sankta planområdet bedöms inte vara någon särskilt värdefull miljö för majbaggen.



befintlig stenmur inom planområdet



Geotekniska förhållanden

Inom området kommer en viss massförflyttning vara nödvändig. Beroende på massornas kvalitet kan massor behöva bytas ut vid grundläggning av byggnader och vägar. Viss kvartersmark kommer att behöva fyllas för att den inte ska ligga lägre än angränsande naturmark och därmed riskeras översvämmas. Viss mängd massor kommer frigöras vid iordningställandet av damm- och dikessystemet.

Radon

Planen säkrar att byggnader uppförs radonskyddat.

Fornlämningar

Länsstyrelsen anser enligt rapport efter den arkeologiska utredning som utfördes 2010 att inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs i anslutning till fyndet. Befintliga stenrösen och stensträngar ska värnas för att bevara odlingslandskapets strukturelement. De flesta stenmurarna i området är välbevarade och förses med skyddsbestämmelser.

Bebyggelse

Förutsättning



befintlig bebyggelse utmed Södra Sandåsgatan



Arkitektur

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Däremot finns befintlig bebyggelse i form av friliggande villor och parhus i norr och väster tillsammans med ett mindre byggföretag som gränsar till planområdet i norr.

Bebyggelsen nordost om Järnvägsgatan är från 1970-talet och orienteras i husgrupper kring en säckgata med väl tilltagna naturområden i anslutning till bebyggelsen. Villaområdena tillhör det så kallade Svampområdet på grund av vägnamnen.

Södra Sandåsgatan i väster har karaktären av en bygata där bebyggelsens placering följer vägens sträckning och huvudbyggnaderna är placerade främst med långsidan parallell med gatan. Södra Sandåsgatan är en bygata i förändring där nybyggda parhus markant bryter karaktären med sin fria placering. De är dock belägna relativt långt från gatan och påverkar inte direkt helhetsintrycket av bygata.

Service

Västerut längs Järnvägsgatan finns familjecentral med öppen förskola och en nybyggd 4 - 6 skola. Bygglov har beviljats för en privat förskola i samma område. Ytterligare förskola i kommunal regi och äldreboende finns inom 400 - 800 m.

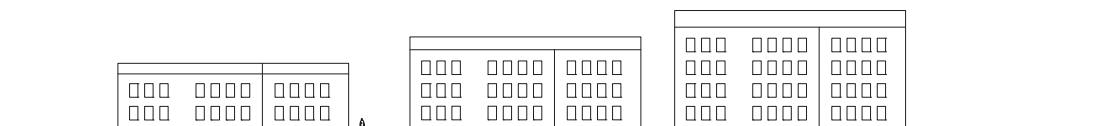
Tandläkare, bibliotek och skola för de mindre barnen finns tillsammans med mataffärer, restauranger och ett flertal andra butiker ca 2 km nordväst om planområdet, vid Storgatan och vid Köpstadens köpcentrum nära hamnen.

Österut ligger Torslunda och Skogsby med förskola, skola, sporthall och viss handel.

Förändring

Arkitektur

Ett nytt, för Färjestaden, mycket stort bostadsområde planeras. Utbyggnaden förväntas ske etappvis och under lång tid vilket har medfört ett behov av en detaljplan med stor flexibilitet. Kommunen äger marken och kan vid försäljningen med fördel styra att arkitekturen blir enhetlig, hållbar och tidstypisk. Utformningsbestämmelser tenderar att bli svåra att motivera med olika stilströmningar. Hållbart byggande i trä har både långsiktiga och kortsiktiga vinster. Upplevelsen av gaturummen vinner på att



flerbostadshus



villor, parhus, kedjehus och radhus

Illustration skalor



Grundförhållandena innebär att endast källarlösa hus får uppföras inom hela planområdet. Totalt är det möjligt att uppföra 474 lägenheter inom området. I det fall enbart villor byggs på de kvarter där det är möjligt blir antalet bostäder färre. I föreslagen etapp 1 - 4 är det möjligt att uppföra ca 50 lägenheter i varje etapp. I etapp 5 är det möjligt att bygga ca 100 lägenheter och i etapp 6 upp till 170 lägenheter. Etappindelningen gör det möjligt att färdigställa ett område i taget och att hålla samman byggnationen och arkitekturen i de olika etapperna. Det är också till fördel för groddjuren eftersom mindre områden med miljöer viktiga för dessa arter påverkas.

Service

Färjestaden växer och en viktig kommunal funktion är den planerade förskolan i ett kvarter med beteckningen SDB, skola, vård och bostäder med möjlighet till icke störande verksamhet. Förskolans placering i anslutning till naturområdet underlättar för att bedriva pedagogisk verksamhet i naturmiljö. Inom det föreslagna kvarteret finns ett lågläntparti med ett småvatten. Bevarandet av detta kan medföra att förskolebarnen får möjlighet att på nära håll studera de groddjur som finns i området och låta det bli en del av vardagen med en ökad förståelse för naturens komplexitet. Kvarterets närhet till Järnvägsgatan underlättar för en god och lämplig angöring.

Fem kvarter föreslås med bestämmelsen BD bostäder, vård och icke störande verksamheter för att möjliggöra uppförande av trygghetsboende, särskilt boende eller andra former av boende som kräver visst vårdbehov. I övriga kvarter tillåts bostäder och icke störande verksamheter. Möjligheten att bedriva ickestörande verksamheter är ett led i att göra området mer tillgängligt. Ett så pass stort bostadsområde kan behöva en närbutik, fotvård, konsthantverk, kontor och liknande verksamheter.

Friytor

Förutsättning

Lek och rekreation

300 meter väster om planområdet finns Färjehallen, Färjeparken och boulebanor alla viktiga attraktioner för olika sportevenemang, lek och tävlingar som lockar många besökare i olika åldrar. Sporthall finns också i Torslunda ca 3 km österut. Vidare förbi Färjehallen och norrut finns en del rekreationsanläggningar såsom grusplan, idrottsplats, konstgräsplan och tennisbanor.

Norr om svampområdet, vid Färjestadens industriområde finns en motionsslinga och fotbollsplan. På sommaren utgör främst badplatsen vid Talludden/Granudden och Färjestadens strandpromenad värdefulla besöksmål i tätorten.



Naturmiljö

Det tätortsnära landskapet med sin variation av skog, öppen jordbruksmark och värdefull bymiljö runt Södra Sandåsgatan, Runsbäcks by och Lundtorp attraherar många att promenera utmed befintliga vägar och stigar. Det omgivande odlingslandskapet med inslag av skog är en tillgång för området. Skogspartiet i söder innehåller tämligen orörd skog med partier av hassel, murgröna samt rik markflora och fågelliv.

Förändring

Lek och rekreation

Naturområdet med inslag av vattenytor och strövstråk ökar rekreativsmöjligheter inom området och ansluter området till närliggande lek- och rekreativsområden.

Naturmiljö

Det planerade grönstråket avses anknyta till det omgivande odlingslandskapet. Planförslaget har arbetats fram för att förstärka den biologiska mångfalden i området och kan bidra till att erbjuda ett tätortsnära, rekreativsvänligt skogsområde.



Södra Sandåsgatan inbjuder till promenader



Gator och trafik

Förutsättning

Gatunätet

Området nås från Järnvägsgatan i norr och Södra Sandåsgatan i väster. Kommunen är väghållare för dessa två gator. Järnvägsgatan är en viktig länk mellan Skogsby och Färjestaden som leder bil- och cykeltrafiken ner till väg 943. Skyltad hastighet inom berörd del av Järnvägsgatan är 40 km/h och den asfalterade vägbeläggningen är ca 7 meter bred. Vägen blir i höjd med bebyggelsen vid Kantarellgatan något smalare, ca 5 meter.

Södra Sandåsgatan används som promenadstråk och är en viktig tvärförbindelse mellan Järnvägsgatan och Runsbäcksvägen. Vägens asfalterade beläggning är dock något smalare, ca 5 - 6 meter. Skyltad hastighet 40 km/h och befintliga stenmurar vid vägkanten kan innebära en olycksrisk för oskyddade trafikanter inom vissa avsnitt. Förbättringar gjorda på Äppelvägen, cirkulationsplatsen vid korsning Äppelvägen/Järnvägsgatan och Nya Möllstorpsgränd, norr om Järnvägsgatan, kommer att underlätta bilresor till norra delen av Färjestaden och Kalmar.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Ett utbyggt gc-nät finns inom Färjestadens tätort.

En gång- och cykelväg planeras längs hela Järnvägsgatan för att underlätta för cykeltrafiken mellan Skogsby och Färjestaden. Första etappen öster om Kantarellgatan till Lundborgskrysset är färdigställd. Vidare västerut är cykelvägen utbyggd fram till Stengatan där den delar på sig. Den södra grenen går genom bostadsområdet väster om Färjehallen den norra grenen korsar vägen och följer norra sidan av Järnvägsgatan fram till Äppelvägen.

Kollektivtrafiken

Från närmaste hållplats vid Järnvägsgatan, ca 600 meter väster om planområdet, går dagligen täta turer söderut, norrut och över till fastlandet.

KLT verkar för att underlätta pendling, öka resandet och för en miljövänligare kollektivtrafiksituation. Detta sker i form av stråktrafik där busslinjerna ligger i den närmaste sträckningen mellan två platser med många resenärer och svänger inte in i mindre samhällen som ligger utanför stråken. På så vis går det fortare för de resenärer som vill ta sig mellan större orter.

Resenärer från mindre samhällen utanför stråken kan ta sig ut till hållplatser utmed stråken med hjälp av matartrafik eller närtrafiken.



Förändring

Gatunätet

Det nya bostadsområdet föreslås angöras via två infarter från Järnvägsgatan. Inom området planeras ett öppet nät av lokalgator. Gaturummet föreslås i det flesta fall vara 10,5 meter, vilket ger utrymme för en separerad gång- och cykelväg. Gaturummen kommer upplevas som väl tilltagna och det är viktigt att inte körbanan blir för bred. Att byggnader föreslås ligga något indragna från gatan medför att tomtavgränsande åtgärder snarare än byggnader definierar gaturummens utbredning. Gatlyktors placering kan också bidra till att minska det upplevda rummet.

På tre ställen skär lokalgatan genom föreslaget naturområde. Det är viktigt att byggnationen av vägen görs på ett sätt som minimerar påverkan på de planerade åtgärderna för dagvatten och att groddjur kan passera obehindrat genom naturområdet. Över det planerade diket är det därför mycket passande med broar och genom översvämningssområdet kan grodtunnlar under vägen vara mer lämpliga.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg med belysning planeras inom naturområdets västra del för att anknyta till gång- och cykelvägar längs områdets lokalgator. Längs Järnvägsgatan ska också en gång- och cykelväg anordnas för att knyta ihop Torslunda och Skogsby med de centrala delarna av Färjestaden.

Inom resten av naturområdet föreslås enklare strövstigar utan belysning för att inte påverka naturområdets skogskaraktär.

Kollektivtrafiken

Området kan med fördel trafikeras med närtrafik för att öka tillgängligheten.

Parkering

Parkering ska i huvudsak ske på tomtmark. Gatuparkering kan ske längs planerade lokalgator, 6 meter asfalt klarar viss gatuparkering.

Trafik

Till en bostad beräknas 4 fordonsrörelser per dygn. För området i sin helhet innebär det att trafiken kan uppgå till ca 1 900 fordonsrörelser per dygn. Förskolan beräknas ge upphov till ca 200 fordonsrörelser per dygn. Mestadelen av den trafiken bedöms komma från föräldrar som skjutsar sina barn till och från förskolan. Det innebär att området i sin helhet kan komma att alstra 2 100 fordonsrörelser per dygn, vilket innebär en stor ökning av trafiken på Järnvägsgatan. I det fall enbart villor skulle byggas på de kvarter där det är möjligt beräknas trafikflödena istället uppgå till ca 1 500 fordonsrörelser per dygn.

Trafikmängden på Järnvägsgatan i höjd med planprogramområdet var uppmätt till

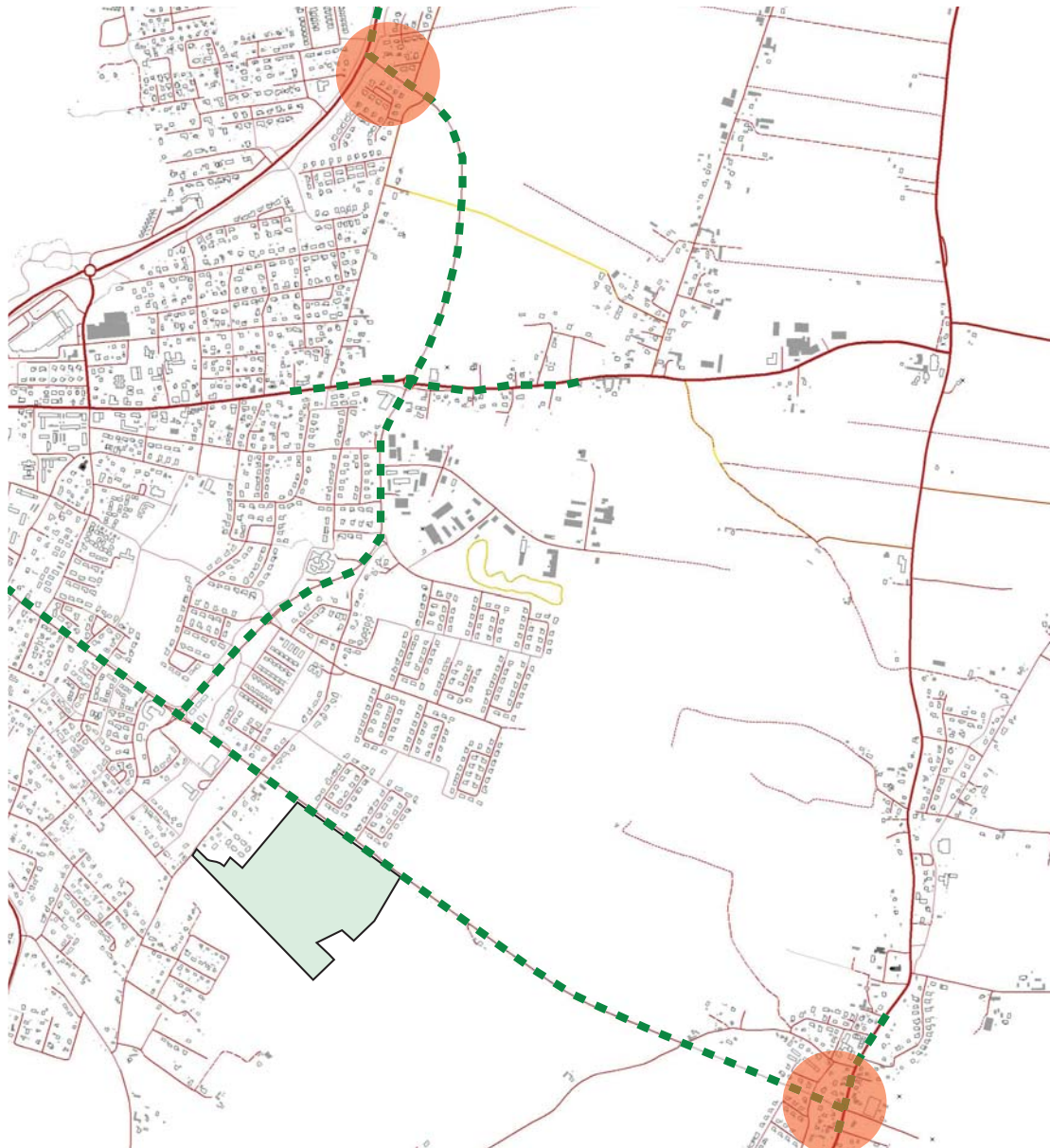


ca 1000 fordon årsmedeldygnstrafik, ÅDT; 2008/2009, och steg till ca 1500 fordon sommar-dygnstrafik, augusti 2009. Ökningen bedöms uppstå i samband med sommarledigheten och stigande trafikrörelser till bad- och campingplatserna samt butikerna i Färjestaden. Längre österut uppmättes trafikmängderna till 12 261 fordonsrörelser under tre veckor i september och oktober 2013. Det innebär en årsmedeldygnstrafik på ca 580 fordonsrörelser/dygn.

Det betyder att ett fullt utbyggt område genererar mer än dubbelt så mycket trafik på Järnvägsgatan.

Utbyggnaden i etapper gör att ökningen kommer ske gradvis under lång tid.

Fördelningen av resor från området bedöms ske främst på Äppelvägen via Åkervägen





ut på Brovägen. Viss andel resor kommer ske västerut på Järnvägsgatan och andra kommer ske österut på Järnvägsgatan. Vagnätet har på grund av sin utformning inga problem att svälja tillkommande trafikmängder utom vid två punkter där ökningen kan bli kännbar. Den ena är i korsningen Åkervägen Brovägen, den andra är där Järnvägsgatan går genom Skogsby samhälle för att möta upp väg 136. Trafiken i den senare punkten förväntas inte bli så stor att den kan anses bidra till en betydande störning.

För korsningen Åkervägen Brovägen finns vid behov utrymme att göra åtgärder.

Teknisk försörjning

Förutsättning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Befintliga kommunala dricks-, spill- och dagvattenledningar finns längs Järnvägsgatan i norr och i områdets västra hörn. Tryckvattenstegring för dricksvattenförsörjning och vatten till Guldfågeln i Mörbylånga medför förbättrat tryck i ledningar i närområdet.

Genom området rinner ett dike som avvattnar omgivande landskap öster om planområdet. Kommunen har låtit utreda hur mycket vatten som kommer från avrinningsområdet öster om planområdet och kapaciteten i befintliga dagvattenutredningar. Sedan utredningarna gjordes har ny fakta framkommit. En trumma under Järnvägsgatan stryker inkommande flöden från norr vilket gör att de beräknade flödena i området är mindre än vad som framkommer i *PM Studie av avrinningsområde öster om planområdet*. Nya rön gör dock att liknande beräkningar idag görs med högre flöden än för 5 år sedan. De nya beräkningsmetoderna och ny fakta bedöms ta ut varandra så att inkommande flöden kan förväntas bli i enlighet med *PM*.

Brandvattenförsörjning

Inom planområdet finns inga brandvattenposter. Närmast liggande brandvattenposter finns vid Kantarellgatan och Champinjongatan samt vid Södra Sandåsgatan sydväst om planområdet.



Förändring

Vatten, spillvatten och dagvatten

Hela området ska anslutas till kommunalt dricks-, spill- och dagvattennät. Försörjning med dricksvatten kommer ske via en tryckstegringsstation nordväst om området. Placering av VA-anläggningar ska ske inom allmän platsmark dvs. vid vägar och naturområden. Utbyggnad av dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar följer planområdets etapputbyggnad. Utbyggnationen av ledningsnätet ska ske på ett sådant sätt att befintligt bostadsområde i söder kan förses med dricksvattenledningar från tryckstegringsstationen.

Föreslagna dagvattenanläggningar ska möjliggöra fördröjning dels av dagvatten som uppstår inom planområdet, dels av ytvatten som passerar planområdet. Kommunen beräknar att reglervolymer behöver bli minst 3 000 m³ i dagvattensystemet i enlighet med *PM Översiktlig dagvattenstudie inom planområdet* och enligt aktuellt planförslag kan ett dagvattensystem med reglervolymer upp till knappt 7 000 m³ skapas. Därutöver planeras relativt stora ytor som kan översvämmas vid extrema flöden. Utformningen av dagvattensystemet föreslås bli en helt annan än den som beskrivs i *PM*. Förslaget bygger på en förstärkning av det befintliga diket som breddar ut i dammar och skapar en mer naturlig miljö som reglerar sig själv och där hela systemet kan tillåtas torka ut under torra somrar.



exempel på dagvattenhantering i stenlagda bäckar



Brandvattenförsörjning

Kvartersmark ska vara tillgänglig för räddningstjänstens fordon så att materialtransport och slangdragning inte blir längre än 50 meter. Brandpostnätet utformas i enlighet med gällande VA-norm. Väljs alternativ utformning, sker detta i samråd med räddningstjänsten.

Energi, värme och avfall

Förutsättningar

El, tele och kommunikation

E.ON och Skanova är ansvariga för el- och teleföretag inom planområdet och vid angränsande fastigheter. Norr om planområdet finns transformatorstation vid infarten till Kantarellgatan. Drygt 150 meter öster om planområdet har E.ON elnät regionledning. Ledningarna bedöms inte påverka planförslaget.

Uppvärmning

Uppvärmningen sker med individuella lösningar.

Fjärrvärmeledningar är utbyggda fram till korsningen Järnvägsgatan-Äppelvägen, nordväst om området ca 400 meter

Avfall

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR) svarar för avfallshanteringen. Närmaste återvinningsstation finns vid Norra Sandåsgatan/Skogsgatan, norr om planområdet.

Förändring

El, tele och kommunikation

Med hänsyn till planområdets omfattning görs bedömningen att en ny transformatorstation krävs.

Bebyggelsen närmast Järnvägsgatan kan anslutas till nuvarande transformatorstation vid infarten till Kantarellgatan.

Planförslaget reserverar mark för en ny transformatorstation centralt i området. Runt tillkommande transformatorstation får inga brännbara byggnadsdelar eller upplag finnas inom ett avstånd på 5 meter med hänsyn till gällande elsäkerhetsföreskrifter. Tillkommande tele- och elkablar placeras i allmän platsmark.

Uppvärmning

Kommunen ser positivt på att koldioxidneutrala energikällor används för uppvärmning, anslutning till kommunens fjärrvärmenät är möjlig.



Avfall

KSRR regler för avfallsutrymmen och transportvägar beaktas. Området med flerbostadshus bör utformas med gemensamma miljöhus för avfall. Planområdet ligger tillräckligt nära återvinningsstation för att inget ytterligare behov ska uppstå.

Störningar

Förutsättningar

Buller alstras främst från trafiken på Järnvägsgatan.

En bullerberäkning är gjord både för befintlig trafikmängd och för prognostiserade trafikflöden år 2035.

Vid mätningar gjorda 2008/2009 uppgick trafikmängden på Järnvägsgatan i höjd med planprogramområdet till ca 1 000 årsmedeldygnstrafik, ÅDT. Prognostiserade flöden 2035 beräknas vara ca 1 500 ÅDT. I båda fallen ligger beräknade värden klart under gällande riktvärde för buller.

Enligt samrådsförslaget till Förstudien för väg 136 förbi Färjestaden är avståndet mellan planområdet och förbifarten minst ca 200 meter. Avstånd bedöms vara tillräckligt för att inga bullerstörningar kan uppstå.

Förändringar

Föreslagen bostadsbebyggelse tillsammans med förskolan genererar mer trafik i området. Prognostiserade flöden 2035 med ett fullt utbyggt planområde beräknas vara ca 3 500 ÅDT. Även med dessa trafikmängder ligger beräknade värden klart under gällande riktvärde för buller.

Avståndet mellan planerad bebyggelse och Järnvägsgatan är ca 30 meter, vilket utgör en bra marginal för att minska risken för bullerstörningar.

Konsekvenser av planens genomförande

En ny kommunal förskola kan byggas. Färjestaden växer och behovet av barnomsorg ökar. Förskolan har i och med sin placering möjlighet att använda naturen och det rika djurlivet som ett medel i den pedagogiska verksamheten.

Planförslaget medger en bebyggelseökning på som mest 474 lägenheter. Bostadsbristen i Färjestaden är stor och planen är tänkt att byggas ut under lång tid. Bostäderna ska erbjuda ett varierat utbud där variationer i behoven ska kunna tillgodoses över tid. För att även kunna erbjuda ett varaktigt boende föreslås vissa kvarter också medge vårdandamål där trygghetsboende eller olika former av bostadsprövat boende kan vara möjligt.

Planförslaget medger även verksamheter som inte verkar störande. Området fullt



utbyggt kan ge underlag för en mindre närlivsbutik, frisör, cykelverkstad eller liknande.

Den rika population av groddjur i anslutning till planområdet får något begränsad yta för sin livsmiljö men inte på ett sätt som påverkar artens bevarandestatus i metapopulationen, Detaljplanen säkrar däremot att lekvatten som kan passa groddjuren skapas inom planområdet.

En stor mängd tillkommande bostäder bidrar till en stor mängd trafik. Vagnätet inom planområdet har anpassats för att klara beräknade trafikmängder med separata gång- och cykelvägar. Angränsande vagnät har i och med sin utformning inga problem att svälja tillkommande trafikmängder utom vid två punkter där ökningen kan bli kännbar. Den ena är i korsningen Åkervägen Brovägen, den andra är där Järnvägs-gatan går genom Skogsbysamhälle för att möta upp väg 136. Trafiken i den senare punkten förväntas inte bli så stor att den kan anses bidra till en betydande störning. För korsningen Åkervägen Brovägen finns utrymme att göra åtgärder.

Dagvattenhanteringen beräknas ske med minimal påverkan på det befintliga lednings-nätet. Trots en relativt omfattande exploatering kommer mängden genomsläppliga ytor regleras och planerade dagvattenåtgärder beräknas vara väl tilltagna för att rena och fördröja både dagvatten från exploateringsområdet och ytvatten från åkerlandskapet i öster.

Medverkande

Beskrivningen har upprättats av Birgit Endom, Atrio Arkitekter och senast reviderats av Ylva Hammarstedt, Mörbylånga kommun i samarbete med berörda tjänstemän.

Mörbylånga 2016-03-22

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 (vid bedömning att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet)
- Samrådsförslag
- Utställningsförslag
- **Antagande**



Mörbylånga
kommun



Detaljplan för del av Björnhovda 25:2, hållBARplats Järnvägsgatan

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplaneförslaget har upprättats i överensstämmelse med vad plan- och bygglagen 5 kap 20 § (1987:10) föreskriver om normalt planförfarande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samrådsbeslut i kommunstyrelsen 2011-08-09

Utställningsbeslut i samhällsbyggnadsutskottet 2012-08-21

Utställningsbeslut II i miljö- och byggnadsnämnden 2015-11-26

Antagande av planen beräknas ske i början av 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planområdet är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden ska planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas.



Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen föreslås bli huvudman för allmänna platser såsom naturområden och lokalgator.

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av nya lokalgator, dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar så som reglering av in- och utflöde, diken och fördröjningsdammar. Kommunen ansvarar för anläggning av naturområden så som gång- och cykelvägar, småvatten och promenadstigar.

Ett avtal ska upprättas för att överlåta skötselansvaret på utfylld mark och slänt i anslutning till fastigheten Björnhovda 25:389 till bostadsrättsföreningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande föranleder fastighetsrättsliga åtgärder, såsom om- och nybildning av fastigheter. Hyresrätter och bostadsrätter ger en lägre andel nya fastigheter än ägandelägenheter och bostäder på friköpta tomter. Planförslaget reglerar inte upplåtelseformen.

Lantmäteriförrättningar för nybildning av fastighet söks av kommunen. Nya fastigheter inom planområdet ska förses med kvartersnamn. Groddjur kan vara ett lämpligt tema.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Plankostnaderna tillsammans med utredningar ca 1 500 000 kronor betalas av kommunen.

VA

Projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsnät samt dagvattenanläggningar ca 12 000 000 – 15 000 000 kronor, betalas av kommunen. Detta innefattar även markprojektering och installation av in- och utflödesregleringar för dagvattenflödet. Eventuell koppling av VA-ledningar samt därtill relaterade ledningsdimensionering för befintligt bostadsområde i söder och för planerade bostadsområden söder och öster om planområdet bekostas av kommunen.

För underhåll och skötsel ansvarar Mörbylånga kommun. Diken och dammar ska skötas i enlighet med framtagna skötselplaner och beräknas kosta ca 14 000 kr/år



Naturområden

Anläggning av naturområden med stigar och småvatten, ca 3 000 000 kronor ska bekostas av kommunen. För underhåll och skötsel ansvarar Mörbylånga kommun. Naturmarken ska skötas i enlighet med framtagna skötselplan och beräknas kosta ca 82 000 kr/år

Vägar

Kostnader för projektering och utbyggnad av nya lokalvägar inom planområdet, kostnader för väganlutning av planområdet mot Järnväggsgatan och anläggning av gc-vägar inom området och utmed Järnväggsgatan, ca 15 000 000 kronor ska bekostas av kommunen. Över det planerade diket ska broar anläggas och genom översvämningssområdet kan grodtunnlar under vägen vara mer lämpliga.

För underhåll och skötsel ansvarar Mörbylånga kommun. Sandsopning, snöröjning, tillsyn och underhåll av asfalt, gatubelysning, vägskyltar och övrig vägutrustning beräknas kosta ca 75 000 kr/år

El och tele

Vid byggnation av infrastruktur samordnas arbetet med ledningsägarna. Dragning av nya el- och teleledningar till nya tomter utförs av E.ON och Skanova. Anslutningsavgifter betalas av framtida fastighetsägare.

Intäkter

Kommunen kan sälja ca 80 000 m² planlagt för bostadsändamål, ca 15 000 000 – 20 000 000 kronor.

Intäkter av VA-avgifter bedöms till ca 12 000 000 – 15 000 000 beroende av vilken typ av byggnation som uppförs.



Teknisk försörjning

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning ska genomföras i samband med projektering av infrastrukturen.

VA och vägar

Planområdet ska anslutas till det kommunala va-nätet. Detaljprojektering av va-anläggningar, brandvattenförsörjning och gator ska ske i samband med planens genomförande och i samråd med Räddningstjänsten.

Byggnation

Anläggningsarbeten

På grund av de rika fynd av skyddsvärda groddjur som har gjorts i närområdet kan det vara lämpligt att förlägga anläggningsarbeten till den period då dessa arterna leker. Tillfälliga upplag av massor får inte ske på naturområden för att minimera skada på befintliga livsmiljöer som avses sparas. Villkoret ska framgå vid markförsäljning. Bevarandevärda träd ska också skyddas under byggtiden.

Radon

Planförslaget har försetts med planbestämmelse vilket innebär att byggnader ska uppföras radonskyddat.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Birgit Endom, Atrio Arkitekter och senast reviderats av Ylva Hammarstedt, Mörbylånga kommun, i samarbete med berörda tjänstemän

Mörbylånga 2016-03-22

Ylva Hammarstedt
Arkitekt SAR/MSA

Marie-Christine Svensson
Stadsarkitekt