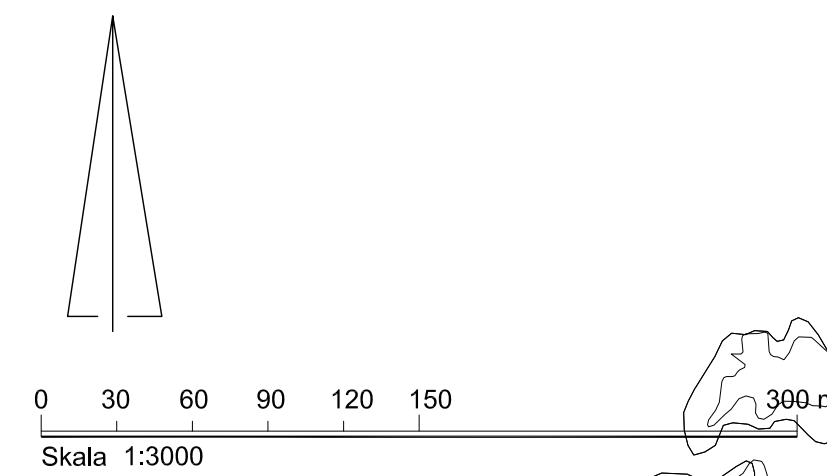
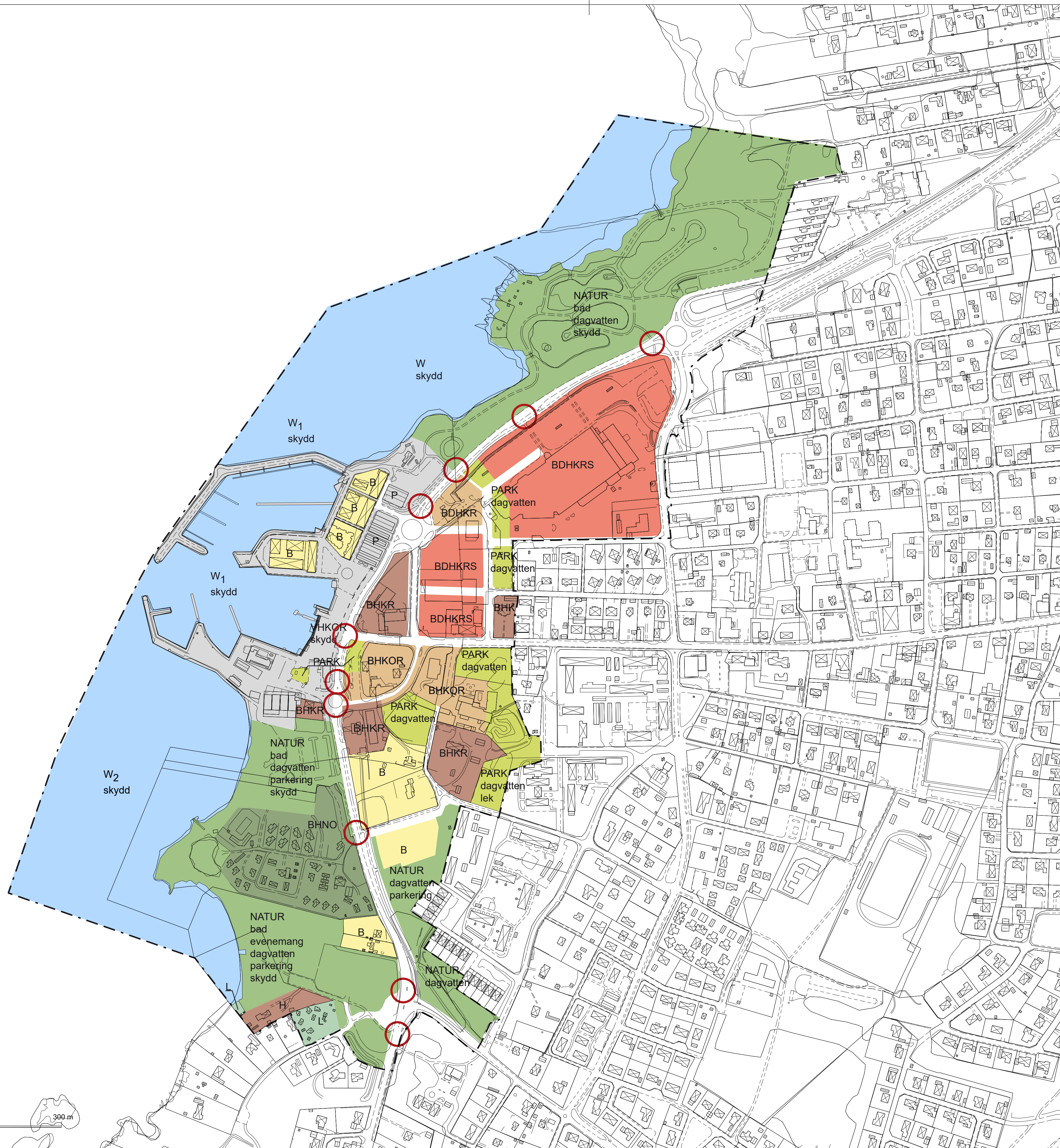


# Teckenförklaring

- Gräns för programområdet
- NATUR** Natur
- PARK** Naturpark
- W** Vattenområde
- W<sub>1</sub>** Vattenområde, småbåtshamn och reguljärtrafik
- W<sub>2</sub>** Vattenområde, bryggor, kallbadhus
- B** Bostäder
- BHK** Bostäder, handel, kontor
- BHKR** Bostäder, handel, kontor, kultur
- BHKOR** Bostäder, handel, kontor, hotell, kultur
- BDHKR** Bostäder, vård, handel, kontor, kultur
- BDHKRS** Bostäder, vård, handel, kontor, kultur, skola
- BHNO** Bostäder, handel, camping, hotell
- HK** Handel, kontor
- H** Handel
- L** Koloniområde
- P** Parkering
- VHKOR** Hamn, handel, kontor, hotell, kultur
- Säker övergång
- bad badplats ska anordnas
- evenemang evenemang som till exempel cirkus får förekomma
- dagvatten dagvattenlösningar som till exempel, diken, dammar eller översvåmningsytor ska anordnas
- parkering parkering får förekomma
- skydd klimatskydd ska anordnas



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

Upprättad 2016-06-30 reviderad 2019-06-17  
Ylva Hammarstedt  
Arkitekt SAR/MSA

Marie-Christine Svensson  
Stadsarkitekt

**SAMRÅDSHANDLING II**  
**2019-06-17**

Programkarta för  
Planprogram för  
**Färjestaden 1:153 m fl**  
**Mörbylånga Kommun**

Dnr:  
16-396

Skala  
1:3000 (A1)

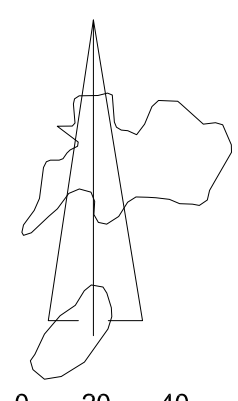
Godkännande  
enligt beslut  
KF § 156  
2019-08-26





**Teckenförklaring:**

-  bilväg befintliga och föreslagna
-  gång- och cykelväg befintliga och föreslagna
-  gångstråk befintliga och föreslagna
-  befintlig byggnad
-  befintligt träd
-  föreslaget träd
-  föreslagen mötesplats
-  föreslagen dagvattenanläggning
-  föreslagen byggnad
-  föreslaget kustskydd, vall
-  föreslaget kustskydd, mur



0 20 40 60 80 100 200m  
Skala 1:2000



Mörbylånga kommun  
386 80 MÖRBYLÅNGA  
Tel: 0485-470 00  
www.morbylanga.se  
Upprättad 2016-06-30  
rev. 2019-06-17

Yva Hammarstedt  
Arkitekt SAR/MSA

Marie-Christine Svensson  
Stadsarkitekt

**SAMRÅDSHANDLING II**  
2019-06-17

Illustration av föreslagen bebyggelsestruktur  
Planprogram för  
**Färjestaden 1:153 m fl**  
Mörbylånga Kommun

Dnr  
16-396

Skala  
1:2000

Godkännande  
enligt beslut  
KF § 156  
2019-08-26





## Planprogram för Färjestaden 1:153 m fl

Samrådshandling II  
17 juni 2019



### Programbeskrivning

Dnr 16-396

Uppdrag 2016-04-21 §63  
Samrådsbeslut 2016-06-30 § 102  
Samrådsbeslut II 2017-12-21 § 168  
Godkännande 2019-08-26 § 156

Samrådshandling 2016-06-30  
Samrådshandling II 2017-12-21, rev. 2019-06-17



## Medverkande i planarbetet

Samrådshandlingarna till planprogrammet har utarbetats av arkitekt, Ylva Hammarstedt tillsammans med

- Styrgrupp: Anna-Kajsa Arnesson, Per-Olof Johansson, Günter Ruchatz, Matilda Wärenfalk, Anne Wilks och Henrik Yngvesson.

- Arbetsgrupp: Magdalena Andersson, Anita Karlsson, Anders Andersson, Niclas Beermann, Ingulf Fagö, Christian Forssell, Billy Gidö, Katrin Harmander, Martin Hedenmo, David Idermark, Bengt Johansson, Roland Nanberg, Anneli Sjöö, Marie-Christine Svensson, Christina Borrhed Hysing och Ylva Hartman Magnusson.

## Synpunkter eller funderingar?

När ett planprogram har godkänts av Kommunfullmäktige ligger programhandlingar och samrådsredogörelser till grund för det fortsatta planarbetet.

Kommunen tar alltid gärna emot synpunkter och funderingar men nästa gång du får en formell fråga om dina synpunkter och funderingar är när efterföljande detaljplaner är på samråd.

Vid frågor kontakta:

Handläggare Ylva Hammarstedt

e-post: [ylva.hammarstedt@morbylanga.se](mailto:ylva.hammarstedt@morbylanga.se)

tel. 0485-472 98



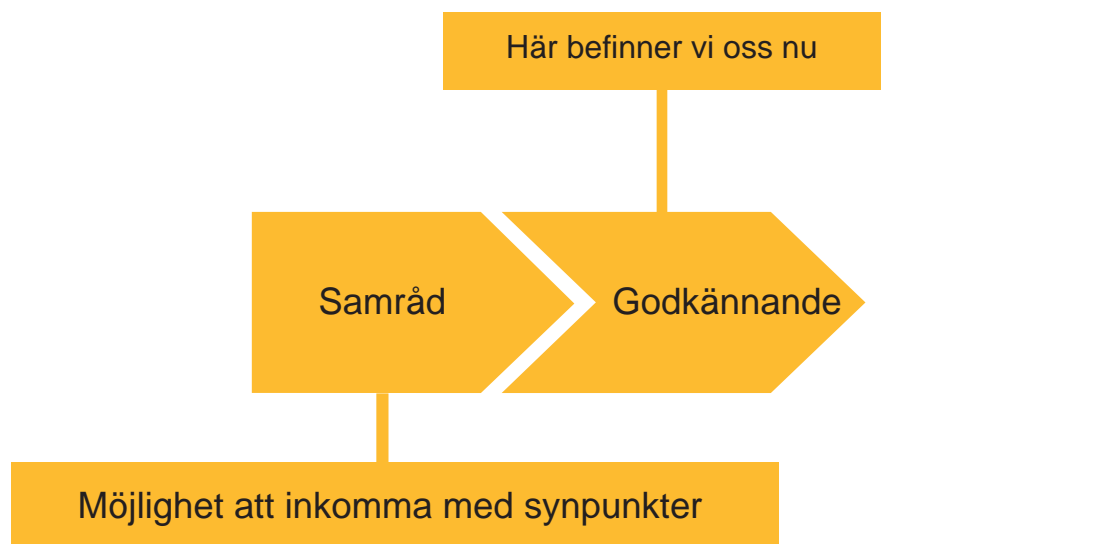
## Vad är ett planprogram?

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program enligt plan och bygglagen, PBL, 5 kap 10 §.

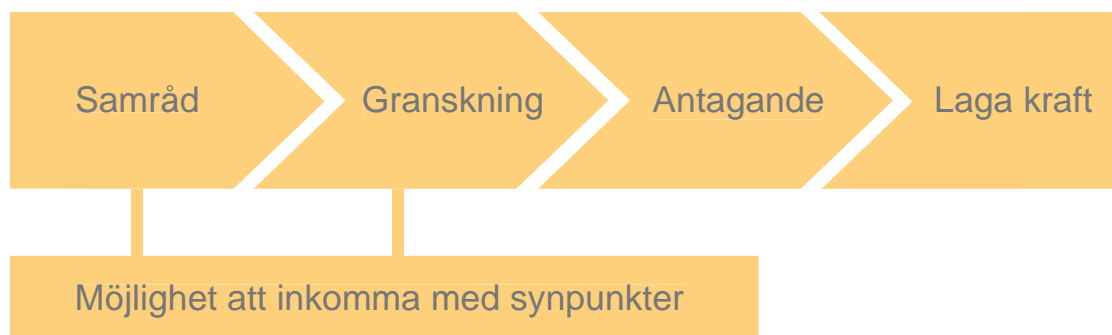
Kommunen kan välja att upprätta ett planprogram för att kunna föra en dialog med invånare och olika grupper i samhället. Det kan vara en bra form för att undersöka vissa specifika frågor. I planprogrammet för Färjestaden har många av diskussionerna handlat om Färjestadens identitet och gestaltning av offentliga rum och i vilken struktur tätorten ska utvecklas. Dessa frågor är långt ifrån de enda som har undersökts och handlingarna som tillhör planprogrammet är många.

I detta dokument finns en sammanställning av utredningar och inventeringar.

Ett planprogram syftar till att ge riktlinjer för kommande detaljplanearbete och är inte juridiskt bindande.



*Processen för planprogram*



*Efterföljande process för detaljplan*



## Innehåll

<b>Vad är ett planprogram?</b>	<b>3</b>
<b>Syfte och omfattning</b>	<b>5</b>
Programmets syfte	5
Sammandrag av programförslaget	5
Bakgrund och uppdrag	6
Handlingar	7
Läge och areal	8
Markägoförhållanden	9
<b>Förutsättningar</b>	<b>10</b>
Natur	10
Byggnadskultur och gestaltning	18
Gator och trafik	25
Gatunät	26
Teknisk försörjning	33
Hälsa och säkerhet	37
<b>Förändringar</b>	<b>44</b>
Natur	46
Byggnadskultur och gestaltning	48
Gator och trafik	52
Teknisk försörjning	55
Hälsa och säkerhet	59
<b>Ställningstagande och planeringsförutsättningar</b>	<b>62</b>
Bedömningsgrunder	62
Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)	62
Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)	75
Övriga planförutsättningar	78
Kommunala beslut	78
Checklistor	80
<b>Genomförande</b>	<b>81</b>
Administrativa och ekonomiska frågor	81
Tidplan för genomförande	82
<b>Konsekvenser av ett genomförande av programförslaget</b>	<b>82</b>
Landskap	82
Infrastruktur och kommunikation	82
Boende och service	82
Delaktighet och säkerhet	83
Klimat och energi	83
Verksamheter och areella näringar	83



## Syfte och omfattning

### Programmets syfte

Planprogrammets syfte är att omvandla Färjestaden till en välkomnande entré till Öland som upplevs som en sommar- och hamnstad med ett myllrande folkliv.

Förtätningen ska ske på ett sätt som minskar barriäreffekten av väg 943 där gestaltningen av ortens offentliga rum är av stor vikt.

Vidare är syftet att utreda möjligheterna att skydda tillkommande och befintlig bebyggelse från höjda havsnivåer och översvämning på ett sätt som visuellt och fysiskt främjar rekreatiomsområden vid kusten.

### Sammandrag av programförslaget

Planprogrammet beskriver en föreslagen struktur på förtätningen av Färjestaden som gör att Färjestaden kan utvecklas till ett tätare, mer levande och gångvänligt samhälle. Den struktur som föreslås innebär ingen förtätning väster om väg 943. Enstaka byggnader tillåts men ingen ytterligare bostadsbebyggelse. För hamnen föreslås ingen förändring, uppdelningen av bostäder i norr och verksamheter i söder gynnar folklivet på Södra hamnplan och för att ytterligare gynna folklivet på Södra hamnplan kan befintliga, nya och tillfälliga verksamheter tillåtas växa ut över hela hamnplanen under sommarmånaderna. Planprogrammet föreslår också ett kallbadhus i anslutning till Södra hamnplan.

Öster om väg 943 föreslås strukturen hus i park söder om Storgatan. Här är det viktigt att skalan inte står i allt för skarp kontrast mot skalan på de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna i detta område. Mellan Storgatan och Köpstaden föreslås en tydlig kvartersstruktur. Rätt utformat i detaljeringsgrad och skala kan kvartersstruktur inte bara förtydliga de offentliga rummen utan också skapa förutsättningar för ett mer levande och gångvänligt Färjestaden. Utmed Ölands köpstad där tempot är högre och där bilen fortsatt förväntas vara det främsta transportmedlet föreslås en glesare struktur. Skalan på bebyggelsen behöver förhålla sig till de mer storskaliga strukturerna i området. Fasadutformningen in mot Ölands köpstad behöver ta hänsyn till en mänskligare skala för att främja rörelser till fots.

Planprogrammet innebär också förslag på gröna stråk där dagvattenhanteringen kan få en framträdande roll och en botanisk trädgård kan rymmas. I kvartersstrukturen föreslås ett torg inrymmas och framför det gamla stationshuset en plats för möte som förr i tiden.



## Bakgrund och uppdrag

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2016-04-21 § 63 att uppdra till förvaltningen att revidera det 2011 godkända Planprogram för Färjestaden 1:153 m fl för att anpassa programmet till nya krav och rekommendationer och att utöka programområdet så att det omfattar samtliga planuppdrag i området.

Planprogram för Färjestaden 1:153 m fl godkändes 2011-12-21 av kommunfullmäktige.

Beslutet att påbörja arbete med planprogrammet togs i miljö- och byggnadsnämnden 2009-04-15. I det beslutet formulerades också följande:

Kommunstyrelsen har i beslut 2008-12-02 uppdragit till Miljö- och byggnadsnämnden att upprätta planprogram för området söder om hamnpiren, Granudden. Området runt hamnen är i kommunens översiktsplan markerat som område för blandad bebyggelse (bostäder) Talludden är utpekad som befintligt område för rekreation och friluftsliv och Granudden är markerat som badplats. Vid arbete med planprogrammet är det viktigt att se till helheten i Färjestadens centrala delar och att knyta samman det aktuella området med den norra delen av hamnen samt den nyligen färdigställda hamnplanen. Även områdets koppling i öster och söder är viktiga. I söder ansluter området till nytt planområde vid Kaptensgatan och i öster finns idag outnyttjad mark intill Brovägen som bör ingå i planprogrammet.

I början av arbetet med att ta fram Planprogram för Färjestaden 1:153 m fl som godkändes 2011-12-21 inbjöds berörda föreningar, fastighetsägare inom programområdet, näringsidkare samt kommunens dåvarande nämnder till inledande idémöten angående planprogrammets utveckling. I kommunstyrelsens arbetsutskott yttrande angående uppdraget står det bland annat:

- Planområdet är förhållandevis omfattande och ger förutsättningar med sina öppna ytor möjlighet att tänka annorlunda. Om ett av syftena med planprogrammet är att skapa en ny och hållbar identitet för Färjestaden är det av utomordentlig vikt att planarbetet sker fritt i förhållande till hur området är utformat idag.
- Det är av särskild vikt att planprogrammet har som intention att bidra till Färjestadens status som ett självständigt samhälle. Det förutsätter utblickar till angränsande områden, t ex norra hamnen, Köpstaden och Storgatan från hamnen till Brandstationsgatan.
- Tingsplanen kan vara ett av flera områden för lokalisering av offentlig service, t ex kulturhus/bibliotek. Statusen på befintliga byggnader från järnvägstiden bör kunna omprövas med avseende på platsens alternativa användning.
- Området öster om Talludden och på andra sidan av Brovägen bör kunna användas för ”lågbyggda” hus för bostadsändamål.
- Inom planområdet bör finnas en bostadspotential på 150-200 lägenheter. Dimensionering av torg och mötesplatser är av väsentlig betydelse.



## Handlingar

Till planprogrammet hör följande

- Programbeskrivning, daterad 2019-06-17
- Programkarta, daterad 2019-06-17
- Illustrationsplan daterad 2019-06-17
- Checklista miljöbedömning, daterad 2017-12-21
- Social checklista, daterad 2017-12-21
- Kulturhistorisk inventering, daterad 2019-06-17
- Gestaltningsprogram, daterat 2019-06-17
- Dagvatteninventering, daterat 2017-12-21
- PM Klimatanpassning Färjestaden 2016-05-10, Ramböll
- Bullerutredning, daterad 2017-02-23, ÅF
- Miljöteknisk markundersökning, daterad 2017-02-09, Orbicon
- PM - provtagning av jord och grundvatten, daterad 2017-07-06, Norconsult
- Trafikutredning, daterad 2017-11-17



## Läge och areal

Planområdet är beläget i västra Färjestadens centrala delar. Programområdet omfattar Färjestadens hamn, sträcker sig sedan norrut längs kusten och omfattar Ölands Köpstad och dämmet. Söderut omfattas Hotel Skansen, Färjestadens gård, Sjöbergs äng, Talludden och Granudden.

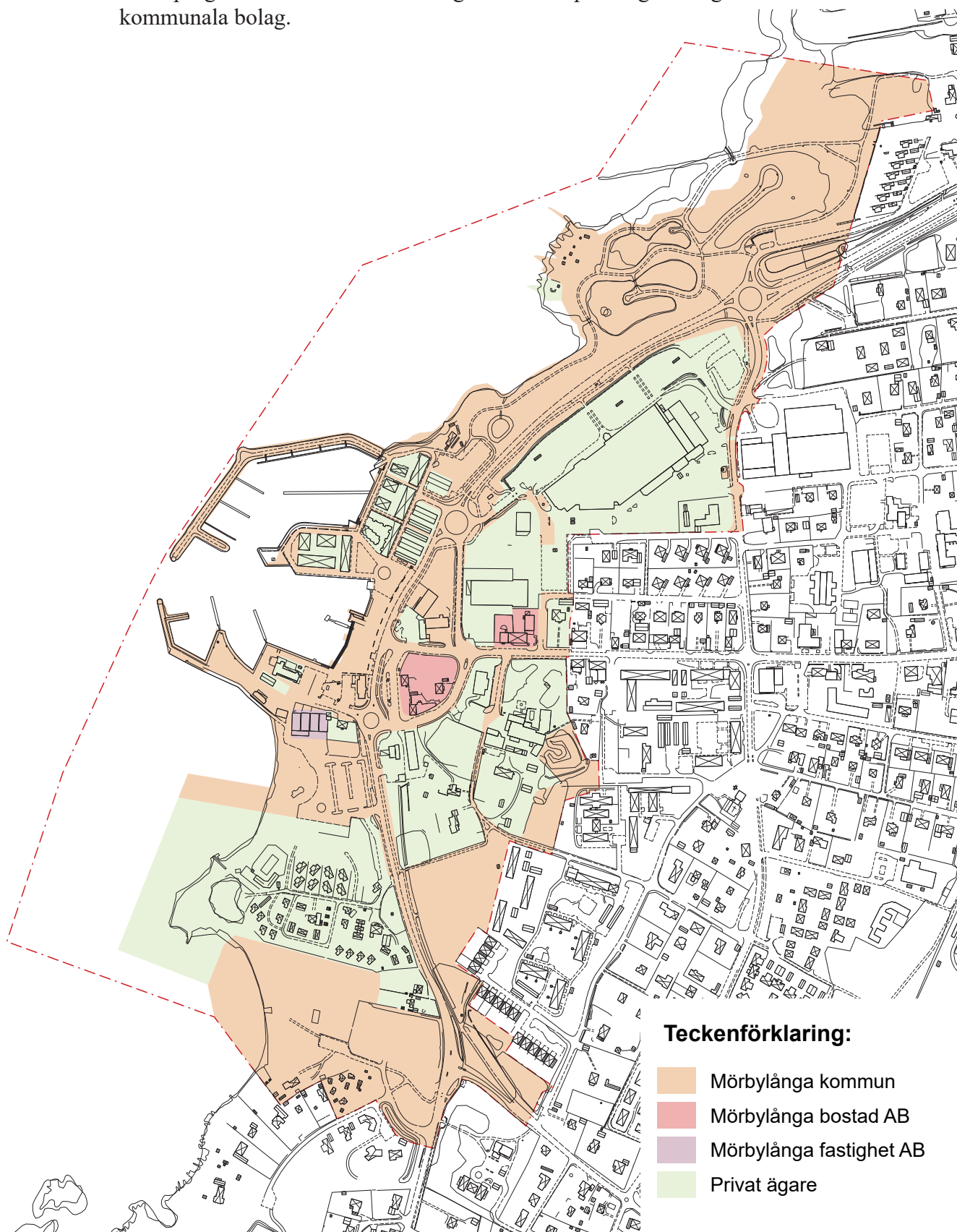
Planområdet omfattar ca 72 hektar, varav ca 45 hektar är landareal och ca 27 hektar är vattenareal.



*Programområdet.*

## Markägoförhållanden

Inom programområdet finns 39 fastigheter. 30 är privatägda, 9 ägs av kommunen och kommunala bolag.



Karta över markägoförhållanden.



# Förutsättningar

## Natur

### Landskap

I väster ligger Kalmarsund som ger hela området en upplevelse av rymd och höjer värdet på landskapet. På land består i princip hela programområdet av bebyggelse och ianspråktaga ytor. Hamnen ligger centralt, både i Färjestadens tätort och i programområdet. Hamnen är tydligt uppdelad i tre mycket olika områden. Norra hamnplan är relativt tätbebyggt i jämförelse med Färjestaden i stort. Skalan på bebyggelsen är också något större än bebyggelsen i övriga tätorten. Hamnplan som är den obebyggda centrala delen och Södra hamnplan som också är relativt tätbebyggt men bebyggelsen har en mycket mindre skala än den på Norra hamnplan. Norr om Norra hamnplan ligger Färjestadens dämme, ett stort öppet område som lämnar många fria utblickar över sundet från tätorten. Söder om Södra hamnplan finns ett stort sammanhängande grönområde med Granudden och Talludden. Området består främst av öppen gräsmark förutom en talldunge ytterst på Talluddens udde. Den fria utblicken bryts enbart delvis av ett par privata bostadsfastigheter och en camping med uthyrningsstugor på Talludden.

Väg 943 går genom hela programområdet och bidra till en god orienterbarhet men innebär också en betydande barriär mellan Kalmarsund och hamnen och resten av Färjestaden. Storgatan möter väg 943 nästan mitt i programområdet. Även denna väg bidrar till en god orienterbarhet och en tydlig struktur i samhället.

Norr om Storgatan och öster om väg 943 är miljön storskalig med en gles struktur där stora enheter omges av mycket omland med väldigt lite grönska. Området domineras av den stora byggnaden som rymmer Ölands Köpstad.

Området söder om Storgatan har också en gles bebyggelsestruktur men här har bebyggelsen en mindre skala och området är mycket grönt. Här finns stora gräsytor



*Miljön norr om Storgatan är storskalig med en gles struktur där stora enheter omges av mycket omland med väldigt lite grönska.*



Programområdets grönytor och viktiga träd.



men även områden med äldre väl uppvuxna träd. Träden skapar rumslighet och bidrar till Färjestadens identitet.

Utmed väg 943 vid parkeringen norr om Norra Hamnplan och längst söderut på Hamnplan finns två större träd som bidrar starkt till Färjestadens identitet.

### Lek och rekreation

De av områdets grön- och friytor som används mest flitigt för rekreation är Granudden, Talludden, hamnen och Färjestaden däme. Det stora, öppna natur- och rekreationsområdet centralt i tätorten är en stor tillgång för samhället och området är välbesökt under alla årstider. På Talluddens finns två tydligt avgränsade minigolfbanor och en pool vid kusten som sommartid lockar flera besökare. En badstrand med långgrund sandbotten finns strax söder om Södra Hamnplan. Badplatsen är iordninggjord med lekredskap och en skyddande mur. Stranden har försetts med hövder för att undvika sandflykt.

Badplatsen vid Granuddens har en stenskonung vilket innebär att det kan vara svårt att ta sig ut i vattnet. Önskemål finns om att omforma Granudden till en badplats med sandstrand. Kommunen anser att det är viktigt att behålla stenskonungen för att förhindra stranderosion men även för att fokusera på skötsel av badplatsen invid Färjestadens hamn.

På Granudden finns en nyanlagd beachfotbollsplan och en iordninggjord gångväg som sträcker sig förbi Talludden upp mot hamnen.

I Färjestadens hamn finns större öppna ytor som används som parkering, promenadstråk och till småbåtshamnens verksamhet. Centrala hamnplan används till större evenemang, som marknader och fordonsträffar, vilka lockar många besökare. På södra hamnpiren finns en badramp. Ett mindre grönområde, Paradiset, erbjuder en plats i skugga. I parken finns lotteristånd och en transformatorstation.

Norr om hamnen finns dämet med gångstigar, bänkar och broar. Dämmets relativt centrala placering i orten gör att det blir ett lättillgängligt rekreationsområde som leder vidare till rekreation längs kusten. Det saknas dock naturliga kopplingar över väg 943 och till rekreationsområden öster om vägen. Skolan som med fördel skulle kunna



*Vy över stranden vid Talludden och Södra hamplan.*

använda området för sin pedagogiska verksamhet saknar en säker väg för barn och ungdomar mellan skolan och dämnet.

Sjöbergsäng och Skansenparken används måttligt för rekreation. Tillgängligheten är på vissa delar begränsad. Skansenparken, med lämningar efter den försvarsanläggning som gett hotellet och parken dess namn, är en grön oas i centrala Färjestaden. Parken är i norr omgärdad av vita staket med enbart en mindre öppning mot Storgatan. Anlagd promenadstig saknas. Parken upplevs i och med detta som halvprivat vilket medför att allmänheten inte utnyttjar den för rekreation. I samband med upprättandet av gällande detaljplan skrev kommunen ett avtal med Hotel Skansen om att kommunen äger rätt att göra parkområdet tillgängligt för allmänheten. Den västra delen av Skansenparken är mer tillgänglig och används i viss mån. Till delar används parken i dag som parkering. I den södra delen av Skansenparken finns den tydligaste av skansens kvarvarande fyra armar. Denna del ägs av kommunen. Ytterligare söderut finns en gräsyta med lekredskap och en bollplan. Tillsammans med Sjöbergsäng bildas ett sammanhållet grönstråk som till viss del nyttjas för rekreation. Sjöbergsäng används till viss del för rekreation och mest då i form av spontanlek och här reser cirkusen sitt tält vid sina årliga besök.

#### Vegetation och djurliv

Längst kusten söder om hamnen, ligger ett ca 3,5 hektar stort sammanhängande grönområde som innefattar Granudden och Talludden. Förutom en talldunge ytterst på Talluddens udde består området främst av öppen gräsmark. På Södra Hamnplan finns en mindre park ca 0,05 hektar, de tidigare små parkträden har vuxit upp och gör att parken kan erbjuda skugga. Med sina höga lövträd skänker parken grönska till området. Norr om hamnen ligger ett närmare 9 hektar stort grönområde med



*Vy från Talludden mot väster, ett populärt rekreationsområde.*



Färjestaden dämme. Vegetationen i dämmet består främst av gräsytor och vass. Här finns ett rikt fågelliv. Enligt artportalen finns 184 observerade arter inrapporterade. De allra flesta arter är rastande eller födosökande. Mest intressanta att nämna är stjärtand, rördrom, havsörn, kungsfiskare, buskskvätta, sävsparv och skäggmes. Förutom fåglar finns ett antal rödlistade kärlväxter i området, däribland kösa, luddvicker och knippnejlika.

Öster om väg 943 ligger Sjöbergs äng längst i söder. Sjöbergs äng är en ca 1,4 hektar stor öppen gräsyta. Ytan översvämmas till stora delar vid intensiva regn. Gräsytan fortsätter norrut och möter sedan Skansenparken. Skansenparken är uppdelad i tre delar vilka tillsammans omfattar ca 1,2 hektar.

Den södra delen av parken karaktäriseras av naturlig miljö med en varierad vegetation. Variationen i topografin till följd av lämningarna efter Kråkeskärs skans bidrar till att skapa en variation i möjliga växtplatser och till naturliga lågpunkter där dagvatten kan samlas vid stora regn. Den västra och norra delen av Skansenparken är mer iordningställda, träd och buskar omges av välklippta gräsmattor. Trädbeståndet är varierat inom hela parken med både äldre och yngre lövträd. I Skansenparkens mest västliga del samlas vatten även vid små regn och blir kvar länge. Platsens vegetation har påverkats av de stora vattenmängderna och typiska vattentåligen växter har etablerat sig här.

I programområdets norra del saknas grönområden vilket innebär att det saknas en grönstruktur som kopplar ihop dämmet, nordväst om programområdet.

#### Vattenområden

Planprogrammet omfattar ca 27 hektar vattenområde. Söder om hamnen används vattenområdet för bad, motionssim och vid enstaka tillfällen syns här en och annan surfare. Vattnet och stranden blir mer tillgängliga och därmed mer populär ju närmare hamnen man kommer. Södra piren fungerar också som badbrygga. I övrigt saknas fasta bryggor i området.

Strax väster om programområdet går farleden Danskrännan söderut. Ytterligare en farled, som också omfattas av riksintresse för kommunikation, leder rakt västerut.

I södra delen av hamnen samsas nyttotrafik, med dagliga turer med färja över till



*Färjestadens hamn.*

fastlandet under sommarmånaderna och främst gästande fritidsbåtar. I mittersta delen av hamnen pågår mindre aktivitet. En av Kalmarsundsbolagets färjor Kalmarsund XIII ligger förtöjd mot den östra kajen. I norra delen av hamnen finns de flesta permanenta platserna för fritidsbåtar för medlemmar i Färjestaden segelsällskap. Norr om hamnen finns ett område där segelsällskapet anordnar segelskola. Längre norrut används vattenområdet framförallt för surfing. Visst spöfiske förekommer. Fasta bryggor saknas.

### Fornlämningar

Inom programområdet finns två lämningar, Skansen, en typ av befästningsanläggning som är ca 200 x 160 meter. Den består av 12 - 26 meter breda och 0,2 - 4 meter höga jordvallar. Skansen har haft 5 armar, men idag finns bara 4 stycken kvar.

År 1940 påträffades den så kallade Torslundakragen vid Skansens södra spets.

I hamnen finns en fartygslämning, ett välbevarat vrak från ca 1800-tal som återdeponerats efter ett påträffande i Färjestadens småbåtshamn.

I närheten av programområdet återfinns ytterligare tre lämningar. I söder en plats för gammal borttagen begravningsplats, tidigare kallad Finnekyrkogården eller Finska kyrkogården. I norr finns dels en domarring av resta stenar i en svagt böjd linje, dels en fyndplats för 2 fragmentariska stenyxor och 5 keramikskärvor. Keramiken består av såväl botten som sidofragment i gråbrunt gods med rödbrun yta.



Karta över fornminnen i och i anslutning till programområdet.

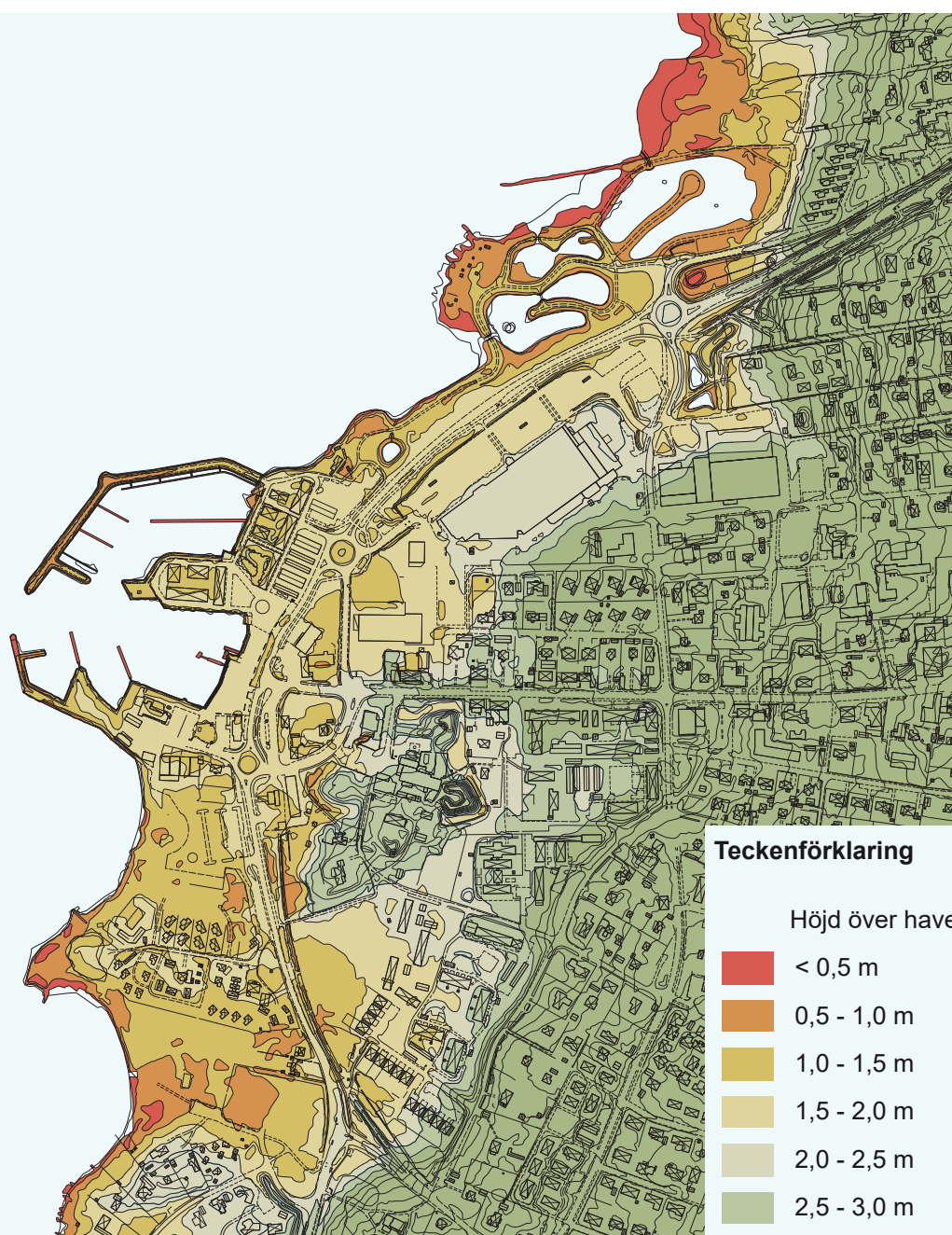


## Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken inom programområdet sluttar relativt jämnt från drygt + 3 meter över havet i öster ner till havsnivån i väster, förutom Skansen som toppar på ca 6 meter. Enligt SGU geologiska kartor består jordarten inom området av sandig morän, postglacial silt, postglacial finsand och utfylld mark. Kommunen lät jordartsbestämna de 18 jordartsprover som togs inom programområdet i samband med den översiktliga miljötekniska markundersökningen. Merparten av provpunkterna har ett övre lager av stenig grusig sand med underliggande lager av mer finkorniga massor.

Marken har generellt låg genomsläpplighet.

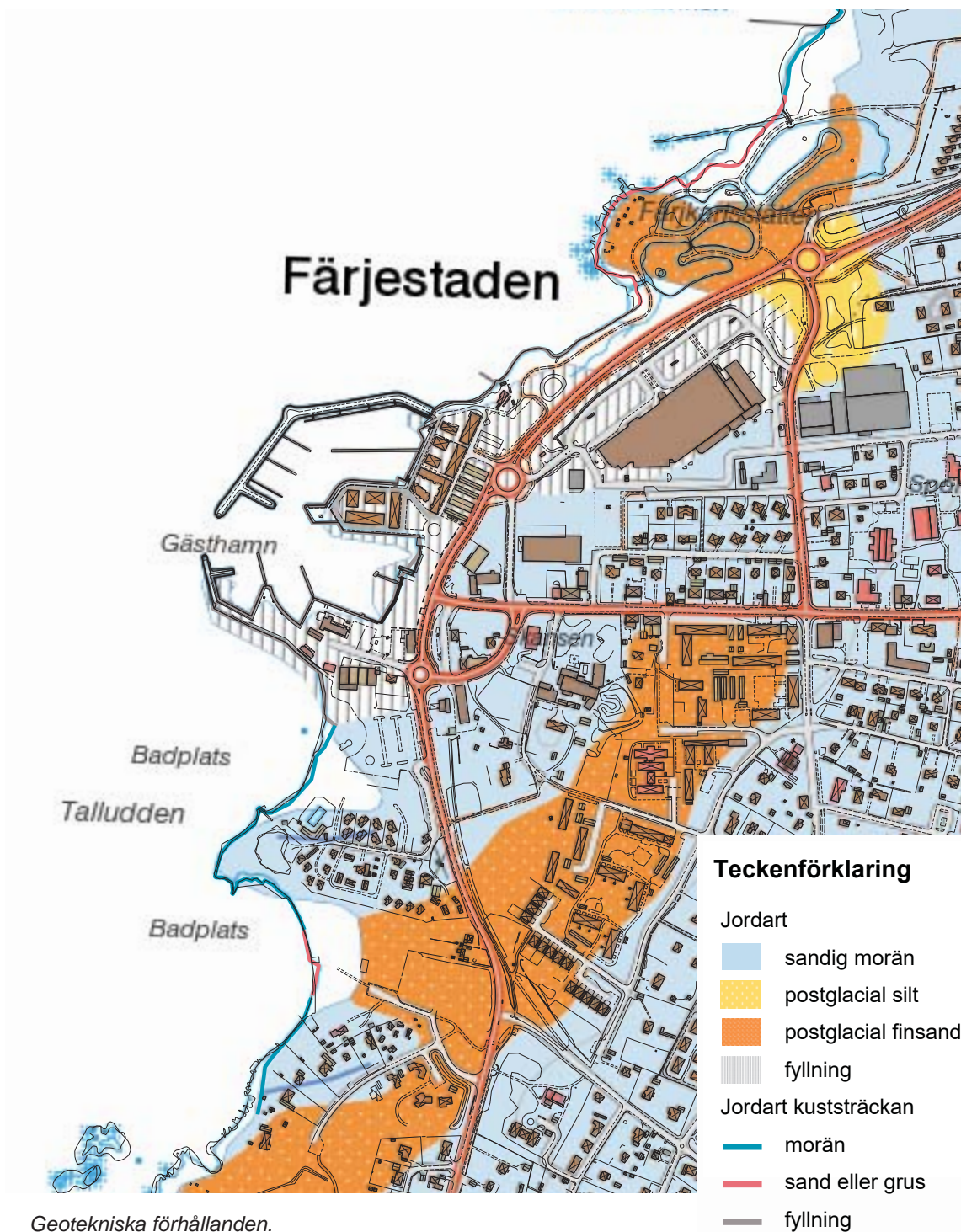
Grundvatten förekommer i området dels ytligt i jordlagren och dels i underliggande lager av kambrisk sandsten. Att moränen har begränsad genomsläpplighet innebär att



Markens höjdförhållande.

grundvattenströmning genom jordlagren är relativt begränsad och långsam men ändå inte helt försumbar. Grundvattennivån i moränen påverkas av medelvattenståndet i Kalmarsund och förekomsten av dräneringsledningar och eventuella läckande spill- och dagvattenledningar.

Kommunen lät kontrollera grundvattennivåerna i 3 av provtagningspunkterna i samband med den översiktliga miljötekniska undersökningen. De visar att grundvattennivåerna låg mellan 1 – 1,8 meter under markytan. Grundvattennivåerna varierar kraftigt beroende på nederbördsmängder och årstid. I december 2016, då mätningen gjordes, var grundvattennivåerna rekordlåga.





## Byggnadskultur och gestaltning

### Arkitektur

Färjestadens centrala delar består av en glest bebyggd tätortsmiljö där kvarter och gator generellt är svagt definierade. Stora ytor är ostrukturerade och ineffektivt utnyttjade vilket inger en känsla av att området saknar övergripande planering. Den förtätning som skett på andra platser i Färjestaden har inte skett i samma utsträckning i tätortens kärna. Öster om väg 943 kan bristen på förtätning och tydliga rumsliga förhållanden bidra till att Färjestaden upplevs sakna centrum. Väster om väg 943 är bristen på förtätning en stor tillgång eftersom Kalmar sund upplevs som ständigt närvarande.

Den befintliga bebyggelsen varierar stort inom området. I storlek sträcker bebyggelsen sig från små badstugor i söder vid kusten till storskaliga köplador i norr.

Väster om väg 943 kan bebyggelsen delas upp i fyra delar, Norra hamnplan, Södra hamnplan, Talludden och Granudden.

På norra hamnplan reser sig ett relativt nybyggt område med flerbostadshus.

Byggnaderna varierar till viss del i skala och utformning men har trots detta en tydlig samhörighet med varandra på grund av byggnadernas placering och de rum som skapas mellan byggnaderna. Eftersom det enbart är bostadsbebyggelse på Norra hamnplan upplevs dessa rum som mer privata än vad avsikten var vid byggnation. De privata rummen sträcker sig även ut på omkringliggande kajer. I öster har samtliga låga garage och komplementbyggnader placerats. Dessa har ett helt annat uttryck än flerbostadshusen och bidrar till att stänga av bebyggelsen på Norra hamnplan mot resten av tätorten. Norr om Norra hamnplan finns ett mindre antal mindre träbyggnader. Dels ligger här en grupp träbyggnader i mörk kulör som används av Färjestadens segelsällskap, dels ligger här en grupp röda fiskebodas.

Bebyggelsen på Södra Hamnplan är mer småskalig och mindre välordnad. Många av byggnaderna uppfördes för att tillgodose behovet av byggnader som uppstod



Storskalig bebyggelse norr om Storgatan. Flygfoto, Ölands Köpstad.

i och med hamnverksamheten. Äldst av de nuvarande byggnaderna är troligen hamnmästarbostaden från 1922. På senare tid har servicebyggnad för gästande fritidsbåtar tillkommit. Befintliga byggnader genomgår en ganska stadig förändring i och med ombyggnader och tillbyggnader allt eftersom verksamheterna inom området växer och byts ut.

Bebyggelsen på Talludden består av ett antal små stugor för uthyrning och en större byggnad, hälsohuset Solvik byggd ca 1920. Strax söder därom ligger två privata villafastigheter. Samtliga byggnader på dessa fastigheter är relativt sentida. Byggnaderna vid Granuddens består av en kiosk med offentliga toaletter, några mindre byggnader för omklädning och förråd och två små badstugor. Badstugorna säkras via servitut. Längst i söder finns ett område med ett antal småstugor på en gemensam fastighet, vilka skapar ett småskaligt och trivsamt inslag.

Öster om väg 943 kan bebyggelsen delas i två områden, norr och söder om Storgatan. Söder om Storgatan är bebyggelsen gles och relativt småskalig. Här återfinns Färjestadens äldsta byggnader så som mangårdsbyggnaden till Färjestadens gård, byggd år 1802. Mangårdsbyggnaden till Färjestadens gård är idag flerbostadshus och i gårdens komplementbyggnader bedrivs verksamheter.

Norr om Färjestadens gård ligger Hotel Skansen. De ursprungliga byggnaderna på platsen, tingshuset, gästgiveriet och handelsboden är tillbyggda och ombyggda i flera omgångar och idag domineras området av hotellbyggnaden. Inom hotellområdet ligger också en spabyggnad som i sin utformning påminner om det tingshus som låg på samma plats mellan förra sekelskiftet fram till dess Färjestaden upphörde att fungera som tingsplats. Samtliga byggnader inom hotellområdet har fasader av ljus färgad träpanel och lertegeltak.

Väster om hotellet och närmast Storgatan ligger ett kvarter som helt domineras av de byggnader som uppfördes på grund av järnvägen. Här finns byggnader som förr användes som järnvägsstation, järnvägshotell och posthus. Dessa byggnader är från



*Koloniområdet med mindre stugor i södra delen av programområdet.*



samma tidsepok och utformningen och skalan är någorlunda homogen. Samtliga byggnader har lertegeltak och ljusa fasader. Det gamla järnvägshotellet byggdes ut på 1940-talet. Kvarterets norra del består av en större grönyta med ett antal större träd och avgränsas mot Storgatan i norr av ett villastaket. Bebyggelsen söder om består av två friliggande villor på generösa fastigheter, en bensinstation och en större byggnad som rymmer gym och kontor.

Norr om Storgatan dominerar Ölands köpstads stadsbilden. Denna byggnad tillsammans med en byggnad för trävaruhandel gör att området upplevs storskaligt och ödsligt eftersom båda byggnaderna kräver stora omland för framförallt parkering. Byggnaderna är uppförda i betongelement och har flacka plåtklädda tak. Mellan köpstaden och byggvaruhus ligger en mindre byggnad som ursprungligen byggdes som garage med putsade fasader och låglutande tak. Byggnaden används idag som butik. Rakt öster härom, på andra sidan köpstaden ligger ytterligare byggnader för bilservice. Verksamheten är till stora delar omgärdade av ett högt träplank. Ett plank, fast i betong, avskärmar också parkeringen till köpcentrum mot söder.

Norr om Storgatan finns också spår av järnvägen i form av de så kallade lokstallarna, ett motorvagnsstall och ett buss- och lastbilsgarage. Byggnaderna är murade i kalksten med eternitbeklätt sadeltak och är uppförda runt 1935. Mellan dessa båda byggnader ligger byggnaden för butik, verkstad och tvätthall kvar efter en nedlagd bensinstation. Dessa byggnader har ett stort omland på grund av tidigare funktioner. Det gör att området upplevs oordnat med otydliga rumsliga förhållanden. Öster om de så kallade lokstallarna ligger det före detta polishuset och före detta biblioteket. Byggnaderna är uppförda under 1960-talet och är mycket tidstypiska tegelbyggnader med markerade fönsterpartier och lertegelklädda sadeltak. Öster om dessa byggnader ligger ett mindre flerbostadshus i två våningar med stående träpanel och lertegelklätt sadeltak.

## Kulturmiljö

Kalmar Läns Museum gjorde 1981, Från Kråkeskär till Färjestaden - ett samhälles uppkomst och utveckling kring hamnen, en kulturhistorisk utredning om Färjestadens framväxt och karaktär. I den utredningen anser Kalmar Läns Museum att hamnmiljön i Färjestaden, Skansen och järnvägsstationen är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En kulturhistorisk inventering har upprättats som redovisar kulturhistoriska värden inom programområdet. Hamnen och dess drygt 600 år långa historia utgör navet för Färjestadens identitet. Kåreskärs skans och Färjestadens gård men nästan lika lång historia är också en viktig faktor i förståelsen för samhällets uppkomst och de byggnader som finns kvar efter järnvägens drygt 50 åriga historia vittnar om den framtidstro och den utveckling som gjorde att Färjestaden växte från ett färjeläge till ett komplett samhälle. I gällande detaljplaner behövs tillstånd från länsstyrelsen för nybyggnation runt skansen. Det innefattar nybyggnation på Färjestadens gård och hotell Skansen.

Kalkstensbyggnaderna motorvagnsstallet och buss- och lastbilsgaraget, Hammästarbostaden på Södra hamnplan och fiskebodarna vid Dämnet är skyddade med bestämmelser enligt gällande detaljplaner.

## Tillgänglighet

De allra flesta byggnaderna inom området är tillgänglighetsanpassade. Däremot kan svårnavigerade offentliga rum göra att vanliga strukturer i en tätortsmiljö blir till hinder eftersom de helt enkelt är felplacerade.



Vy över Busstorget.

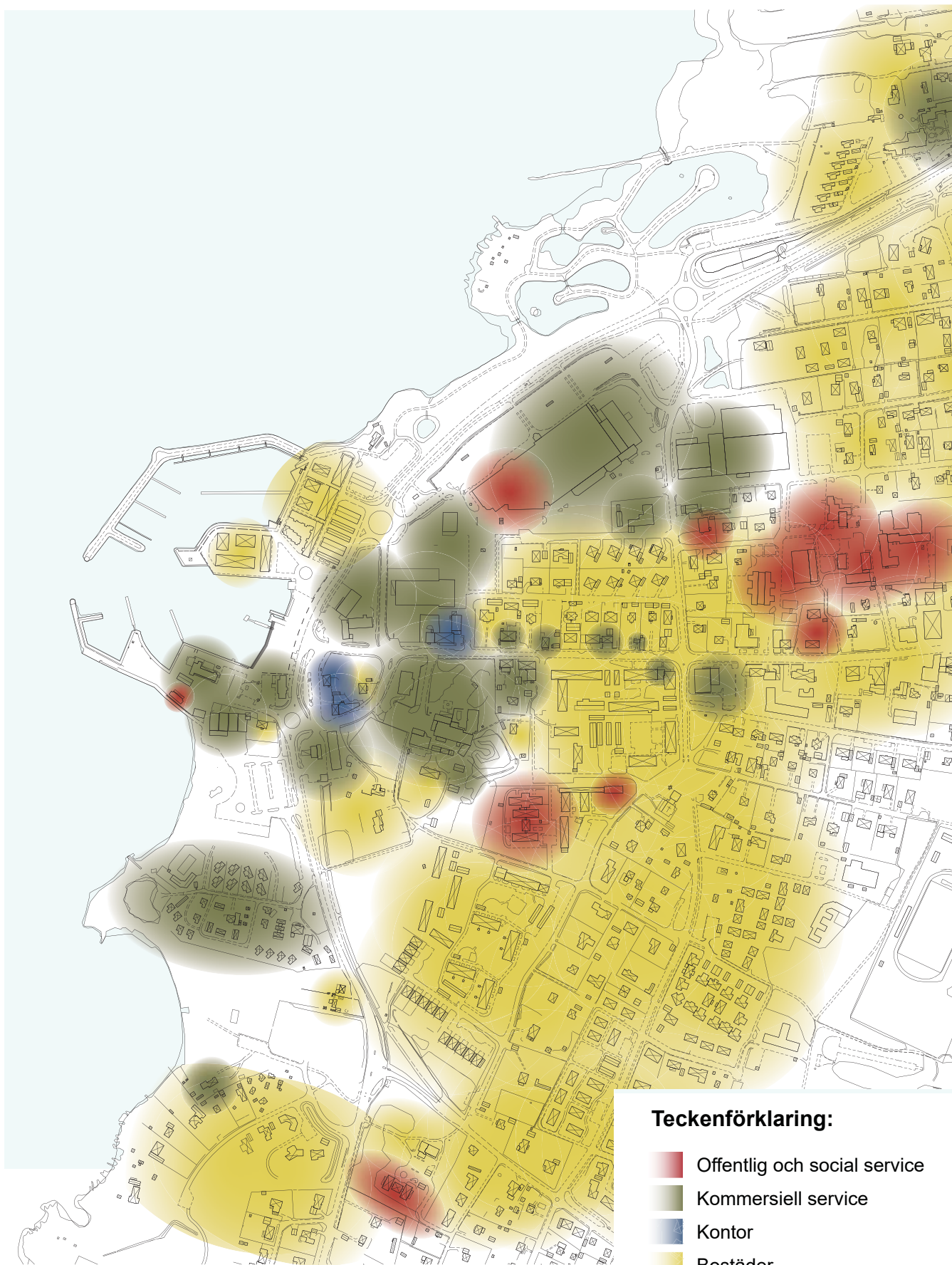


## Bostäder

För att vara en så pass central del av en tätort finns relativt många bebyggda villatomter inom programområdet men här finns också två flerbostadshus, vid sidan av bostadsområdet på Norra hamnplan som uteslutande består av flerbostadshus. Upplåtelseformerna varierar, det finns bostadsrätter, hyresrätter och friköpta villor inom programområdet, men eftersom flerbostadshusen på Norra hamnplan är bostadsrätter är denna upplåtelseform starkt överrepresenterad i programområdet men inte i Färjestadens om helhet.

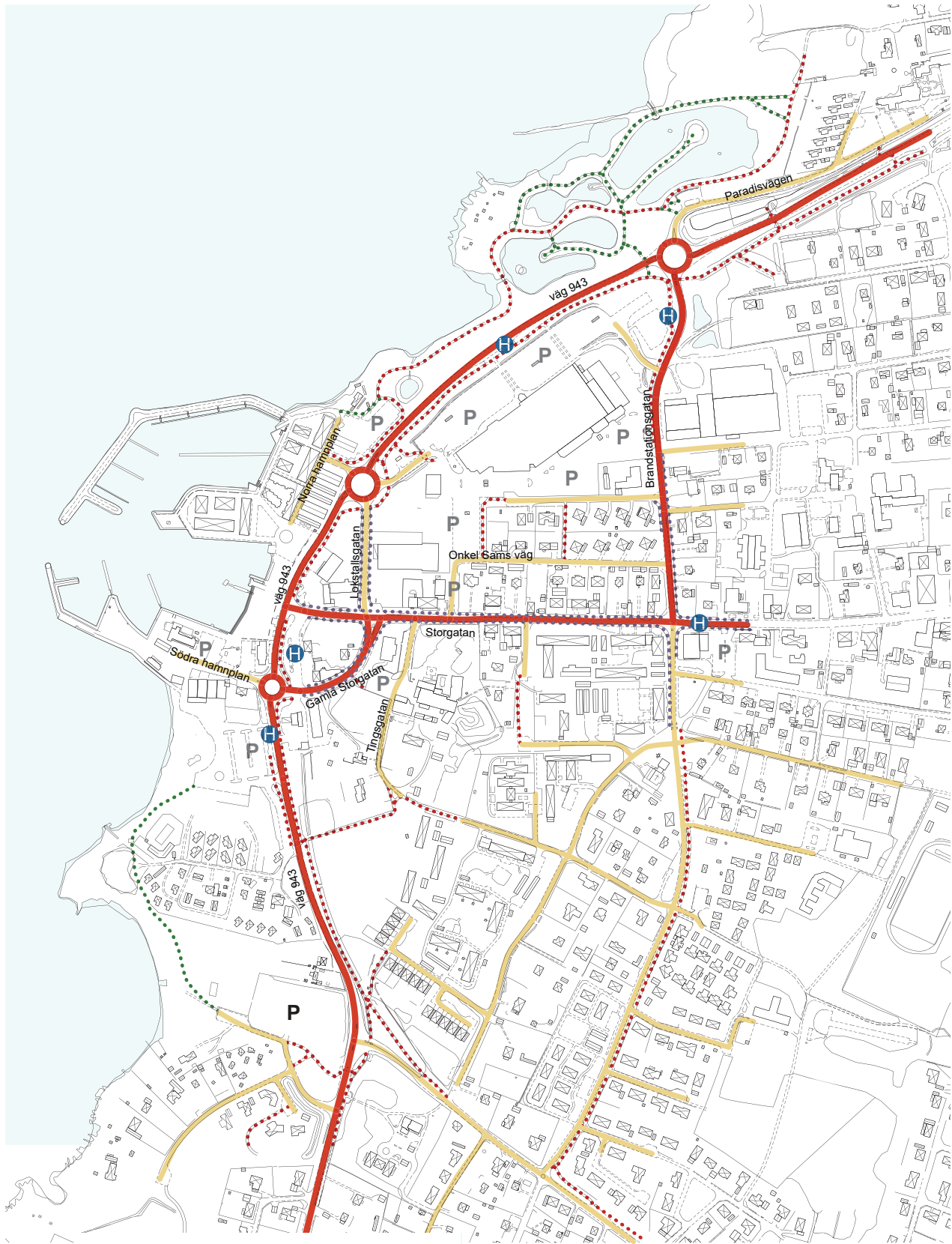
## Arbetsplatser och service

Programområdet omfattar stora delar av centrala Färjestaden och inom området finns kommersiell service i form av camping, hotell och restauranger, butiker inom alla köpkategorier: dagligvaruhandel, shoppinghandel och volymhandel. Det finns en bensinstation, privata mottagningar och kontor. Södra Hamnplan har ett rikt utbud av service och är välbesökt under alla årstider, flest besökare är det under sommarperioden då kajerna och hamnplanen flödar av liv. Kommunen utreder för närvarande flera olika platser för att kunna erbjuda möjlighet att uppföra hotell på grund av bristen på hotellplatser i hela Färjestaden - Kalmarområdet. För bensinstationen gäller de schablonavstånd till bostäder som finns angivna i handboken Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer. Den offentliga servicen är nästan lika rik som den kommersiella med serviceboende, bibliotek, samlingslokal med hamnservice och arbetsförmedling. I anslutning till programområdet finns en av Färjestadens förskolor.



Kartan visar befintlig markanvändning.





**Teckenförklaring:**

- bilväg med statligt huvudmannaskap
- bilväg med kommunalt huvudmannaskap
- gång- och cykelväg
- trottoar
- gångstråk
- P parkering
- H hållplats

*Kartan visar befintligt gatunät.*

## Gator och trafik

### Tillgänglighet och orienterbarhet

Storgatan och väg 943 skapar en tydlig struktur och orienterbarhet inom programområdet. Men i befintligt gatunät mellan dessa huvudvägar är tillgängligheten och orienterbarheten mindre god. Det beror främst på områdets stora och otydliga kvartersstruktur, stora parkeringsytor som saknar tydliga stråk och hur korsningarna i området är utformade.

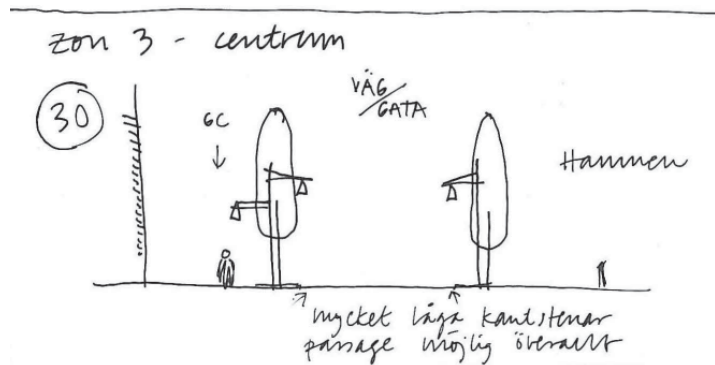
Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt inom programområdet och i de fall det saknas avskilda gång- och cykelvägar, finns utmed de flesta gator en trottoar eller en markering i vägbanan. På grund av variationen i utformning av gång- och cykelvägar, få anvisade och säkra övergångar över vältrafikerade vägar och på grund av hur korsningar i området är utformade, saknas god tillgängligheten och orienterbarheten även för fotgängare och cyklister.

Som exempel kan nämnas att det över väg 943 enbart finns ett fåtal markerade övergångar för fotgängare och säker cykelöverfart saknas helt. En cykelväg leder genom parkeringen vid Hotel Skansen. Cykelvägen är dock ej utmarkerad och infarten vid Gamla Storgatan blockeras emellanåt. Även de stora parkeringsytorna i norr saknar tydliga stråk för fotgängare och cyklister något som försvårar orienterbarheten och god trafiksäkerhet. I flera fall tvingas fotgängare och cyklister ta stora omvägar vilket ökar risken för att dessa trafikanter börjar gena på ett sätt som inte är trafiksäkert. Den nyanlagda gångvägen längs kusten vid Granudden och Talludden slutar i en parkering. Tingshusgatan fyller funktionen av angöring till hotellet och lokalgata för bostäder söder om hotellet. Mellan de bebyggda villafastigheterna väster om hotellet ligger en tredje, obebyggd fastighet. Den befintliga planen tillåter inte utfart mot väg 943. Det innebär att fastigheten helt saknar möjlighet att angöras med bil. Det byggvaruhus som ligger inom programområdet har sin lastgård söder om byggnaden, ut mot Storgatan, hit ska de flesta större transporter. Logistiken är svårt att koordinera inom det befintliga utrymmet och tung trafik leds in på gator vars utformning inte är avpassade för den sortens trafik.

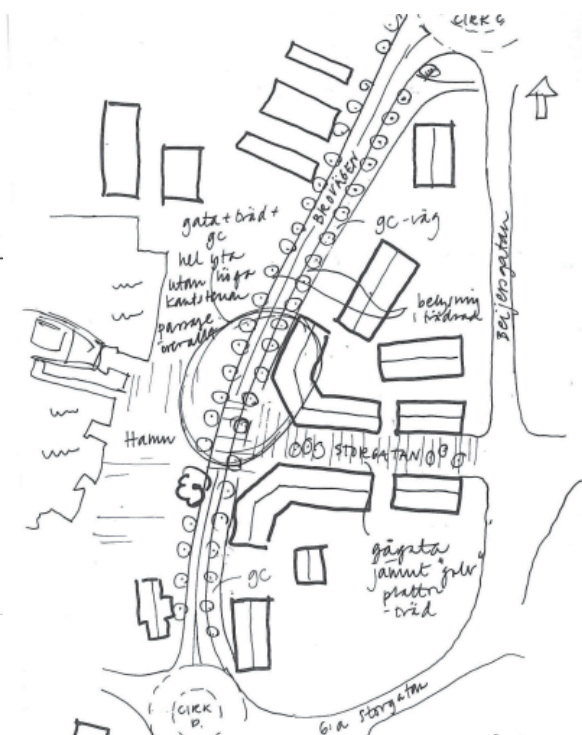


## Gatunät

Genom programområdet sträcker sig väg 943, som i de norra delarna av Färjestaden heter Brovägen för att i höjd med Södra Hamnplan byta namn till Runsbäcksvägen. Väg 943 är en viktig länk till södra Öland. I februari 2003 togs ett gestaltungsprogram för Brovägen fram för viktiga gestaltungs-element. Dessa utgörs av exempelvis beläggning, belysning, skyltning, möbler och vegetation. Mellan rondellerna vid Norra respektive Södra hamnplan följs riktlinjerna i gestaltungsprogrammet till viss del. Längs väg 943 finns sju korsningspunkter för biltrafik inom programområdet. Tre av dessa är cirkulationsplatser med en röd tråd i det lokala och öländska i form av utsmyckningar i kalksten. Kommunen har tecknat ett avtal med Trafikverket Regin Syd om att kommunen ska få väghållaransvar för del av Storgatan, Gamla Storgatan och Brandstationsgatan.



Illustrationer för zon 3 i Gestaltungsprogrammet





Paradisvägen leder till en parkering vid dämet, ett mindre bostadsområde och en större keramikverkstad med butik och utställningslokaler. Paradisvägen är en smal lokalgata som saknar trottoarer, gång- och cykelväg och belysning. Gaturummet sluts till viss del av träd och buskar invid vägen.

Marktäckningen i cirkulationen påminner om alvarsmark, men utsmyckning saknas.

Infart till Ölands köpstad. Vägen delar sedan upp sig för att sprida trafiken till parkeringens olika delar. Vägen saknar tydlig avgränsning och gränsen mellan parkering och angöring flyter ihop.

Brandstationsgatan saknar element som sluter gaturummet. Något som kan ses som mycket positivt för trafikanter som färdas norrut eftersom bristen på rumslighet skapar en rymd med vida utblickar över Kalmar sund. På en sträcka av 100 meter finns två in- och utfarter och en utfart från parkeringen till Ölands köpstad. Efter att ha passerat de mycket stora byggnaderna i norr förändras karaktären på vägen och får ett tydligare gaturum avgränsat främst av växtlighet och villastaket. Längst i norr finns en separat gång- och cykelväg som sedan övergår till att omväxlande vara markerade breda vägrenar och regelrätta trottoarer. Belysningen i den norra delen är gles och storskalig medan den i söder krymper i skala.

Cirkulationsplats med utsmyckningen av ett antal stora liggande kalkstensblock.

Norra hamnplan leder rakt in i en fasad på ett bostadshus och den korta sträckan är utformad som en allé med separerad gång- och cykelväg. Belysningen är gles med relativt hög armatur. Även om körbanan är relativt smal gör den separerade gång- och cykelvägen tillsammans med angränsande trädombördad parkeringsplats att gaturummet flyter ut och kännetecknas av rymd. Närheten till Kalmarsund som är påtagligt närvarande i gaturummet förstärker känslan av rymd.



Lokstallgatan är relativt nyanlagd. På båda sidor vägbanan finns smala trottoarer. I och med bristen på byggnader och verksamheter längs vägen upplevs den öde och ogästvänlig. På östra sidan av vägen finns ett gunnebstängsel och en storskalig armatur som ökar känslan av ödslighet och övergivenhet.

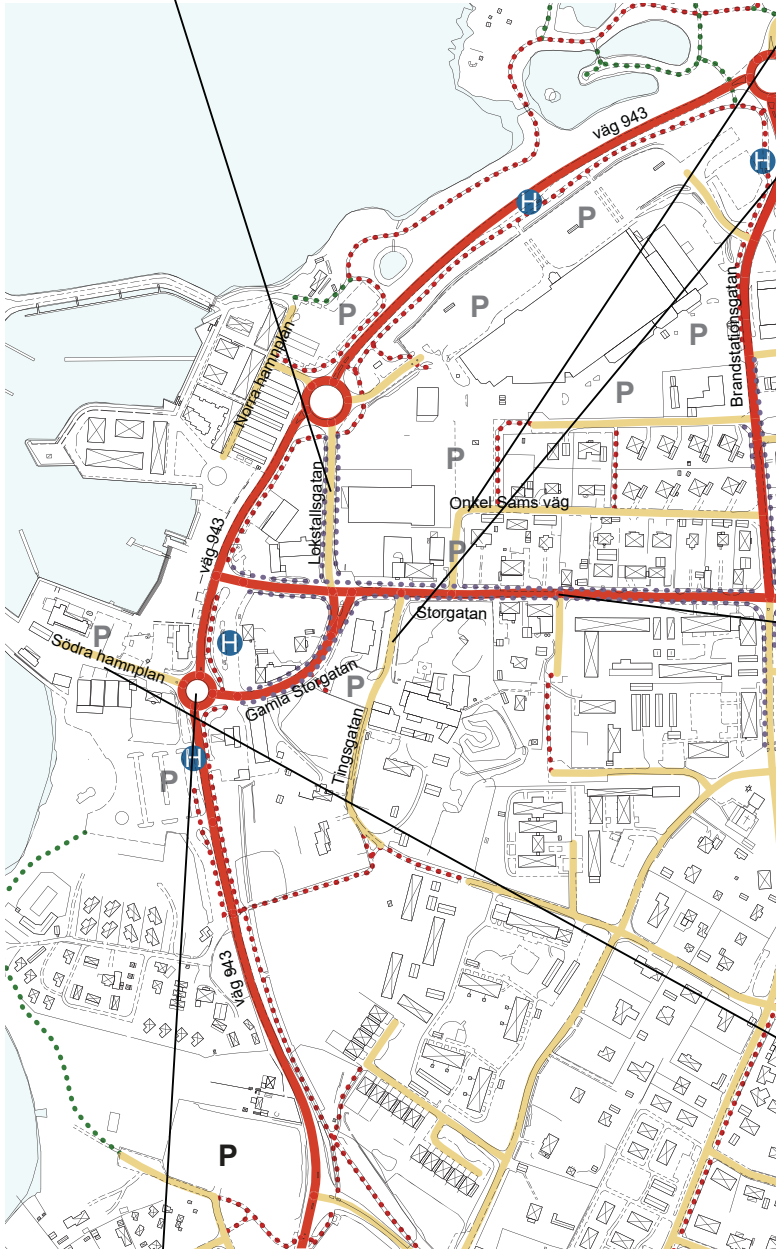
Onkel Sams vägs norra sträckning har ett väl tilltaget gaturum och det känns snarare som att köra in på en parkering. När vägen svänger österut förändras upplevelsen till villagata där gaturummet avgränsas av staket, häckar och byggnader. Belysningsarmaturen är relativt låg och småskalig.

Tingshusgatan fungerar dels som angöring till Hotel Skansen och som lokalgata från vilken Färjestadens gård och ytterligare privatägda fastighet har sina infarter. Över hotellets parkering är definitionen av gaturummet mycket otydlig. Efter att ha passerat hotellet sluts gaturummet något av omkringliggande fastigheters grönska.

Längs Storgatan sluts gaturummet med hjälp av byggnader och staket vilket skapar ett lägre tempo på trafiken. Kantstensparkeringen gör att det är lätt att stanna till och uträtta ärenden. En av gaturummets stora förtjänster är att Kalmarsund ligger i fonden och skapar en känsla av rymd.

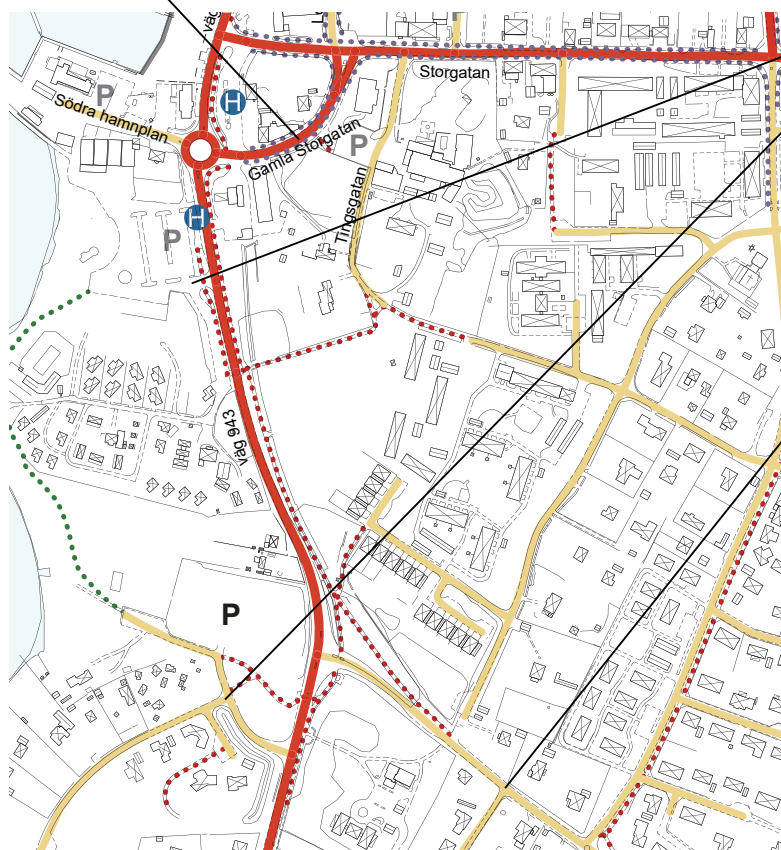
Södra hamnplan. Här är det svårt att beskriva ett gaturum eftersom parkeringar och vägområdet flyter ihop. Stenblock och blomsterarrangemang har placerats ut i ett försök att definiera de olika rummen. Höga belysningsstolpar står längs kajkanterna men i övrig saknas fast belysning på hamnplanen.

Cirkulationsplatsen är utsmyckad med en kalkstenskub.



Namnet Gamla Storgatan avslöjar att detta är Storgatans ursprungliga sträckning. Direkt efter korsningen är gaturummet mycket svagt definierat och flyter ut i omgivande busshållplats och infart till bensinstation. Därefter blir gaturummet något mer definierat av byggnader, träd och staket. Kantstensparkering bidrar till att öka den mänskliga närvaron utmed vägen. Vägen sträcker sig i en böj upp till Storgatan.

Infart till parkeringen söder om Södra hamnplan och campingen på Talludden. Här finns ingenting som definierar ett gaturum. Det är på sätt och vis positivt eftersom ingenting då skymmer utblickarna ut över sundet, men det gör att trafiksituationen blir otydlig och det är svårt att veta hur bilar, cyklar och fotgängare ska dela på utrymmet.



Kaptensgatan leder ut till parkeringsplats på Granudden och till bostadsområde. Gaturummet är svagt definierat med enbart sporadisk belysning.

Som namnet antyder är Järnvägsgatan anlagd där järnvägsspåren låg fram till början av 1960-talet. Gatans utformning påminner starkt om en järnvägsbank, upphöjd och spikrak. Eftersom vägen till stor del saknar rumslighet och kurvor har den försetts med ett stort antal farthinder för att hålla nere hastigheten på biltrafiken.

Kommunen har låtit ta fram en trafikutredning för att undersöka möjligheten att minska barriäreffekten av väg 943. Utredningen kom fram till att det finns få vinster för samhället att leda genomfartstrafiken i en annan sträckning men att det finns stora möjligheter att omgestalta väg 943 för att minska upplevelsen av vägen som barriär. Förväntade höjda havsnivåer kan komma att påverka samtliga gator inom programområdet.



## Gång- och cykelvägar

Trafikutredningen undersökte också genomfartstrafikens påverkan på fotgängares och cyklisters möjlighet att röra sig fritt och säkert i samhället. Inom programområdet finns ett rikt utbyggt gång- och cykelvägnät. Trafiksäkra lösningar finns utmed nästan samtliga vägar med trafikmängder som är så pass stora att blandtrafik inte är lämpligt. Men på flera punkter ändrar dessa säkra stråk karaktär som gör att framför allt besökare förvirras. På andra punkter slutar helt enkelt stråken i en parkeringsplats eller mitt i en korsning. En kombinerad gång- och cykelbana finns på den östra sidan av väg 943 längs hela sträckan genom Färjestaden vilket gör att framkomligheten för cykeltrafik i nord-sydlig riktning är relativt god. Att cykeltrafiken inte är skild från gångtrafiken kan dock medföra konflikter med fotgängare som gör att framkomligheten för cyklister minskar och att tryggheten för fotgängare blir lidande. Detta gäller framförallt under de delar av året när det rör sig mycket människor till fots i Färjestaden. Det saknas helt passager över väg 943 som är anpassade för cyklister. Idag finns fem övergångar över väg 943 för fotgängare. En av dessa passager är ett hastighetsäkrat övergångsställe, en passage finns med övergångsställen och de andra tre är markerade med avvikande gatubeläggning och belysning. Den osäkerhet som skapas i och med otydliga anvisningar över vägen ökar dess barriäreffekt och ger bristande trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. De flesta invånarna i Färjestaden bor öster om väg 943 där majoriteten av målpunkterna också finns. Det finns dock målpunkter väster om vägen som är viktiga framförallt för rekreation och turism, såsom badplatser och verksamheterna på Södra Hamnplan. Genom Skansenområdets parkering löper ett område där marken enligt detaljplan ska hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Vid cykelvägens infart från Gamla Storgatan är parkeringsplatser utmarkerade. Detta medför att områdets allmäntillgängligt inte upplevs så tydligt som avsikten var. Utmed Storgatan, Gamla Storgatan och Lokstallsgatan finns trottoarer på vardera sida vägen.



*Gång- och cykelväg över hotellparkering.*



*Punkter där gång- och cykelvägar upplevs problematisk.*



## Kollektivtrafik

Inom programområdet finns hållplatserna Färjestadens centrum, Ölands köpstad och Södra hamnplan.

Färjestadens centrum trafikeras av KLT busslinjer 102 mellan Borgholm och Färjestaden, 104 mellan Glömminge och Vickleby, 404 mellan Kalmar och Färjestaden och 512 mellan Norra Möckleby och Mörbylånga.

Ölands köpstad trafikeras av turerna 102, 104, 404, 512 och 105. Busstur 105 går mellan Kalmar och Mörbylånga. Södra hamnplan trafikeras av turerna 105 och 404.

Det finns ingen busshållplats som trafikeras av samtliga turer.

Från Södra Hamnplans västra del avgår regelbundet en cykelfärja under sommarhalvåret. Under vinterhalvåret är det betydligt svårare att ta cykeln till fastlandet.

## Parkering, varumottagning, utfarter

Allmänna parkeringsplatser finns vid Talludden, Granudden, Södra Hamnplan, Norra hamnplan och vid Dämnet. Längs med Storgatan och Gamla Storgatan finns kantstensparkeringar på båda sidor vägen. Vid Ölands Köpstad och Beijers byggvaruhus finns stora parkeringsytor som mer än väl täcker verksamheternas behov. Norra delen av parkeringen används för ställplatser för husbilar under sommaren. Parkeringsbehovet varierar med årstiden. Granuddens parkeringsplatser upplevs sommartid som full men på grund av att den saknar tydlig struktur sker inte parkeringen yteffektivt. Här samlas också vatten under vissa delar av året i samband med snösmältning och vid hög belastning i dagvattenssystemet, det medför att parkeringen inte kan utnyttjas under hela året. Talluddens parkering är iordninggjord och asfalterad.

Kommunen har utfört en parkeringsinventering under perioden mars 2010 till augusti 2010. Under en vecka varje månad räknades parkerade bilar två gånger per dag.

Utifrån den statistik som förts har ett parkeringsbehov kunnat uppskattats vilket har legat till grund för programförslaget. Parkeringsinventeringen visade att en riktigt varm dag i juli, den 14 juli, fanns det 277 bilar parkerade på Talluddens parkering, 80 bilar på Södra Hamnplans parkering, utan att räkna in parkeringen vid Hamngrillen och 175 bilar stod parkerade på Granuddens parkering. Den dagen upplevdes de allmänna parkeringarna vara fullbelagda. Det var sammanlagt 581 bilar parkerade i området och då räknades inte kantstensparkeringen vid Storgatan och Skansenområdets parkering in.

I Färjestadens hamn finns ett nödfärjeläge i det fall färjetrafik skulle behöva ersätta den funktion som Ölandsbron fyller idag. Enligt den beredskapsplan för Ölandsbron som var ute på remiss under 2013 föreslås att persontrafik i samband med att en eventuell blockering av bron ska gå via nödfärjeläget i Färjestadens hamn, medan tyngre trafik och transporter skulle ledas om och gå via nödfärjeläget i Grankullavik på norra Öland. Ett antal större ytor för parkering i samband med att nödfärjeläge tas i bruk finns markerade i första hand på Köpstaden i Färjestaden, i andra hand på Ölands djurpark och i tredje hand på marknadsplatsen i Algutsrum.

Kommunen har tecknat ett avtal med Trafikverket angående nödfärjeläget och nyttjande av färjeramp.

Kommunen behöver tillgängliggöra ytan 5 dygn efter Trafikverket har fattat beslut om nödfärjetrafik.

## Räddningsvägar

Kommunen saknar utpekade räddningsvägar.

## Farligt gods

Farligt gods är ämnen och föremål som på grund av sina egenskaper, t.ex. brandfarlighet, kan orsaka skador på människor, miljö eller egendom vid olycka under transporten. Farligt gods får först och främst transporteras på vägar som är tillåtna för genomfartstrafik för farligt gods, så kallade rekommenderade transportvägar. Rekommenderad väg för farligt gods i Mörbylånga kommun är väg 136, som går längs landborgskanten öster om planområdet. Inom planområdet bedöms transporter av farligt gods vara relativt få. Transport av farligt gods inom planområdet sker framförallt i form av bensin och diesel på väg 943 till den befintliga bensinstationen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och brandvattenförsörjning

Kommunen lider av brist på grundvatten för uttag av dricksvatten till kommunens invånare och verksamheter. Arbetet pågår för att både kortsiktigt och långsiktigt lösa problemet.

Programområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten. De flesta fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunens dricksvattennät. Ledningsnätet är av varierad ålder och kvalitet och arbetet pågår kontinuerligt för att förbättra och effektivisera nätet. Ledningarna ligger till största del inom vägmark eller annan allmän platsmark.

Det finns åtta befintliga brandposter belägna inom programområdet och ett flertal brandposter i dess nära anslutning.



*Naturområdet väster om hotell Skansen blir vatten stående även vid små regn.*



### Teckenförklaring

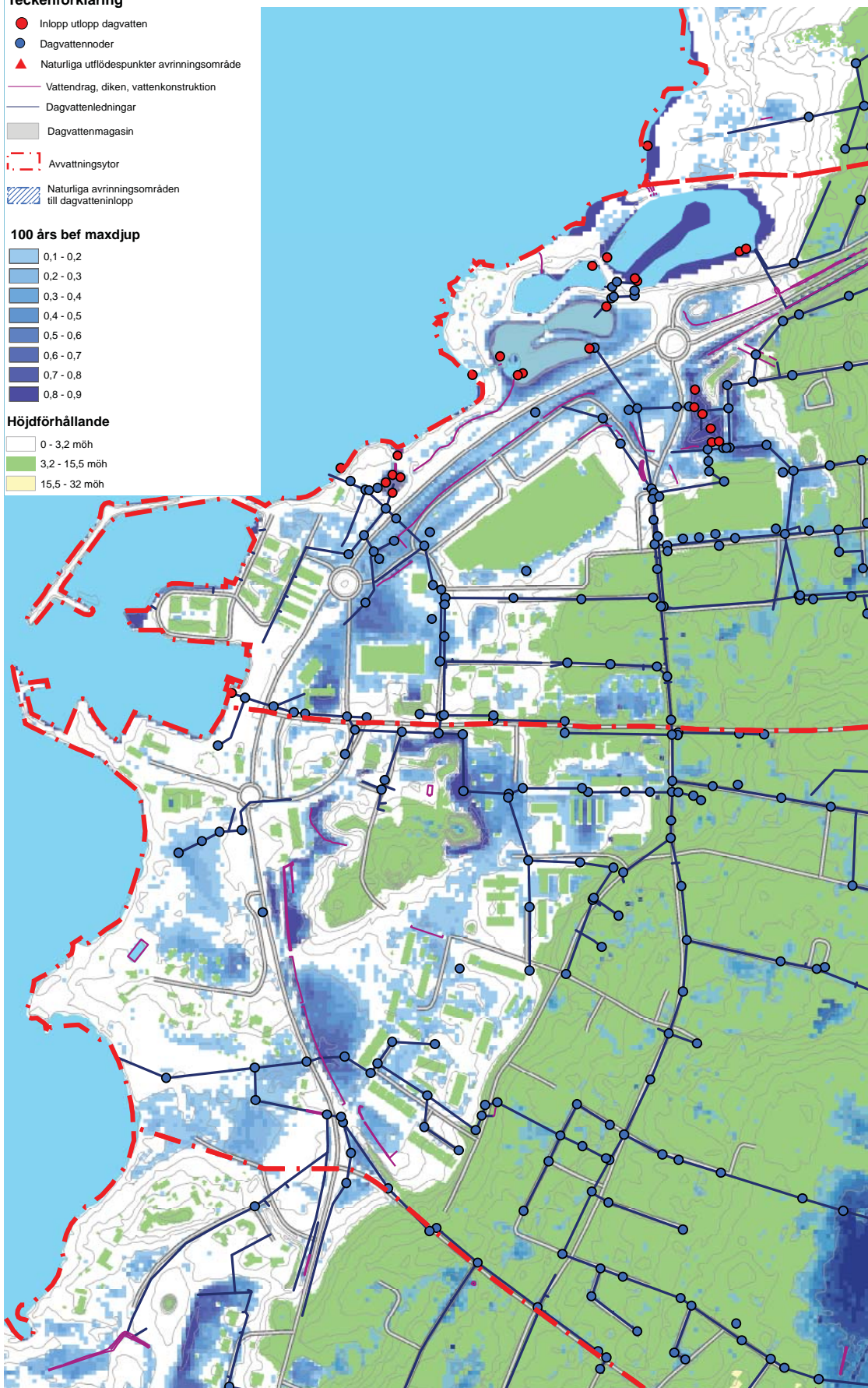
- Inlopp utlopp dagvatten
- Dagvatten-noder
- ▲ Naturliga utflödespunkter avrinningsområde
- Vattendrag, diken, vattenkonstruktion
- Dagvattenledningar
- Dagvattenmagasin
- - - Avvattningsytor
- ▨ Naturliga avrinningsområden till dagvatteninlopp

### 100 års bef maxdjup

- 0,1 - 0,2
- 0,2 - 0,3
- 0,3 - 0,4
- 0,4 - 0,5
- 0,5 - 0,6
- 0,6 - 0,7
- 0,7 - 0,8
- 0,8 - 0,9

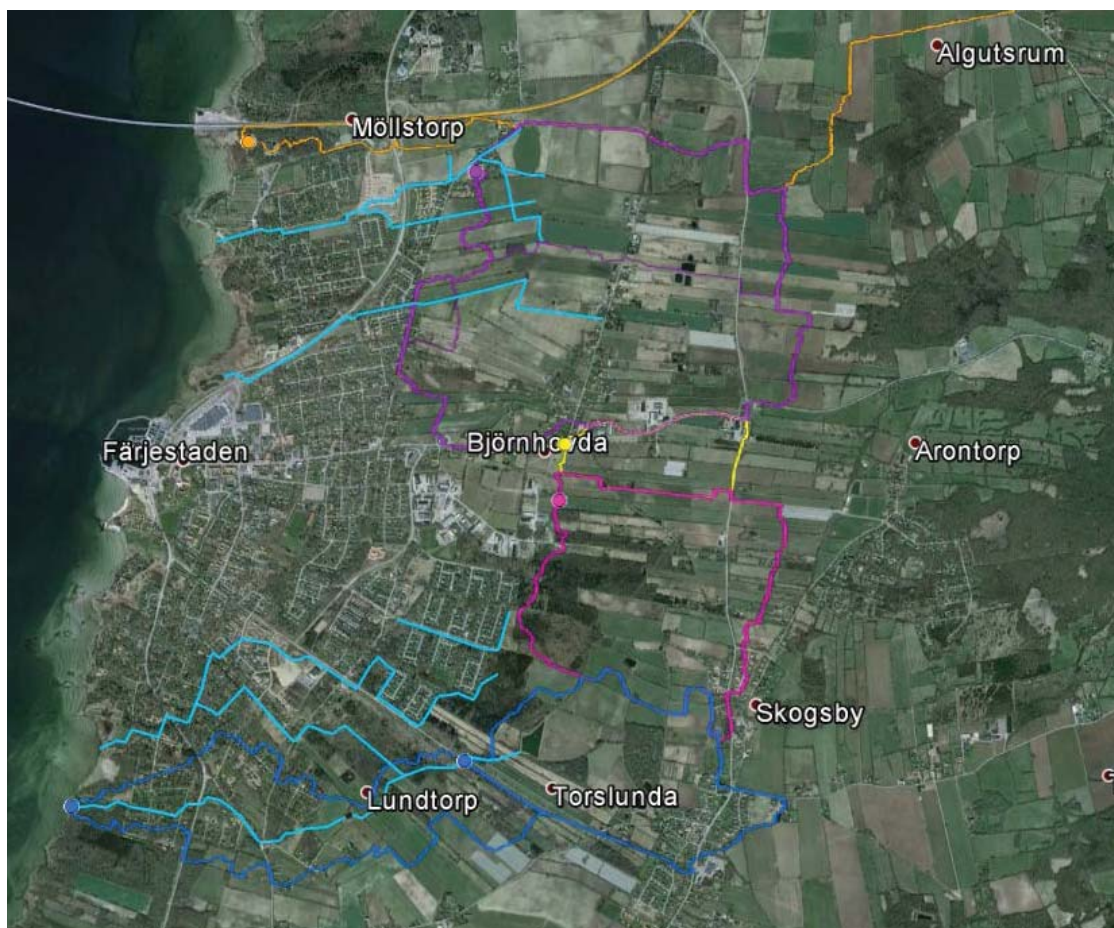
### Höjdförhållande

- 0 - 3,2 möh
- 3,2 - 15,5 möh
- 15,5 - 32 möh



Dagvatteninventering.





Avrinningsområde med huvudsakliga avrinningsvägar enligt översvämningskartläggning WSP 2015.

### Spillvatten

Programområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. De flesta fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunens spillvattennät.

Ledningsnätet är av varierad ålder och kvalitet och arbetet pågår kontinuerligt för att förbättra och effektivisera nätet. Ledningarna ligger till största del inom vägmark eller annan allmän platsmark. Inom programområdet finns tre pumpstationer för spillvatten. Dessa är av varierande ålder. Den nyaste är ca 15 år gammal.

### Dagvatten

Programområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. De flesta fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunens dagvattennät.

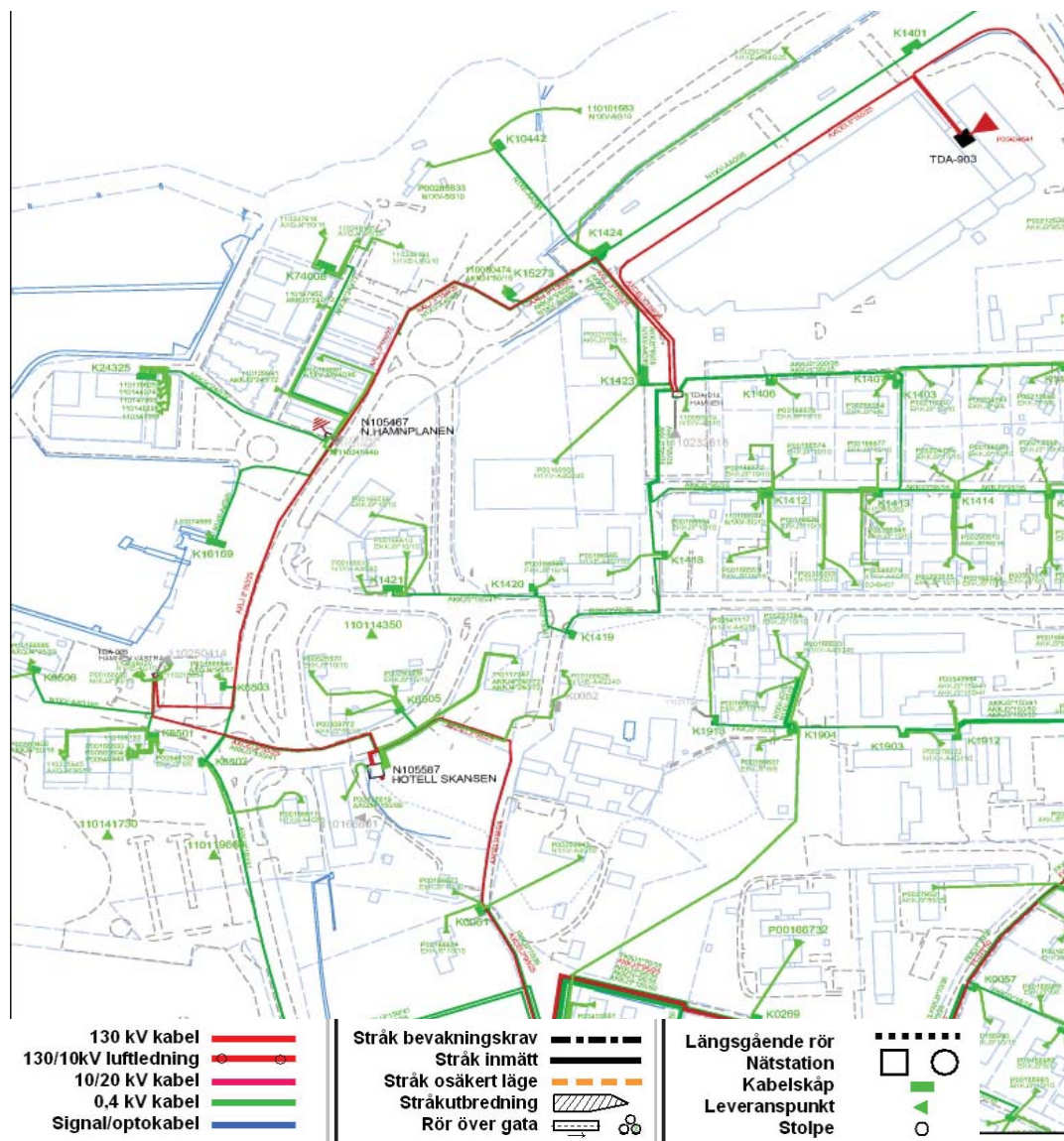
Stora mängder ytvatten från omgivande åkerlandskap leds via diken in i det kommunala ledningsnätet. Ledningsnätet är av varierad ålder och kvalitet och arbetet pågår kontinuerligt för att förbättra och effektivisera nätet och för att minimera inflödet av ytvatten. Ledningarna ligger till största del inom vägmark eller annan allmän platsmark.

Kommunen har tagit fram en dagvatteninventering som visar från vilka områden ytvatten leds in i samhällets ledningsnät och var dagvatten leds ut i Kalmar sund. Inventeringen redovisar också översiktligt vilka områden inom tätorten som avvattnas i vilka utsläppspunkter och kommunens ledningsnät tillsammans med dagvattenbrunnar. I kartan redovisas också den översvämningskartläggning som kommunen lät ta fram

2015 som visar var vatten samlas vid ett 100-års regn. Kartläggningen bygger på kombinerade ytvatten- och ledningsnätmodeller vid 100-årsregn där bland annat dagvattenledningar, dagvattenmagasin, höjddata, hårdgjorda ytor samt tillrinningsytor ingår.

Dagvatteninventeringen visar att ungefär hälften av dagvattnet inom programområdet leds via dämnet men att det från delar av området och från Färjestaden i stort finns utlopp direkt ut i Kalmarsund. Dämnet utgör en serie med dammar strax innanför kustlinjen i norra delen av programområdet. Dämnet är anlagt med syfte att rena dagvatten från näringsämnen och som rekreativområde. Tillflöden till Dämnet sker genom avrinning och genom pumpning av dagvatten. Utlopp med självfall finns till Kalmarsund. Marken runt dammarna ligger på ca +1,5.

Ledningsnätet, som täcker all stadsbebyggelse har flera tvärkopplingar vilket innebär att om en del i dagvattensystemet blir överbelastat finns möjligheten för vattnet att ledas till en annan del av systemet. Ledningarna är till största del förlagda med självfall men pumpstationer finns på ett fåtal stället. Det finns inga kombinationsledningar i området.



Karta över befintliga elledningar.

## El och tele

E.on ansvarar för elförsörjningen i området.

Inom och i anslutning till planprogrammet finns ett befintligt elnät med 10 kV och 0,4 kV jordkablar och befintliga transformatorstationer. Bland annat Hamnen, N. Hamnplanen, Hamnen Västra, Hotell Skansen och Skansen.

Telia Skanova ansvarar för teleförsörjningen inom programområdet.

## Avfall och värme

KSRR svarar för sophanteringen i området. Närmaste sopstation ligger strax öster om programområdet i höjd med köpcentrum.

Kommunens fjärrvärmenät är till en viss del utbyggt i området. Ledningar finns bland annat dragna fram till korsningen Brovägen/Storgatan vid hamnplanen, till Hotel Skansen och till bostadsområdet söder om förskolan Gullvivan.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

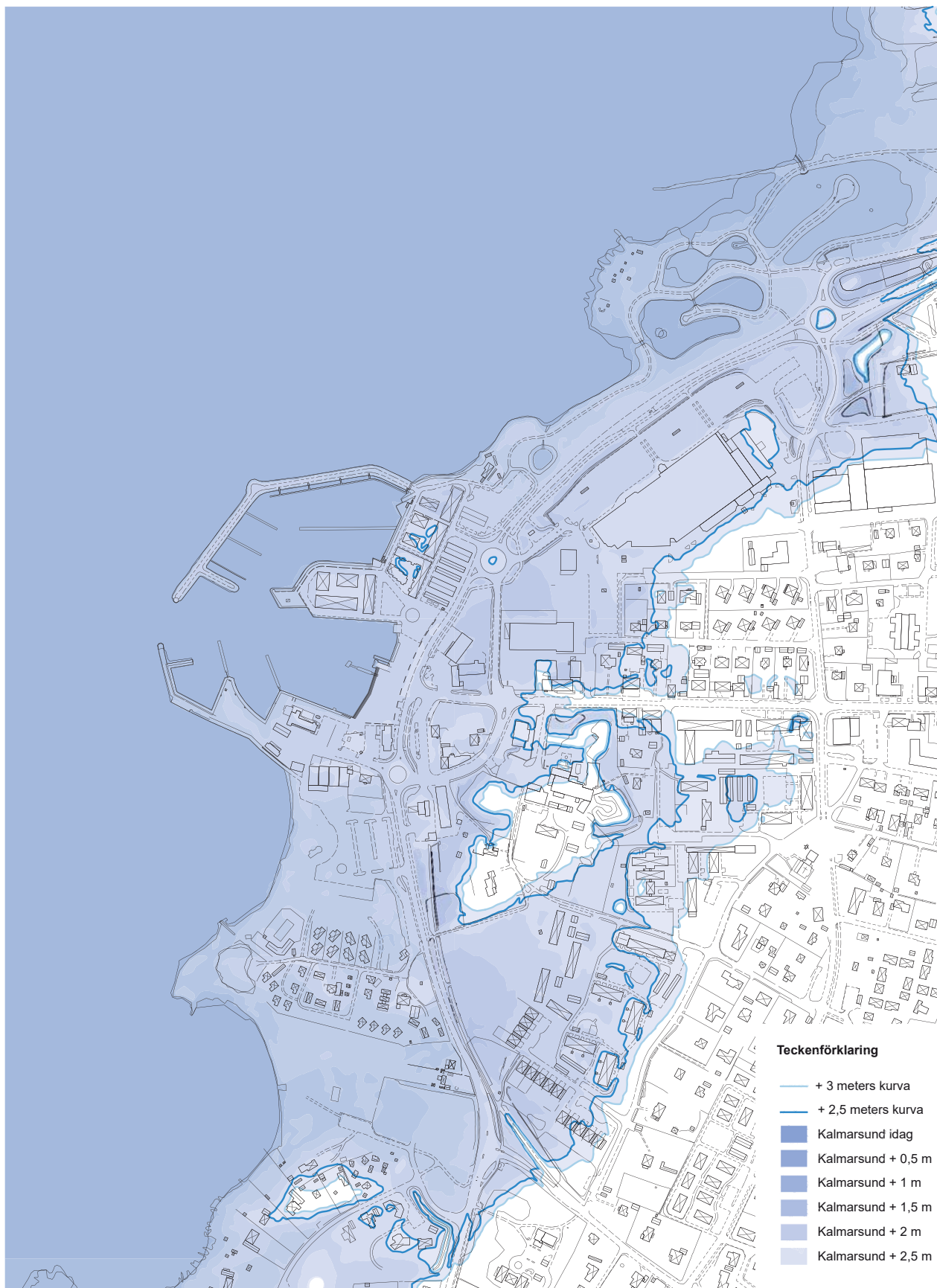
Enligt prognoser från SMHI kommer nederbörden öka i perioder och i intensitet.

Enligt beräknade klimatscenarier från SMHI kan en förväntad ökning av årsnederbörden vara 15-20 % till år 2100. Antalet dagar med större nederbörd än 10 mm/dygn förväntas också öka med några dagar om året. Inom programområdet finns områden som idag översvämmas eller som riskerar att översvämmas vid större regn. Vid en ökning av intensiva regn förväntas dessa områden bli fler och översvämmas mer regelbundet. Vattnet samlas i lokala lågpunkter och tappas sedan av till dagvattensystemet. På grund av markens nivåer rinner mycket lite vatten ut i havet direkt vid skyfall. Väg 943 fungerar till viss del som barriärer för ytavrinningen mot havet i de västra och nordvästra delarna av centrala Färjestaden. Innanför gatorna är marken lägre vilket gör att vatten vid skyfall samlas bland annat inne på fastigheten mellan väg 943 och Lokstallgatan, öster om befintlig bensinstation och gym, vid den östra armen av Kråkeskärs skans och på Sjöbergs äng. Väster om väg 943 blir vatten ofta stående på parkeringen vid Granudden.

I utkanterna av tätorten finns stråk som översvämmas och i vissa fall leds skyfallsvatten ner mot de mer centrala delarna i orten. Kommunen har planer på att utveckla dessa stråk för att mildra effekterna av skyfall i dagvattensystemet nedströms och på nedströms belägen mark. Stråken kan utvecklas till gröna och öppna ytor med förmåga och lämplighet att använda för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten i tätorten. De gröna ytorna ses då som en struktur i orten som ger ett flertal olika nyttor så som rekreation för människor, habitat för djurliv och reglerande av vattnets flöden. Kommunen arbetar på att ta fram en grönstrukturplan för Färjestaden där dessa gröna och blå stråk identifieras.

Till följd av högre medeltemperatur förväntas medelhavsnivån stiga. SMHI gör bedömningen att vi bör räkna med cirka 1,0 meters havsnivåhöjning fram till 2100. Höjningen är inte linjär utan förväntas accelerera och förväntas fortsätta även efter 2100. Till detta ska adderas högsta uppmätta högvattennivåer. I Kalmar län har högvattennivåer på cirka 1,5 meter uppmätts. Havsnivån varierar i förhållande till medelvattennivån beroende på vindar och lufttryck i Östersjöområdet och Kattegatt.





*Påverkan av prognostiserade höjda havsnivåer.*

En stigande medelhavsnivå kommer att medföra att grundvattennivån i så väl jord som berg stiger i motsvarande grad vid strandlinjen. Denna stigning kommer att fortplanta sig uppströms i grundvattenmagasinet mer eller mindre beroende på markens genomsläpplighet. Vid tillfälliga högvatten blir det ingen större påverkan på grundvattnet på grund av moränens begränsade genomsläpplighet. Hur grundvattenförhållandena påverkas av förväntad ökad nederbörd och högre temperatur är mycket svårare att beräkna. Generellt anses ökad nederbörd vintertid ge ökad grundvattenbildning medan minskad nederbörd sommartid inte slår igenom i någon större omfattning. Dock kan en längre period med underskott på nederbörd eller ett större uttag av grundvatten medföra lägre nivåer. Höjda grundvattennivåer kommer att medföra ökat inläckage till dräneringsledningar och även till spill- och dagvattenledningar som ligger under grundvattenytan. Detta kommer att innebära en ökad belastning på dagvattensystemet då mer vatten kommer behöva ledas bort från området och större delar av dagvattensystemet kan komma att stå dämt. Andelen vatten som går att infiltrera kommer också att minska när grundvattennivån trycks upp av havsnivån samt att större dränerings- och spillvattenflöden kan förväntas på grund av att fler dräneringssystem kommer att ligga under grundvattennivån. En havsnivåhöjning kan också göra att fler dagvattenutlopp kommer att ligga under havsnivån.

Vägarna inom programområdet ligger också lågt och kommer påverkas av höjda havsnivåer. Väg 943 kan inte utan åtgärder fungera som länk till södra Öland. Den infrastruktur som påverkas är inte avgörande för tillfarten till samhällsviktiga funktioner.

Hamnpirerna och vågbrytarna i Färjestadens hamn kan påverkas negativt av höjda havsnivåer eftersom trycket på konstruktionerna ökar.

Dämnet kommer att påverkas både av en stigande havsyta och av ökad nederbörd. I och med att marknivån idag ligger på ca +1,5 runt dammarna kommer vatten från högvattentoppar i havet allt oftare komma in i dämnet. Närheten till havet ger en allt högre grundvattennivå som påverkar inläckaget i dammarna. Ökad nederbörd ger en större belastning på dagvattennätet och på den pumpstation som lyfter vattnet upp i dammarna.

Regionala rekommendationerna för strandnära byggnation med hänsyn till ett förändrat klimat är framtagna av länsstyrelsen i syfte att skapa ett samhälle som är robust med en hög förmåga att klara av klimatförändringar och att minska sannolikheten för att en översvämning ska nå byggnader och orsaka vattenskador.

Riktlinjerna är indelade i zoner beroende på hur stor sannolikheten för översvämning är, så kallade översvämningszoner. Planeringshorisonten för en byggnad är viktig vid bedömning av vilken klimathänsyn man ska ta i den fysiska planeringen. Lägre grundläggningsnivåer än de rekommenderade accepteras om det finns en teknisk lösning som kan säkerställa byggnadens konstruktion vid höga flöden. Det finns tre principer för att bygga robust mot prognostiserade förändringar i klimatet. Attack, reträtt och försvar.

Kommunen använder år 2100 som planeringshorisont. Inom programområdet, där översvämning till följd av höjda havsnivåer och översvämning på grund av skyfall bedöms som de största riskerna, skulle de olika principerna innebära att antingen bygga vattentåliga konstruktioner, att inte bebygga området överhuvudtaget eller att bygga ett kustskydd.

## Värme, torka och vind

Enligt prognoser från SMHI kommer medeltemperaturen öka och värmeböljor som kan vara farliga för människors hälsa bli vanligare. Långa perioder utan nederbörd och med hög värme kommer förlänga perioder av torka. Till ytor som bedöms alstra värme räknas stora asfaltsytor och en tät byggnadsstruktur i mörka färger. Träd och grönytor minskar effekten av värmeböljor. Inom programområdet finns stora asfaltsytor men byggnadsstrukturen är gles och majoriteten av byggnaderna har ljusa fasadkulörer. I programområdet södra del finns riklig grönska.

## Skred och erosion

Risken för ras och skred är allmänt låg i kommunen, till följd av dominerande jordarter och den platta eller lätt sluttande topografin. Finkorniga jordarter är potentiellt mer känsliga för skred och på Öland saknas i princip finkorniga jordar med skredbenägenhet enligt SGU Risköversikt över finkorniga jordarters skredbenägenhet. Med ökad nederbörd ökar markens skredbenägenhet. Inom det flackt lutande programområdet bedöms den ökade risken för skred vara begränsad.

Längs vissa kuststräckor i kommunen finns risk för stranderosion, programområdet föreslår ingen byggnation inom eller i närheten av något område där det finns risk för stranderosion. En höjning av vattenståndet i Kalmarsund innebär ett större vattendjup och att vågornas kraft ökar erosionen i riktning vinkelrät mot stranden. Den kustparallella erosionen påverkas av strömmar och av den förhärskande vindriktningen. Att den förhärskande vindriktningen förändras över tid är känt men det finns inga tillgängliga prognoser. Inte heller finns underlag som visar att ökade strömmar är att vänta. Kuststräckorna längs programområdet består av sand eller grus, morän och fyllning. Sand och grus har potentiell hög eroderbarhet. Kalmarsund är långgrund och strandkanterna i området är flacka vilket minskar risken för erosion. Vid Granudden finns en stenskoning för att minska erosionen i området. Naturliga kustprocesser som erosion och ackumulation beror på vågor, strömmar och lokala bottenförhållanden. Eftersom så väl vågor som tillgång på lösa sediment är begränsad på Ölands västkust är processerna inte så omfattande. Talludden tycks motstå erosion på grund av naturlig förekomst av sten. Generellt gäller inom området att där människan har gjort utfyllnader och byggt fasta anordningar ändrar sig kusten mer än där naturen själv flyttar sand.

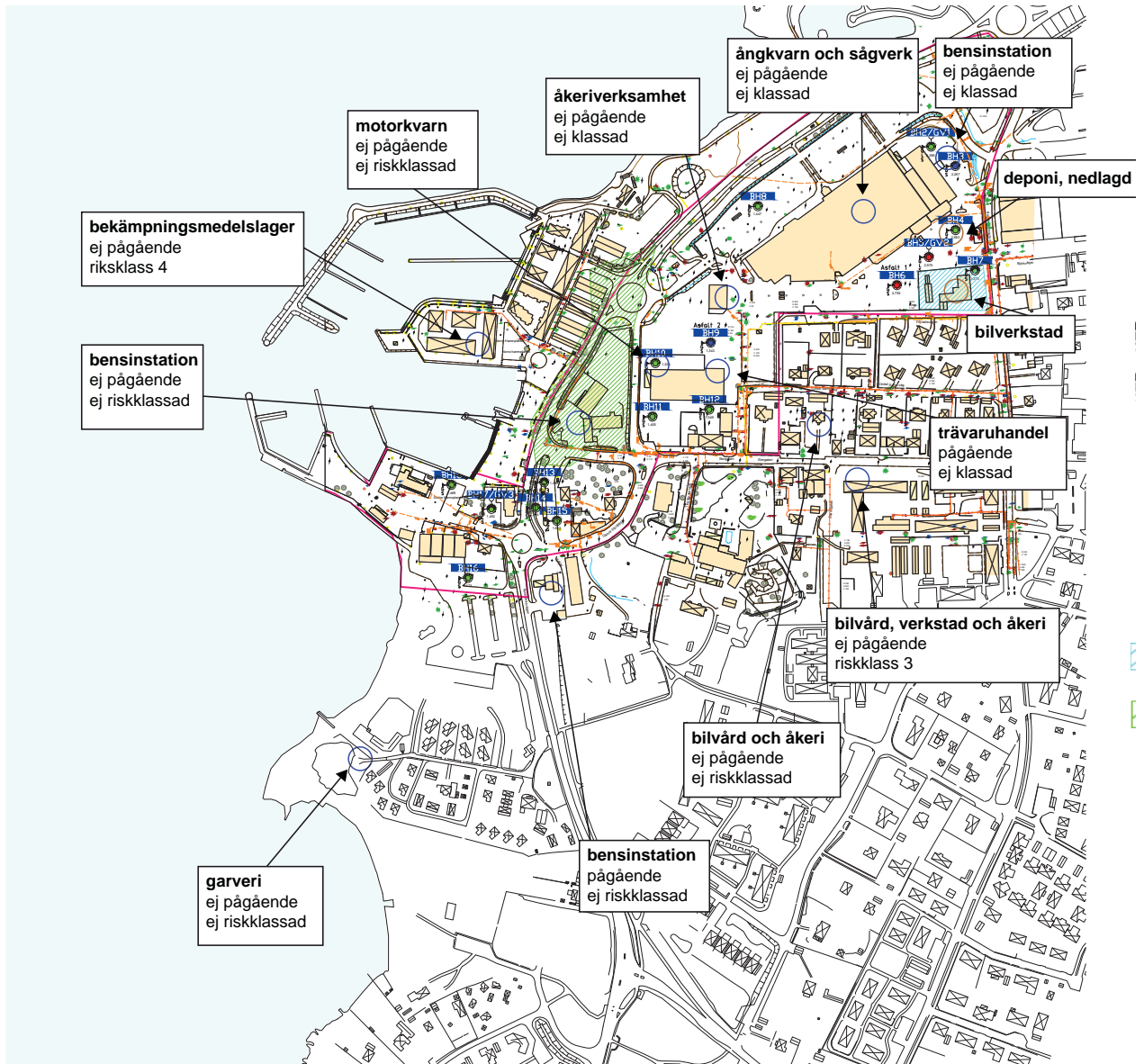
## Förorenad mark

Inom området finns pågående och nedlagda verksamheter som har och kan ha gett upphov till markföroreningar. Generellt kan sägas att det är störst risk för förorenad mark på norra delen av området, kring tidigare hamnverksamhet, järnvägsverksamhet och bensinstationer.

Inom programområdet finns åtta kända MIFO-objekt varav de flesta är nedlagda verksamheter. I anslutning till programområdet finns ytterligare några MIFO-objekt. Marken inom programområdet har i vissa delar undersökts och även sanerats tidigare. Kommunen har inom ramen för planprogrammet låtit göra en översiktlig miljöteknisk markundersökning med syfte att komplettera befintliga undersökningar inom planområdet, att kostnadsuppskatta lämpliga saneringsåtgärder inom planområdet och att reda ut behovet av kompletterande undersökningar inom planområdet.

En soptipp har legat vid parkeringen på Köpstadens sydöstra sida. Soptippen ska





**Teckenförklaring:**

○ Kända MIFO-objekt

○ Övriga kända potentiella föroreningsområden

Översiktlig miljöteknisk markundersökning för planprogram  
 ● Störd provtagning

● Störd provtagning med grundvattennivå bestämd i GV-rör

○ Fältanalys på gas, vätska och fast fas



○ Labortarieanalys på gas, vätska och fast fas

● Analysresultat som underskrider naturvårdsverkets riktvärde för KM

● Analysresultat som överskrider naturvårdsverkets riktvärde för KM

● Analysresultat som överskrider naturvårdsverkets riktvärde för MKM

● Analysresultat som överskrider Avfall Sveriges gränser för FA

▨ Fastigheten Björnhovda 6:62 undersöktes av WSP 2013

▨ Fastigheten Färjestaden 5:2, Färjestaden 5:5 och Tingplanen 1:2 har tidigare undersökts av Vägverket konsult 2003 och Sandström Miljö- och säkerhetskonsult 2012 -2014

Kartan visar områden som är eller kan vara förorenade.

ha forslats bort innan byggnation av området påbörjades. Provtagningar visar på föroreningshalter i detta område som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM och att rester av deponin finns kvar med förhöjda halter av föroreningar under parkeringen. I planprogrammets nordöstra del, i anslutning till Köpstaden, ligger en bilverkstad. Provtagningar har genomförts som visar på föroreningar.

Halter strax över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM, har konstaterats sydväst om Köpstaden på fastighet Björnhovda 6:122. Här har tidigare legat en åkeriverksamhet. Halter över KM finns även på redan sanerade fastigheter där drivmedelsverksamhet har bedrivits, Färjestaden 5:2, tidigare OKQ8 och öster om Köpstaden. Inom fastigheten Färjestaden 5:5 har det funnits motorvagnsstallar och buss- och lastbilsgarage med tillhörande verkstad. Byggnaderna står kvar men har idag en annan användning. Tidigare markundersökning på och i anslutning till fastigheten visade på halter över KM. På södra hamnplan, vid nuvarande hamngrill, har tidigare funnits en Gulf-station. Det är oklart om cisternen ligger kvar under mark. De norra delarna av hamnområdet har tidigare sanerats inför byggande av bostäder. Grundvattnet inom planområdet har generellt en låg föroreningsgrad.

Baserat på resultaten från genomförda översiktliga miljöteknisk markundersökningen har fyra områden identifierats som bör undersökas ytterligare för att erhålla tillräcklig information om eventuella miljörisker eller risker för människors hälsa. Det gäller den dokumenterade före detta soptippen som ligger inom delar av fastigheten Björnhovda 27:12, Ölands Köpstad, i anslutning till Hamngrillen vid Södra hamnplanen, på fastigheten Björnhovda 6:122 och delar av fastigheten Färjestaden 5:5, vid de så kallade lokstallarna. På övriga områden inom planprogrammet bedöms det inte finnas något behov av vidare undersökningar.

#### Radon

Planområdet ligger enligt kommunens översiktliga radonkartor inom normalriskområde för radon. Radonkartan visar en uppskattning av ca 0,5 - 2,0 ppm, markens uraninnehåll mätt från flyg.

Radonprovtagning har gjorts i samband med den översiktliga miljötekniska markundersökningen. Analysresultaten visar på radonhalter som ligger strax under riktvärdet för högradonmark.

#### Trafik

Trafikverket utför kontinuerligt mätningar av antalet trafikrörelser på sina vägar.

Mätningarna visar det totala antalet trafikrörelser.

Sommartrafiken beräknas innebära en ökning med 50% gentemot årsmedeltrafiken.

På Ölandsbron mättes år 2012 till 16 800 trafikrörelser, vilka fördelar sig norrut mot Glömminge på väg 136, en liten del mot Saxnäs på väg 958 och resterande mängd fortsätter söder mot Färjestaden. Fram till Färjestadens första rondell norr om Ölands Köpstad är antalet trafikrörelser på Brovägen 7 900. Denna trafik fördelar sig därefter vidare mot öster via Brandstationsgatan, Lokstallsgatan och Storgatan.

Söderut mot Mörbylånga fortsätter ca 4 700 fordon på Runsbäcksvägen som efter Järnvägsgatan har minskar till 4 000. I den södra utkanten av Färjestaden har trafikmängden minskat ytterligare. Trafiken inom programområdet beräknas ha minskat något efter byggnationen av Åkervägen 2012.

## Buller

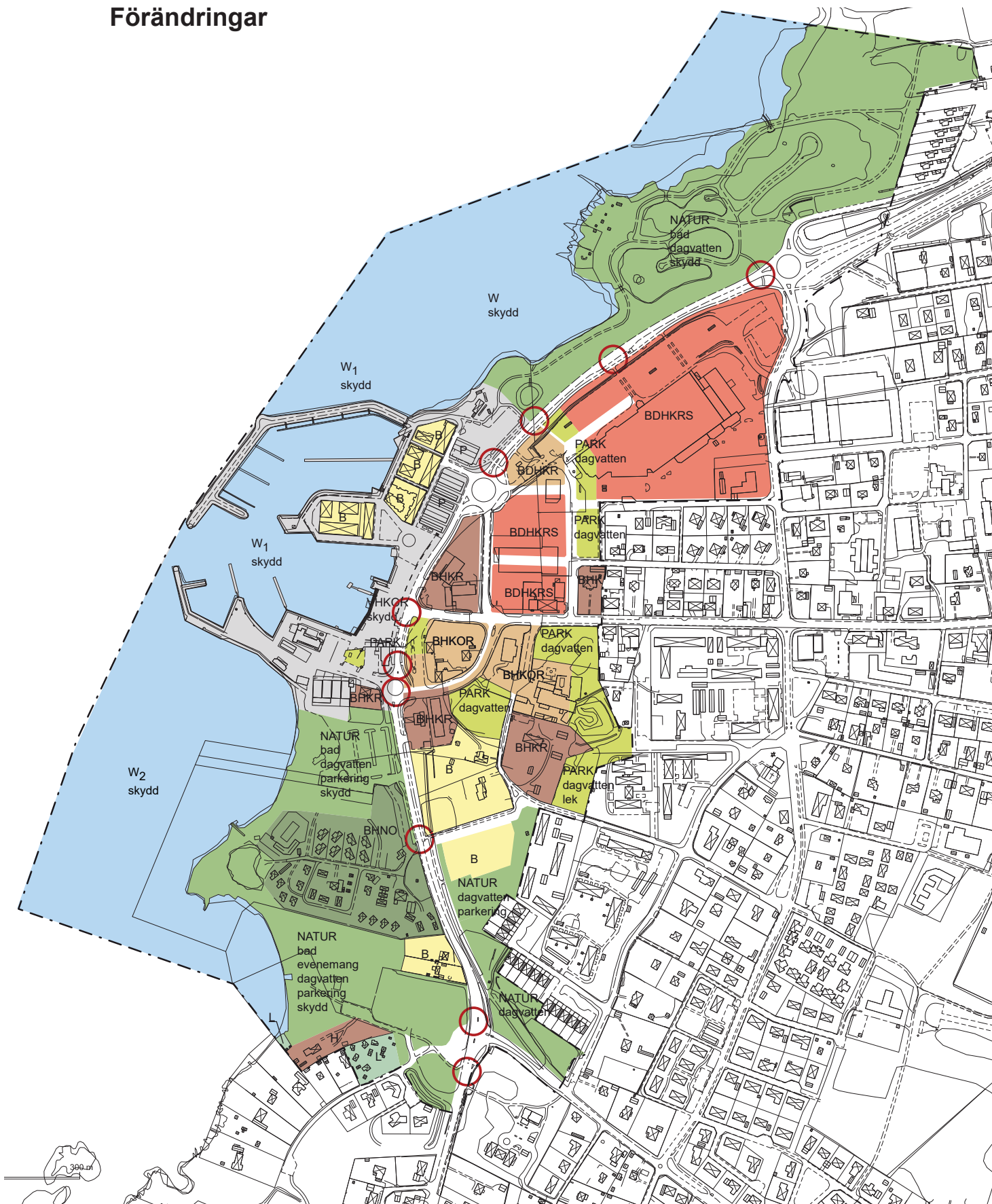
En bullerutredning har genomförts för planområdet. Rapporten belyser förutsättningarna, med avseende på vägtrafikbuller, för förtätning med bostäder i Färjestadens centrala delar. Utredningen visar att merparten av byggnaderna både befintliga och föreslagna kommer att ha en bullernivå av max 55 dBA vid fasad. Sedan utredningen togs fram har riktvärdet vid fasad höjts till 60 dBA för ny bebyggelse.

I ett område riskerar buller vid fasad överskrida 55 dBA och det finns även risk för överskridande av det nya riktvärdet 60 dBA vid framtida trafikmängder prognosåret 2040. Det gäller föreslagna nya byggnader längs Brovägen. Om 60 dBA överskrids vid en bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids vid fasad. Detta bedöms kunna uppnås om bostäderna utformas med en bullerdämpad sida mot Ölands Köpstad.

För föreslagna byggnader i anslutning till nuvarande rondell vid Norra hamnplan kan bullerskyddsåtgärder komma att krävas beroende på utformning och användning av byggnad och eventuella åtgärder för vägen. Gemensamma uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximala ljudnivå kan anläggas i området. Beroende på placering kan i vissa fall lokala bullerskyddsskärmar vid uteplatser bli aktuella.



# Förändringar



Programkartan visar markanvändningen som föreslås i planprogrammet.



*Illustrationsplanen visar föreslagen struktur på tillkommande bebyggelse inom programområdet.*

## Natur

### Landskap

För området väster om väg 943 föreslås upplevelsen av rymd bevaras. Enstaka byggnader för allmänt ändamål föreslås tillåtas om de inte påverkar upplevelsen av rymd negativt. Det planerade kustskyddet innebär en större påverkan på landskapsbilden. Vid utformningen av kustskyddet är det viktigt att bevara upplevelsen av rymd och att skapa ett mervärde för platsen.

Öster om väg 943 innebär programförslaget större förändringar. Söder om Storgatan innebär föreslagna förändringar en förtätning som syftar till att framförallt tydliggöra gaturummet utmed Storgatan. En förtätning här föreslås ske på ett sätt som bevarar befintliga strukturer, tydliggör historiebärande element och anpassas till den befintliga skala. Områdets rikliga grönska föreslås bevaras i så stor utsträckning som möjligt och tillkommande bebyggelse föreslås anpassas till den befintliga karaktären av hus i park. Förslaget bostadsområde på Sjöbergs äng minskar den stora öppna gräsytan.

Norr om Storgatan föreslås en mer omfattande förtätning som syftar till att skapa en tydlig kvartersstruktur med tydliga gaturum i en skala som anpassas till fotgängare. Planförslaget innebär också att grönska kan leta sig upp genom området. Föreslagen bebyggelse i anslutning till Ölands köpstad föreslås en friare placering och skalan på bebyggelsen behöver förhålla sig till de mer storskaliga strukturerna i området.

### Lek och rekreation

Stora natur- och rekreationsområden avses bevaras och utvecklas. Det är viktigt för ett samhälle att ha fria ytor centralt för att kunna erbjuda invånarna utrymme för evenemang av olika slag. Grönområdet vid Granudden föreslås behålla sin beachfotbollsplan och karaktären av naturlig grönyta. Område kan vara lämpligt för valborgsfirande, cirkus och andra typer av evenemang. Talluddens bad- och lekplats och dämmet föreslås bevaras. På Södra hamnplan föreslås parkeringsplatsen tas bort sommartid för att ge plats åt en gemensam yta för samvaro och rekreation.

Grönområden med ett större skötselbehov och mer av parkkaraktär föreslås för den befintliga parken på Södra Hamnplan och för Skansenparken. En botanisk trädgård kan med fördel anläggas i Skansenparkens södra del.

Sjöbergs äng föreslås knyts samman med Storgatan via Skansenparken för att skapa ett tillgängligt stråk. Stråket föreslås fortsätta norr om Storgatan och på så sätt tydligt knyta samman programområdets norra kuststräcka med Färjestadens centrala delar.

Vid Sjöbergs äng föreslås delar av den stora gräsytan tas i anspråk för byggnation, resterande delar föreslås för evenemangsparkering och dagvattenstråk. Föreslagna åtgärder kommer påverka möjligheten att använda området för lek och rekreation men det är viktigt att åtgärderna utformas på ett sätt som minimerar denna påverkan.

Det planerade kustskydd föreslås användas för att förbättra allmänhetens tillgång till kusten. På de sträckor en vall förslås kan vallens krön utformas så att det kan fungera som strandpromenad. Utformning är viktig för att kustskyddet ska upplevas som ett positivt inslag i landskapsbilden och för att höja de ekologiska värdena.

Kustskyddet i hamnen föreslås utformas som en mur. En sådan mur kan med fördel kläs med en sittmöbel eller trappor för att skapa en ny funktion som uppmuntrar folk att vistas i hamnen men också för att stadsbilden i hamnen inte ska påverkas negativt. Ett torg föreslås inrymmas i föreslagen kvartersstruktur norr om Storgatan. Viktigare



än torgets placering är vilka verksamheter som omger torget.  
Framför gamla stationshuset föreslås en plats med järnvägstema för möten, umgänge och lek.

#### Vegetation och djurliv

Planförslaget tar en mycket begränsad andel orörd mark i anspråk. Väster om väg 943 sker mycket lite påverkan på vegetation och djurliv till följd av föreslagen bebyggelse. Däremot kommer det planerade kustskyddet medföra större förändringar. Förslaget på utformning av kustskyddet syftar till att öka variationen av vegetation och djurliv och på så sätt gynna den biologiska mångfalden i området. En placering av kustskyddet



*Föreslagna blågröna stråk.*

långt från nuvarande kustlinje kan skapa en ny biotop i samhället. Öster om väg 943 och söder om Storgatan kommer befintliga grönytor påverkas av föreslagen förtätning. Förtätningen ska ske på ett sätt som minimerar behovet att avverka större värdefulla träd. I det fall en botanisk trädgård anläggs kan den biologiska mångfalden öka. Vid Sjöbergs äng föreslås delar av den stora gräsyntas i anspråk för byggnation, resterande delar föreslås för evenemangsparkering och dagvattenstråk. Anläggandet av en evenemangsparkering kommer påverka områdets växlighet men det är viktigt att de utformas på ett sätt som minimerar denna påverkan. Norr om Storgatan, öster om väg 943 saknas i princip vegetation och djurliv. Programförslaget innebär att ett grönt stråk kan anläggas här.

#### Vattenområden

Programförslaget innebär få förändringar på vattenområdet. Det planerade kustskyddet kan komma att påverka delar av vattenområdet närmast kusten beroende på utformning. Den stora förändringen är den större brygga med kallbadhus som föreslås vid piren vid Södra hamnplan. Vid utformningen av bryggan ska den parallella strömningen hindras så lite som möjligt eftersom ett sådant hinder kan leda till ackumulation och erosion nedströms respektive uppströms piren. Mindre bryggkonstruktioner kan vara möjliga att uppföra även på andra delar av kuststräckan.

#### Fornlämningar

För att minimera risken att områdets kulturhistoriska värden påverkas negativt ska byggnationer och anläggningsarbeten kring och inom fornlämningsområdet föregås av erforderliga arkeologiska undersökningar. Påträffas fast fornlämning under byggskedet ska anläggningsarbetet avbrytas och länsstyrelsen ska kontaktas enligt kulturminneslagen 2 kap 10 §.

#### Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Områdets låga läge och flacka topografi gör att även små förändringar i områdets höjder kan få stor visuell påverkan. Viss massförflyttning krävs för att säkra områden från översvämningar och för att styra vattenmassorna till områden som är avsedda för ändamålet.

Geotekniska undersökningar krävs innan projektering för att slå fast vilken typ av grundläggning som krävs.

Beroende på grundläggning av byggnader kan grundvatten nivåer komma att påverkas. Det är svårt att skydda området mot en tryckstigning i grundvattnet eftersom den främst beror på ett ökat vattentryck på havsbotten utanför kusten. Det går dock att begränsa grundvattnets inträngning lokalt genom att täta marken under kustskyddet. Behovet av sådan tätning kommer att vara begränsad under de närmaste 30-40 åren men kommer sannolikt att behövas längre fram.

## Byggnadskultur och gestaltning

### Arkitektur

Kommunen har tagit fram ett gestaltningsprogram som i stora drag redogör för hur byggnader påverkar det offentliga rummet och vilka riktlinjer som är viktiga att formulera för att uppnå målet om ett tätare, mer levande och gångvänligt Färjestaden. Den struktur som föreslås innebär ingen förtätning väster om väg 943. Enstaka byggnader tillåts men ingen ytterligare bostadsbebyggelse. Vid Granuddens badplats föreslås att befintlig kiosk kan utökas. Kolonistugområdet karaktär öster därom är särskilt viktigt att bevara. Programförslaget möjliggör ingen utbyggnad av befintliga stugor men inom stugområdet kan det vara möjligt att uppföra en ny gemensam byggnad för tvätt, dusch och toalett. Möjligheten att bygga in poolen vid Talludden ska utredas i kommande detaljplan.

För hamnen föreslås ingen förändring på uppdelningen av bostäder i norr och verksamheter i söder. Vid Södra hamnplan föreslås att befintlig länga i söder kan byggas ut söderut för att kunna skapa en välkomnande sida mot parkeringen och bättre ta tillvara på söderläget. Mindre enheter kan uppföras för mer tillfälliga verksamheter. Söder om Storgatan föreslås bebyggelse i en struktur som anpassas i skala och utformning till den befintliga bebyggelsen som enligt kulturhistorisk inventering är bevarandevärd. Bevarandevärda byggnader ska skyddas i kommande detaljplaner. Föreslagen bebyggelse vid Sjöbergs äng ska i utformning, placering och skala anpassas till befintlig bebyggelse i öster och söder eftersom den öppna gräsytan gör att dessa områden kommer att läsas ihop. Hänsyn behöver tas till den fria utsikten framförallt från bebyggelsen i öster.

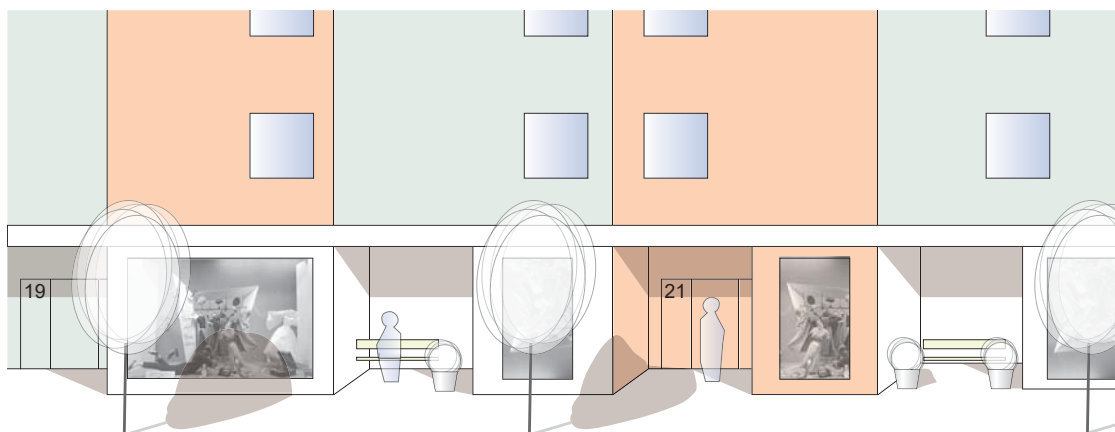
Norr om Storgatan föreslås en kvartersstruktur som sluter de offentliga rummen och kan skapa en tydlig gräns mellan de privata och de offentliga rummen. Hur gränsen utformas kommer starkt påverka hur befolkade de offentliga rummen blir. En användbar, detaljrik och omsorgsfull arkitektur är eftersträvansvärd. Enligt gestaltningsprogrammet är ett av syftena med området att skapa en trivsamt övergång mellan Ölands Köpstad och Hamnområdet, vilket inbjuder till gång. Därför är det



*illustrerad vy av möjlig utformning av väg 943 med ny bebyggelse*



viktigt att jobba med en variation i arkitekturen som är småskalig nog för att fånga de gåendes intresse. Byggnadernas markplan gestaltas med fördel med ett eget uttryck vilket ger ett mer publikt och variationsrikt uttryck. För att få in solljus på innergårdar kan byggnader i söderläge vara lägre. Ett torg föreslås inrymmas i kvarterstrukturen. Motorvagnsstallet och gamla polishuset är bärare av Färjestadens identitet och historia och föreslås därför skyddas i kommande detaljplan. Vid Ölands köpstad föreslås en glesare, mer storskalig bebyggelse. Husens uttryck mot vägen kan ha en större skala än baksidan mot Ölands Köpstad där fasadutformningen ska anpassas till att människor rör sig nära fasaderna. Byggnaderna föreslås fungera som kommersiella lokaler och som kontorslokaler med bostäder på de övre våningarna. På den befintlig byggnad som rymmer Ölands köpstad föreslås bostäder kunna byggas på taket.



*Gränsen ska utformas med korta fasader och så att den kan användas av allmänheten.*

## Kulturmiljö

Den kulturhistoriska inventeringen visar att områden utmed kusten, väster om väg 943 ska bevaras för att hålla kvar tätortens närhet till Kalmarsund och att hamnen bevarar sin särställning. Känslan av tillfällighet, variation och liv på Södra hamnplan ska bevaras och tillkommande byggnation ska i skala anpassas till befintliga byggnader. Hamnmästarebostaden föreslås behålla skyddsbestämmelser i kommande detaljplaner. Villa Solvik bör skyddas med bestämmelser i kommande detaljplan.

Öster om väg 943 och söder om Storgatan är det viktigt att behålla den befintliga skalan och karaktären av hus i park. Träden i området ska inventeras och bevarandevärda träd ska förses med skydd i kommande detaljplaner. Sträckningen av Gamla Storgatan föreslås bevaras men omvandlas till en smalare gångfartsgata. På Färjestadens gård kan enbart försiktiga tillägg vara aktuella. Byggnader på Färjestadens gård, stationshuset, järnvägshotellet och poststationen föreslås skyddas i kommande detaljplan.

Spårområdet bär få spår av den tidigare användningen. Vid en förtätning i området bör utrymme lämnas i anslutning till stationsbyggnaden för att ytterligare öka förståelsen för byggnadens roll i Färjestadens historia.

Området norr om Storgatan präglas av byggnader i en större skala som med fördel kan förtätas i en tydligare stadsmässig skala och täthet. Motorvagnsstallet behöver bevara sin framträdande roll och behålla sitt skydd också i kommande detaljplaner och byggnation i dess omedelbara närhet behöver anpassas i skala och

utformning. Skalan kan tillåtas vara större om uttrycket på byggnaden gör den till ett landmärke. Om inte ett landmärke kan skapas på platsen behöver utrymme lämnat till motorvagnsstallet framförallt i väster och i söder som en påminnelse om spårens dragning och byggnadens funktion. Buss- och lastbilsgaraget föreslås inte bevaras trots ett visst bevarandevärde. Byggnaden ligger lågt och är låg. Enligt klimatutredningen behöver kommunen höja marken inom kvarteret där byggnaden ligger. Det resliga motorvagnsstallet bedöms klara en sådan markhöjning utan att påverkas negativt. För buss- och lastbilsgaraget skulle dock en sådan markhöjning påverka utformningen, möjligheten till användning och de kvarvarande arkitektoniska värdena mycket negativt.

### Tillgänglighet

Samtliga tillkommande byggnader ska anpassas efter gällande krav på tillgänglighet. De offentliga rummen ska tydliggöras och fysiska hinder ska undanröjas.

### Bostäder

Planförslaget innebär att tillkommande bebyggelse uteslutande föreslås i form av flerbostadshus. Inom föreslagen kvartersmark är bostäder möjliga att anordna inom hela programområdet med undantag för Södra hamnplan. Vårdboende är möjligt att anordna i den föreslagna kvartersbebyggelsen norr om Storgatan. En utbyggnad i enlighet med illustrationsplanen innebär att området utökas med ca 450 nya bostäder. Kommunen strävar efter att kunna erbjuda ett varierat boendebud. Upplåtelseformen på en bostad är inte möjlig att styra i kommande detaljplaner, men i det fall kommunen är markägare kan upplåtelseformen regleras vid försäljning av mark eller att kommunens bostadsbolag bygger bostäder i egen regi.



*Skalan och karaktären av hus i park är viktig att bevara i området med byggnader från tidigt 1900-tal.*

Kommande detaljplaner bör reglera att bostadsvåningar mot gatan kan anordnas så att insynen minimeras för att undvika att de offentliga rummen upplevs som privata. Befintliga bostäder föreslås säkras och andelen byggbar mark och byggrätter ses över i kommande detaljplaner.

### Arbetsplatser och service

Eftersom programmet ligger i Färjestadens centrala delar föreslås ett generöst utnyttjande av kvartersmarken vad gäller användningsområde. Vid sidan av befintlig bostadsbebyggelse är det enbart vid Sjöbergs äng som kvartersmark med enbart bostadsändamål föreslås. Handel och kontor föreslås inom all övrig kvartersmark. Kultur föreslås inom samtliga områden söder om Storgatan och hotell föreslås på kvarteren närmast Storgatan.

Befintlig bensinstation föreslås ersättas med bostäder, handel, kontor, kultur.

Norr om Storgatan föreslås också användningarna vård och skola på flera av kvarteren. För Beijers byggvaruhus och den före detta åkeriverksamheten vid Ölands köpstad föreslås användningarna lager, upplag centrumändamål och småindustri ersättas med möjlighet för bostäder, vård, handel, kontor, kultur, skola. Övrig befintlig verksamhet föreslås säkras i kommande detaljplan.

I Färjestaden finns ett stort behov av en samlingslokal för ett stort antal personer för att kunna visa teater, föreläsningar eller film. I viss utsträckning finns det också behov av lokaler för fritidsgård, för kulturskola och det skulle också behövas danslokaler och mindre ateljéer för kurser och uthyrning. Biblioteket har tillfälligt bygglov. Dessa lokaler kan med fördel samordnas och ligga invid varandra men inte nödvändigtvis i samma byggnad.

I Färjestaden finns generellt ett stort behov av lokaler. Flera företag, stora och små efterfrågar lokaler i Färjestaden eftersom det är en tätort som växer. Det är inte hållbart att bara bygga bostäder och lokaler lockar företag vilket ger förutsättningar för att få en levande tätort. En utbyggnad enligt illustrationsplanen innebär att tillkommande bruttoarea för service kan uppgå till ca 16 500 m<sup>2</sup>.

I kommande detaljplaner kan det bli aktuellt att säkra verksamheter i markplan i vissa stråk för att främja ett levande gaturum.

## Gator och trafik

### Tillgänglighet och orienterbarhet

Planförslaget innebär att områdets två tydliga stråk, Storgatan och väg 943 tillsammans med områdets rika gång- och cykelvägnätet bevaras. Förändringar föreslås för korsningars utformning för att öka tydligheten i vägnätets hierarki. Gator med flera funktioner föreslås renodlas. Dessa åtgärder, tillsammans med ett öppet gatunät kan öka tillgängligheten och orienterbarheten i samhället. Programförslaget innebär att utformningen av gång- och cykelvägnätet blir mer enhetlig och att samtliga delar av nätet fogas samman till en helhet. För att öka tillgängligheten till kustområde föreslås ett tiotal säkra övergångar över väg 943.

Skytningen är en stor del i hur tillgänglig och lättorienterad en miljö upplevs. I gestaltningsprogrammet uttrycks behovet av en skyltpolicy eftersom för många skyltar tenderar att orsaka förvirring.



## Gatunät

Färjestaden ska upplevas som ett enhetligt samhälle därför bör principerna för gestaltungsprogrammet från 2003 gälla också för framtida gatuutveckling och bör kunna appliceras på ett vägnät med olika dignitet beroende på trafikmängd.

Färjestadens gaturum föreslås delas in i olika gaturum enligt livsrumsmodellen och i olika stadstyper för att underlätta beslut om gestaltning. I livsrumsmodellen, framtagen av SKL och Trafikverket, utreds hur omgivande bebyggelse, markbeläggning, planteringar och säkerhetshöjande åtgärder påverkar upplevelsen av och hastigheten



Valet av livsrum på Färjestadens vägar ger en tydlig riktning på hur gaturummen bör utvecklas.

på trafiken. Av vikt är dock att gatunätet är öppet så att trafiken kan fördela sig jämnt i samhället och där längre resor inte blir beroende av överbelastade utfartsvägar.

Gamla Storgatan föreslås omvandlas till gångfartsområde, en ny infartsgata föreslås vid Sjöbergs äng och korsningen vid Järnväggsgatan föreslås omvandlas till en cirkulationsplats.

En byggnation av ett kustskydd säkrar vägarna från högre havsnivåer och omgivande naturmark ligger generellt lägre än vägarna vilket innebär att de klarar större regn utan att översvämmas. En invallning i kustlinjen kommer inte nämnvärt påverka det befintliga gatunätet. Däremot kommer kustskyddet stänga in programområdet vilket kan innebära att större ytor måste tillåtas att översvämmas. Parkeringsplatser eller lågprioriterade gator kan vara sådana ytor som kan tillåtas att översvämmas.

### Gång- och cykelvägar

Kustskydd med vall innebär en möjlighet att realisera visionen om ett tillgängligt gångstråk utmed hela Färjestadens kust.

På tillkommande vägar föreslås trottoarer för gångtrafik anordnas, trafikbelastningen anses inte bli så stor på dessa att separata cykelvägar behövs. Det befintliga gång- och cykelvägnätet behöver ses över och bindas samman på ett trafiksäkert och överskådligt sätt. Säkra överfarter behöver ordnas för gång- och cykeltrafikanter över vägar med mycket trafik.

### Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats väster om stationsbyggnaden föreslås avvecklas och ersättas med bebyggelse och grönytor. En ökning av andelen boende i Färjestadens centrala delar kan få till följd att turtätheten på befintliga busslinjer ökar och ett behov av nya bussturer kan uppstå. Planprogrammet föreslår en samordnad busshållplats i anslutning till torget.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser i Färjestaden ska vara säkra, tydliga, välplanerade och välplacerade. De befintliga allmänna parkeringsplatserna Söder om Södra hamnplan och vid Granuddens föreslås bevaras. Planprogrammet föreslår även att grönytan vid Sjöbergs äng kan nyttjas för parkering vid enstaka tillfällen.

Parkeringen vid Ölands Köpstad föreslås krympa något till förmån för ytterligare byggnader och på Södra hamnplan föreslås att parkering enbart ska vara möjlig under lågsäsong.

Enligt upprättad illustrationsplan kan ca 600 allmänna parkeringsplatser skapas inom programområdet, ca 100 kantstensparkeringar och drygt 1 100 parkeringsplatser inom kvarteretsmark där bebyggelsen föreslås förtätas. Den föreslagna exploateringen tillsammans med befintliga verksamheter inom områden där planförslaget innebär en förändring kan antas ha ett behov av ca 900 parkeringsplatser.

För föreslagna bebyggelse norr om Storgatan föreslås att parkering anordnas halvt nedsänkta. Fördelarna med en sådan lösning är många. Gatubilden riskerar inte att domineras av stora parkeringsplatser som under delar av dygnet upplevs tomma och ödsliga, insynen till bostäder i markplan minskar från omgivande gator och bostadsvåningarna lyfts upp något från befintliga marknivåer vilket innebär att de bättre står emot risken för översvämningar vid kraftiga regn.



*Principsektion för föreslagen parkering.*

Flertalet av föreslagna parkeringar föreslås bli multifunktionella och beroende på hur parkeringarna utformas kan de upplevas som naturliga öppna ytor eftersom de förblir obebyggda eller som ödsliga tomma parkeringsplatser, utformningen är därför viktig att studera. Det är också viktigt att utforma parkeringarna så att de vid behov kan stå under vatten.

### Farligt gods

Planprogrammets genomförande medför ingen ökning av transporter av farligt gods. Transporter av farligt gods kommer även fortsättningsvis ske framför allt i form av bensin och diesel till den befintliga bensinstationen. Det har tidigare funnits ytterligare en bensinstation inom planprogrammet, inom ett område som nu föreslås för bostäder, handel, kontor, kultur. Det innebär att planprogrammet kan minska behovet av transporter av farligt gods.

## Teknisk försörjning

### Vatten och brandvattenförsörjning

Kommunen bedömer att dricksvattenförsörjning till tillkommande invånare och verksamheter kan säkras.

All tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt dricksvattennät.

Ombyggnation av ledningsnätet kan bli aktuellt för att öka kapaciteten.

En gemensam dricksvattenanslutning för kolonistugorna i söder föreslås.

Om- och tillbyggnad av VA-nätet kan komma att behövas i samband med en utbyggnad av planerat kustskydd. Det finns ledningar som direkt påverkas av kustskyddets konstruktion. Dessa ledningars behov kontrolleras för att bedöma om de klarar den tillkommande belastningen.

Vid ny tillkommande bebyggelse ska samråd hållas med Räddningstjänsten om komplettering av brandpostsystem. Framtida planläggning ska tillse att gällande VA-norm följs.



## Spillvatten

Färjestadens avloppsreningsverk har kapacitet för att klara tillkommande bebyggelse. All tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt spillvattennät. Ombyggnation av ledningsnätet kan bli aktuellt för att öka kapaciteten. En gemensam spillvattenanslutning för kolonistugorna i söder föreslås. Om- och tillbyggnad av spillvattennätet och befintliga pumpstationer för spillvatten kan komma att behövas i samband med prognostiserade höjda havsnivåer och en utbyggnad av planerat kustskydd. Det finns ledningar som direkt påverkas av kustskyddets konstruktion. Dessa ledningars behöver kontrolleras för att bedöma om de klarar den tillkommande belastningen.

## Dagvatten

All tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt dagvattennät. Ombyggnation av ledningsnätet kan bli aktuellt för att öka kapaciteten. Planprogrammet föreslår att ett till största delarna öppet dagvattenstråk skapas inom programområdet. Dagvattenstråket sammanfaller med föreslaget grönstråk. Dimensioneringen av dagvattenstråket och övriga ytor för dagvattenhantering inom programområdet ska anpassas så att stora mängder dagvatten kan rymmas i systemet. Ett dagvattenstråk som kan härbärgera stora mängder vatten är positivt ur flera aspekter. Kommunen och dess invånare kan få möjlighet att använda dagvatten för bevattning och framförallt kan kommunen bidra till att miljö kvalitetsnormer för ytvattenrecipienten Kalmarsund kan uppnås. Ytorna är placerade utifrån markens topografi, där vattnet naturligt ansamlas. I Färjestaden saknas i princip möjlighet till



*Dagvattenanläggningar ska utformas för att rena och fördröja och tillföra ett estetiskt värde.*

infiltration men ytorna kan fungera för fördröjning och rening.

Dimensionering av ytorna ska vara avpassad för att säkert kunna ta hand om ett 100-årsregn. Tillkommande dagvattenanläggningar ska utformas för att rena och fördröja, tillföra ett estetiskt värde och gynna biologisk mångfald.

Kommande detaljplaner ska minimera andelen hårdgjorda ytor för långsammare avrinning och upptagning av näringsämnen. En reglering av plantering av växter som aktivt tar upp näringsämnen och gröna tak och fasader kan komma att bli aktuellt.

Om- och tillbyggnad av VA-nätet kan komma att behövas i samband med utbyggnad av kustskydd. Det finns ledningar som direkt påverkas av kustskyddets konstruktion. Dessa ledningars behov kontrolleras för att bedöma om de klarar den tillkommande belastningen.

På grund av de prognostiserade havsnivåhöjningarna bör utlopp förses med bakvattenstopp. Pumpning av dagvatten kan eventuellt ske uppströms i systemet för att inte påverka MKN negativt.

#### El och tele

De befintliga transformatorstationerna bedöms räcka för föreslagen exploatering inom programområdet. E-områden ska reserveras vid respektive transformatorstation i kommande detaljplaner.

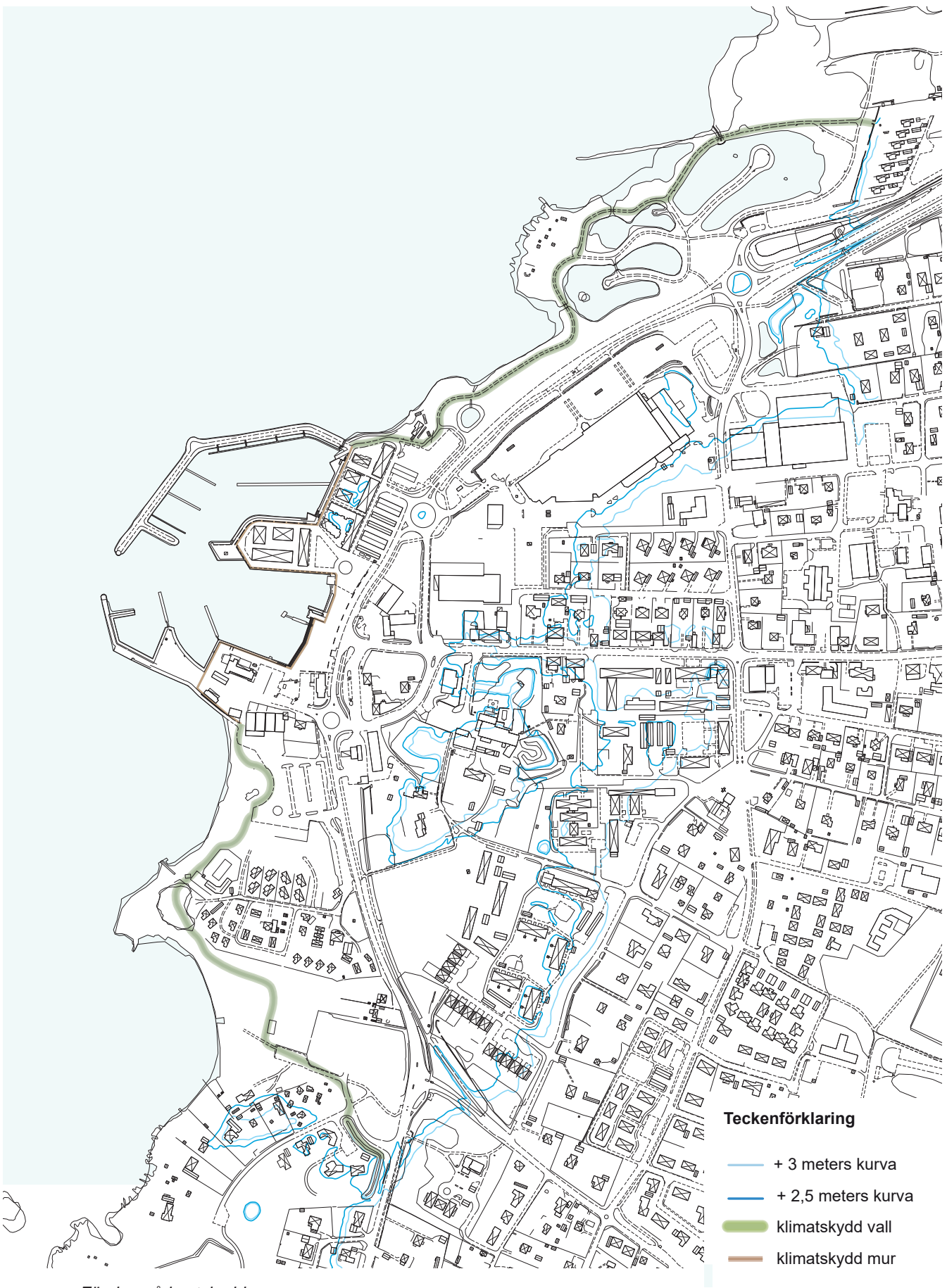
Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska även vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationerna med tungt fordon. Där jordkablar ligger inom kvartersmark ska kommande detaljplaner säkra ett 4 m brett område där marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. I de fall en flyttning krävs av befintliga jordkablar ska en överenskommelse träffas mellan E.on och exploatören. En ny högspänningsmatning från E.ons transformatorstation "Torslunda" öster om Färjestadens samhälle kan komma att krävas. Sträckningen av en ny högspänningsmatning bör gå genom Färjestaden ner mot hamnen.

Valet av uppvärmningsform påverkar elnätets dimensionering.

#### Avfall och värme

Avfallet ska hanteras enligt KSRR:s avfallsplan.

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



Förslag på kustskydd.



## Hälsa och säkerhet

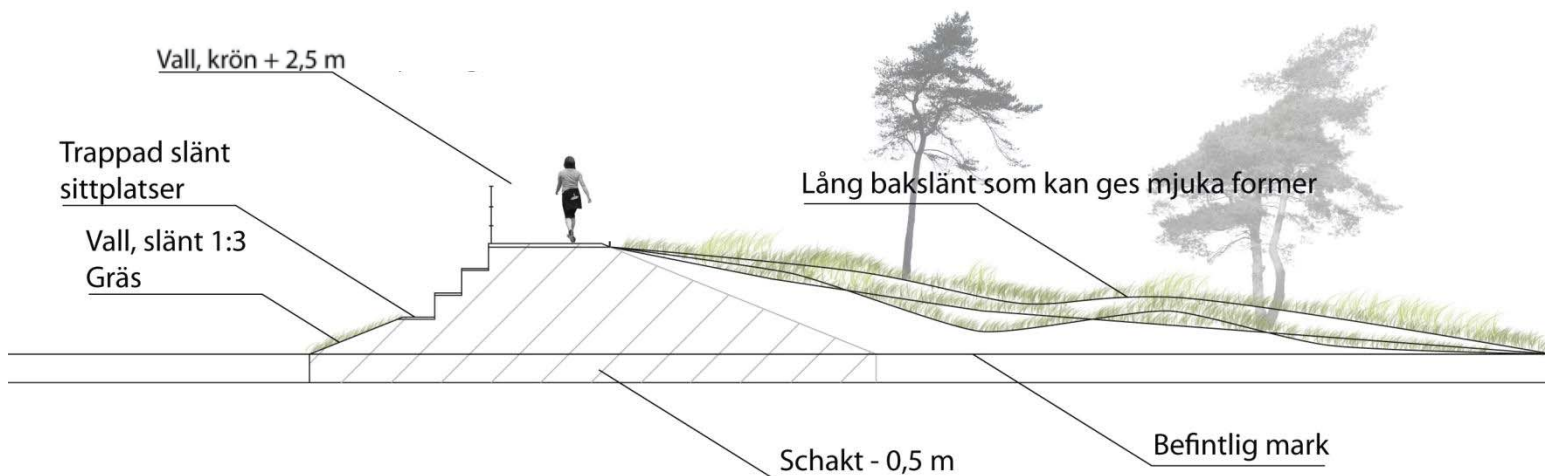
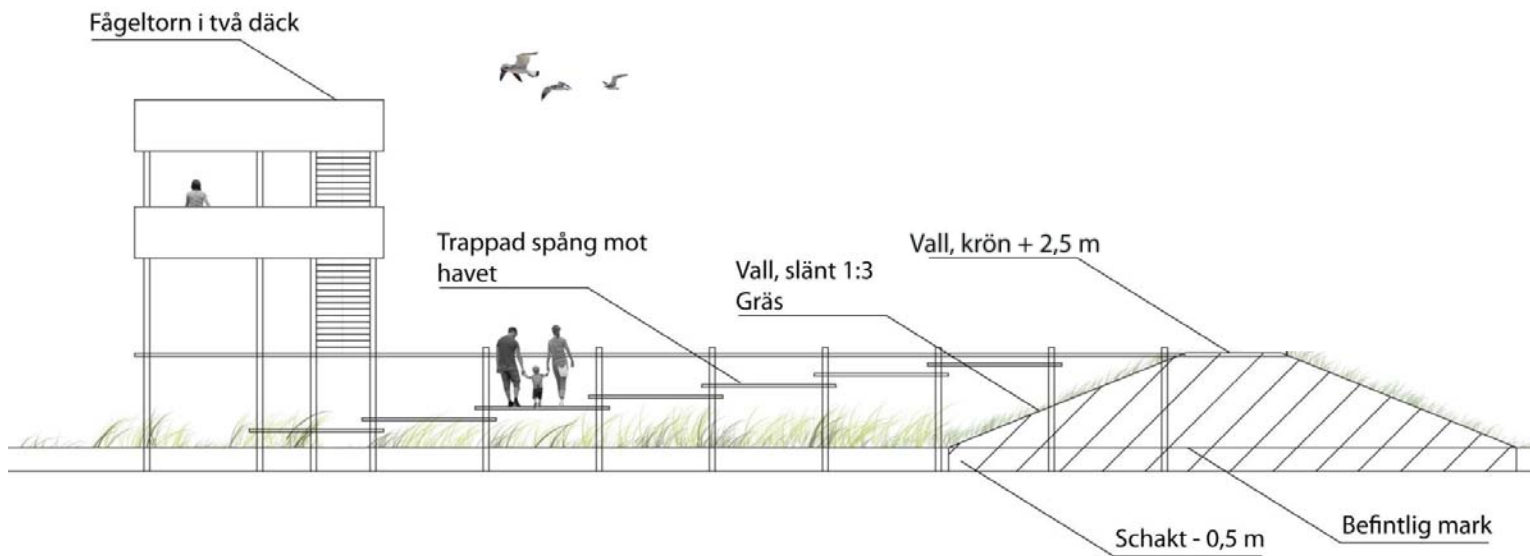
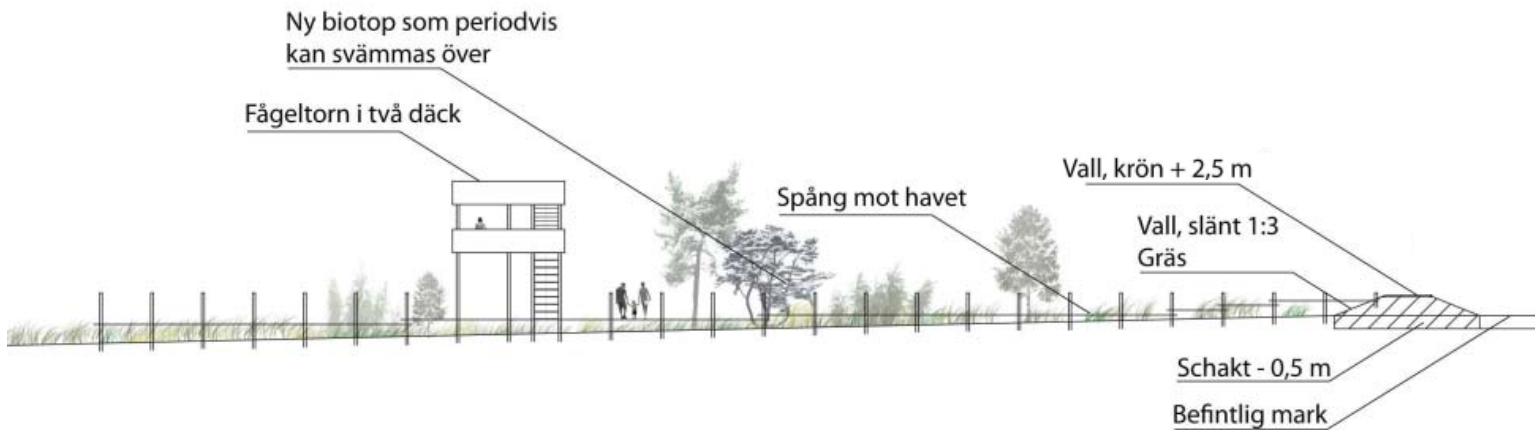
### Översvämning

Ett kustskydd med krön på +2,5 bedöms vara tillräckligt för att år 2100 skydda mot översvämningar med återkomsttid på 200-300 år, enligt Klimatanpassning Färjestaden. Utredningen slår fast att mark ska reserveras för att skyddet ska kunna byggas på till +3,0 för att motsvara nästa skyddsnivå. För att kunna skydda centrala Färjestaden behöver hela kustskyddet runt dessa delar byggas ut innan år 2050. Skyddet måste anslutas till befintlig mark där den har nivån +2,5. I kommande detaljplaner ska mark avsättas för att säkra möjligheten att bygga en vall med krönet på en +höjd på 3 meter. Det kan vara lämpligt att till vissa delar börja bygga kustskyddet i samband med genomförandet av pågående detaljplaner. På så vis finns goda möjligheter att utformningsmässigt integrera skyddet med omgivningen. Enligt klimatutredningen bör kustskyddet ha en tät del upp till +1,5 m och kan utformas som en vall längs de delar av kusten som består av naturmark och som en mur längs de konstruerade kajkanterna. För en mur är den klimatsäkrande delen en tätskärm som stöds av en konstruktion. Muren kan vid behov också kompletteras med ett temporärt skydd ovanpå. Temporära skydd i form av en tät port, kan också användas i öppningar i muren eller mellan befintliga byggnader. Vågbrytarna kan behöva höjas för att säkra småbåtshamnen. Pirkonstruktionen behöver undersökas för att utreda om den klarar ökat tryck från prognostiserade havsnivåhöjningar.

En invallning i kustlinjen kommer stänga in programområdet vilket kan innebära att större ytor måste tillåtas att översvämmas. Parkeringsplatser eller lågprioriterade gator kan vara sådana ytor som kan tillåtas att översvämmas. Planprogrammet föreslår grönområden som kan utvecklas till grönbå strukturer, gröna och öppna ytor med förmåga och lämplighet att använda för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten i tätorter. De gröna ytorna ses då som en struktur i staden som ger ett flertal olika nyttor så som rekreation för människor, habitat för djurliv och reglerande av vattnets flöden. Dessa grönytor, som kan vara parkmark, evenemangsyta eller parkering, kan ges i stort sett vilken utformning som helst, så länge det som översvämmas inte skadas på ett sätt som är oacceptabelt. Träden bör vara av en sort som klara att stå med rotsystemen i vatten under den tid vattnet är kvar. Om man använder en parkeringsyta för att hantera skyfall bör man vara medveten om föroreningar från trafikytan och eventuella kostnader om parkeringen används under tider då ytan riskerar att översvämmas och vattnet stiger så högt att det skadar bilarna. Ytorna kan utformas som dammar med vattenspegel eller som torra ytor som endast nyttjas när det behövs eller som en kombination med damm och översvänningsbara ytor. En översvänningsyta som planeras användas multifunktionellt kan dräneras för att den snabbare ska torka upp. Inom programområdet kan Granuddens parkering och evenemangplats tillåtas översvämmas. Sjöbergs äng föreslås användas multifunktionellt, för både hantering av dagvatten, översvänningsyta vid skyfall, som parkering och för evenemang. Talluddens parkering kan tillåtas översvämmas.

Övriga föreslagna dagvattenstråk kan med fördel utformas i ett system som är mer avpassat för enbart dagvattenhantering och som skapar ett mervärde genom öppna stillastående vattenytor och rinnande vatten.

De åtgärder som ska utföras inom vattenområden kräver tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. 9 respektive 9 a §§ MB.



Exempel på hur en vall kan utformas beroende på hur långt ifrån kustlinjen den placeras. Havet ligger till vänster i samtliga förslag. Från klimatanpassning Färjestaden, Ramböll 2016

## Värme, torra och vind

Planprogrammet innebär en förtätning som skulle kunna leda till att andelen värmealstrande ytor ökar. Men i och med att nya grönytor föreslås och att kommande detaljplan kan reglera faktorer så som fasadkulör och taktäckningsmaterial bedömer kommunen att ett genomförande av föreslagna åtgärder enligt planprogrammet snarare kan minska mängden värmealstrande ytor inom programområdet.

En förtätning av samhället i ett vindutsatt läge kan medföra att långa vindgator och turbulens i anslutning till fasader skapas. Föreslagen bebyggelsestruktur kan minska risken.

## Skred och erosion

Anläggande av brygga ska ske där påverkan på erosion och strömmar är som minst. Möjligheten att bygga in befintlig pool vid Talludden undersöks i detaljplaneskedet. Kustskyddets behov av erosionsskydd beror på hur långt från strandlinjen som skyddskonstruktionen lokaliseras. Vågornas kraft avtar betydligt på grunt vatten vilket innebär att ett erosionsskydd nära nuvarande strandlinjen behöver klara större krafter jämfört med ett kustskydd högre upp. Slänterna kan förses med matjord och vegetation, t ex gräs, alternativt erosionsskydd. Vallens yttre slänt mot havet kan ges ytterligare flackare slänt och istället kläs med exempelvis strandråg för att skapa en vall som efterliknar naturliga dyners förmåga att motstå havets krafter vid stormar.

## Förorenad mark

Kompletterande provtagningar och sanering behöver göras i detaljplaneskedet för att säkerställa att marken uppfyller riktvärde för föreslaget ändamål.

I de områden som föreslås för bostäder är lämpligt åtgärds mål KM, alternativt att plats specifika riktvärden beräknas i samband med detaljplan. I övriga områden kan halter över KM, upp till MKM accepteras om det inte finns några särskilda risker för människors hälsa och miljö.

## Radon

En förtätad radonprovtagning bör genomföras i de områden där bostäder planeras.

## Trafik

Föreslagen exploatering kan komma att öka trafikmängden med upp till närmare 3 000 fordonsrörelser baserat på 4 fordonsrörelser per lägenhet och 4 fordonsrörelser per parkeringsplats för verksamheter. Området ligger centralt placerat vilket innebär att trafikmängden kan komma att bli mindre än beräknat på grund av närheten till kollektivtrafiken och service i området.

## Buller

I samband med detaljplaneläggning bör bullerberäkningar med avseende på biltrafiken göras för att undvika att människor utsätts för nivåer som överstiger rekommenderade gränsvärden. Om rekommenderade gränsvärden för ny bebyggelse överskrids kan åtgärder föreskrivas i kommande detaljplaner.



## Ställningstagande och planeringsförutsättningar

### Bedömningsgrunder

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte

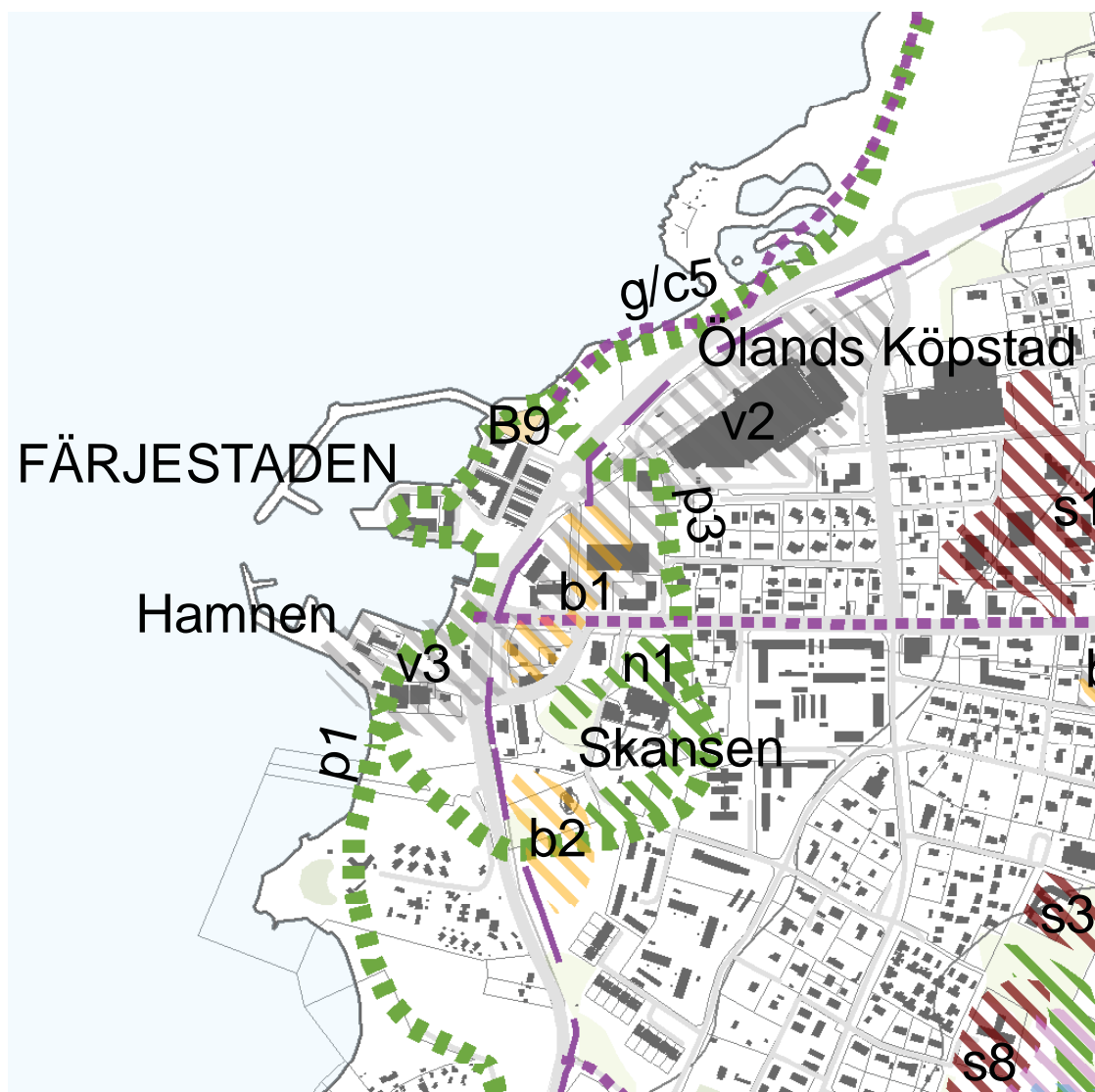
- stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, MB kap 3.
- stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, MB kap 4.
- medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids, MB kap 5.

### Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Mörbylånga kommun antogs 2015-03-24.

Mörbylånga kommun har ett behov av att ingjuta liv i samhällenas centrumdelar.



Utdrag ur Översiktsplan 2014.

Centrumutvecklingen i Mörbylånga kring Köpmannagatan och i Färjestaden kring Storgatan ska prioriteras för att skapa levande samhällen med folkliv året runt. Planeringen ska stimulera denna utveckling genom att tillåta verksamheter och handel utmed dessa viktiga stråk. Förutom förutsättningar i plan så bör även utformning av miljö ses över för att kunna locka näringsidkare att våga och vilja satsa kring just dessa områden

Inom aktuellt programområde är följande ställningstagande gjorda, betecknade:

- gc 5 – Hamnplan till Brofästet via Dämnet – Norrut från Färjestadens hamnområde finns behov av en gång- och cykelväg mot Brofästet. Den sydligaste delen av vägen är redan utbyggd och går i anslutning till dämnet väster om Köpstaden. Marken utmed sträckan ligger lågt, på många platser mellan noll och två meter. Gång- och cykelvägen kan byggas på en vall. Vallen ska utformas på ett sätt som möjliggör en ytterligare höjning i mån av framtida behov orsakade av stigande havsnivå.
- p 1 – Färjkarlsleden – Sträckan utanför Talluddens camping bör tydligt upplevas tillgänglig för allmänheten. Tydliga markeringar och skyltning ska visa hur man kan tas sig vidare från Talludden och via Kaptensgatan och vidare söderut utmed kusten. Sträckan utmed vattnet ska tillgängliggöras för fotgängare mellan Kaptensgatan och Sundsvägen genom gestaltning av den fysiska miljön. Kommunen ska verka för att behålla och eventuellt köpa till strategiska markområden utmed sträckan. Hela vägen söderut ska tillgängliggöras för att på sikt kunna knyta ihop passagen ner till campingen i Eriksöre och vidare söderut mot Mörbylånga.
- p 3 – Skansenrundan – Skansenparken är ett viktigt grönområde i Färjestaden pga. dess centrala läge och kultur- och naturvärden. Entrén till Skansenparken vid Storgatan ska stärkas för att den ska kännas inbjudande och öppen för alla. En offentlig plats bör skapas någonstans i området öster om Brovägen. Passage i nordsydlig riktning väster om Gullvivans förskolegård ska skapas. Kopplingen mellan hamnområdet och övriga Färjestaden ska stärkas bl.a. genom att arbeta med markmaterial och trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Stråket utmed vattnet ska ytterligare tillgängliggöras genom hela hamnområdet.
- n 1 – Kring Skansen – Området ska tillgängliggöras bättre och själva Skansen (som idag ligger under marken) bör delvis lyftas fram för att åskådliggöra ett fornminne av betydande allmänintresse. En passage ska skapas genom Skansenparken och vidare ut mot Storgatan. Förskolans ska flytta sitt staket till tomtgränsen för att möjliggöra att allmänheten kan passera väster om förskolegården.
- b 1 – Tingsplan och Beijers – Området är lämpligt att förtäta på ett stadsmässigt sätt med gatuhus i anslutning till gatorna och slutna kvarter. Bostäder kan byggas i området i högst tre eller fyra våningar. Möjlighet ska finnas även för verksamheter som handel-, kontor- och kulturändamål. Servicebostäder kan vara lämpliga i området, liksom andra boendeformer. Kontakten mellan Södra Hamnplan och Ölands Köpstad ska särskilt beaktas i samband med planeringen av området. Möjligheten att upprätta en torgyta eller park ska utredas vid planläggning. Lägsta tillåtna färdig golvhöjd bör beaktas i samband med byggnation. Storskaliga byggnader och strukturer ska om möjligt styckas upp i mindre enheter.
- b2 – Sjöbergs Äng – Kopplingen till havet och Södra Hamnplan är viktig att beakta

vid planering. Lägsta färdig golvhöjd bör beaktas i samband med byggnation. Befintliga bostäder öster om det föreslagna området ska beaktas i samband med planeringen.

- v 3 – Hamnplan – Utformningen av området öster om Brovägen blir viktig för att knyta samman de båda sidorna av Brovägen och skapa ett centrum i Färjestaden. Planprogrammet för centrala Färjestaden föreskriver att området öster om Brovägen är lämpligt för bostäder, handel, serviceboende och kontor. Samma planprogram föreskriver att Hamnplan väster om Brovägen är lämplig för handel, kontor, hotell och kultur.

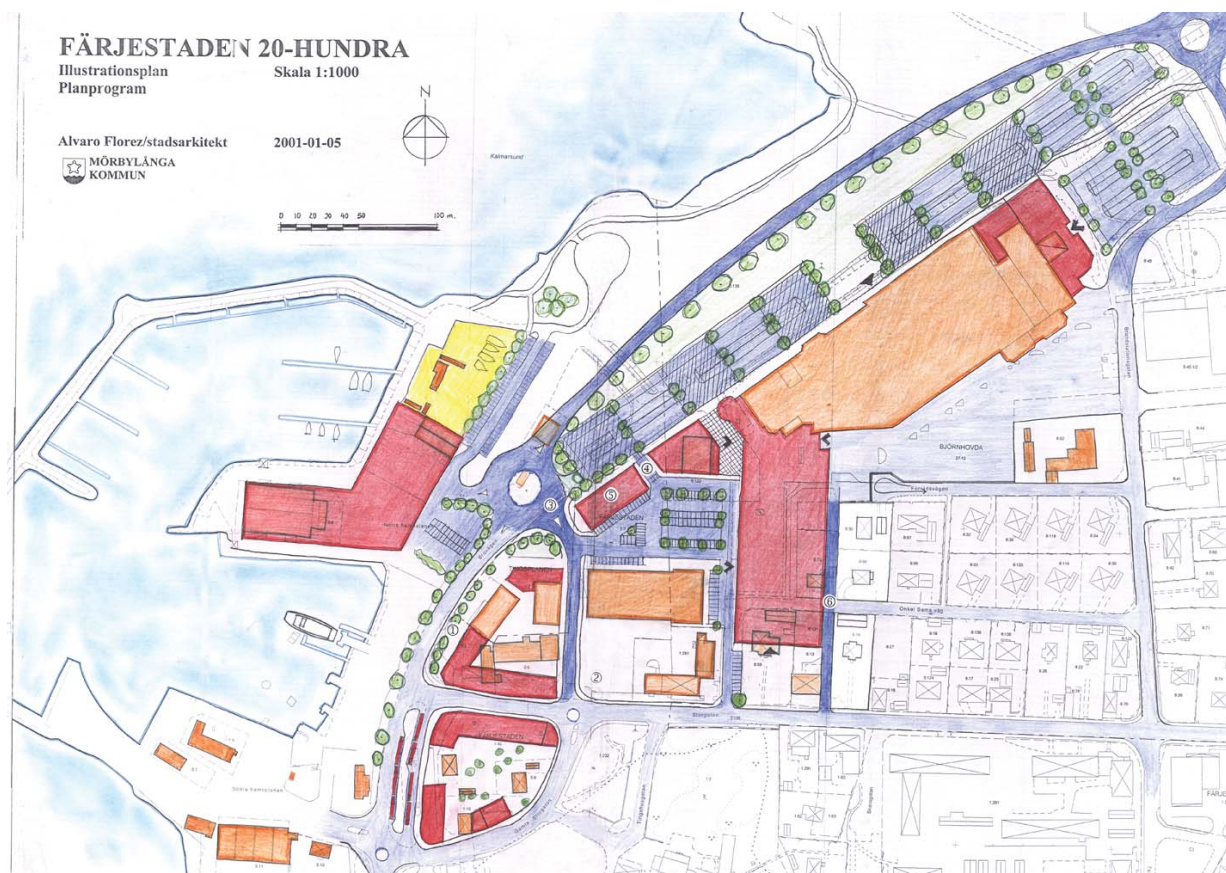
Utöver de platsspecifika ställningstagandena finns även generella som rör landskapet, infrastruktur, kommunikation, boende service, delaktighet, säkerhet, klimat, energi, verksamheter och areella näringar. Dessa styr till lika stor del kommunens planering. För aktuellt programområde kan nämnas att i samband med ny bebyggelse ska befintliga kulturvärden samt de bebyggda områdenas karaktär alltid beaktas och utnyttjas. I samband med planering av nya bebyggelseområden eller förtätning i befintliga bebyggelseområden ska behovet av spridningskorridorer och grönområden beaktas för att gynna den biologiska mångfalden samt för att ge utrymme till närrekreation. Värdefulla träd, speciellt ekar, ska skyddas vid all planläggning. En inventering av bevarandevärda träd ska alltid göras. Vatten och vattendrag utgör attraktiva värden i den fysiska miljön, kommunen ska verka för en öppen dagvattenhantering och för att lyfta fram och tillgängliggöra befintliga vattenområden. Kommunen ska verka för att det alltid ska vara möjligt att ta med cykeln på kollektiva färdmedel, framför allt på sträckan över Ölandsbron. Omhändertagande av dagvatten ska göras lokalt så nära källan som möjligt. Förorenat dagvatten ska i mesta möjliga mån renas innan det når diken, vattendrag eller havet. För att arbeta strategiskt med klimatanpassning av den fysiska miljön ska lägsta tillåten golvnivå för nybyggnation +2,5 meter över havets medelnivå regleras. Siffran kan komma att justeras i samband med fastställandet av regionala riktlinjer. Programmet stämmer överens med översiktsplanen.



## Planprogram

### Planprogram Färjestaden 20-hundra, dnr 99/148-212

Planprogrammets syfte är att redovisa kommunens vilja och avsikter gällande markanvändning och bebyggelseutformning i Färjestadens centrum. Arbetet fokuserar på bilden av hamnstad, sjöstad och handelsstad med små torg, gränder, bryggor och kvarter med blandat innehåll. På kvarteret norr om Storgatan föreslås hantverks- och handelsändamål och restaurang. På kvarteret söder om Storgatan föreslås bostäder i form av radhusbebyggelse i 2 ½ plan, med möjlighet till verksamhet i bottenplan. Planprogrammet Färjestaden 20-hundra var på samråd 1999-11-01 - 1999-12-01 och godkändes av kommunfullmäktige 2001-02-29 § 10. Planprogrammet låg till grund för detaljplanen F153 för Tingsplan 1:2 och detaljplanearbete för Färjestaden 1:10, 1:40 m fl, Bussterminal och bostäder, dnr 05/71.



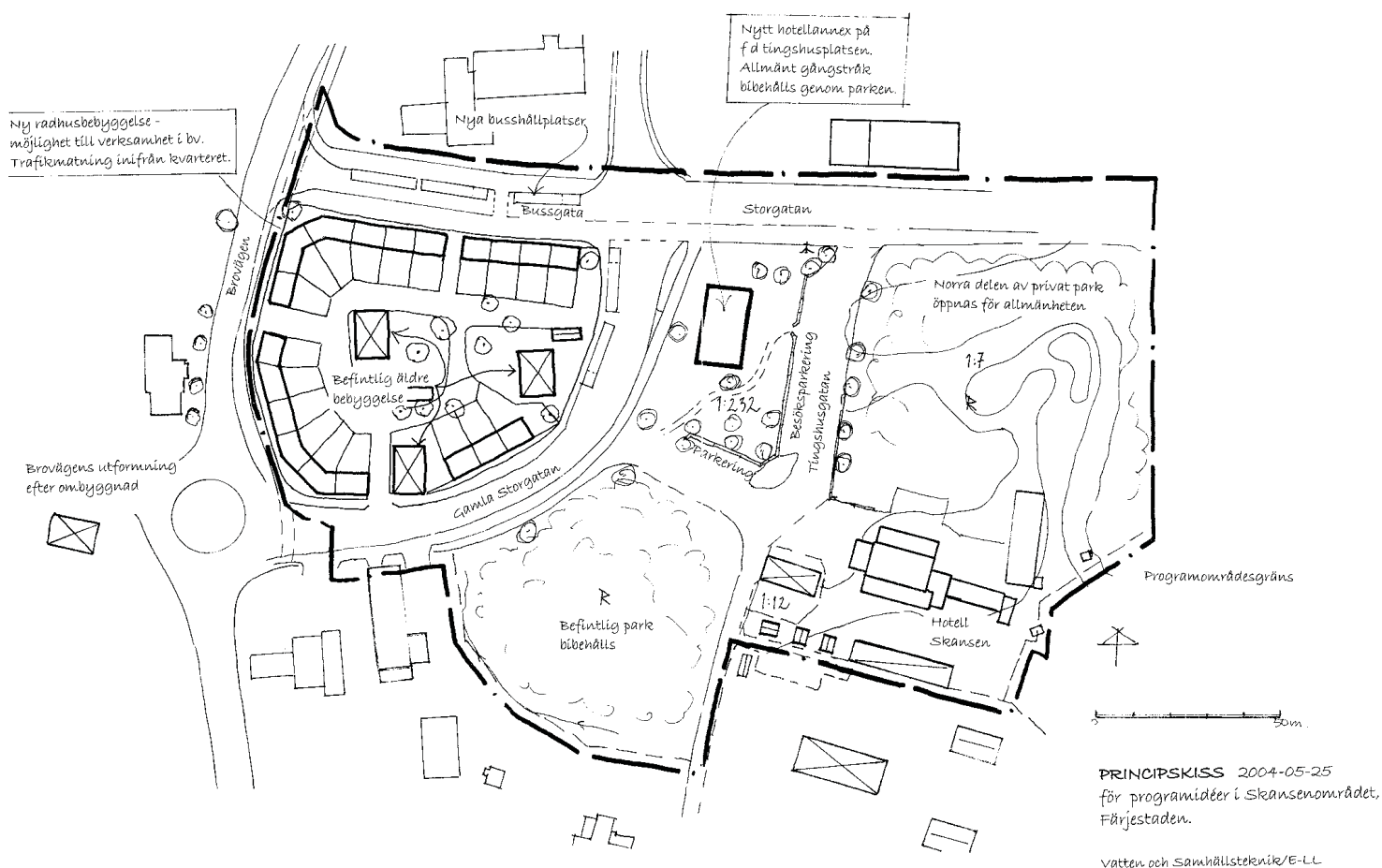
Planprogram Färjestaden 20-hundra.

Planprogram för Färjestaden 1:40, 1:10 m fl fastigheter, Bussterminal, Hotell Skansen, Paradis, Färjestaden, dnr 04/156

Syftet med planprogrammet är att möjliggöra byggrätt inom Tingshusparken med anknötning till hotell Skansens verksamhet, bibehålla kopplingen mellan de kulturhistoriskt värdefulla parkerna i området, möjliggöra ersättning av bussterminalen med nya fristående hållplatser samt en ny bussgata inom del av Storgatan och Gamla Storgatan och slutligen att möjliggöra bostadsbebyggelse inom kvarteret mellan Storgatan, Gamla Storgatan och Brovägen

Planprogrammet var ute på samråd 2004-08-18 - 2004-09-17.

Planprogrammet låg till grund för två detaljplaneärenden F169, Färjestaden 1:232, Hotell Skansen, laga kraft 2005-07-14 och detaljplanearbete för Färjestaden 1:10, 1:40 m fl, Bussterminal och bostäder, dnr 05/71



Planprogram för Färjestaden 1:40, 1:10 m fl fastigheter.

Planprogram för fastigheterna Färjestaden 1:232 och Runsbäck 2:137 m fl däremellan utmed Runsbäcksstranden, dnr 04/58.

Planprogrammets syfte är att ge nya och ändrade byggrätter genom minskad prickenmark, säkerställa område för badplats, göra nuvarande strandområde inom parkmark mer tillgänglig för allmänheten genom att ange sträckning av vandringsled Färjkarlleden och att säkerställa biltillgänglighet med parkering för besökare till leden. För fritidsbostäderna längst norrut på kartan föreslogs ingen förändring.

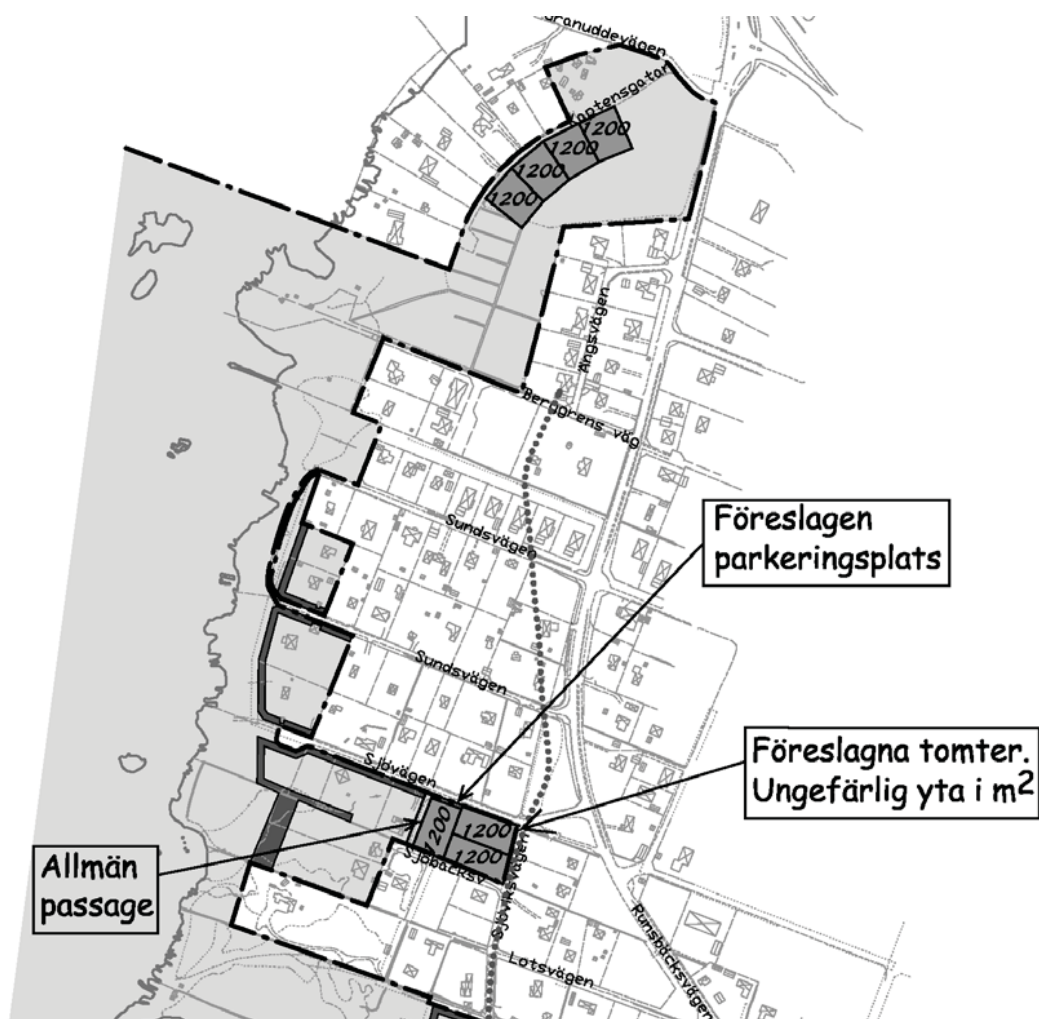
Gällande en ny vandringsled föreslogs vidare studier huruvida en vandringsled skulle anläggas på samma sträckning som Färjkarlleden, eller om sträckningen skulle anpassa mer till dagens situation.

Planprogrammet var ute på samråd 2004-07-29 - 2004-08-23.

I samrådsredogörelsen för planprogrammet skriver kommunen bla:

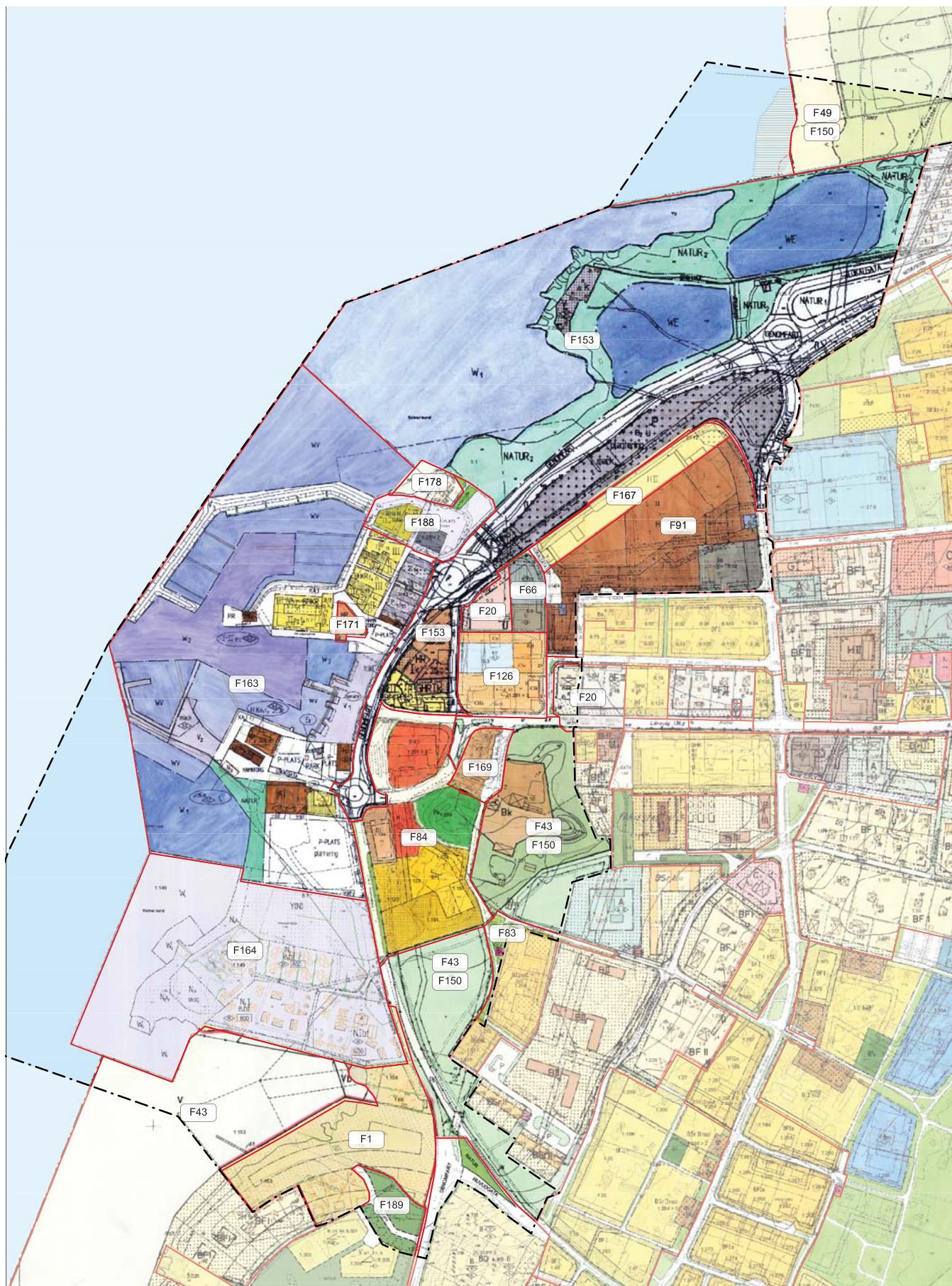
Vandringsledens och cykelstråkets framtida sträckning ska utarbetas i samråd med berörda fastighetsägare och föreningar i området samt i samråd med kulturförvaltningen, för att sedan regleras i detaljplan. Renodlad vandringsled föreslås förläggas strandnära. Cykelstråk bör förläggas mer centralt och berör därmed endast delvis detta programområde.

Planprogrammet låg till grund för detaljplan F189 för Kaptensgatan.



Utdrag ur planprogram för fastigheterna Färjestaden 1:232 och Runsbäck 2:137 m fl.





F1: Färjestadens samhälle, fastställd 1942-02-05

I de delar planen fortfarande är giltig inom programområdet medges Nb ändamål för friluftsbad, där endast byggnader som hör ihop med ändamålet får uppföras, för Granuddens rekreationsområde. På del av planen tillåts bostäder med högsta byggnadshöjd 5,2 m för huvudbyggnad och 2,5 m för komplementbyggnad. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas, men inte mer än 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad. Taklutningen ska vara 30 grader, minsta tomtstorlek är 1 200 m<sup>2</sup>. I området med beteckningen som bostadsändamål får även lokaler för handel och hantverk inredas.

F20: Färjestadens samhälle, Björnhovda 6:9 m fl, fastställd 1964-06-04

Två delar av planen är fortfarande gällande inom programområdet. På området i nordväst föreskrivs upplagsändamål. Högsta byggnadshöjd är 7 m. Området i sydost betecknas som bostadsändamål. Högsta byggnadshöjd är 7,6 m, högst två våningar tillåts. Högsta byggnadshöjden för komplementbyggnad är 3 m. Byggnaden får ej inrymma fler än fyra lägenheter. Största byggnadsarea är en femtedel av fastighetsarean.

F43: Färjestadens samhälle, Färjestaden 1:42, 1:46, m fl, fastställd 1973-06-28

Tre delar av planen är fortfarande gällande inom programområdet. Området i öster har beteckningen Bk hotell- och bostadsändamål, Pk användning kulturresevat (fornminnespark) och NATUR. Riksantikvariens (numera länsstyrelsens) tillstånd ska hämtas in vid varje nybyggnation.

Området söder därom har beteckningen NATUR, vilket innebär att området ska vara tillgängligt för allmänheten.

I sydväst föreskriver planen V vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas.

F49: Algutsrum 4:4, Möllstorp 3:2, 3:3, Snäckstaviken 1:1 m fl, fastställd 1975-07-07

Inom programområdet finns beteckningarna för natur och vattenområde som får överbyggas.

F66: Björnhovda 2:135, 6:9, 27:10, 27:11 m fl, fastställd 1982-04-14

Två delar av planen är fortfarande gällande inom programområdet. I området i norr föreskrivs användningen Jm, småindustriändamål som inte vållas olägenheter för närboende. Byggnader får uppföras med en största byggnadshöjd på 5 m. Inom samma kvarter finns beteckningen U för upplagsändamål. Den södra delen är vägmark.

F83: Färjestaden 1:215 och 1:232 m fl. Fastställd 1986-12-05.

De delar av planen som berörs av planprogrammet föreskriver vägmark, park eller plantering och transformatoriosk.

F84: Färjestadens hamn, fastställd 1988-03-18

De delar av planen som fortfarande gäller inom programområdet medger bostäder och handel i kvarteret söder om Storgatan. Ett busstorg och omgivande gator har beteckningen vägmark. Inom kvartersmarken tillåts byggnader i två våningar med max 7 m byggnadshöjd för huvudbyggnad och 3 m för komplementbyggnad. Byggnadsarean är inte reglerad. Söder om Gamla Storgatan ligger fyra kvarter, Pk för kulturresevat (fornminnespark), H handel med en högsta tillåten byggnadshöjd på 5 m, G garageändamål där högsta våningsantal är en våning och BF bostäder. Större delen av kvartersmarken för bostäder är prickmark, vilket innebär att den inte får bebyggas. Huvudbyggnaden får högst vara 150 m<sup>2</sup>, och komplementbyggnaden högst 50 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad tillåts. Planen föreskriver en våning med en högsta byggnadshöjd på 4 m. Utfartsförbud råder mot Runsbäcksvägen.



F91: Björnhovda 27:10 och 27:11 m fl Ölands Köpcenter, laga kraft 1990-02-14  
De delar av detaljplanen som ligger inom programområdet föreskriver handel, småindustri och tekniska anläggningar. Byggnad för handel är möjlig att uppföra i en och två våningar. Byggnad för småindustri får max uppföras med en byggnadshöjd på 5 meter. I öster avser den tekniska anläggningen en avloppspumpstation och i väster en transformatorstation. Allmän platsmark reglerar område för LOKLAGATA.  
Genomförandetiden är 5 år.  
Kommunen är huvudman för allmän plats.

F126: Färjestaden 5:3, 5:4 m fl, laga kraft 1995-12-15  
Planen föreskriver lager- och centrumändamål, med centrumändamål menas butik, restaurang, kontor m.m. I norr tillåts max en våning och i öster och söder två våningar. Största byggnadsarea är inte angiven men 40 parkeringsplatser ska anordnas per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea över mark. För byggnaden mot Storgatan regleras minsta taklutning till 22 grader och en högsta till 30 grader. För kvarteret med lagerändamål är tillåtna högsta byggnadshöjd är 8,5 m, största byggnadsarea anges ej.  
Utfarter får inte anordnas mot Storgatan eller Kråkeskärsvägen.  
I söder och öster finns område för LOKALGATA.  
Genomförandetiden är 5 år.  
Annan än kommunen är huvudman för allmän plats.

F150: Tillägg till planbeskrivning i samband med kommunens övertagande av huvudmannaskap Färjestadens, Kastlösas, Skogsby, Snäckstrands och Södra Möcklebys vägföreningars område, laga kraft 2003-04-21  
Planen föreskriver att kommunen övertar huvudmannaskapet, alltså driften och underhållet av vägarna samt ansvaret att sköta den park- och naturmark som finns inom områdena.

F153: Del av Brovägen, Björnhovda 2:135, Tingsplanen 1:2 m fl, laga kraft 2003-08-21  
De delar av planen som berörs medger parkering i den norra delen, marken får bebyggas med komplementbyggnader med en största sammanhängande byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup> och max 30 m<sup>2</sup> per byggnad. Inom kvarteret Tingsplanen medger detaljplanen användningen handel, hantverk och kultur i den norra delen. Största byggnadsarean är en tredjedel av kvartersmarken. Byggnader ska utföras med fasad av träpanel, kalksten eller puts, högsta antal våningar är två och vind får inte inredas. I öster ligger kvartersmark där garage-, handel-, hantverks- och kulturändamål tillåts. Byggnader får endast uppföras i en våning.  
På området närmast Storgatan tillåts ändamålen bostäder, handel, hantverk och kultur. Byggnader får uppföras i tre våningar och fasaden ska vara av träpanel eller puts. Byggnader som uppförs i 3 eller 2½ våning får högst ha 15 graders takvinkel. Planområdets två kalkstensmurade byggnader anses vara värdefull bebyggelse och är försedda med varsamhetsbestämmelse vilket innebär att byggnaderna ska bevaras och får ej förvanskas. Fiskebodarna vid Dämnet omfattas av samma bestämmelse. Väster om väg 943 säkras natur och dagvattendamm.  
Genomförandetiden är 15 år.  
Kommunen är huvudman för allmän plats.

F163: Färjestaden 5:1, 5:8 m fl, Färjestadens hamn, laga kraft 2004-10-21.  
De delar av planen som berörs medger för vattenområdet fyra olika bestämmelser  
W1 öppet vattenområde, W2 hamn, W3 nödfärjehamn, och WV bryggor får anläggas.



Allmän platsmark finns i form av KAJ hårdgjord kaj med angöringsytor och användning för småbåtsverksamhetens ändamål och allmänt gångstråk, HAMNTORG, LOKALGATA, P-PLATS, PARK och NATUR. Parkeringen i söder ska anordnas med plantering. För kvartersmark med hamnändamål finns två bestämmelser V1 och V2. För V1 gäller färjehamn, angöring, kaj med körbara ytor, lastzon, tillfällig handel och publik verksamhet. Utformning av hamnytan ska möjliggöra tillfällig angöring av bilfärjetrafik. För V2 gäller småbåtshamn, bryggor, kaj med körbara ytor, inom kvarteret får en båtmack uppföras med en största byggnadsarea på 50 m<sup>2</sup>. Vidare finns sex områden med kvartersmark. Med början i nordväst är dessa, handel och kontor HK för detta kvarter gäller att den norra delen får ha en högsta byggnadshöjd på 14 m med 30° som högsta taklutning, den södra delen får högst uppföras med en byggnadshöjd på 7 m. Byggnadsarean får högst uppta 80 % av fastighetsarean. Därefter följer transformatorstation E och handel H. Inom kvarteret betecknat med H får byggnad i en våning med högsta byggnadshöjd på 3 m uppföras. Med användningen handel avses småskalig handel, galleri, museum, hantverk, hotell och restaurang. HKRN2 handel, kontor, kultur och båtklubb, gästhamnsservice och servicebyggnad, högsta byggnadshöjd inom kvarteret är 4 m. N2 båtklubb, gästhamnsservice och servicebyggnad fasader ska vara av träpanel, högsta byggnadshöjd är 4 m, och takvinkeln ska vara mellan 15 och 35 grader.

Bebyggelsen söder om Södra Hamnplan har beteckningen HK, handel och kontor i en våning. Fasader ska vara av träpanel med högsta byggnadshöjd på 3,5 m och högsta takvinkel 10 grader. I öster finns kvartersmark med beteckningen HKBR, handel, kontor, bostäder och kultur. Byggnaden har en skyddsbestämmelse q, värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess nuvarande karaktär. Befintliga fasaddetaljer ska bevaras.

Genomförandetiden är 15 år.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

F164: Färjestaden 1:149 m fl, Talluddens camping, laga kraft 2005-02-10

Planen medger ändamålet Y(N) för områdets norra del, idrott och dessförinnan campingverksamhet fram till år 2009. Hela detta område består av prickad mark vilket innebär att det inte får bebyggas. Längs med kuststräckan finns användningen N2 friluftsområde, badplats, allmänheten ska ha tillträde till området. Vid området närmast udden finns beteckningen N3 vilket innebär campingverksamhet, endast tält. Resterande del av området har beteckningen N1 vilket innebär campingverksamhet såsom tält, husvagnar och husbilar, uthyrningsstugor, reception, kursgård, restaurang och service. Gemensamt för området är att byggnader får uppföras i en våning, ska vara källarlösa och att ny bebyggelse ska utformas med sadeltak och träfasad i enhetlig färgsättning. Högsta byggnadshöjd är 3 m men exploateringsgraden varierar för de olika ytorna.

För vattenområdet gäller bestämmelserna W1 öppet vattenområde där mindre badbryggor får anläggas, W2 vattenområde för bryggor, småbåtar, rutschkanor m.m. och W3 vattenområde för badbryggor, bad- och roddbåtar.

Genomförandetiden är 10 år.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

F167:del av Björnhovda 27:12 m fl, laga kraft 2005-06-16.

Detaljplanen föreskriver handel i två våningar med prickmark, mark som inte får bebyggas i sydost och +mark, mark som enbart får bebyggas med komplementbyggnader i nordost tillsammans med område för LOKALGATA.

Exploateringsgrad är inte reglerad.

Genomförandetiden är 5 år.

I beskrivningen anges att detaljplanen inte omfattar allmän plats.

F169: Färjestaden 1:232, Hotell Skansen, laga kraft 2005-07-14

Planen medger användningen hotell och restaurang i högst tre våningar. Byggnader ska utformas med fasad av träpanel, högsta totalhöjd är 13 m och frontespis får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 9 m.

I planens södra del finns ett x-område där marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik och ett område för parkering.

Genomförandetiden är 10 år.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

F171: Tillägg till planbestämmelser, Färjestaden 5:1, 5:8 m fl, Färjestadens hamn, laga kraft 2005-09-28.

I Gestaltningsprogrammet för gällande detaljplan F163 gjordes följande ändring:

Den centrala byggrätten för ”allmänt ändamål” d. v. s. kultur/handel etc. med 3 resp. 4 våningar får ej bebyggas så att den medför mer än begränsad negativ påverka utav sol- och dagsljus för bostäder liggande norr om denna.

F178 del av Färjestaden 5: 1, Färjestadens segelsällskap, laga kraft 2006-06-22

Planens syfte är att ge Färjestadens Segelsällskap en stadigvarande plats för klubbstuga, förråd, mastupplag och jolleupplag. Då området gränsar till detaljplan för Färjestadens Hamn skall utformningen av bebyggelsen utföras enligt bestämmelser och anvisningar för gestaltningsprogrammet för denna detaljplan, dvs, fasad av liggande träpanel med enhetlig färgsättning. Högsta byggnadshöjden föreslås till 3,5 m. Endast en våning får uppföras och vind får inte inredas. Markområdet, får inte inhägnas utan kommunens medgivande.

Genomförandetiden är 5 år.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

F188 för Färjestadens hamn, del av fastigheten Färjestaden 5:1 m fl, laga kraft 2007-07-08

Totalt medger planförslaget att två byggnadsvolymer för bostadsändamål uppförs inom en specificerad byggrätt i kvarteret för bostadsändamål som omfattar ca 1500 m<sup>2</sup> Planen medger i detta kvarter även alternativ markanvändning för småskalig handel/ galleri/ museum/hantverk/hotell/ restaurang, kontor, kulturändamål eller båtklubb/ gästhamnsservice. Vind får inte inredas.

Genomförandetiden är 15 år.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

F189: Färjestaden 1:232, Kaptensgatan, laga kraft 2008-07-16

Planen medger ändamålet bostäder fördelat på 5 tomter. Största byggnadsarean är 175 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 75 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Taklutningen ska vara mellan 22 och 27 grader och vind får inredas. Källare får inte anordnas och lägsta golvhöjden ska vara på minst +2,5 meter över havet.

En större del av planen är naturområde med gång- och cykelväg.

De delar av detaljplanen som berörs av planprogrammet reglerar allmän platsmark för LOKALGATA och NATUR.

Genomförandetiden är 10 år.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Pågående planarbete

Detaljplan för  
Björnhovda 27:12 m fl

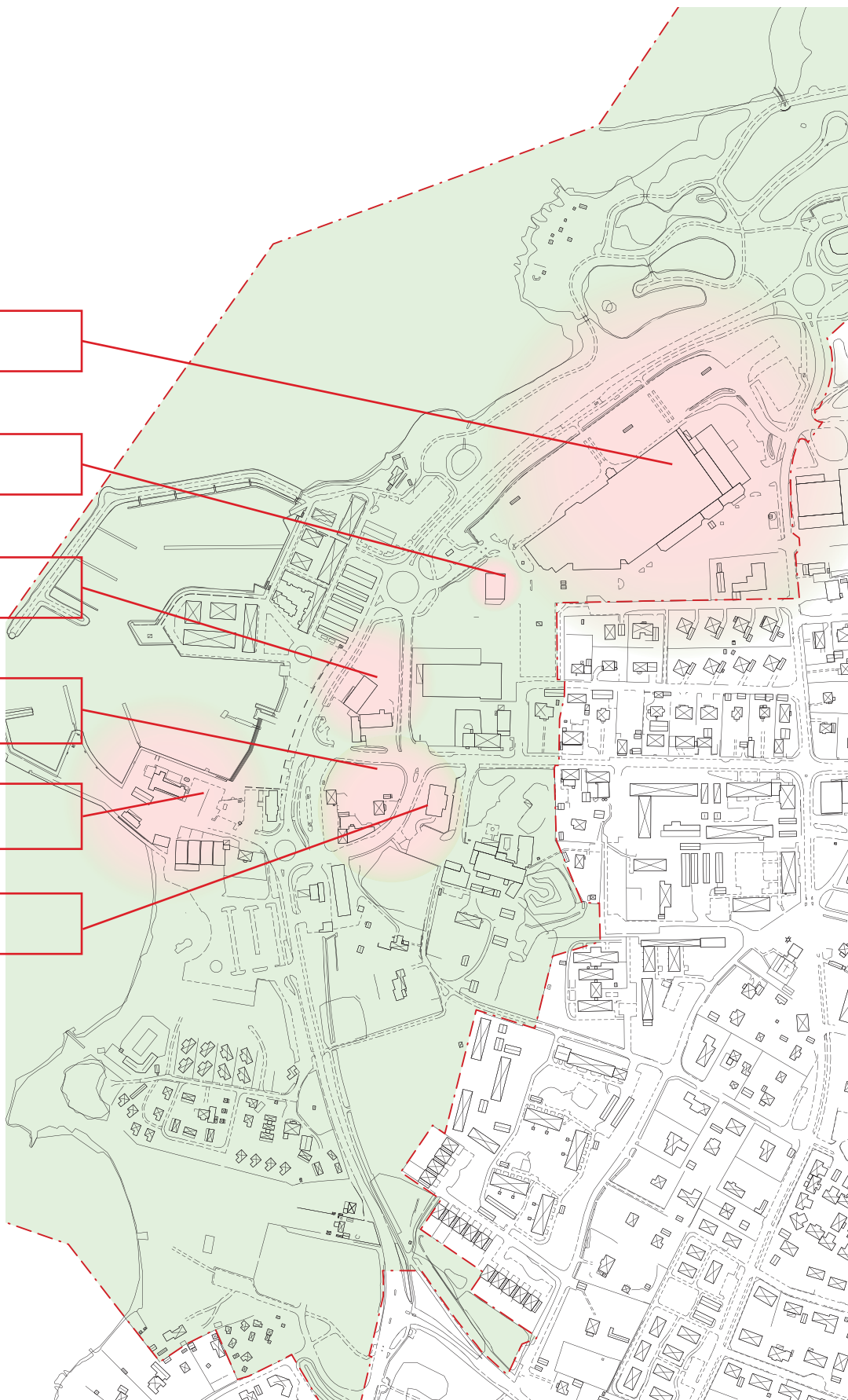
Detaljplan för  
Björnhovda 6:122

Detaljplan för  
Tingsplanen 1:2 m fl

Detaljplan för  
Färjestaden 1:291 m fl

Detaljplan för  
Färjestaden 5:1 m fl

Detaljplan för  
Färjestaden 1:298





#### Detaljplan för Björnhovda 27:12, Ölands Köpstad

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handel, kontor och bostäder. Utmed Brovägen samt söder om Ölands köpstad skall det möjliggöras en funktionsblandning med handel och kontor i botten samt bostäder ovanpå. Funktionsblandning innebär kortare avstånd som bidrar till ett minskat beroende av fordonstrafik. Syftet är även att skapa en kvartersstruktur i området vilket kan bryta ner den stora skalan i området samt skapa mindre rum och tydligare gatustruktur. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-06-18 § 116 att sökanden på egen bekostnad får påbörja planläggning enligt reglerna för enkelt planförfarande. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2009-06-17 § 130 att planarbetet ska ske enligt reglerna för normalt planförfarande eftersom ärendet anses ha stor betydelse för allmänheten.

#### Detaljplan för Tingsplanen 1:2 m fl

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra en utveckling i Färjestaden och skapa ett levande centrum. Genom en ändring av detaljplanen skapas möjligheter för arbetsplatser, kultur och handel i centralt läge. Kommunstyrelsen beslutade 2013-08-20 § 165 att ge förvaltningens plan- och byggverksamhet i uppdrag att påbörja ändring av detaljplan för kvarteret Tingsplanen i Färjestaden.

#### Detaljplan för Färjestaden 1:291 m fl, Busstorget

Mörbylånga Bostads AB inkom 2014-06-12 med en ansökan om att förändra planen så att utökad bostadsbebyggelse samt handel och kontorsverksamhet blir möjlig och att området skulle utvecklas tillsammans med angränsande fastigheter bussplan och OK/Q8 samt södra hamnplan.

Jävsnämnden beslutade 2014-09-30 § 58 att ställa sig positiv till att pröva ansökan om att ändra detaljplan genom detaljplanprocess och att planarbete ska utföras tillsammans med detaljplan för kvarteret Tingsplanen och detaljplan för Södra hamnplan.

#### Detaljplan för Färjestaden 5:1 m fl, Södra hamnplan

Mörbylånga bostads AB inkom 2014-03-13 med en planansökan som innebär att byggnader som avgränsar Färjestadens hamn i söder, får möjlighet att kompletteras med ytterligare byggrätter för bostäder, handel och kontorsverksamhet mot söder. Ansökan avser även att möjliggöra för utökade servicebyggnader för bad/hamnverksamhet.

Jävsnämnden beslutade 2014-04-22 § 24 att ställa sig positiv till att pröva ansökan om att ändra detaljplan genom detaljplanprocess.

#### Detaljplan för Björnhovda 6:122, sol och vindar

2015-02-13 inkom en ansökan från fastighetsägaren. Ansökan avser ändring av detaljplan för fastigheten Björnhovda 6:122 i Färjestaden. Syftet med ändringen är att kunna möjliggöra för byggnation av bostäder samt handel.

Miljö- och byggnadsnämndens beslutade 2015-05-13 § 72 att ställa sig positiv till att pröva ansökan om att ändra detaljplan genom detaljplanprocess.

#### Detaljplan för Färjestaden 1:298, Hotell Skansen

Ansökan inkom 2011-10-28 om planändring för Hotell Skansen. Syftet med planändringen är att utreda möjlighet för ytterligare byggnation på fastigheten genom att bygga lagerhus/kallager.

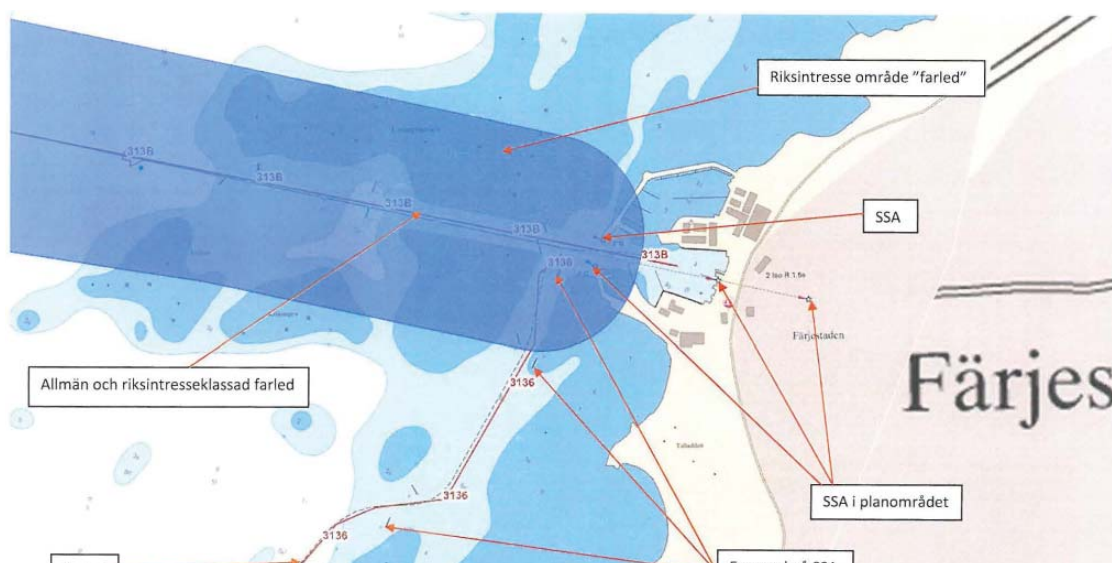
Kommunstyrelsen beslutade 2012-01-10 § 5 att ställa sig positiv till att pröva ansökan om detaljplan genom detaljplanprocess med enkelt planförfarande

## Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)

lanspråktagande av jord- eller skogsbruksmark 3 kap  
Ingen jord- eller skogsbruksmark föreslås tas i anspråk.

### Riksintresse 3 kap

Reservfärjeled, sträckan Omböjningen till Färjestaden med farledsklass 2 är utpekad som riksintresse för sjöfart enligt 3 kap 8 § MB med en skyddad höjd på 65 meter och ett skyddat djup på 4 meter. Farleden sträcker sig rakt västerut från Färjestadens hamn. I planarbetet ska hänsyn tas, så att planerade åtgärder ej inkräktar på sjöfarten eller försämrar sjöfartens framkomlighet, tillgänglighet eller säkerhet.



*Riksintresse för sjöfart.*

### Riksintresse 4 kap

Öland är i sin helhet av riksintresse för sina natur- och kulturvärden. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas enligt 4 kap 2 § MB riksintresse för rörligt friluftsliv och 4 kap 3 § MB riksintresse obruten kust.

Riksintresset syftar främst till att skydda bad camping och övriga rekreativintressen utmed kustbandet.

Planområdet ligger inom Färjestadens tätort och uppfyller därmed kravet för undantag från bestämmelser.

### Miljökvalitetsnormer 5 kap

#### **Buller**

Miljökvalitetsnormen 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 överträds. En bullerutredning har genomförts för planområdet. Rapporten

belyser förutsättningarna, med avseende på vägtrafikbuller, för förtätning med bostäder i Färjestadens centrala delar. Bullerberäkningar har utförts enligt Naturvårdsverkets modell för både nuläge och prognosår 2040. Ljudnivå redovisas som ljudutbredning för att bedöma ljudmiljön utomhus och för vägledning vid placering och utformning av uteplatser och eventuella bullerskydd för att innehålla riktvärden vid uteplats.

### **Luft**

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön.

Utomhusluften i Mörbylånga kommun är av god kvalitet och bedöms inte försämrats av aktuellt programförslag.

### **Vatten**

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

Programområdet ligger inom grundvattenförekomsten Mörbylånga- Borgholms kalkberg (SE628596-154217) med så väl kvantitativ som kemisk god status.

Miljökvalitetsnormen innebär att statusen ska vara fortsatt god. Påverkan på grundvattnet till följd av stigande havsnivå eller ökad frekvens av skyfall är att förvänta.

Ny bebyggelse avses anslutas till kommunalt VA-nät och MKN för grundvattenförekomsterna bedöms kunna uppnås.

På grund av att övergödningen är så påtaglig i Kalmarsund leder det till att ekologisk statusklassning på ytvattenförekomsten Ö s Kalmarsunds kustvatten, SE562000-162271 blir måttlig. Den kemiska statusen uppnås ej. Det saknas bedömningar av många andra kvalitetsfaktorer, bland annat de morfologiska faktorerna. Förekomst av konstgjorda kustskydd påverkar statusen för hydromorfologiska kvalitetsfaktorer som vattenståndsvariation i kustzon, vågregim, sedimentdynamik och bottenstruktur.

Den prognostiserade havsnivåhöjningen i sig påverkar inte möjligheten att klara kraven i miljökvalitetsnormen men skyddsåtgärder i form av olika sorters barriärer innebär att naturliga processer hindras och de morfologiska förhållandena blir påverkade. Om byggande av skyddsbarriärer begränsas till tätbebyggda områden kommer troligen återstående delar av kusten att kunna fortsätta att vara dynamisk så att kustvattnet som helhet ändå kan klassas som god ekologisk status. Ökad frekvens av skyfall kan leda till högre belastning av föroreningar till kustvattnet om inte förebyggande åtgärder vidtas. Ökad näringsbelastning kan innebära problem att uppnå god ekologisk status. Kommande detaljplaner ska minimera andelen hårdgjorda ytor för långsammare avrinning och upptagning av näringsämnen. Kommande detaljplaner ska i möjligaste mån styra anläggandet av öppna dagvattensystem i naturliga lågpunkter. Dagvattenhanteringen ska ske så att rening och fördröjning kan ske även vid skyfall och vid höjda havsnivåer.

Plantering av växter som aktivt tar upp näringsämnen och gröna tak och fasader kan komma att bli aktuellt att föreskriva.

Kommunen bedömer att det i kommande detaljplaner finns utrymme att avsätta ytor och formulera bestämmelser som gör att MKN för ytvattenförekomsten kan uppnås.



## Områdesskydd 7 kap

### Strandskyddsområde

Strandskyddsbestämmelsen är avsedd att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och för att bevara goda livsvillkor, på land och i vatten, för växt- och djurlivet. Strandskydd råder vid havet, insjöar och naturliga vattendrag och gäller både land- och vattenområdet. För stora delar av kommunens kust gäller strandskyddsbestämmelserna 300 meter vid havet, enligt beslut om utökat strandskydd. Vid insjöar och naturliga vattendrag gäller 100 meter.

Strandskyddet är upphävt inom den största delen av programområdet. I de fall en detaljplan upphävs eller ersätts med ny detaljplan återinträder strandskyddet enligt tidigare bestämmelser med 100 meter eftersom planlagd mark inte omfattades av länsstyrelsens beslut att utöka strandskyddet

Programförslaget innebär exploatering inom strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävas inom kommande detaljplan. Marken är redan ianspråktagen och ligger inom tätorten varför strandskyddet kan upphävas. Kommande detaljplan behöver visa på konsekvenserna och vilka särskilda skäl som åberopas för att upphäva eller få dispens från strandskyddet.



Karta över befintligt strandskydd, skrafferad yta.



Karta över hur stor del av programområdet som omfattas av strandskydd i de fall områdets detaljplaner upphävs eller ersätts.

## Övriga planförutsättningar

### Landskapsbildskydd NVL 19 §

Programområdet berörs inte av landskapsbildskydd.

### Rödlistan

Inom programområdet har 10 arter rödlistade kärlväxter och 65 rödlistade fågelarter inrapporterats till Artportalen. Flera av ovanstående arter gynnas av störningar och det största hotet för dessa arter är igenväxning av landskapet. Genom fortsatta störningar, genom att människor vistas och trampar marken vid kustområdet vid campingen och vid schaktarbeten i samband med nya byggnationer, kan dessa arter gynnas. Fågelskådning är av stort intresse på Öland och det finns flera platser i Färjestaden som registrerats som lokaler i Artportalen, bl.a. Färjestadens hamn. Det finns ett stort antal fåglar noterade, som observerats ut över sundet. Planprogrammet bedöms inte påverka antalet arter negativt.

## Kommunala beslut

### Bostadsförsörjningsprogram

Ett bostadsförsörjningsprogram för Mörbylånga kommun antogs i kommunfullmäktige 2017-06-20 § 84. Kommunen har ett flertal mål, visioner och strategier som är kopplade till bostadsförsörjningen och det goda boendet. Målen kan delas upp i kvantitativa och kvalitativa mål. De kvantitativa målen uttrycks i antalet invånare som ska öka till 16000 till år 2025 och att det i bostadsbolagets ägardirektiv slås fast att 40 nya bostäder ska färdigställas under nuvarande mandatperiod. Planberedskapen i kommunen är god. De kvalitativa mål uttrycker bland annat hur bostäder ska anordnas som att grönområden och allmänna platser ska ha en god standard, att kommunen ska verka för en god arkitektur som är framåtblickande och förankrad i platsens särart och att kommunen ska eftersträva ett differentierat boende.

### Tillgänglighetsplan

En tillgänglighetsplan för Mörbylånga kommun antogs 2005 och reviderades 2014. Sverige har antagit FNs konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Konventionen bygger på FNs 22 standardregler. Dessa beskriver det ansvar världens stater på alla nivåer har för att människor med funktionsnedsättningar ska bli delaktiga i samhällslivet och för att man ska uppnå jämlikhet när det gäller levnadsförhållanden. Genom alla standardreglerna löper en röd tråd, nämligen handikapporganisationernas rätt till inflytande. Syftet med planen är att öka kompetensen och medvetenheten hos politiker och anställda om de särskilda behov som människor med funktionsnedsättning har och om vad som krävs för att åstadkomma goda och jämställda livsvillkor för alla. Planen med sina åtgärder ska integreras i och vara en naturlig del i all kommunal planering. Varje verksamhet ska bevaka och ta ansvar för sin del av erforderliga åtgärder. De standardregler som främst berörs av programförslaget beskriver hur kommunen ska arbeta för att förbättrad tillgänglighet för alla med funktionsnedsättning, att barn, ungdomar och vuxna med funktionsnedsättning ska ha lika möjligheter till utbildning, ökade möjligheter till arbete, möjlighet att leva familjeliv och möjligheter

till rekreation, idrott och kultur. Det innebär att fysiska hinder för personer med funktionsnedsättning ska beaktas i samhällsplaneringen och att kommunen ska bevaka tillgänglighetsfrågorna i alla former av samarbete, där kommunen är part.

### Näringslivsstrategi

En näringslivsstrategi för Mörbylånga kommun för perioden 2016 – 2025 antogs i kommunfullmäktige 2016-04-26 § 88.

Näringslivsstrategins syfte är att skapa förutsättningar till och peka ut vägval för en näringslivsutveckling där redan befintliga företag kan växa och utvecklas och där det är attraktivt och lätt att etablera nya företag som kontinuerligt genererar nya arbetstillfällen.

De förslag till mål och åtgärder som utgör näringslivsstrategin är samlade under nedanstående sex rubriker. Hållbar infrastruktur i hela kommunen, Effektiva kommunala processer, Utveckla tillsammans, Samverkan med näringslivet, Samverkan med andra parter/myndigheter och Samverkan inom kommunkoncernen. Den rubrik som främst berörs av planprogrammet är Hållbar infrastruktur i hela kommunen. Där står bland annat att kommunen ska arbeta för att ha tillgång till redan detaljplanelagd kommunal mark med lämplig infrastruktur för snabb nyetablering av industri-, kontors- och annan näringslivsverksamhet i attraktiva lägen enligt översiktsplanen och att planernas utformning inte bör vara för detaljstyrande. Kommunen bör också differentiera servicenivåerna för badstränderna till att vara ”naturstränder och fullservicestränder”, samt i högre grad ge privata aktörer möjlighet att bidra till en utveckling av badstränderna och därmed hela sol- och badturismen inom kommunen.

### Kulturstrategi

En kulturstrategi för Mörbylånga kommun för perioden 2016–2025 antogs av kommunfullmäktige 2016-03-22 § 53. Strategins inriktningsmål ska uppfattas som beredningens strategiska slutsatser om de olika beslut som måste fattas och om de olika vägval som måste göras för att åstadkomma den önskade utvecklingen.

Inriktningsmålen sorteras under rubrikerna En ledande kulturkommun, Kulturlivet i Mörbylånga kommun, Hur finansieras kultur, Världsarvet, Kultur och hållbar utveckling, Kommunal infrastruktur, Kulturell infrastruktur, Kultur och besöksnäring, Kulturliv och näringsliv, Jämställdhet och Integration. De rubriker och aktiviteter som berör planprogrammet är följande. En ledande kulturkommun: Vid all nybyggnad och ombyggnad som initieras inom kommunkoncernen, ska minst 1 % av totalkostnaden avsättas för konstnärlig utsmyckning. Den anlitade konstnären ska beredas möjlighet att delta i projekteringsarbetet redan från start. Kulturell infrastruktur: Kommunen bör ha två stationära mötesplatser för kultur. Från dessa mötesplatser ska utvecklingen inom kulturområdet stödjas och samordnas söder ut och på östra sidan. Kommunen ska arbeta för att kunna tillhandahålla lämpliga lokaler eller verkstäder som kan användas för en inkubatorverksamhet anpassad för de kulturella och konstnärliga näringarna. Kulturliv och näringsliv: Stöd med lokaler, verkstäder, scener, stipendier och andra åtgärder som räknas in i den grundläggande nivån.

### Handelsstrategi

En handelsstrategi för Mörbylånga kommun för perioden 2015 – 2019 antogs i kommunfullmäktige 2015-09-22 § 131. Strategin pekar ut var olika former av



handel främst är lämpliga att lokalisera. Dagligvaruhandel så som livsmedel, tobak, tidningar, blommor, systembolagsvaror, receptfria läkemedel och egenvårdsprodukter ska i första hand etableras i tätorternas centrala delar. Shoppinghandel avser främst inköp av sådant man kan bära med sig såsom kläder, skor, böcker och mobiltelefoner. Shopping skall i första hand etableras i tätorternas centrala delar. Volymhandel avser varor som handlas mer sällan och som ofta är skrymmande. Exempel är byggvaror och trädgårdsprodukter. Ny volymhandel i Färjestaden skall i första hand etableras i ett samlat kluster utanför de centrala delarna t.ex. vid Brofästet. I övriga delar av kommunen kan volymhandel etableras vid tätorter.

## Checklistor

### Checklista för miljöbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken MB 6 kap 11§, ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram för att utreda om de kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande görs först en checklista för miljöbedömning. Om den visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

### Ställningstagande till miljöbedömning

En checklista för miljöbedömning, daterad 2017-12-21 har upprättats och bifogas programförslaget. Enligt kommunens ställningstagande behöver inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas för befintlig camping med stuguthyrning. Vid eventuell ändring eller utökning av campingverksamheten behöver ställningstagande göras om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Vid planläggning av ett kustskydd mot höjda havsnivåer kan en miljökonsekvensbeskrivning behöva upprättas, om skyddet placeras så att kustlinjen ändras. Ställningstagande behöver göras då kustskyddets placering och utformning har utretts mer i detalj.

Ett genomförande av planen bedöms i övrigt inte medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

### 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.

Planering, projektering och byggande ska ske i nära samarbete med medborgare, medborgargrupper och olika aktörer för att tidigt i beslutsprocessen få fram så bra besluts- och kunskapsunderlag som möjligt. Ett led i detta är att upprätta och ta del av en checklista som belyser viktiga sociala aspekter som berörs. En checklista för sociala konsekvenser daterad 2017-12-21 följer med som bilaga till planprogrammet.

### Ställningstagande till sociala konsekvenser

Enligt sammanfattningen av de sociala checklistan är tillgängligheten för personer med funktionshinder främst en fråga om god och sammanhållen gestaltning. Tillgänglighet ska beaktas i projekterings- och byggskedet. Gällande bygglagstiftning reglerar.

Närheten mellan service och boende kan öka barns och ungas möjlighet att klara sig själva. Tydliga rumsligheter och en sammanhållen gestaltning i miljöer där barn och ungdomar vistas är av stor vikt för deras hälsa och säkerhet.

Planprogrammet tar ställning för de principer som uttrycks för ett säkrare samhälle. För att åstadkomma ett säkrare samhälle behöver gaturum och andra offentliga rum förtydligas. Gestaltningen av de offentliga rummen är av stor vikt för den upplevda säkerheten.

Planförslaget möjliggör för service i ett område som är lättillgängligt för fotgängare, cyklister och bussresenärer. Inom området föreslås också bostäder. Detta kan bidra till mer levande offentliga rum med tydlig identitet i tätortens centrala delar.

Kommunens intention är att få en rik variation av boendeformer. Att upplåta bostäder både som hyresrätter och bostadsrätter är synnerligen viktigt för att få ett mångsidigt socialt liv i de offentliga rummen.

Enligt PBL ska berörda, myndigheter och organisationer inbjudas till samråd och beredas möjlighet att inkomma med synpunkter via utskick och annonser. Kommunen planerar därutöver en rad möten i olika former för att kunna ta del av den samlade kunskapen om tätorten och få en samsyn om hur orten ska utvecklas.

## Genomförande

### Administrativa och ekonomiska frågor

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i angränsande planer.

E ON ansvarar för elledningar.

Skanova är nätägare i området.

KSRR ansvarar för sophantering.

Respektive exploatör ansvarar för och bekostar utbyggnaden av föreslagna exploateringar. Hur arbetet ska utföras kan regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Till följd av programförslaget kan fastighetsregleringar och servitut behövas. Nya fastigheter kommer att bildas. Fastighetsreglering till följd av kustskydd initieras och bekostas av kommunen. Ledningsrätt initieras och bekostas av respektive ledningsägare. Fastighetsrättsliga åtgärder på grund av uppkomna byggrätter initieras och bekostas av exploatören.

Upprättande av planprogrammet beräknas kosta ca 1 800 000 kronor inklusive utredningar. Kostnaden för planprogrammet faller på kommunen. Ersättning för planprogrammet tas ut av exploatörerna i detaljplaneskedet.

Utredningar och utbyggnad av infrastruktur så som vatten, spillvatten, dagvatten och brandvattenförsörjning bekostas av exploatören. Hur infrastruktur kan byggas ut beskrivs i detaljplaneskedet.

Hur ett väl fungerande dagvattensystem som klarar rening och fördröjning trots stigande havsnivåer och skyfall ska utredas i detaljplaneskedet.

Utredningar och utbyggnad av infrastruktur så som el, tele och bredband mm bekostas av exploatören.

Kommunen har tagit fram en preliminär kostnadskalkyl. Denna redovisar en beräknad totalkostnad för utbyggnad av vägar, VA och allmänplatsmark på ca 75 miljoner kronor.

Byggnation av kustskydd för att säkra tillkommande och befintlig bebyggelse beräknas kosta 60 miljoner. Mark behöver avsättas för att säkra byggnation av kustskydd mot förväntade höjda havsnivåer. Den vall som föreslås kommer på vissa sträckor behöva anläggas på vad som idag är privatägd mark. Kommunen behöver inleda dialog och förhandling med berörda markägare.

### **Tidplan för genomförande**

Planprogrammet syftar till att långsiktigt ge förutsättningar och riktlinjer för kommande detaljplaner i området. Kommande detaljplaner ger möjligheter att utveckla fastigheter. Detaljplanen har en genomförandetid men genomförandetiden ger fastighetsägaren rättigheter under en viss tid och ställer inga krav på inom vilken tid en detaljplan ska genomföras.

Det finns sex inkomna ansökningar om detaljplaneläggning. Kommunstyrelsen har ställt sig positiv till att påbörja planläggning av dessa området för att utreda om det kan vara lämpligt för exploatering. I kommande detaljplan är det viktigt att kommunen redogör för en tydlig etappindelning. Etappindelningen behöver ske i samråd med berörda fastighetsägare.

## **Konsekvenser av ett genomförande av programförslaget**

### **Landskap**

Planprogrammet föreslår förtätning på till största del redan ianspråktagen mark. Vilket innebär att stora delar av den befintliga naturmarken och grönområden kan bevaras och grönstråk kan kopplas samman.

Planprogrammet föreslår att naturområden längs med kuststräckan bevaras och skyddas.

### **Infrastruktur och kommunikation**

Infrastruktur och kommunikation är väl utbyggt i området. Ytterligare utbyggnad av infrastruktur och kommunikation är nödvändig. Transportnätet utformas för att kunna tillgodose både invånarnas och näringslivets behov. Kollektivtrafiken kan utnyttjas i och med närhet till busshållplats. Ett genomförande av planprogrammet ska sträva mot att öka viljan att välja ett annat färdmedel än bilen.

### **Boende och service**

Planprogrammet föreslår en förtätning av Färjestadens centrala delar, med ca 450 nya bostäder, i ett attraktivt område med väl utbyggd infrastruktur och service.

Sanering av mark kommer på delar av området behöva genomföras för att byggnation av bostäder ska vara möjlig. Föreslagen bebyggelse för bostäder ligger inom områden som riskerar att påverkas av höjda havsnivåer och av översvämning av dagvatten vid stora regn. Programförslaget är utformat för att undanröja dessa risker. Föreslagen bostadsbebyggelse bedöms därmed klara stor klimatpåverkan utan att skadas.

Kommunen har brist på bostäder. Programförslaget bidrar till att uppfylla kommunens mål att uppnå invånarantalet 16 000 invånare till 2025.



## **Delaktighet och säkerhet**

Den fysiska miljön har möjlighet att utformas och skötas så att den upplevs som trygg för alla invånare.

## **Klimat och energi**

Programförslaget utformas så att främst risk för översvämning, negativa värmeeffekter och risk för människors hälsa kan undvikas. Befintliga uppväxta träd skyddas för att ge skugga, andelen hårdgjorda ytor ska minimeras för långsammare avrinning och upptagning av näringsämnen och stora yta för uppsamling av dagvatten i samband med ojämna flöden ska säkras.

Föreslagna exploateringar ligger på plushöjder som förväntas påverkas av stigande havsnivåer. Planprogrammet föreslår att stora ytor avsätts för att klara de mängder dagvatten som kan uppstå på grund av inkapsling och att ett kustskydd anordnas för att stå emot förväntade höjda havsnivåer.

## **Verksamheter och areella näringar**

Planprogrammet möjliggör för ca 16 500 m<sup>2</sup> tillkommande yta för verksamheter av en rad olika slag. Programförslaget innebär en möjlighet för tätorten att utvecklas och säkrar därmed arbetstillfällen i kommunen.



## Planprogram för Färjestaden 1:153 m fl

Samrådshandling II  
17 juni 2019



---

### Gestaltningensprogram

Dnr 16-396

Planbesked 2016-04-21 §63  
Samrådsbeslut 2016-06-30 §102  
Samrådsbeslut II 2017-12-21 § 168  
Godkännande 2019-08-26 § 156

Samrådshandling 2016-06-30  
Samrådshandling II 2017-12-21 rev. 2019-06-17

## **Innehåll**

<b>Vad är ett gestaltningsprogram</b>	<b>3</b>
<b>Varför behövs ett gestaltningsprogram</b>	<b>4</b>
<b>Hur fungerar ett gestaltningsprogram</b>	<b>5</b>
<b>Tätare, mer levande och gångvänligt - En sammanställning av tankar och idéer från programsamråden.</b>	<b>6</b>
<b>Tätare</b>	<b>8</b>
<b>Mer levande</b>	<b>10</b>
<b>Mer gångvänlig</b>	<b>12</b>
<b>Livsrum och stadstyper i Färjestaden</b>	<b>16</b>
<b>Gestaltungsprinciper för Färjestaden</b>	<b>18</b>
Golv	20
Dagvatten	21
Väggar	23
Plantering	25
Tak	25
Belysning	25
Möbler	27



## Vad är ett gestaltningsprogram

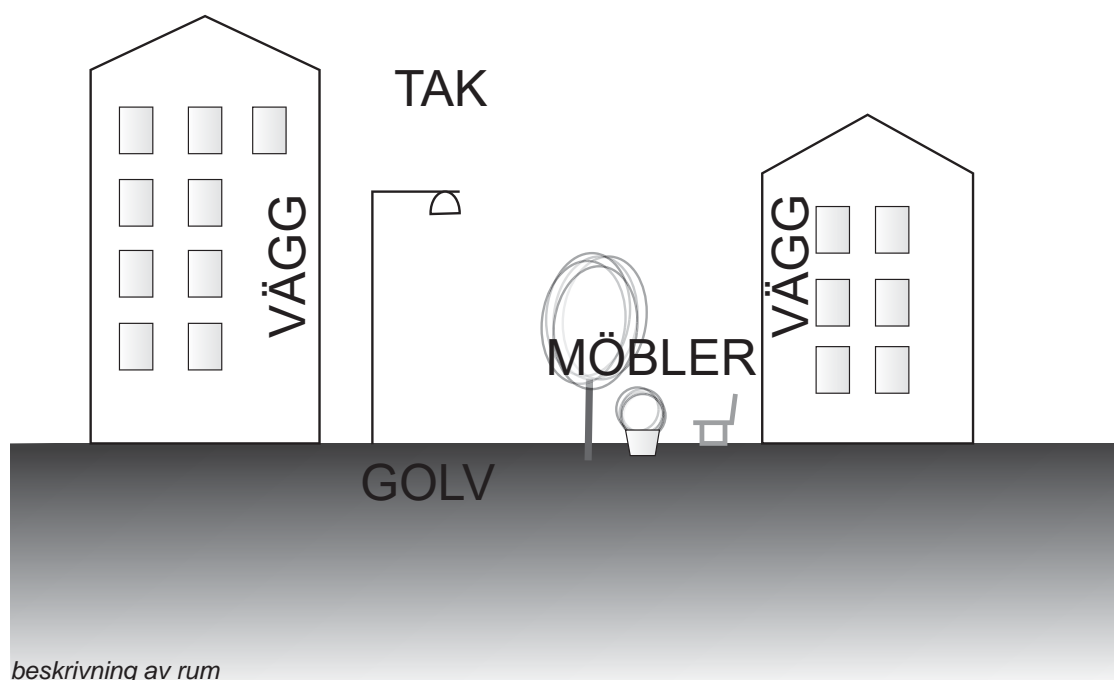
En Orts karaktär består av byggnader och av utrymmet mellan dem.

Utrymmet mellan byggnader beskriver rum. Dessa rum kan vara offentliga, halvprivata och privata. Offentliga rum är vanligtvis torg, parker och gator. I dessa rum delar alla lika och har samma rättigheter och skyldigheter. Halvprivata rum uppstår eller skapas i en övergångszon. I ett bostadsområde kan halvprivata rum vara gemensamma för de boende men inte till för alla. Halvprivata rum är viktiga i bostadsområden för att de boende ska kunna skapa en gemenskap, men problematiska i en centrummiljö eftersom de upplevs som privata för utomstående. Det tredje och sista rummet i den bebyggda miljön är det privata rummet. Balkongen eller trädgården och uteplatsen tillhör det privata rummet, där alla utom bostadens invånare är utomstående.

Ett rum inomhus så väl som utomhus definieras av väggar, golv och tak och det kan möbleras. Golvet är markbeläggningen, väggarna är byggnaderna och i vissa fall växtlighet, taket kan definieras av byggnaders höjder, takkronor eller belysning, till möbler räknas parkbänkar, blomsterarrangemang, cykelställ, papperskorgar, buskar, belysning, konst och lekredskap.

Ett gestaltningsprogram anger riktlinjer för hur rummets olika delar ska utformas för att skapa förutsättningar för attraktiva och väl fungerande offentliga rum som andas omtanke.

Riktlinjerna kan omfatta materialval, formspråk och färgsättning.



## Varför behövs ett gestaltungsprogram

Den miljö vi vistas i påverkar vårt välbefinnande. Genomtänkta, omsorgsfullt utformade och väl fungerande offentliga rum kan höja livskvaliteten för boende och göra samhället mer attraktivt.

Ett av de miljö kvalitetsmål kommunen ska uppnå är God bebyggd miljö. Sveriges regering har fastställt en rad preciseringar av miljö kvalitetsmålen. God bebyggd miljö syftar enligt dessa preciseringar till att skapa en hållbar bebyggelsestruktur och samhällsplanering med perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor. Infrastrukturen ska anpassas till människors behov och ta hänsyn till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet. Kollektivtrafiken och gång- och cykelvägar är attraktiva, säkra och effektiva. Natur- och grönområden med god kvalitet och tillgänglighet finns i närhet till bebyggelsen. Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader, bebyggelsemiljöer, platser och landskap bevaras, används och utvecklas. Den bebyggda miljön ska ge skönhetsupplevelser och trevnad och ha ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur. Ytterligare preciseringar uttrycker riktlinjer för människors hälsa och säkerhet och hushållning av resurser. Beskrivningen finns i sin helhet på [www.miljomal.se](http://www.miljomal.se).

Ett gestaltungsprogram behövs för att skapa en gemensam målbild för hur kommunen ska uppnå miljömålet God bebyggd miljö och kan fungera som hjälp för att förtydliga innebörden av detaljplanens bestämmelser eller ge exempel på lösningar som uppfyller detaljplanens bestämmelser.

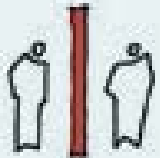
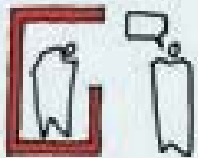



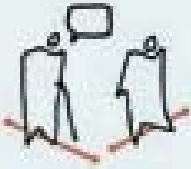

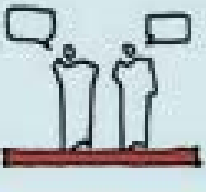
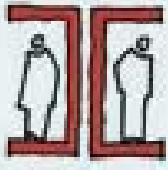
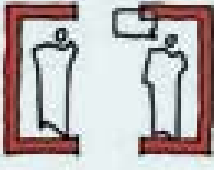


*vad är identitet och hur bevarar vi den. källa: [www.leewardists.com](http://www.leewardists.com)*

## Hur fungerar ett gestaltningsprogram

Varje dag fattar kommunen och andra aktörer beslut som påverkar upplevelsen och användningen av de offentliga rummen. Sambandet mellan utformningen och användningen av det offentliga rummet är nogt studerat.

De riktlinjer som presenteras i ett gestaltningsprogram ska ses som en hjälp att fatta beslut som innebär att orten kan utvecklas i den riktning vi gemensamt har kommit överens om. Det gäller i beslut om att köpa in parkbänkar, soptunnor, vilka träd som ska planteras, hur fasader ska utformas när bygglov beviljas, hur markbeläggningen ska utformas och hur skyltning ska utformas. För att förtydliga kommunens intentioner kan det vara lämpligt med dokument som förtydligar olika delar av ett gestaltningsprogram så som till exempel skyltpolicy och möbleringspolicy.

Förhållanden som förhindrar social kontakt	Förhållanden som förmedlar social kontakt
Åtskillnad 	Samling/överlappning 
Långa avstånd 	Små avstånd 
För höga hastigheter 	Låga hastigheter 
Nivåskillnader 	Inga nivåskillnader 
Bristande rumslig orientering 	God rumslig orientering 

5 principer som påverkar hur vi upplever ett offentligt rum.

källa: Trafik för en attraktiv stad - underlag till handbok, utgåva 3 (Itab, maj 2015)



## Tätare, mer levande och gångvänligt - En sammanställning av tankar och idéer från programsamråden.

Planprogram Färjestaden har varit ute på två samråd, hösten 2016 och vintern 2018. Under dessa samråd fördes många diskussioner med referensgrupper, styrgrupp, arbetsgrupp och allmänheten om Färjestadens identitet och hur det skulle kunna upplevas att röra sig i Färjestaden. Dessa tankar och idéer ligger till grund för gestaltungsprogrammet.

Stor enighet rådde om att det framtida Färjestaden ska ses som en välkomnande entré till Öland och förknippas med en sommar- och hamnstad. Detta önskades skapas med en tätare, mer levande, gångvänligt tättort där det i ett samlat centrum finns en blandning av bostäder och verksamheter.

De idéer som framkom om att göra det enklare och roligare att röra sig till fots genom tätorten handlade mycket om skapandet av fler målpunkter, varierad och vacker arkitektur i en mänsklig skala med något som kan locka oss att gå vidare så som offentlig konst, inblickar och utblickar. Under samråden har det särskilt uppmärksammats att det behöver bli mer promenadvänligt mellan de centrala punkterna Hamnplan, Ölands Köpstad och Storgatan och att det behövs fler säkra övergångar över vältrafikerade vägar. Generellt framkom tankar om att bilarna har allt för framträdande roll i Färjestadens offentliga rum. Den befintliga gatubelysning och träden längs de centrala delarna av väg 943 och Storgatan uppskattas och bidrar till att förtydliga gaturummet och minska den visuella påverkan av trafiken. Att vända byggnaders framsidor ut mot väg påverkar också upplevelsen av och hastigheten på trafiken.

Det framkom en tydlig önskan om blandning från alla parter. Med blandning avsågs dels en blandning av bostäder och verksamheter dels en blandning mellan olika former av boende. Tankar om fler och mer användbara offentliga rum diskuterades.



*Goda exempel: Södra Hamnplan, november 2017*



*Goda exempel: Dämmet, november 2017*



*Goda exempel: Strandpromenaden, maj 2016*

De rum som nämndes var ett levande torg, en botanisk trädgård och en lekplats med järnvägstema vid stationshuset vid sidan om skridskobanor, hundgårdar, bouleanor och välskötta parker.

Viktigt för Färjestadens identitet ansågs de äldre byggnaderna vara såsom hammästarbostaden på södra hamnplan, järnvägsstationen, järnvägshotellet och posthuset på paradistomten och motorvagnsstallet tillsammans med buss- och lastbilsgaraget mellan väg 943 och Lokstallsgatan. Diskussioner om byggnadsvolymnernas täthet och skala gick från högt till lågt. Vissa ansåg att det skulle kunna vara höga hus överallt och att 10 - 12 våningar var lagom, andra tyckte att skalan skulle vara mer mänsklig och ansåg att 3 - 4 våningar var lagom. Större samstämmighet rådde dock om att skalan söder om Storgatan skulle ta hänsyn till de befintliga äldre byggnaderna och i det närmaste total samstämmighet rådde om att ingen ny bebyggelse skulle tillåtas väster om väg 943.

## Tätare

Täthet handlar dels om befolkningstäthet dels om hur stora de offentliga rummen är. I en större stad med större befolkningstäthet kan även större offentliga rum upplevas befolkade. Kartläggning av offentliga rum med ett väl fungerande stadsliv visar att det inte i första hand är höga hus som skapar hög befolkningstäthet. Många befolkningstäta stadsdelar består av bara 3 - 4 våningar.

I Färjestaden kan inte befolkningstätheten mäta sig med en större stads. Här är det extra viktigt att de offentliga rummen blir lagom stora så att människor som rör sig i rummet blir väl synliga.

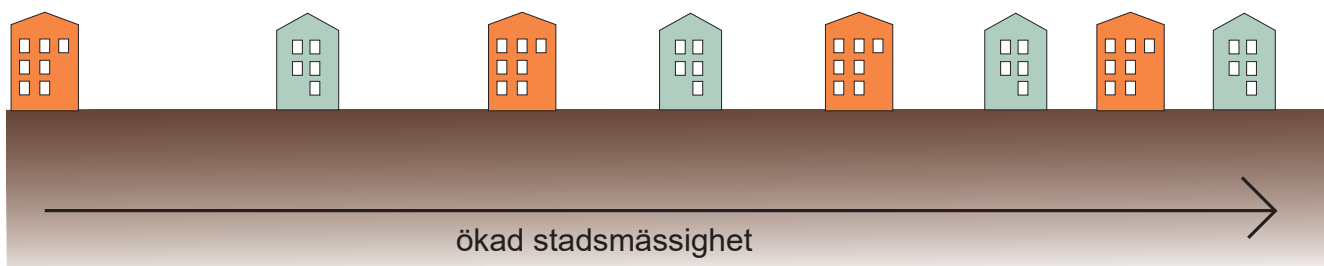
Enligt undersökningar och forskning främjar små avstånd social kontakt och synlighet. Social kontakt och synlighet skapar social hållbarhet.

Förhållanden som förhindrar social kontakt	Förhållanden som förmedlar social kontakt
Långa avstånd 	Små avstånd 

*Avstånd påverkar hur vi upplever ett offentligt rum.*

*Källa: Trafik för en attraktiv stad - underlag till handbok, utgåva 3 (Itab, maj 2015)*

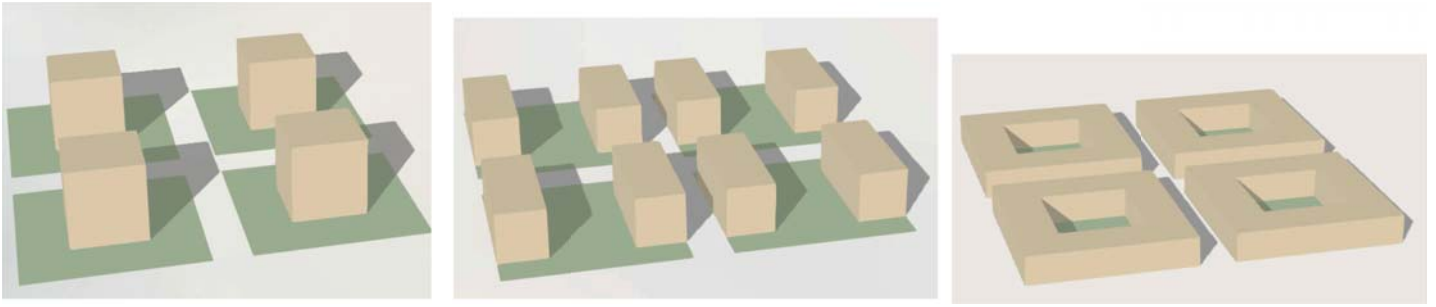
Rum kan avgränsas av växtlighet och belysning och möbler. På så sätt skapas så kallade rum i rummen. Men om ordet täthet inbegriper stadsmässighet är det rummen som skapas mellan byggnadernas fasader som behöver studeras för att uppnå rätt skala. Höjden på byggnader påverkar hur stora de offentliga rummen behöver vara. Ett rum med högre i tak behöver vara större på marken för att solen ska nå ner och för att proportionerna på rummet ska kännas harmoniska.



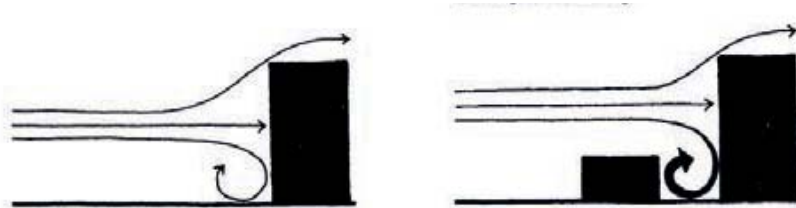
Vind och sol är två viktiga parametrar att ta hänsyn till vid förtätning. En hög byggnad påverkar skuggningen av omkringliggande bebyggelse i större utsträckning än en låg byggnad. Vinden leds upp över en låg och tät bebyggelse men fångas in och förstärks av en gles och hög bebyggelse.

En ort upplevs mer levande om den är tätare.

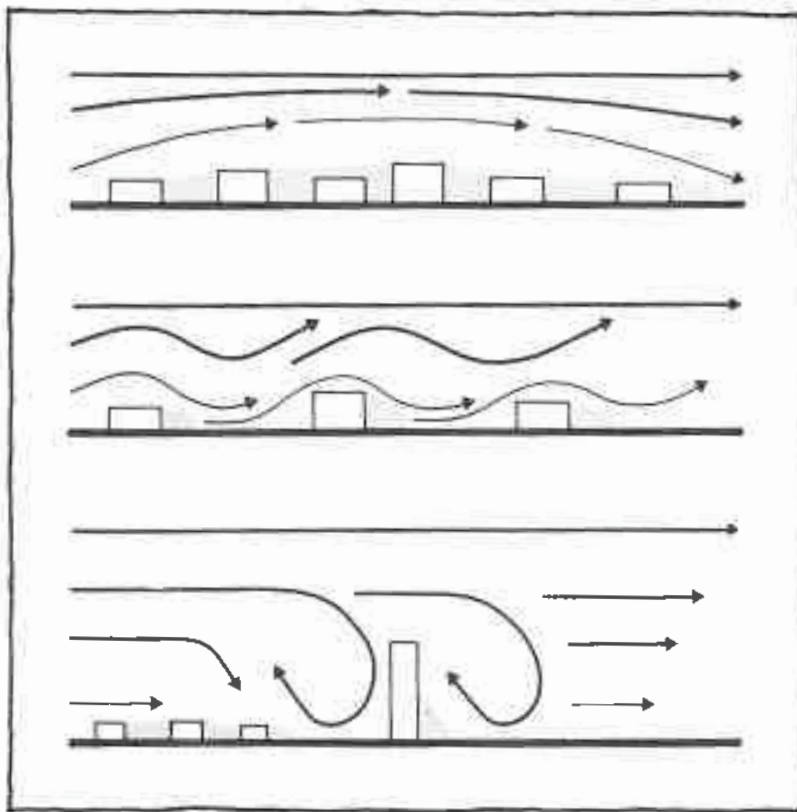




Samma mängd golvyta i 12, 6 och 3 våningar med skuggning vårdagjämningen klockan 14



Vindturbulens invid höga hus förstärks i blandad hög och låg bebyggelse.



Vind leds upp över en tät och låg bebyggelse men fångas in och förstärks av en spridd och hög bebyggelse.

Källa: *Livet mellem husene*, Jan Gehl (Arkitektens forlag 1980)

## Mer levande

Konsten att befolka offentliga rum är väl studerad, men ett rakt svar på varför vi föredrar vissa platser framför andra finns inte. Vissa hävdar att människor lockar människor. Många är dock överens om att en tydlig prioritering av det sociala livet i det offentliga rummet framför enstaka byggnader och trafiklösningar är en viktig faktor. Platser med en tydlig koppling bakåt i tiden verkar också skapa mer levande offentliga rum. Det räcker inte med så kallade historiska kulisser, så kanske handlar det om traditionen av att träffas på en viss plats.

Detaljrikedomen påverkar hastigheten och hastigheten påverkar människor vilja att vistas i det offentliga rummet. Klimatet är ytterligare en faktor som bidrar till om en plats upplevs som levande eller inte. Där det om våren är lä och sol finns många människor.

Förhållanden som förhindrar social kontakt	Förhållanden som förmedlar social kontakt
För höga hastigheter 	Låga hastigheter 

Avstånd påverkar hur vi upplever ett offentligt rum.

Källa: *Trafik för en attraktiv stad - underlag till handbok, utgåva 3 (Itab, maj 2015)*

Jan Gehl är en dansk arkitekt som har tillbringat stor del av sin karriär med att undersöka hur vi utformar och utnyttjar offentliga rum.

Enligt Gehls teori företar vi oss tre olika slags aktiviteter i de offentliga rummen. Nödvändiga, valfria och sociala aktiviteter. Nödvändiga aktiviteter gör vi så snabbt det går och bidrar mycket lite till att skapa mer levande offentliga rum. Valfria och sociala aktiviteter gör att vi uppehåller oss längre i det offentliga rummet och bidrar till att stadsrummet upplevs mer levande.

	Kvaliteten af det fysiske miljø	
	Dårlig kvalitet	God kvalitet
Nødvendige aktiviteter	●	●
Valgfrie aktiviteter	●	●●●
Følgeaktiviteter (sociale aktiviteter)	●	●

Matris enligt Jan Gehl

Källa: *Livet mellem husene, Jan Gehl (Arkitektens forlag 1980)*

Hur villiga vi är att nyttja det offentliga rummet för dessa olika aktiviteter beror enligt Gehl på kvalitén på den fysiska miljön. Kvalitén på den fysiska miljön beror dels på det dagliga skötselarbetet, dels på utformningen. Det är flera parametrar som styr kvalitén på de offentliga rummen. Tydlighet i vad som är offentliga, halvprivata och privata rum är en parameter. Med fristående hus blir de offentliga rummen mer svårdefinierade och upplevs ofta som för privata av allmänheten och för offentliga för de boende. En annan parameter är möjliga målpunkter. Verksamheter i markplan skapar på ett naturligt sätt målpunkter. Ju större variationen är desto fler lockas till olika målpunkter. Variationen är viktig både för olika verksamheter men också för olika boendeformer. En tredje parameter är kvalitén och omsorgen om rummen och dess detaljer.

I en centrummiljö är det viktigt att skapa tydlig uppdelning mellan det offentliga och det privata. Att använda förhållanden som förhindrar social kontakt kan i det fallet höja kvalitén på de båda rummen. De förhållanden som kan vara användbara är höjdskillnader och synhinder.

Hur gränsen mellan de båda rummen utformas är av stor betydelse för det offentliga rummets kvalitét. En lång slät mur skiljer visserligen de båda rummen åt men skapar inga målpunkter och har få detaljer. Gränsen behöver utformas med omtanke om människan som vistas i rummet och förses med en bredare funktion än att bara vara en gräns.

En ort upplevs mer gångvänlig om den är mer levande.

Förhållanden som förhindrar social kontakt	Förhållanden som förmedlar social kontakt
<p>Atskillnad</p> 	<p>Samling/överlappning</p> 
<p>Nivåskillnader</p> 	<p>Inga nivåskillnader</p> 
<p>Bristande rumslig orientering</p> 	<p>God rumslig orientering</p> 

*I en centrummiljö kan tydliga gränser mellan det offentliga och det privata rummet höja kvalitén på båda rummen.*

*Källa: Trafik för en attraktiv stad - underlag till handbok, utgåva 3 (Itab, maj 2015)*

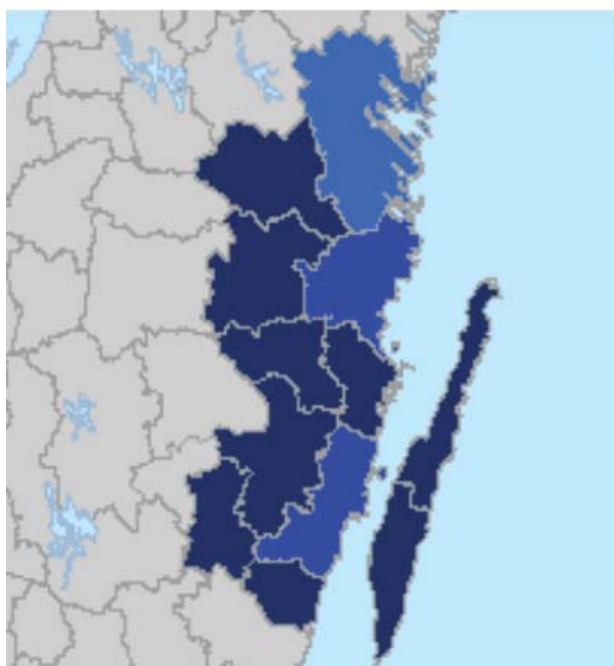


## Mer gångvänlig

För att uppnå miljömålet God bebyggd miljö behöver Färjestaden bli mer gångvänlig.


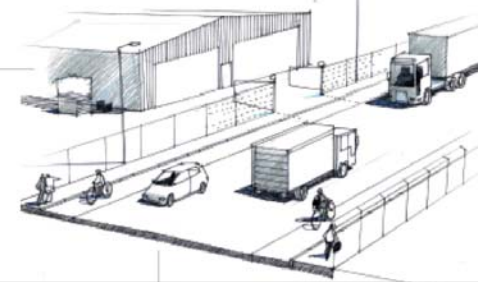







För att bli mer gångvänligt behöver det finnas ett välplanerat, sammanhängande gång och cykelvägnät, men utformningen av gatans offentliga rum påverkar också valet av färdmedel. Gaturummen behöver inte bara vara gemytliga och vackra och befolkade, de behöver också vara trafiksäkra och framkomliga. För att beskriva hur vackra och trafiksäkra rum kan skapas har Trafikverket och Sveriges kommuner och landsting utvecklat något de kallar Livrumsmodellen.

Den gör som all annan forskning och studier kring rum och betonar vikten av att gaturummet väl avgränsas av både väggar, golv och tak. Hur bebyggelsestrukturen ser ut, hur byggnaderna ligger i förhållande till gatan och hur entréer är placerade påverkar i mycket stor grad gatans funktion och hastigheten på trafiken. För att uppnå önskad hastighetsnivå och önskat beteende hos trafikanterna är det därför viktigt att gatans utformning, gestaltning och omgivande bebyggelsestruktur överensstämmer med gatans funktion och roll i trafikinätet. Om alla delar stämmer överens förbättras samspelet mellan trafikanter och trafiksäkerheten ökar vilket skapar en mer gångvänlig miljö.



Antal mil körda i bil per invånare och år.

Källa: <https://www.miljomal.se/Miljomalen/Alla-indikatorer/Indikatorsida/?iid=87&pl=1>

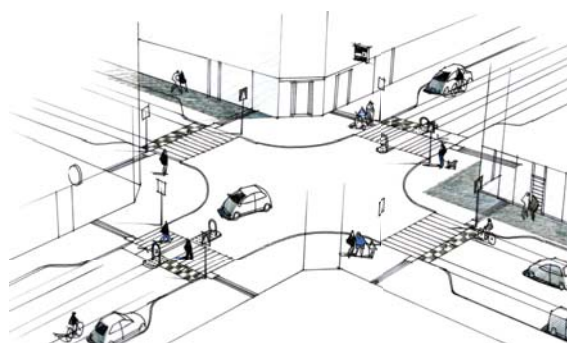
		STADSTYPER				
		(STADSKÄRNA)	FLERBOSTADSHUSOMRÅDE	VILLAOMRÅDE	HANDELSOMRÅDE	INDUSTRIOMRÅDE
TRANSPORTTRUM		Ingen eller enstaka bebyggelse i direkt anslutning till gaturummet, inga eller få entréer direkt mot gatan. Inget behov alternativt planskilda gcpassager.			 	
	INTEGRERAT TRANSPORTTRUM		Bebyggelsen kan skapa väggar i gaturummet, ofta indraget från gatan utan anspråk på gaturummet. Få eller glest med entréer, inte placerade direkt mot gata. Litet korsningsbehov, endast i korsningspunkter. Behov av trafiksäkra gcpassager.			
MJUKTRAFIKTRUM	 	Större delen av stadens gaturum, ofta blandad stadsbebyggelse. Tätt bebyggelse i huvudsak som gör anspråk på kontakt och närvara, många entréer, direkt eller indirekt mot gata.			Stort korsningsbehov längs hela gatan Fotgängare på gångbana, cyklister färdas i gatan.	
INTEGRERAT FRIRUM	 	Gaturum för människor, möten och vistelse. Tätt bebyggelse, många entréer mot gaturummet. Inget korsningsbehov, oskyddade trafikanter vistas i gaturummet.				
LIVSRUM		Renodlat vistelserum för människor.				

Livsrumsmodellen

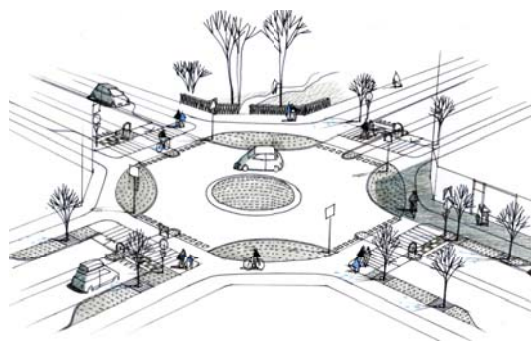
Källa: Vägars och gators utformning i tätort, Sveriges Kommuner och Landsting, 2015 med beskrivning enligt trafikutredning (Ramboll 2017)

I skriften Väggar och gators utformning i tätort finns formelsamlingar bland annat för vilka korsningstyper, övergångar och busshållplatser som passar i olika livsrum och vilka gestaltungsprinciper som skapar gångvänliga och tydliga gaturum. Utöver de gestaltungsprinciper som presenteras i Väggar och gators utformning i tätort behövs också välkomnande framsidor som lockar oss att gå vidare och en detaljrikedom som lockar oss att färdas långsammare.

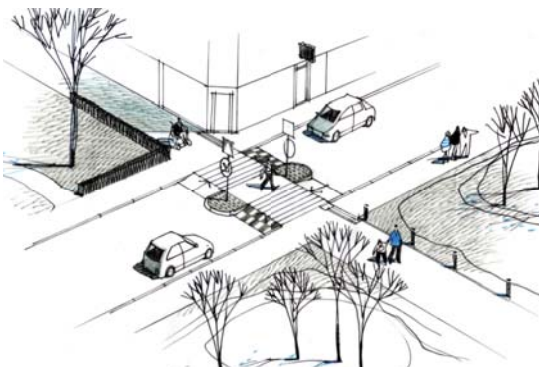
I februari 2003 togs ett gestaltungsprogram för Brovägen fram. I gestaltungsprogrammet beskrivs att viktiga gestaltungs-element utgörs av exempelvis beläggning, belysning, skyltning, möbler och vegetation. Utformningsprinciper är formulerade för att skapa tydlighet, samhörighet, kontinuitet med en röd tråd i det



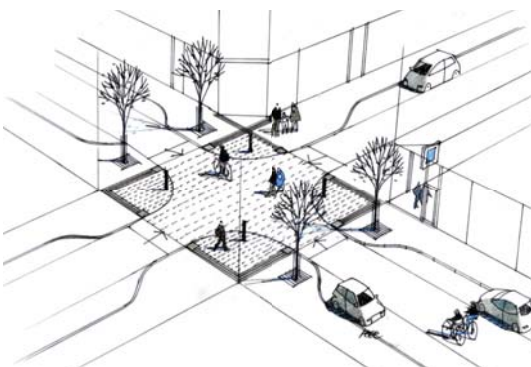
korsning i mjuktrafikrum



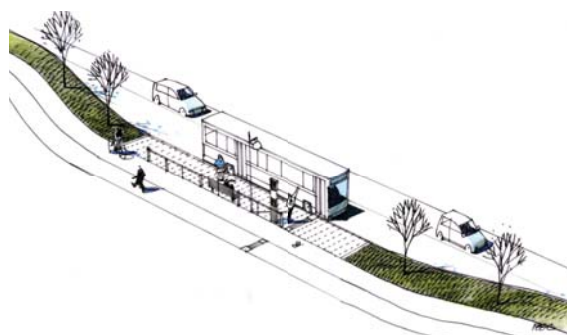
korsning i integrerat transportrum



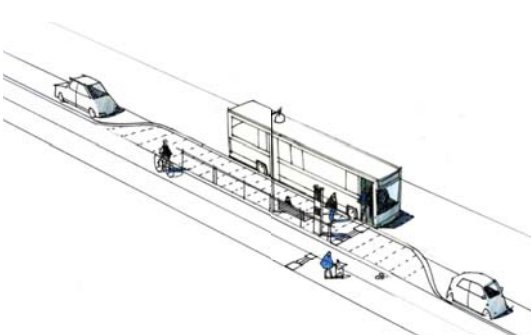
Säker övergång i mjuktrafikrum och integrerat transportrum



Säker övergång i integrerat frirum och mjuktrafikrum



busshållplats i integrerat transportrum



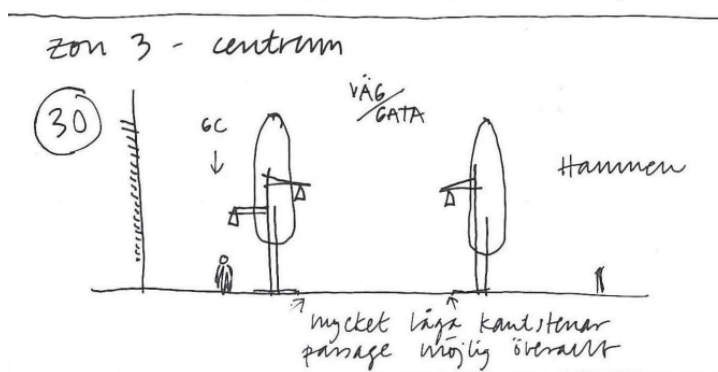
busshållplats i mjuktrafikrum

*Formelsamling för utformning av trafikåtgärder i olika livsrum och stadstyper.*

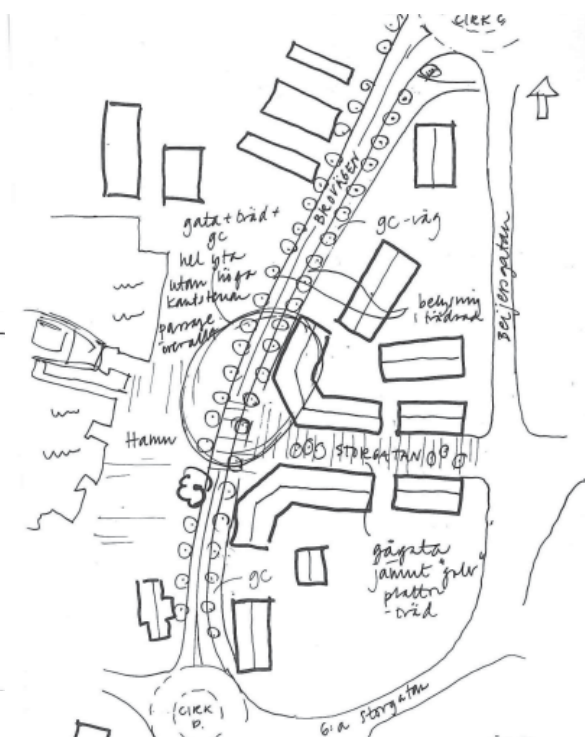
*Källa: Väggar och gators utformning i tätort, Sveriges Kommuner och Landsting, 2015*



lokala och öländska. I gestaltningsprogrammet uttrycks ambitionen att hastigheten på trafiken ska vara lägre i Färjestadens mer centrala delar. I och med lägre hastigheter behöver miljön utformas med en större detaljeringsgrad. Vägområdet ska vara vackert gestaltat och tilltalande för dem som vistas i och i anslutning till gaturummet. Utformningen ska bidra till att minska vägens barriärverkan i centrum. Alla ombyggnationer intill vägen bör beakta samspelet med vägen.



Illustrationer för zon 3 i Gestaltningsprogram från 2003



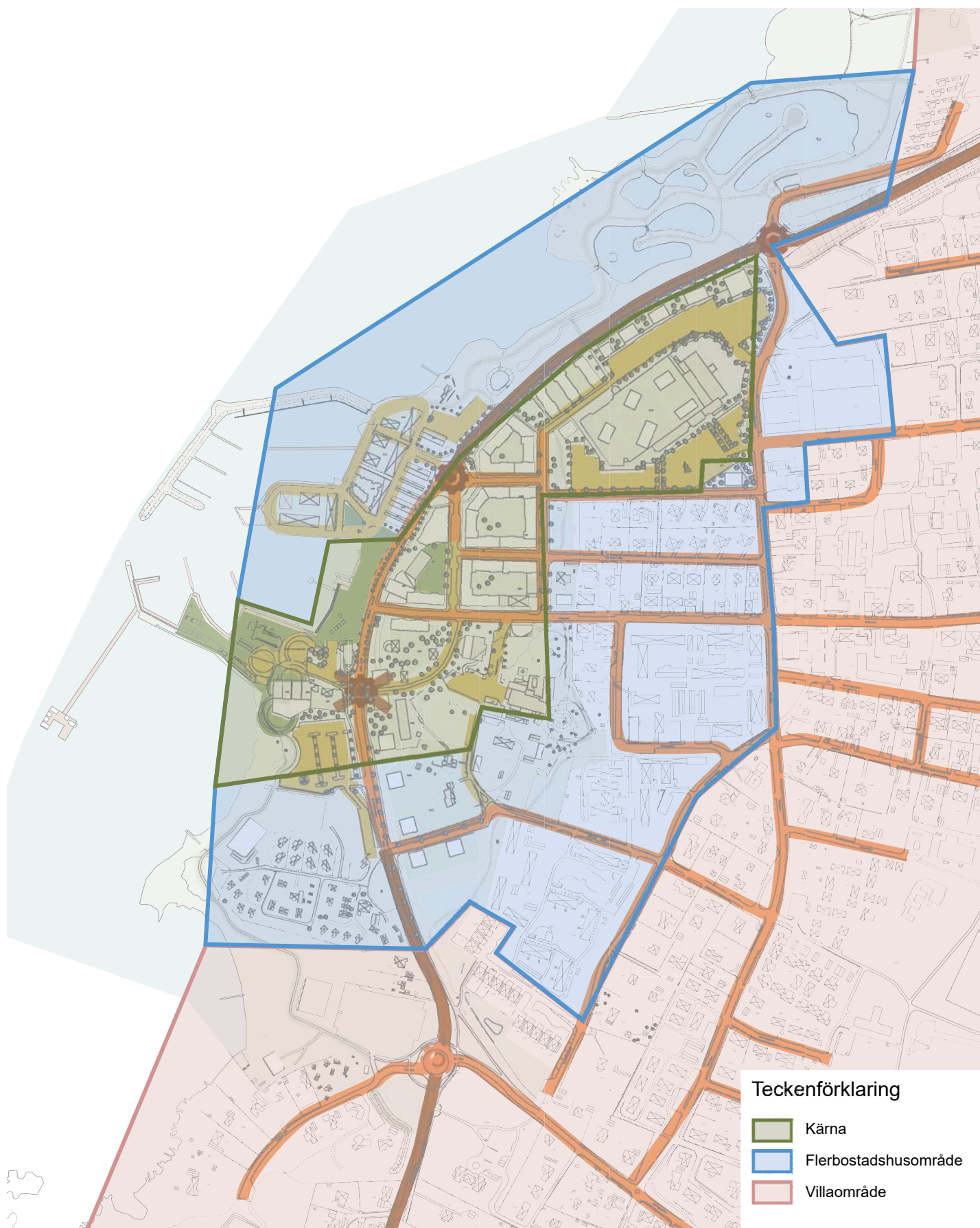
## Livsrum och stadstyper i Färjestaden

Färjestadens gaturum föreslås delas in i olika gaturum enligt livsrumsmodellen och i olika stadstyper. Gestaltungsprogrammet beskriver i detta skede stadstyperna Kärna, Flerbostadshusområde och Villaområde.



*Valet av livsrum på Färjestadens vägar ger en tydlig riktning på hur gaturummen bör utvecklas.*





Färjestaden uppdelat i Kärna, Flerbostadshusområde och Villaområde.



## Gestaltungsprinciper för Färjestaden

Färjestaden ska fram för allt byggas i naturliga, inhemska material såsom trä och kalksten.

I kärnan är det viktigt att tydlig särskilja privata och offentliga rum. En kvartersstruktur där det halvprivata rummet orienteras klart särskilt från det offentliga rummet stärker den offentliga karaktären på gatan. För att ytterligare särskilja det privata rummet från det offentliga behöver bostadsvåningar ligga upphöjda för att undvika direkt insyn.

Lokaler behövs strategiska lägen, såsom hörn eller längs populära stråk för att uppnå målet om en levande tätort.

I kärnan föreslås torget.



*Illustrerad vy av möjlig utformning av Storgatan.*



*Illustrerad vy av möjlig utformning av väg 943 med ny bebyggelse.*



I Flerbostadshusområdet kan bebyggelsestrukturen vara friare och anpassas till den aktuella platsens särskilda villkor. Det är viktigt med tät dialog med fastighetsägare vad gäller utformningen av gränsen mellan det privata och det offentliga rummet. Entréer som vetter mot gata och balkonger är synliga i de offentliga miljöerna och påverkar dessa men ligger på privat mark.

I Flerbostadshusområdet finns den mesta parkmarken.

I Villaområdet utgör ofta staket och växtlighet väggarna i de offentliga rummen men även här är det viktigt att skapa tydliga gränser mellan privata rum och offentliga. Otydliga gränser mot grönområden gör att dessa känns privata och används därför inte.



*Illustrerad vy av möjlig utformning av väg 943 med ny bebyggelse.*



*Illustrerad vy av möjlig utformning av väg 943 med ny bebyggelse*

## Golv

All markbeläggning ska anpassas så att god tillgänglighet skapas även för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga. Byte mellan olika material ska användas för att markera byte av trafikslag eller byte av livsrum. Alla materialbyten ska ske med noga utformade övergångar. Delar av golvet i Färjestadens offentliga rum kommer att behöva hantera stora mängder dagvatten.

I Kärnan ska markbeläggning av naturmaterial användas. Främst ska vår lokala stenresurs, kalksten användas för att ge karaktär åt miljön. Markbeläggningen kan inneha en större variation för att visa på olika rumsligheter. Golvet ska tydligt avspegla vilket trafikslag som prioriteras för att skapa tydliga stråk för gående och cyklister. Stråkens markbeläggning bör vara enhetlig så att stråken hålls ihop både visuellt och taktilt, hur det känns att röra sig på stråket.

Speciella platser kan med fördel utformas med speciell markbeläggning.

I Flerbostadshusområden skapas tydliga stråk för gående och cyklister. Stråkens markbeläggning ska vara enhetlig så att stråken hålls ihop visuellt.

I Villaområdet ska villagatorna få tydliga zoner för olika trafikslag. Zoner kan skapas med beläggning och belysning.



*Inspiration till firare utformning av golvet på speciella platser. Från bland annat Tokyo, Gävle och Malmö.*



*Golvet kan visa på riktningar och säkra tillgängligheten. Malmö.*



*Golvet kan indelas i zoner för att orienteringsbarheten. Köpenhamn.*



## Dagvatten

Dagvattenanläggningar kan dels fungera som golv dels som möbler.  
Dagvattenanläggningar ska vara välordnade, välfungerande och kreativa.

I Kärnan ska dagvattenhanteringen ske i stadsmässiga system med tonvikt på stensatta kanaler och tydligt avgränsade ytor.



*Dagvattenhantering som golv i Kärnan. Inspiration från bland annat Malmö, Lund och Lomma.*



*Dagvattenhantering som golv i Flerbostadshus- och Villaområdet.  
Inspiration från bland annat Nacka, Lund och Lomma.*





Källa: Gestaltning av dagvatten - Exempel och framgångsfaktorer (Sweco)



Källa: Gestaltning av dagvatten - Exempel och framgångsfaktorer (Sweco)



Källa: Umeå kommun

Dagvattenhantering som möbel i Kärnan. Inspiration från bland annat Köpenhamn, Portland, Oslo och Umeå.

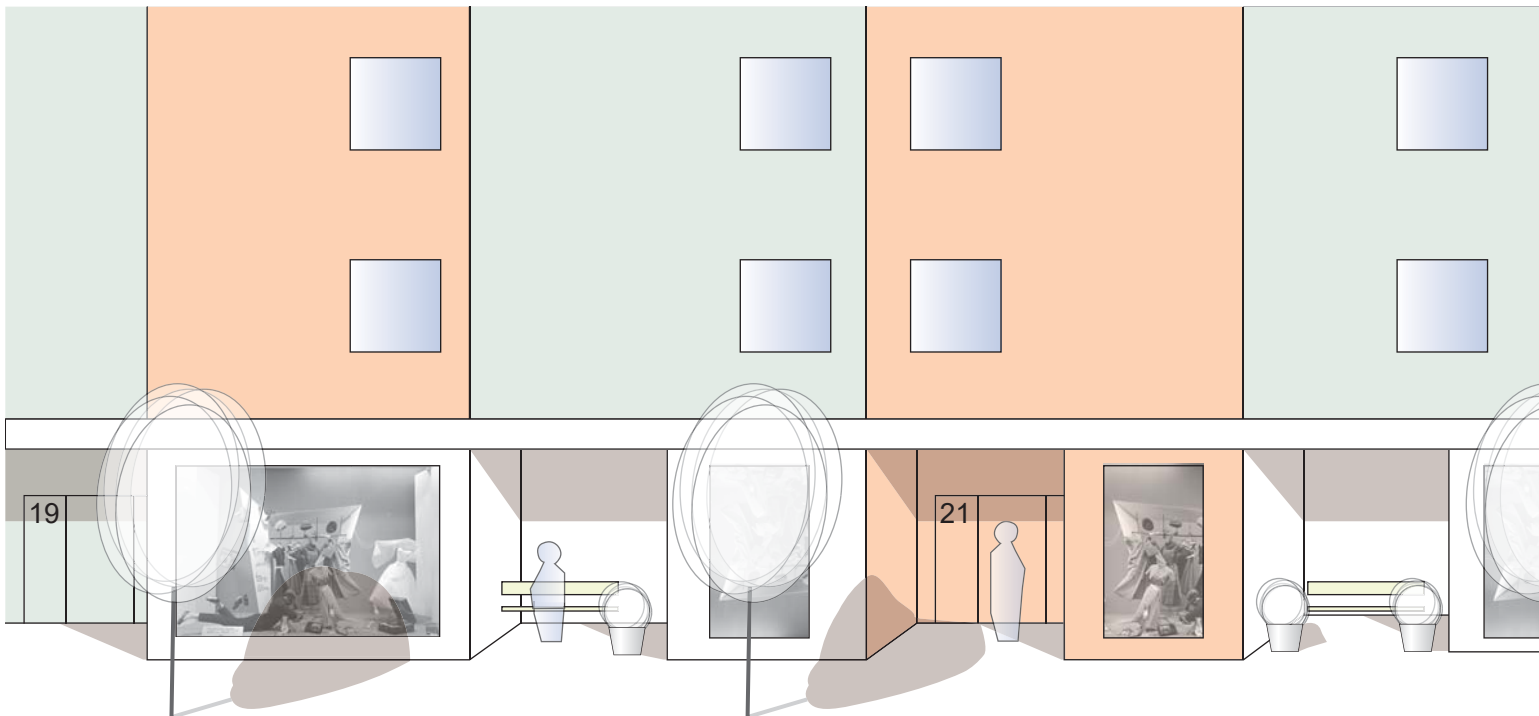


Dagvattenhantering som möbel i Flerbostadshus- och Villaområdet. Inspiration från Portland, Oslo och Stockholm. Källa: Gestaltning av dagvatten - Exempel och framgångsfaktorer (Sweco)

## Väggar

Vid utformning av det offentliga rummets väggar ska väderstreck beaktas för att kunna skapa platser i lä och med sol. Med nischer och öppningar i väggen kan gränsen mellan det offentliga och det privata bli användbar. För att skapa ett offentligt rum av god kvalitet ska arkitekturen vara småskalig med god detaljrikedom. Upplevelsen av baksidor ska undvikas mot viktiga offentliga rum och entréer ska vara generösa och välkomnande. För att bevara Färjestadens identitet är viktigt att bevara vissa gamla byggnader för att skapa en intressant och variationsrik miljö.

I Kärnan säkerställer föreslagen kvartersstruktur att privata och offentliga rum hålls väl avskilda. För att skapa en mer levande och gångvänlig kärna är det viktigt att jobba med en variation i arkitekturen som är småskalig nog för att fånga de gåendes intresse. Variation fångar vårt intresse därför behöver fasaderna vara korta. Byggnadernas markplan gestaltas med fördel med ett eget uttryck vilket ger ett mer publikt och variationsrikt uttryck. För att skydda mot regn och vind kan skärmtak eller inbuktningar i fasaden skapas. Balkonger och uteplatser bör av stadsgestaltningsskäl placeras mot innergård. Mot gator kan balkonger som är helt indragna alternativt franska balkonger anordnas, gärna på högre våningsplan för att säkra allmänhetens tillgång till gaturummet. Runt en mötesplats, som ett torg, är det extra viktigt att beakta väderstreck och skapa rumsligheter i gränsen mellan det privata och det offentliga rummet.



*Gränsen ska utformas med korta fasader och så att den är möjlig att använda.*



I Flerbostadshusområdet är det nödvändigt att tänka på i vilken hastighet personer rör sig i området. Föreslagen bebyggelse vid Ölands köpstad kan utformas med en större skala ut mot vägen än mot parkeringsplatsen i öster. I Flerbostadshusområden varierar behovet av att lyfta bostadsvåningarna från markplan.

I Villaområdet definieras det offentliga rummet av trädridåer, staket, plank eller häckar. Även här är det viktigt att skapa väggar i en mänsklig skala med platser som går att använda för till exempel vila. Kommunen har formulerat riktlinjer för plank.



*Trä som huvudsakligt fasadmaterial*



*Puts, sten och tegel som inslag*

## Plantering

Planteringar är viktiga för rumsbildningen och kan fungera både som tak, vägg och möbel. En väl genomtänkt plantering kan skapa platser i skugga och i skydd från vinden. Syftet behöver vara väl genomtänkt för att kunna välja rätt sorts växter och plantera dem på rätt avstånd och med rätt täthet.

Planteringskärl ska väljas med omsorg och i samstämmighet med rummets befintliga detaljer så att dessa kan bilda en logisk helhet.

Planteringar ska i största möjliga mån utformas så att de kan bidra till dagvattenhanteringen i rummet.



*Plantering och sittplats i kombination. Malmö.*



*Planteringen bildar tak och skapar en skuggig plats. Madrid.*

## Tak

Höjden på ett rum uppfattas i ett samspel mellan träd, byggnadshöjder och belysning. Höjden på rummet är viktig för att kunna skapa ett behagligt mikroklimat, ett allt för högt rum ligger i skuggas en stor del av dagen. I ett alltför högt rum kan taket bli oläsbart vilket upplevs som att rummet saknar tak, särskilt kvällstid skapar ett väldefinierat tak med genomtänkt belysning trygghet.

## Belysning

Belysningen har en förmåga att helt ändra de rumsliga förhållanden vi upplever dagtid. Effekten kan användas för att skapa spänning men ofta leder det enbart till att skapa förvirring och otrygghet. En förebild i Färjestaden är belysningen vid Dämnet. För att kunna skapa en god belysningsbild behöver syftet med belysningen vara tydligt. En del av syftet är alltid trygghet men det betyder inte att alla platser ska vara starkt belysta, snarare innebär det att vissa områden kanske inte alls ska vara belysta eller väldigt svagt belysta för att inte invagga oss i en falsk känsla av trygghet.



Höjden på belysningen och val av ljuskälla påverkar vilket rum som belysningsbilden skapar.

Vid byte av armaturer och vid nybyggnation behöver dels syftet med belysningen utredas dels behöver en inventering göras så att belysningsbilden och armaturen är enhetlig inom samma rum även om det är olika fastigheter och ägare



*Armaturer kan bidra till att skapa en rumslighet och inte alla bidrar till att rumslighet skapas. Båda funktionerna kan vara de rätta beroende på plats. Färjestaden.*



*Kvällstid skapar belysningen nya rum. Färjestaden*



## Möbler

Möbler med mer än en funktion väcker nyfikenhet och intresse. Möbler ska utformas enhetligt inom ett väl avgränsat rum. Materialvalen ska styras av hållbarhet, hur de åldras och de ska lämpa sig för vårt kalla, nordiska klimat.

Kommunen behöver ta fram en möbleringspolicy.



*Det offentliga rummen fylls med många olika möbler, så som cykelställ, minnesmärken och skyddsanordningar. Placering och utformning av dessa möbler behöver ske med omsorg och eftertanke. Färjestaden.*

## Sittplatser

En sittplats behöver inte alltid bara vara en sittplats.

Sittplatser ska placeras så att det finns något intressant att beskåda. Intressant att beskåda är ofta platser där många människor uppehåller sig eller fin utsikt. Det är även viktigt att sittplatser placeras där solchans finns, såsom mot söder och väster, och där det om möjligt är vindskyddat. Det är även viktigt att sätta ut sittplatser med jämna mellanrum för exempelvis äldre som behöver platser att vila på längs promenaden. Sittplatser och platser för vila är viktiga i alla stadstyper.



*Inhemskt och naturligt material förstärker den lokala identiteten. Mörbylånga*



*Nivåskillnader nyttjas för att skapa viloplats. Färjestaden.*

## Kärl

Ett kärl behöver inte alltid bara vara ett kärl.

Kärl kan användas för plantering och för insamling av sopor. Oavsett vad det används till ska det väljas med omsorg och i samstämmighet med rummets befintliga detaljer så att dessa kan bilda en logisk helhet.



*Exempel på väl fungerande sopkärl. Mörbylånga och Färjestaden.*

## Pollare

En pollare behöver inte alltid bara vara en pollare.

Pollare bidrar sällan positivt till en rumslighet. Funktionen av skydd, högt nog för att skada och skadas av bilar gör att de ger ett intryck om att skötseln i rummet är eftersatt.

Gestaltungsprincipen för pollare är att de ska vara så få som möjligt. I de flesta fall går det att gestalta övergångar och möten så att pollare inte behövs. Pollare ska sättas upp med eftertanke och omsorg.



*Exempel på vacker och stabil pollare. Färjestaden.*

## Skyltar

En skylt behöver inte alltid bara vara en skylt.

Skyltar bidrar sällan positivt till en rumslighet. Funktionen som informationsbärare fungerar om skyltningen är sparsam och tydlig. Många skyltar tenderar att ge olika information på ett sätt som snarare förvirrar än upplyser.

Gestaltungsprincipen för skyltar är att de ska vara så få som möjligt. I det flesta fall går det att gestalta riktningar och målpunkter så att skyltar inte behövs. Skyltar ska sättas upp med eftertanke och omsorg.

Kommunen behöver ta fram en skyltpolicy.

## Lekredskap

Lekredskap ska vara roliga, kreativa och säkra. Inom ett område med lekredskap ska det finnas redskap för många olika åldrar.