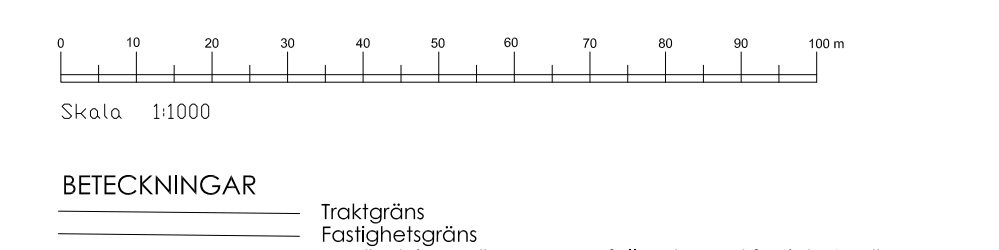


GRUNDKARTA ÖVER BJÖRNHOVDA 7:9 mfl
 Mörbylånga registerområde och kommun, Kalmar län
 Upprättad genom utdrag ur digital databas och terester mätning

M E T R I A
 KALMAR 2010-10-20 reviderad 2015-01-29

Anders Johansson
 Författare
 Skala 1:1000
 Måttas: III
 Koordinatstyren i plan: Sverig 1630
 Koordinatstyren i höjd: RH 2000
 Fastighetsredovisningen aktuell 2015-01-29



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER**
- Detailplanegräns belägen 3 meter utanför planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser**
- GENOMFÄRT: Genomfartstrafik
 - LOKALGATA: Lokaltrafik
 - GCVÄG: Gång- och cykeltrafik
 - P-PLATS: Parkering
 - NATUR: Naturområde
- Kvartersmark**
- B: Bostäder och bostadsanpassad verksamhet
 - E: Tekniska anläggningar, byggnad eller utlägg för brännbart material får ej anordnas
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- lek: Lekplats

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Utnyttjandegrad**
- e₁: 20 % av fastigheten får bebyggas dock max 280 m²
 - e₂: 35 % av fastigheten får bebyggas dock max 250 m²
 - e₃: Särskilt sammanlagda byggnadsareal är 150 m² per fastighet/områdelot varav högst 120 m² för huvudbyggnad och 30 m² för komplementbyggnad
 - e₄: Särskilt sammanlagda byggnadsareal är 120 m² per fastighet varav högst 100 m² för huvudbyggnad och 20 m² för komplementbyggnad
- Fastighetsindelning**
- d₁: Minsta fastighetsstorlek 800 m²
 - d₂: Minsta fastighetsstorlek 900 m²
 - d₃: Minsta fastighetsstorlek 1600 m²
- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- u: Marken får inte bebyggas
 - u: Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
 - u: Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n₁: Vegetationsridå ska finnas mot fastighetsgräns i norr
 - n₂: Befintlig stenmur får inte rivras. Murbrött får endast ske för lokalgata
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Placering**
- Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot lokalgata och minst 4 meter från övrig fastighetsgräns
 - Komplementbyggnad för sammanbyggas med huvudbyggnad.
 - Komplementbyggnad fristående eller sammanbyggd ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot lokalgata och minst 1 meter från övrig fastighetsgräns
 - Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns
 - En huvudbyggnad per fastighet
- Utformning**
- 0,0: Största byggnadshöjd i meter
 - 27°: Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad fristående eller sammanbyggd är 3 meter
 - 27°: Största taklutning 27°

- v₁: Takkupor får anordnas på max 1/3 av takläggningen
 - v₂: Takkupor får ej anordnas
- Byggnadsteknik**
- Endast källarösa hus
 - Byggnader ska utföras radon säkert
 - Lägsta nivå på färdigt golv +2,5 m ö h
 - Dagvattenledningar ska utformas med fördröjningsmagasin inom den egna fastigheten
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
- Ändrad lovplikt, lov med villkor**
- Bygglöv krävs för bygglövsbefriad åtgärd enligt 9 kap 4b stycke 2 och 4c §§ PBL
 - andras takkupor och inreda ytterligare bostad
- Huvudmannaskap**
- Kommunen är huvudman för allmän plats

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

Upprättad 2009-09-30 Rev. 2015-02-26

Ylva Hammarstedt
 Arkitekt SAR/MSA

Marie-Christine Svensson
 Stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för
Björnhovda 7:9 m fl
 Joels Udde, Färjestaden
Mörbylånga Kommun

Dnr
 07/237

Skala
 1:1000 (A1 förlängd)

Beslutsdatum
 2009-10-21

Antagande
 § 174
 2015-10-20

Laga kraft
 2017-03-16

Instans
 MdB

KF

PL 1:00000 - GÅRDEN - PLANENS INNEHÅLLSOMRÅDE 17: 20 - BYGGERI - BESÖK - BEKÄMPLIGHETSOMRÅDE - MÖRBYLÅNGA - UTZETTING - RUTINER - 2015-02-26 14:52 - AV: ANNEBASTEN - TUNBY



Detaljplan för Joels Udde, fastigheten Björnhovda 7:9 m fl fastigheter, Mörbylånga kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDE

Innehåll

INLEDNING	5
Handlingar	5
Bakgrund	5
Planens syfte	6
Plandata	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktliga planer och program	8
Gällande detaljplaner	11
Pågående planer	14
Riksintressen och förordnanden	15
Riksintressen i angränsning till planområdet	16
Fornlämningar och fornfynd	16
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	17
Behovsbedömning	17
Kommunens ställningstagande	18
Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	19
Miljökvalitetsnormer 5 kap MB	19

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR	20
Områdesbeskrivning	20
Bebyggelse	21
Natur	23
Gator och trafik	24
Parkering	25
Kollektivtrafik	26
Gång- och cykeltrafik	26
Lek och rekreation	26
Service	27
Vatten och avlopp	27
Energi och uppvärmning	28
Avfall	28
Administrativa frågor	28
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	29
Natur och rekreation	29
Trafik	29
Vatten och avlopp	29
Radon	29
MEDVERKAN	30



INLEDNING

Handlingar

De handlingar som upprättats för detaljplanen är;

- Plankarta med planbestämmelser, 2009-09-30, senast reviderad 2015-02-26
- Planbeskrivning, 2009-09-30, senast reviderad 2015-02-26
- Genomförandebeskrivning, 2009-09-30, senast reviderad 2015-02-26
- Behovsbedömning för program Brofästet Västra delen.
- Delegationsbeslut 2006-08-14.
- Behovsbedömning för program Snäckstrand daterad 2008-09-24.
- Delegationsbeslut 2009-10-12.
- Aktuell grundkarta
- Aktuell fastighetsförteckning

Till handlingarna hör även tidigare upprättad Trafikutredning för Förskolan vid Snäckstrandsvägen.

Bakgrund

Joels Udde är attraktivt beläget i norra delen av Färjestaden med närhet till både strandområden och tätort med service. Efterfrågan på permanentbostäder bedöms för närvarande vara stor i området.

Initiativet till planändringen kommer från Joels Udde AB som önskade möjliggöra ca 10 tomter för bostadsändamål på sina fastigheter Björnhovda 7:9 och Björnhovda 7:44. Det finns också önskemål från ett flertal boende i Snäckstrandsområdet att utöka sina fastigheter. Samtidigt vill Mörbylånga kommun se över den kommunala allmänna platsmarken i området och uppvärdera de kommunala grönområdena i Snäckstrand samt tillskapa några tomter på kommunal mark.



Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa tomter för bostadsbebyggelse och möjliggöra en utvidgning av ett antal befintliga tomter genom omvandling av allmän platsmark till kvartersmark med bostadsändamål.

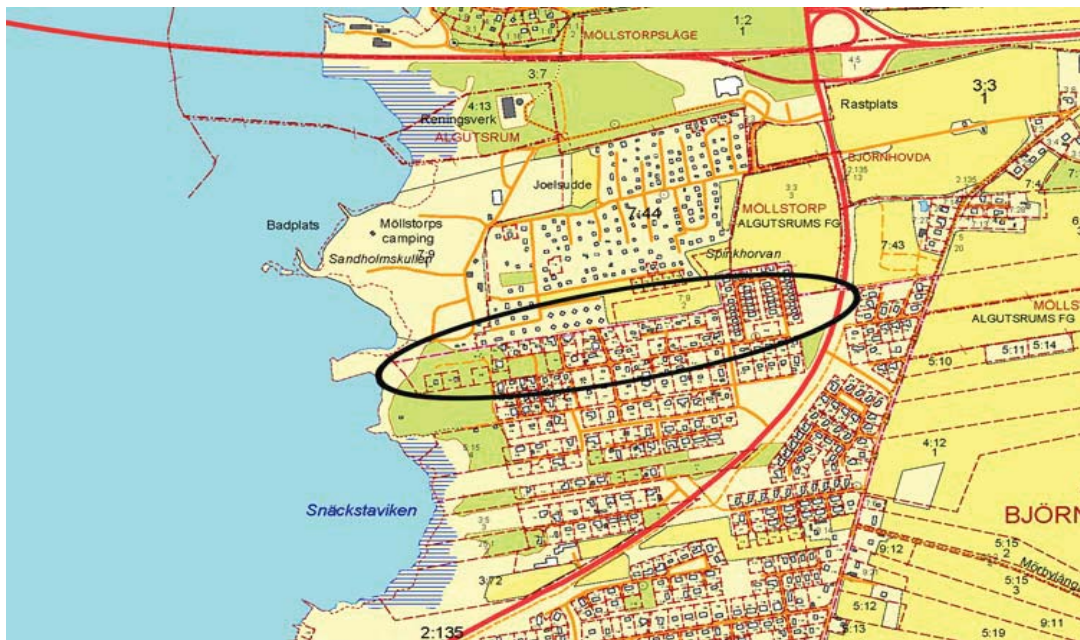
Detaljplanen gränsar till den småskaliga stugbebyggelsen i Joels Udde och tillkommande bebyggelse behöver anpassas i sin utformning för att möta upp stugområdets skala.

Kommunen ska vara huvudman för vägar och allmänna platser i området. I samband med detaljplaneläggningsen ska både befintliga och nya vägar i området ses över och ges utrymme för en enhetlig kommunal standard.



Plandata

Planområdet omfattar cirka 14 hektar, sträcker sig från Brovägen till Kalmarsund, och berör till största del privatägd mark. Se vidare bifogad fastighetsförteckning.



Planområdets läge



Kartan visar planområdets avgränsning samt fastighetsbeteckningar och befintlig arrendetomtnummer inom planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

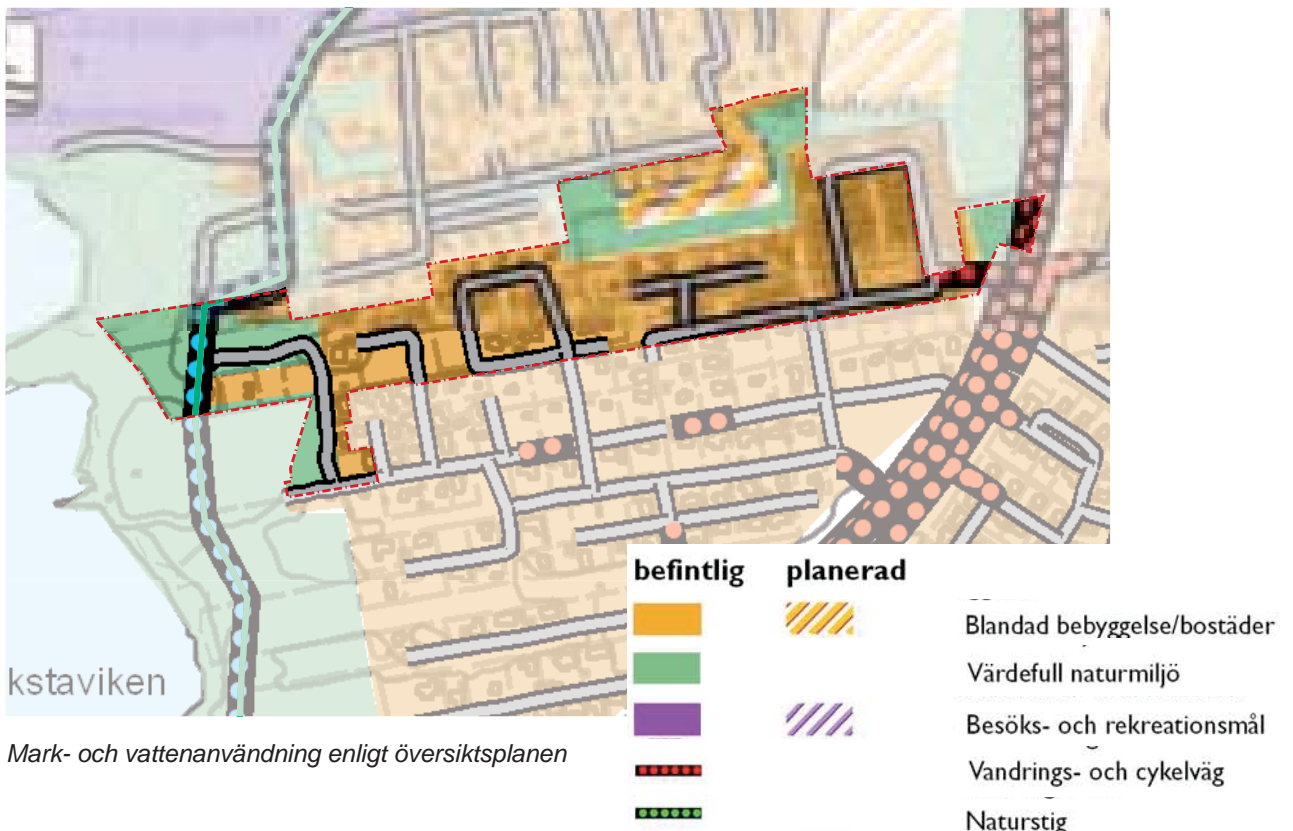
Planområdet berörs av fem detaljplaner samt två tidigare planprogram, vars ställningstaganden i stort stämmer överens med aktuellt planförslag.

Översiktliga planer och program

Enligt Översiktsplan Mörbylånga kommun 2007, laga kraft 2008-07-11, avses för planområdet dels naturmiljö och dels blandad bebyggelse, bostäder.

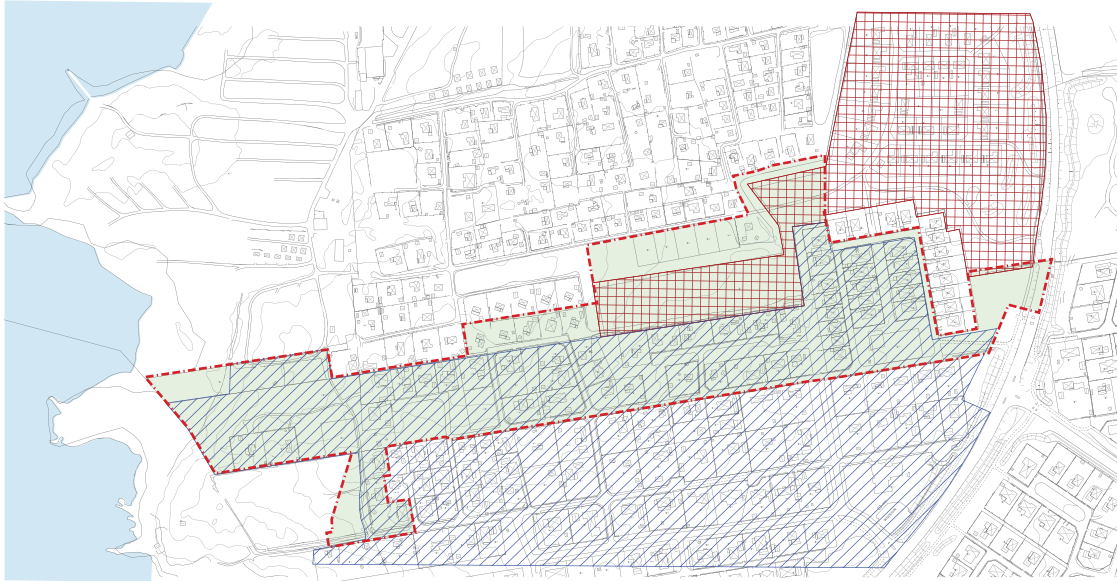
I översiktsplanen har följande övergripande ställningstaganden tagits som direkt eller indirekt berör planområdet:

- Med hänsyn till det stora trafikflödet genom Färjestaden är det extra väsentligt med bevarande och utbyggnad av GC-vägnätet. Detta skall beaktas vid all planering.
- Tätortsnära grön- och rekreationsområden skall beaktas vid all planläggning.
- Ökad exploatering gör det än väsentligare med tätortsnära grön- och rekreationsområden.
- En förtätning av centrala Färjestaden ska gynnas för att främja boende med korta avstånd till service och kommunikationer. Förtätningen ska ske inifrån och ut.





Det finns två planprogram som till delar berörs av aktuellt planområde;



Kartan visar aktuellt planområde i förhållande till programområden för Möllstorp (rödrutigt raster) och Snäckstrand (blårandig skraffering).

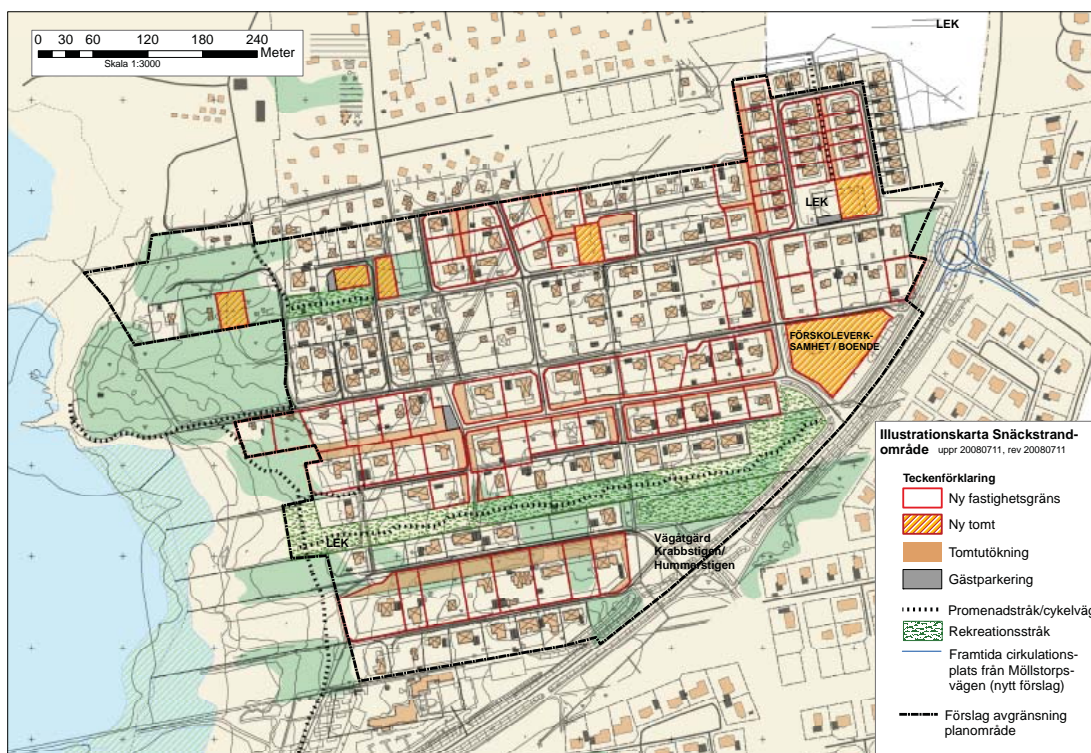
Planprogram för del av Möllstorp 3:3, Brofästet, Färjestaden, daterat 2005-10-17. Programmet anger möjlighet till viss exploatering av nya villatomter på privatägd mark, grönytor samt en sträckning av vägen till Joels Udde som möjliggör bebyggelsen och som befintlig bebyggelse i södra delen av Joels Udde kan anslutas till.



Ett utdrag från programillustrationen visar hur anslutning kan ske via Vassgatan mot nya tomter på Björnhovda 7:9



Planprogram för detaljplan för Snäckstrandområdet, Färjestaden, daterat 2008-07-11. Berör den södra delen av planområdet och anger nya fastighetsgränser, nya bostadstomter, utökningar av befintliga tomter, promenad-, cykel- och rekreationsstråk.

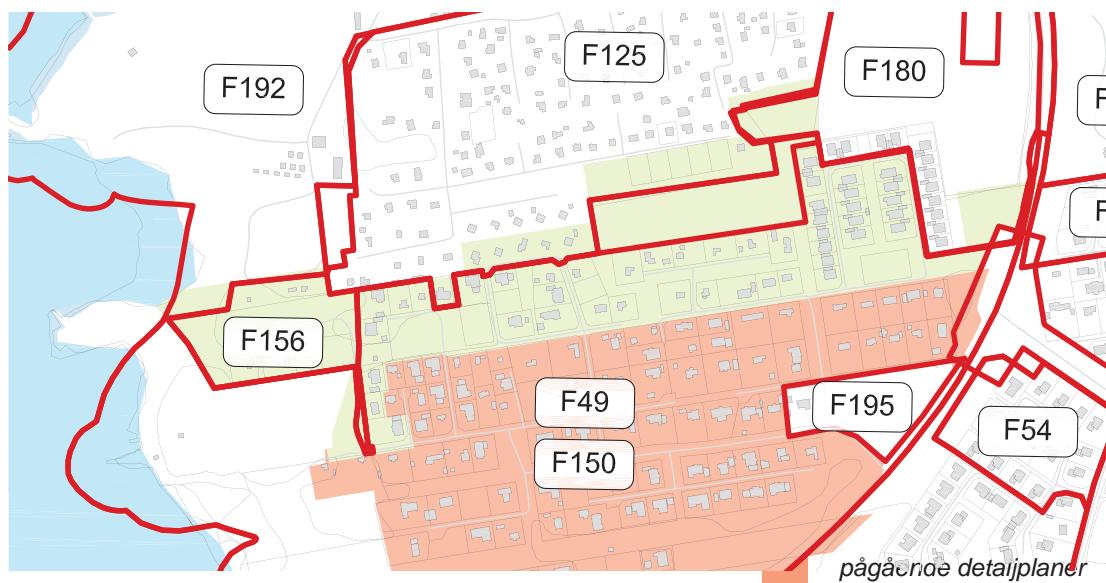


Programkarta för Snäckstrand, norra delen berör aktuellt planområde.



Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner i området anger skillnader i bl a bestämmelser avseende byggrätters storlek, byggnadshöjd samt exploateringsgrad. Huvudmannaskapet varierar.



Gällande och pågående detaljplaner i området.

Dp F49

Ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Färjestadens samhälle fast. Algutsrum 4:4, Möllstorp 3:2, 3:3, Snäckstaviken 1:1 samt Björnhovda 7:2, 7:9 m fl i Torslunda kommun, Kalmar län. Fastställd 1975-07-07.

Detaljplanen berör södra delen av aktuellt planförslag och anger bostäder och park eller plantering samt allmänt ändamål för lekplatsen vid Musslevägen där byggnad för allmänt ändamål med största byggnadshöjd 3 meter kan uppföras. Bostäderna vid Musslevägen anges som sammanbyggda hus; radhus eller kedjehus i en våning.

Övriga bostadsområden anges som envånings fristående hus där huvudbyggnad inte får uppta större area än 150 m² och uthus inte större än 50 m². Största byggnadshöjd är 4 meter för huvudbyggnad och 3 meter för uthus.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Dp F150

Planändring för kommunens övertagande av huvudmannaskap för vägar inom bland annat detaljplan F49. Laga kraft 2003-04-21.



Dp F125

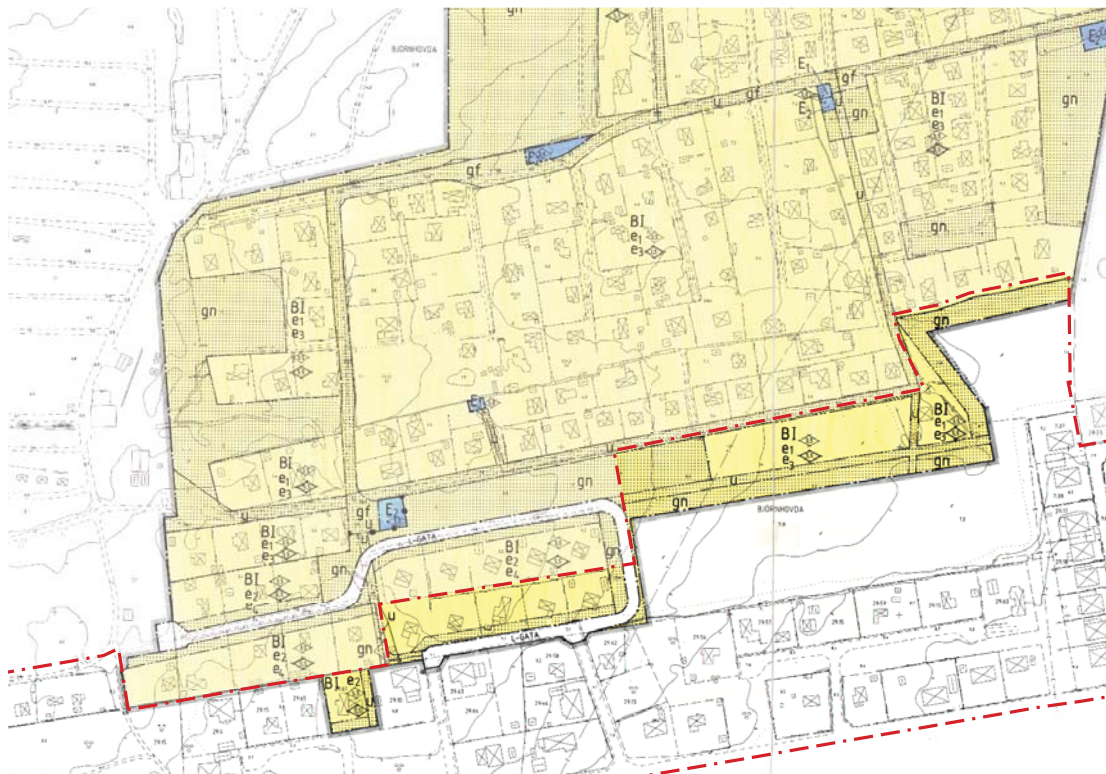
Detaljplan för Björnhovda 7:9 m fl, Joels Udde, Mörbylånga kommun, Kalmar län. Laga kraft 1995-01-26. Joels Uddes samfällighetsförening är huvudman inom planområdet. Detaljplanen berör norra delen av aktuellt planförslag och anger kvartermark med dels bostäder, dels mark tillgänglig för gemensam naturmark samt en lokalgata. Stora delar av lokalgatan har inte genomförts.

För alla bostäder som berörs av detaljplanen gäller högst 1 våning, vind får ej inredas, högsta byggnadshöjd 3,5 meter, högsta totalhöjd 5,5 meter och taklutning max 27°. Beträffande utnyttjandegrad finns fyra olika bestämmelser, två av dem berör aktuellt planförslag:

För arrendetomt nr 53 och de fem avstyckade men obebyggda fastigheterna Björnhovda 7:50 – 7:54 gäller största bruttoarea 75 m² per tomtpåts, högst två byggnader per tomtpåts och minsta tomtpåtslek 400 m².

Ytterligare 1 fastighet för bostadsändamål och 5 arrendetomter berörs. För dem gäller största bruttoarea 200 m² per tomtpåts varav fristående ekonomibyggnad högst 50 m² och minsta tomtpåtslek 650 m².

Annan än kommunen är huvudman för allmän platsmark.



Utdrag ur plankartan till dp F125.



Utdrag ur plankartan till dp F156.

Dp F156

Detaljplan för fastigheten Björnhovda 9:22 m fl, Färjestaden, Kalmar län. Laga kraft 2004-04-26. Berör planområdets västligaste del och anger camping, natur och bostadsändamål. För bostäderna anges 1 våning, största totala byggnadsarea 120 m² per tomt, varav huvudbyggnad högst 90 m² och uthus högst 20 m². Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter och högsta takvinkel 25°. Vind får ej inredas. Strandskyddet upphävdes för kvartersmark med byggrätt, i och med planens antagande. Befintlig väg söderut är planlagd som natur där körbar väg får anordnas. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Dp F180

Detaljplan för del av fastigheten Algutsrum 20:10 samt del av Björnhovda 7:9 m fl, Brofästet, Västra delen, Färjestaden. Laga kraft 2006-12-14. Detaljplanen berör planområdets nordostliga hörn där den anger naturområde och lokalgata. För bostäderna på Musslevägen anges högsta byggnadsyta 150 m² för bostadshus respektive 50 m² för uthus/garage. Minsta tomstorlek 1 000 m². För övriga bostadsområden i planen finns två olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Dels minsta tomstorlek 800 m² med högsta byggnadsyta 120 m² för bostadshus respektive 50 m² för uthus. Dels minsta tomstorlek 800 m² för friliggande hus och 500 m² för parhus. Exploateringsgrad 1/5 av tomtytan.

Vad gäller utformning och utförande anges för bostäderna vid Musslevägen en högsta byggnadshöjd på 4 meter, vind får inredas och endast källarlösa hus. Övriga delar av detaljplanen föreskriver en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter för envåningshus och 6,5 meter för tvåvåningshus. Vind får inte inredas, byggnader ska uppföras utan källare och högsta takvinkel är 30°.



Dp F192

Detaljplan för Björnhovda 7:9 och Algutsrum 4:13 m fl, Möllstorps camping, Färjestaden, Mörbylånga kommun, Kalmar län, laga kraft 2008-11-20 föreskriver campingverksamhet för tält, husvagnar, husbilar och att stranden ska vara tillgänglig för allmänt bad. Marken får ej bebyggas.

Pågående planer

Detaljplan för Björnhovda 2:135, Snäckstrand södra.

Syftet med planen är att tillåta utökade byggrätter och att möjliggöra en utvidgning av ett antal befintliga tomter samtidigt som områdets kvalitéer bevaras. Kvalitéer som de öst/västliga stråkens kontakt med strandmarkerna, områdets lummiga och luftiga karaktär och de lågt trafikerade gatorna. Omvandling föreslås ske av allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål. I planarbetet sker en utredning av befintliga vägar och anslutning till Brovägen men också en översyn av prickmark och byggrätter. Utställning II sammanfaller med utställning IV för aktuell plan och detaljplanen beräknas antas sommaren 2015.

Översiktsplan 2014.

Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en översiktsplan (ÖP) som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanens syfte är att ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är kommunens avsiktsförklaring av den fysiska miljön. Planen ska redovisa hur kommunen avser att tillgodose riksintressen och miljö kvalitetsnormer. Planen kan också innehålla kommunens vision på området och vara dess strategiska dokument för den framtida utvecklingen.

Snäckstrand och Joels Udde beskrivs som det första bostadsområdet söder om brofästet. Fortfarande används de flesta husen i området som fritidshus med en omvandling till permanentboende är på gång. Handelsområdet vid brofästet och träffpunkt Öland bidrar till att kommunikationerna och möjligheterna till handel är goda. Utbyggnad av gång- och cykelväg utmed kuststräckan ska beaktas i samband med detaljplan i området. Översiktsplanen har varit på granskning under vintern 2014/2015 och beräknas antas i mars 2015.

Detaljplan för Algutsrum 20:10 m fl.

Syftet med planen är att möjliggöra för en större etablering av handel, kontor och hotell. Etableringen ska i sin utformning korrespondera med handelsområdet, Brofästet Öland, öster om Brovägen. Tillsammans bildar dessa exploateringsområden en av portarna till södra Öland. Visionen om Mörbylånga kommun som natur- och kulturkommun ska avspeglas i arkitekturen och hänsyn ska tas till den lokala byggtraditionen. Planförslaget medger en byggnad med max 3 000 m² byggnadsarea och 12 000 m² bruttoarea i högst 5 våningar med en högsta byggnadshöjd på 22 meter. Detaljplanen har varit på samråd under juli 2014.



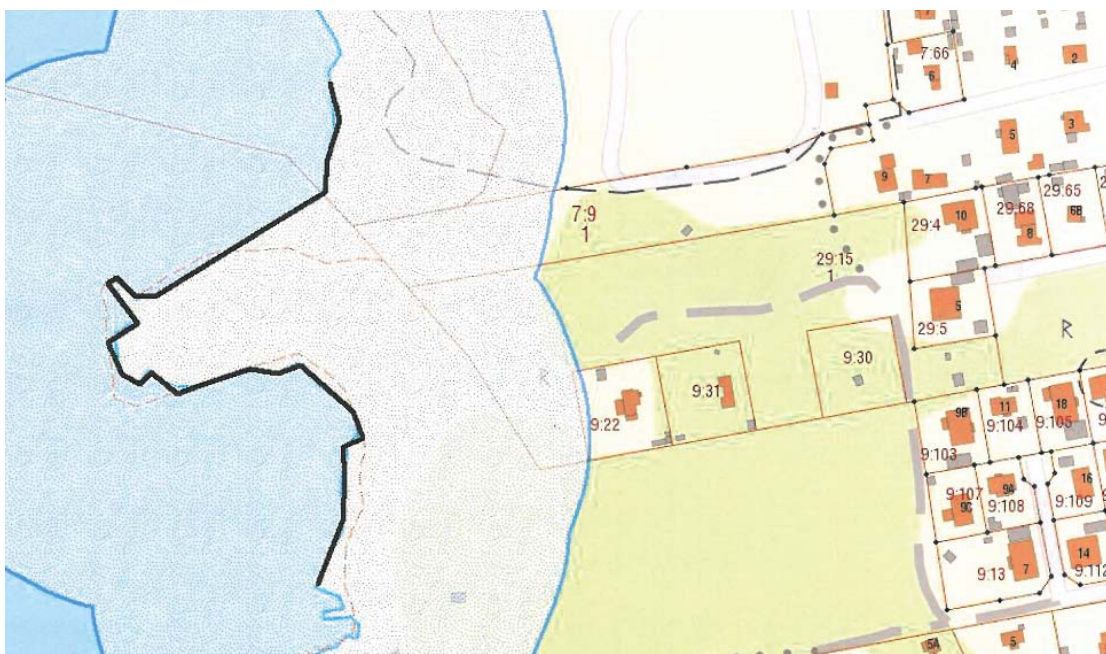
Riksintressen och förordnanden

Enligt miljöbalkens 4 kapitel är Öland i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns. Vidare ska på Öland generellt turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för anläggningar som behövs för totalförsvaret. Planförslaget bedöms utgöra naturlig utveckling av befintlig tätort.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 kap MB.

Landskapsbildskydd berörs inte av planförslaget.

Den västra delen av planområdet omfattas av strandskydd 100 meter upp på land och 300 meter ut i vattnet från strandlinjen. Eftersom planarbetet startade före den 1 juli 2009 återinträder strandskyddet enligt 7 kap 18 § Miljöbalken. Bestämmelsen innebär en återgång till de förhållanden som gällde då upphävandet beslutades. Strandskyddet berör mark planlagd för natur och befintlig bostadsfastighet. Bostadsfastigheten föreslås ej vara möjlig att bebygga inom det område som berörs av strandskydd. För åtgärder inom strandskydd som påverkar förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten krävs dispens från kommunen.



Område för strandskydd.

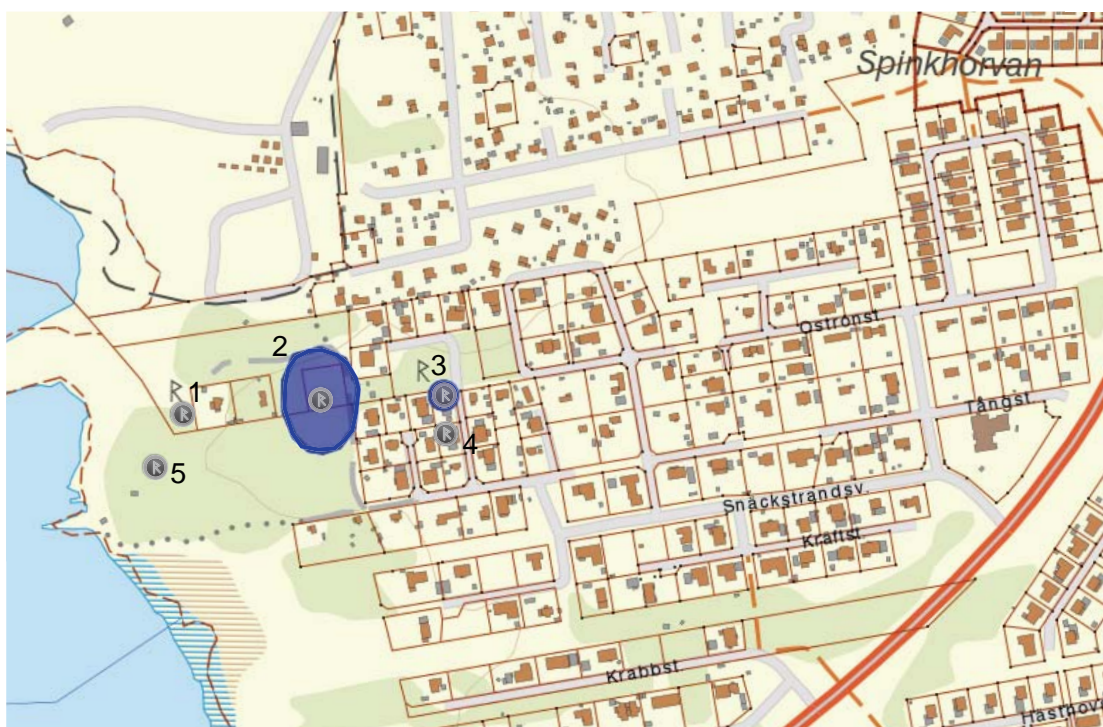


Riksintressen i angränsning till planområdet

Brovägen omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Brovägen är en viktig länk till nödfärjeläget vid Färjestadens hamn och därmed en väg av särskild betydelse för regional och interregional/internationell trafik. Riksintresset bedöms inte påtagligt beröras av planförslaget.

Fornlämningar och fornfynd

Inom planområdet finns fyra registrerade fornfynd och strax utanför planområdet finns två, enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök. Två av fornfynden inom planområdet utgörs av fasta fornlämningar. Exploatering i och i närheten av fasta fornlämningar kräver samråd med Länsstyrelsen. Vid större exploateringar kan länsstyrelsen ta beslut om arkeologisk utredning enligt Kulturminneslagen (KML) och beroende på utredningsresultatet kan det följas av någon typ av arkeologisk undersökning. Skulle ytterligare fornlämningar påträffas vid grävarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen (enligt 2 kap 10 § KML). Exploatören ska stå för eventuella kostnader i samband med detta. Byggnation inom samtliga nya tomter är tillståndspliktig och ansökan om tillstånd ska sökas hos Länsstyrelsen i god tid före byggstart.



Registrerade fornlämningar inom och i anslutning till planområdet



Registrerade fornlämningar i och i närheten av planområdet enligt följande:

Nr	RAÄ-nr	Lämningstyp	Typ	Antikvarisk bedömning	Kategori
1	Torslunda 48:1	Husgrund, förhist/ medeltida	Övrig	ff *)	Boplatser och visten
2	Torslunda 66:1	Fossil åker	Röjningsröse	ökl **)	Agrara lämningar
3	Torslunda 49:1	Stensättning		ff *)	Gravar
4	Torslunda 49:2	Fornlämningsliknande		ff *)	Övrig lämningstyp
5	Torslunda 47:1	Fornlämningsliknande		ff *)	Övrig lämningstyp

*) ff: fast fornlämning

***) ökl: övrig kulturhistorisk lämning

Fornlämningar benämnda nr 3 och 4 ovan har undersökts och tagits bort 1977. Ett förtydligande angående fornlämning nr 2 har upprättats av Länsstyrelsen 2003-12-16 och skickats till Mörbylånga kommun. En inventering hade då gjorts på berörd fastighet (Björnhovda 9:30) som noterade område med odlingsrösen på delar av fastigheten men inte någon datering av dem eller om de skulle bedömas vara fasta fornlämningar (RAÄ Torslunda 66:1). Enligt Kalmar läns museum finns inget som visar på att något därefter skulle ha gjorts på aktuell tomt. Dock gjordes en schaktning för VA-ledning på grannfastigheterna 9:22, 9:31 och del av Björnhovda 7:9 under 2004. Då påträffades inget av antikvariskt intresse.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Behovsbedömning

Lagar om miljöbedömningar av planer och program

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (plan- och bygglagen, PBL, 5 kap 18 § (1987:10) och miljöbalken, MB, 6 kap 11 §) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram om de medger en användning av mark och byggnader eller andra anläggningar som kan antas medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser. Som stöd för kommunens ställningstagande om detta görs först en behovsbedömning. Om den visar på att genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

I samband med de två tidigare upprättade planprogram som aktuellt planområde berör delar av, har behovsbedömningar upprättats och samråttas med Länsstyrelsen:

- Behovsbedömning för program ”Brofästet Västra delen”. Delegationsbeslut 2006-08-14. Plansamråd med Länsstyrelsen 2006-09-12 som sedan lämnade yttrande 2006-09-19.



-Behovsbedömning för program ”Snäckstrand” är daterad 2008-09-24. Delegationsbeslut 2009-10-12. Plansamråd med Länsstyrelsen 2008-05-13. Yttrandet inkom 2008-05-28.

Enligt nämnda yttranden delar Länsstyrelsen kommunens slutsats att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har därefter även tagit del av kommunens behovsbedömning och ställningstagande nedan, som upprättats till planens första samrådsskede, och instämmer även då i sitt yttrande i kommunens ställningstagande. Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömningen har därmed skett.

Kommunens ställningstagande

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planförslaget bedöms utgöra en utveckling av befintliga tätorter, vilka är undantagna i 4 kap miljöbalken (MB).
- Brovägen, väg till nödfärjeläge, som riksintresse enligt 3 kap 8 § MB bedöms inte påtagligt beröras av planförslaget.
- Allmän platsmark i form av naturmark minskar i området och tillfaller kvartersmark med bostadsändamål. Området i sin helhet innehar dock väl tilltagna ytor för allmän plats vilket medför att ianspråktagande inte bedöms utgöra någon betydande påverkan.
- Stenmur omfattas av generellt biotopskydd. I planförslaget skyddas stenmurar genom planbestämmelse **n₂** på plankartan.
- Bostäder byggs i s k radonskyddat utförande vilket ska beaktas i bygglovskedet. Det bör regleras med planbestämmelse i detaljplanen för att säkerställas.
- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
- Trafikbuller har utretts för bostadsområdet i nordost (dvs för Kärnhems område) som enligt rapport daterad 2006-09-28, visade att riktvärden hålls för området. Eftersom aktuellt planområde för nya föreslagna bostadstomter ligger längre från vägen bedöms de därmed klara riktlinjerna för buller.



Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

De åtgärder som medges i detta planförslag 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 någon miljökvalitetsnorm överskrids (MB kap 5).

Miljökvalitetsnormer 5 kap MB

Grundvattenstatusen på grundvattenförekomsten Mörbylånga - Borgholm, SE628596-154217, kommer inte att påverkas av aktuellt planförslag.

Ö s Kalmarsunds kustvatten, SE562000-162271 kan påverkas negativt av en ökad mängd dagvatten till följd av en ökad andel hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska påverkan på ytvattenförekomsten ska ledningarna inom den privata fastigheten utformas med fördröjningsmagasin innan det leds in i det befintliga kommunala ledningsnätet.

En dagvattenutredning pågår i Färjestaden med syfte att minska dagvattnets negativa påverkan på Ö s Kalmarsunds kustvatten.



FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Områdesbeskrivning

På grund av den omedelbara närheten till både Färjestadens tätort och Kalmarsund anses planområdet vara en mycket attraktiv plats för permanentboende. Området ligger som en kil inne bland villor och fritidsbebyggelse och sträcker sig från Brovägen och cirka 400 meter åt väster, fram till havet. Områdets lägsta delar ligger ca 0,5 meter över havet.

Bebyggelsen som ingår och angränsar till planområdet är låg och har över lag relativt stora trädgårdar med upp vuxen vegetation, vilket gör området lummigt. Det finns en del träridåer samt stengärdesgårdar som utgör bevarandevärda landskapselement inom planområdet samt i planområdets gräns.

Inom berört kustområde finns stora grönområden som utgör värdefulla rekreationsstråk.

Naturliga rörelsestråk finns tvärs genom planområdet som förbinder grönområdena med kustzonen och är tillgängliga för fotgängare och cyklister. Det finns stora ytor i angränsning till planområdet som av tradition används vid gemensamma aktiviteter. Angränsande till planområdet, i sydväst finns en festplats där årligt midsommarfirande äger rum och i förlängningen av Räkstigen har Snäckstrands förskola iordningställt delar av naturmarken för sin pedagogiska verksamhet.

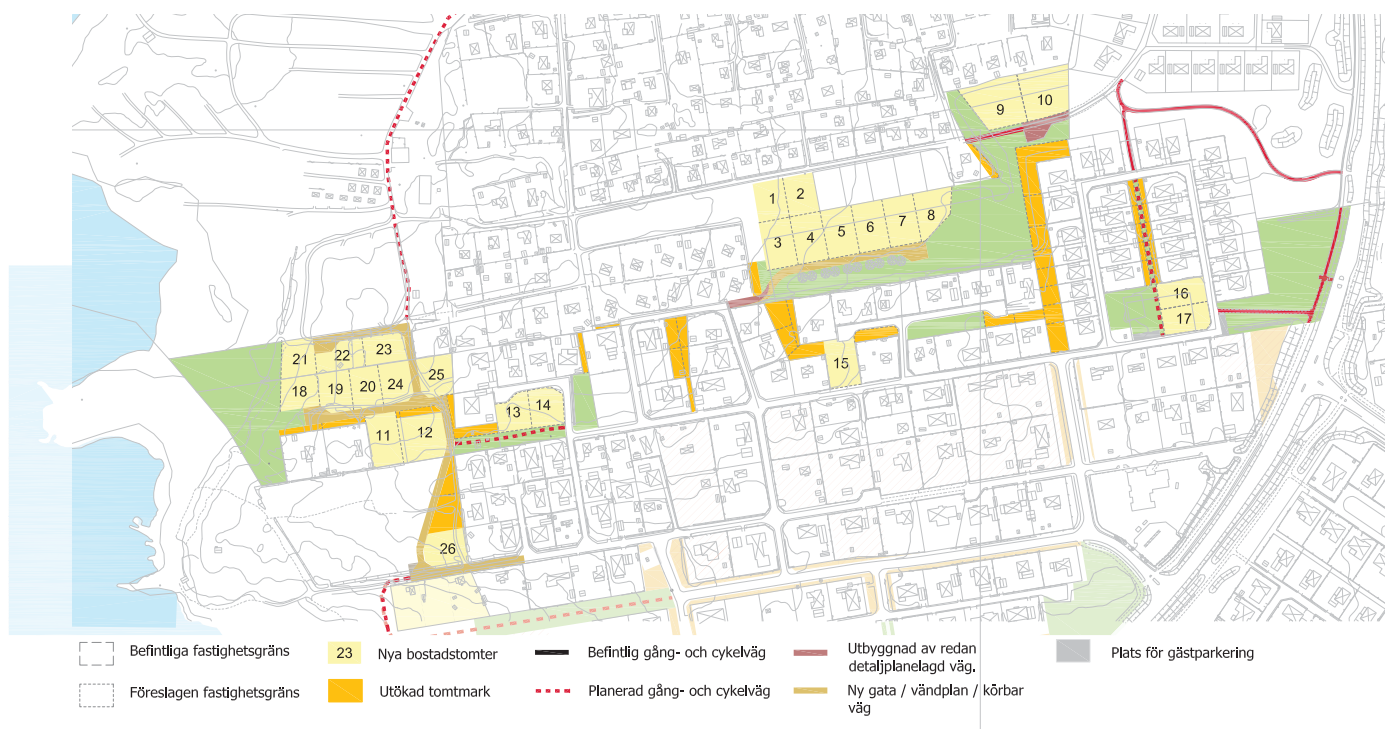
Inom planområdet ligger en större vildäng centralt i området, en klippt gräsplan i östra kanten nyttjas för lek och bollspel samt ett grönområde vid stranden där en gammal vandringsled passerar. Mindre grönytor ligger som smala remsor mellan befintliga tomter dessa har i stora delar ianspråktagits eller vuxit igen och är i realiteten inte tillgängliga för allmänheten. De naturområden som är tillgängliga förbinds med gator eller gång- och cykelstigar till ett övergripande kommunikationsnät.



Bebyggelse

Planområdet ligger inne i ett bostadsområde som består av envåningshus, främst friliggande villor eller stugor, men på Musslevägen finns några få sammanbyggda hus. I området används en stor del av fastigheterna till fritidsboende. Storleken på de befintliga tomterna varierar mellan knappt 500 m² upp till ca 1 500 m². Inom planområdet finns fem tomter Björnhovda 7:50 – 7:54 som planlades 1995 för envånings bostadshus. De är avstyckade och klara för försäljning, och har inte räknats med bland de föreslagna nya tomterna.

Planförslaget innebär möjlighet att tillskapa ca 25 nya tomter för enbostadshus på delar av befintliga grönytor och att utöka ett antal befintliga villatomter genom att ianspråka smala vegetationsstråk som idag är allmän platsmark. Se planskiss med föreslagna förändringar i planområdet.



föreslagna förändringar



För kvartersmark där nya fastigheter är möjliga att stycka regleras minsta fastighetsstorlek. Områdets varierande bebyggelsestruktur föranleder en rad olika bestämmelser för fastighetsstorlek, byggrätter, byggnadshöjder och takutformning. För merparten av tillkommande fastigheter gäller minsta fastighetsstorlek 900 m² inom ett par kvarter föreslås 800 m² och i nordost föreslås minsta fastighetsarean uppgå till 1 600 m². Enligt planförslaget kan större delen av områdets fastigheter bebyggas till 20% av fastighetsarean. Största byggnadsarea för dessa fastigheter är max 280 m². För den tätare bebyggelsen runt Musslevägen regleras byggnadsarean till max 35% av fastighetarean dock max 250 m². Mot den småskaliga bebyggelsen i Joels Udde begränsas tillåtna byggnadsarea till 120 m² och 150 m². Byggrätterna delas upp i huvudbyggnad och komplementbyggnad för att begränsa byggnadsvolymer. Byggrätten är mer generös än för övriga stugor i Joels Udde. En större byggrätt kan motiveras för de större avstyckade fastigheterna. Planförslaget reglerar också byggnadshöjd, taklutning och möjligheten att anordna takkupor. Bestämmelserna syftar till att hålla nere höjden på byggnadsvolymer för att på så sätt hålla samman skalan i området. Detaljplanen föreslår en utökad lovplikt för att anordna takkupor och för att inreda ytterligare bostadsdelar. Detta för att säkerställa att intentionerna med planen kan efterlevas. Nya hus ska uppföras utan källare och i radonsäkert utförande, vilket regleras i planbestämmelserna. Nya bostadshus ska ha en golvnivå på minst + 2,5 meter över nollplanet för att minimera risken för skador genom översvämning. Bestämmelsen påverkar främst tillkommande bebyggelse i väster som kan komma att behöva höjas något i förhållande till befintliga marknivåer beroende på byggnadens placering på fastigheten. Planförslaget innebär en oförändrad eller något utökad byggrätt för samtliga fastigheter utom för de 5 arrendetomterna i norr.



Natur

Den del av fastigheten Björnhovda 7:9 som är aktuell för föreslagna bostäder utgörs i dagsläget av ängsmark med gräs och örter som enligt tidigare utredningar inte bedömts ha något stort naturvärde. Ängen angränsar till befintlig bebyggelse och omgärdas av träd- och buskvegetation. Brynen utgör ett trevligt inslag i landskapsbilden och fyller en viktig funktion som habitat och spridningskorridorer för flora och fauna. Inom Snäckstrandsområdet, söder om planområdet, finns grönytor som enligt tradition används vid midsommarfirande och andra aktiviteter.

Målsättningen med att göra nya detaljplaner för Snäckstrandsområdet är bland annat att uppvärdera kommunala grönområden och att skapa grönstråk mellan bebyggelse och kustområde enligt riktlinjer i översiktsplanen. I detta arbete har kommunen för avsikt att prioritera de grönområden som redan har ett stort natur- och rekreationsvärde. Inom planområdet är stora delar av de aktuella omvandlingsområdena inte utnyttjade för rekreation och i vissa delar har de redan blivit ianspråktaga.

Det finns en del trädriddar samt stengärdesgårdar som utgör bevarandevärda landskapselement inom planområdet samt i planområdets gräns.

Det är viktigt att bibehålla naturliga rörelsestråk tvärs genom planområdet för att förbinda grönområdena med kustzonen och behålla dem tillgängliga för fotgängare och cyklister.

Planförslaget innebär att större sammanhängande naturområden ligger kvar medan smala remsor mellan befintliga tomter övergår till kvartersmark för bostadsändamål. Naturområden förbinds med gator eller gång- och cykelvägar samt stigar. I väster tas delar av befintlig naturmark i anspråk dels för lokalgata del för kvartersmark för



Stenmurar inom och i anslutning till planområdet.



bostäder. Föreslagna förändringar sker på ett sätt så att festplatsen och förskolans aktivitetsområde kan bevaras.

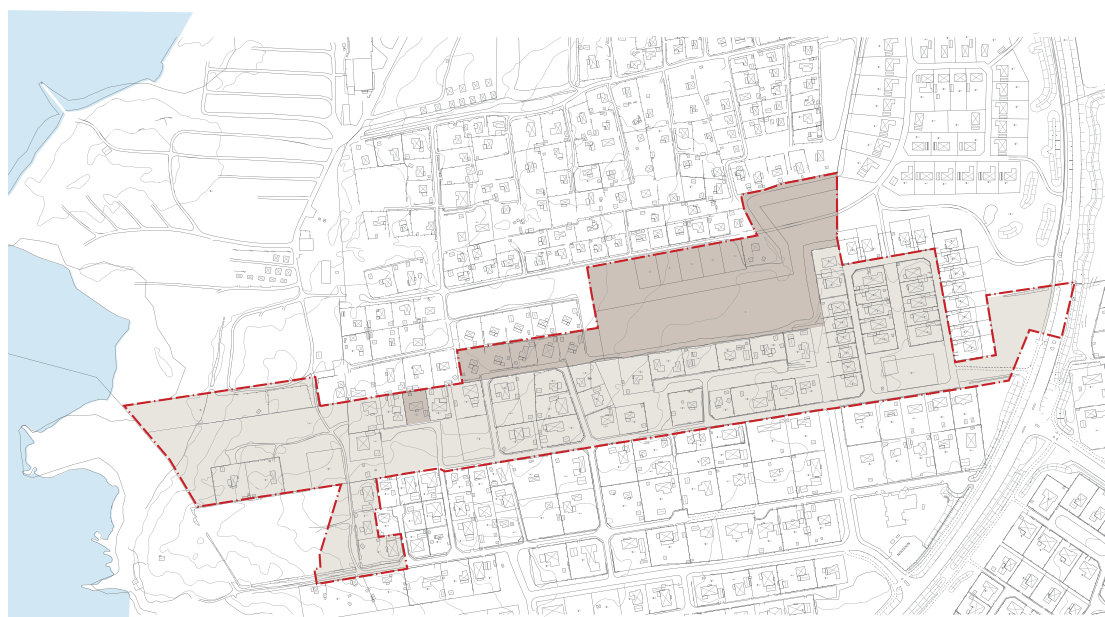
Vegetationsridå i norr som gränsar mellan nya föreslagna tomter och befintligt stugområde skyddas genom bestämmelse n_1 för att hålla respektavstånd mellan de små stugorna och nya större bostäder. Skyddsbestämmelsen n_2 är lagd på murar som bedöms vara värdefulla att bevara.

Inom föreslagna naturområden finns möjlighet att anlägga stigar som förbinder de vägar och cykelvägar som i övrigt finns i området.

Gator och trafik

Vissa delar av vägnätet inom planområdet ingår i detaljplan F125 där annan än kommunen är huvudman. I väster finns enligt gällande detaljplan F156 bestämmelsen **Natur väg, Körbar väg får anordnas**. För övriga vägar övertog kommunen huvudmannaskapet i och med detaljplan F150 i början av 2000-talet.

Ur trafiksynpunkt är planområdet i princip uppdelat i en nordlig och en sydlig del. Från Brovägen nås den södra delen via Snäckstrandsvägen och vidare längs Manets-tigen eller Musslevägen och Ostronstigen och den norra delen nås via Vassgatan och Joels väg. Joels väg leder genom Joels Uddes stugområde med ett småskaligt gatunät. Genomfart är möjlig vid ett genomförande av lokalgata enligt detaljplan F125.



■ kommunalt huvudmannaskap

■ enskilt huvudmannaskap

Huvudmannaskap inom planområdet enligt gällande detaljplaner



Föreslagen trafikstruktur syftar till att leda trafiken från de föreslagna tomterna 1, 2 och fastigheterna Björnhovda 7:50 – 7:54 genom Joels Uddes stugområde, alltså ingen förändring enligt gällande plan.

De föreslagna tomterna 3 – 8 får sin utfart via Snäckstrandsområdet. Manetstigens förlängning österut innebär ingen förändring mot gällande detaljplan F125. Resterande delar av lokalgata enligt detaljplan F125 planläggs för natur för att förhindra genomfart mellan Joels Uddes vägnät i norr och Snäckstrands vägnät i söder. Ytterligare österut planläggs för ny lokalgata för att nå föreslagna tomter 3 – 8.

I väster föreslås område för lokalgata i förlängningen av Räkstigen och norrut. En förlängning av Räkstigen föreslås för att legitimera befintlig bebyggelse söder om Räkstigen. Fastigheten ingår i *detaljplan för Björnhovda 2:135 m fl, Snäckstrand södra*. Lokalgatan ersätter den körbara vägen i naturmark enligt gällande plan, dock i en något annorlunda sträckning. Föreslagna nya fastigheter 11 – 12 och 18 – 26 tillsammans med befintliga fastigheter Björnhovda 9:103 och 9:107 ska ha möjlighet att angöra lokalgatan. Det finns ingen möjlighet att binda samman föreslagna nya vägar med befintliga vägar i området så de föreslagna vägarna får likt övriga vägnätet i Snäckstrand avslutas med vändplaner i väster.

Gång- och cykelvägen i planområdets nordöstra hörn, som är en förlängning på Vassgatan är planlagd som lokalgata i gällande plan, men är endast byggd som en gång- och cykelväg. I och med planförslaget kommer gång- och cykelvägen att byggas om till lokalgata fram till de föreslagna tomterna nr 9 och 10 där den avslutas med en vändplats. Gång- och cykelbanan fortsätter förbinda denna lokalgata med Joels väg, som idag.

Ostronstigen och Manetstigen bibehålls som lokalgata enligt gällande plan. I dagsläget finns avsnörpningar för gång- och cykelpassage i kopplingen mellan gatorna. Planförslaget innebär ingen förändring mot gällande plan.

Kommunen kommer att ta över huvudmannaskapet för vägarna inom planområdet och det innebär att generellt bör lokalgator upprustas till kommunal standard där de lokala förutsättningarna gör det möjligt, vilket innebär en planlagd vägbredd på 7 meter med asfaltsbeläggning och gatubelysning.

Parkering

Boendeparkering ska lösas inom den egna fastigheten. Behov finns av ytterligare parkeringsplatser inom området. Man vill få bort så kallad ”vildparkering” på naturmark genom att anordna några specificerade platser för detta ändamål.

Möjlighet att anordna parkering föreslås i anslutning till befintlig lekplats. Längs Sjöstjärnestigen finns möjlighet att anordna kantstensparkering.



Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen finns vid Brovägen i höjd med Åkervägen, ca 350 meter från planområdet. Kollektivtrafikförhållandena bedöms vara mycket goda.

Områdets exploatering föranleder inga förändringar av kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelväg finns utmed Brovägens västra sida. Cykelvägen ingår i ett sammanhängande stråk, från Röhällakrysset i Strandskogen till Mörbylånga samhälle. Inom Färjestaden samhälle finns ett väl utbyggt vägnät för gång- och cykeltrafik. En planskild korsning vid Brovägen finns för cyklister och fotgängare söder om planområdet i höjd med Krabbstigen och Hummerstigen. I övrigt samutnyttjas befintligt gatunät med övriga fordon.

Cykelvägen vid föreslagen tomt nr 9 är viktig för att förbättra den öst-västliga kommunikationen. Gång- och cykelvägar i planområdet västra del är i enlighet med planprogrammet för Snäckstrandsområdet och är den del i kommunens målsättning att det ska finnas sjönära gång- och cykelvägar längs kusten. Föreslagen gång- och cykelväg ingår i ett större stråk som går söderut och leder vidare bland annat till Färjestadens hamn och strövområdet vid dämnet.

Lek och rekreation

I planprogrammet för Snäckstrandsområdet anges att grönområdet utmed kusten ska utgöra ett rekreativstråk, med promenadstigar och cykelväg. Inom området Snäckstrand och Joels Udde/Möllstorp utgörs uppskattningsvis 33 % av grönområde som är tillgängligt för rekreation. I anslutning till planområdet finns badplatser. Lekplats finns vid Musselvägen och norrut i anslutning till bostadsbebyggelsen vid Vassgatan.

Enligt gällande plan är grönytan vid Musselvägen planlagd för allmänt ändamål med en byggrätt för förskola. I och med att en ny förskola Snäckstrand är byggd ca 100 meter söder om planområdet, föreskriver aktuellt planförslag att byggrätten för förskolan tas bort och ersätts av kvartersmark för bostäder. För att bevara så mycket som möjligt av lekplatsen placeras kvartersmarken för bostäder endast på den östra sidan, föreslagna tomter nr 16 och 17. Möjlighet att anordna ytterligare en lekplats finns inom naturområdet sydost den nya föreslagna tomten 8.



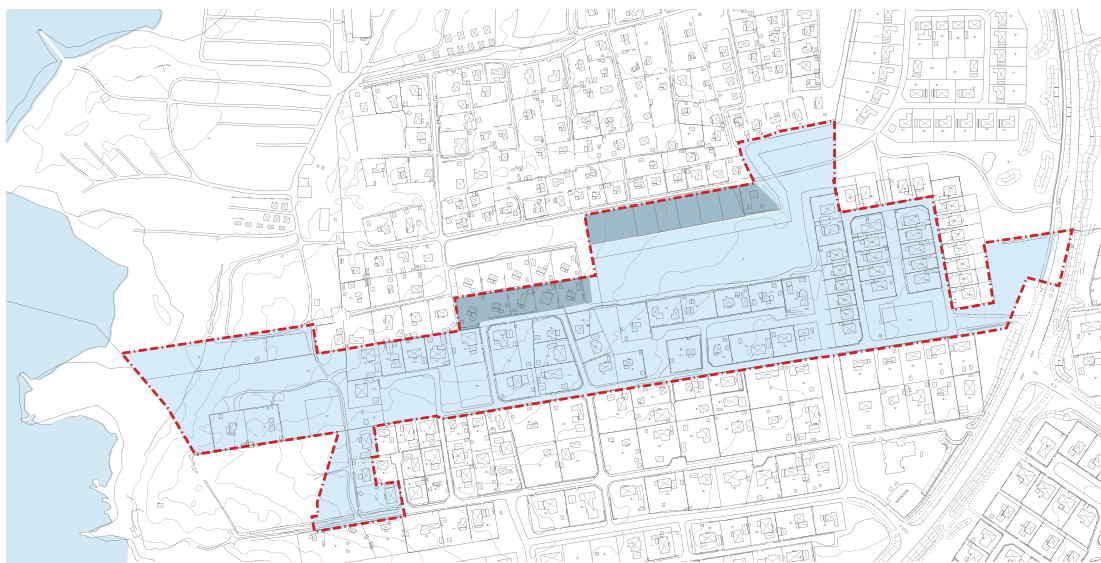
Service

Dagligvaruaffär och viss bilservice finns utbyggd i handelsområdet Brofästet Öland ca 400 meter nordost om planområdet. Förskolan Snäckstrand med flera avdelningar ligger på Tångstigen. Övrig kommersiell och offentlig service så som vårdcentral och bibliotek finns närmast i Färjestaden, ca 1 km bort. Barnen i området går i låg- och mellanstadiet i Färjestaden, högstadiet i Mörbylånga eller Färjestaden och i gymnasieskola i Kalmar.

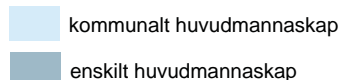
Vatten och avlopp

Inom planområdet finns idag olika huvudmän för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Joels Uddes samfällighetsförening är huvudman för vatten och spillvatten i den norra delen av planområdet och inom stugområdet Joels Udde. Kommunen är huvudman i den södra delen av planområdet och för fastigheterna vid Musslevägen. Privata ledningar i den västra delen av planområdet försörjer fastigheterna Björnhovda 9:22, 9:31 och del av Björnhovda 7:9.

De 5 avstyckade bostadstomterna, Björnhovda 7:50 – 7:54 och de föreslagna tomterna 1 och 2, ansluts till Joels Uddes gemensamhetsanläggning för vatten och spillvatten. En dagvattenledning går västerut genom de avstyckade tomterna 7:50 – 7:54 samt de föreslagna tomterna 1 – 2 enligt förändringskartan. Denna ledning är säkrad genom ett u-område på plankartan. Dagvattnet ligger under kommunalt huvudmannaskap.



Huvudmannaskap för VA enligt planförslag.





Områdets övriga fastigheter ska anslutas till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenledningar ska utformas med fördröjningsmagasin på den egna fastigheten. I nordväst krävs ett u-område för att kunna leda ut dagvatten från lokalgatan i naturområdet väster om. Den privata ledningen i väster behöver läggas om med ökade dimensioner. Ledningarna flyttas då till område för lokalgata.

Brandpostnätet måste byggas ut inom området. En utbyggnad ska ske enligt överenskommelse med räddningstjänsten.

Energi och uppvärmning

Uppvärmning av bostäderna i närheten sker idag enskilt för varje byggnad.

E ON är ägare av ledningsnätet för elförsörjning. En transformatorstation finns inom planområdet. I planområdets sydvästra gräns finns ett elskåp och låga luftledningar för både el och tele. Elskåpet står inom område som föreslås för lokalgata och höjden på ledningarna kan komma i konflikt med större fordon.

Skanova är ägare av ledningsnätet för kommunikation. Nedläggning av fiber för bredband har påbörjats. En äldre rikskabel för telefoni sträcker tvärs genom planområdet. 2014-03-31 tömdes rikskabeln och är tagen ur drift.

Uppvärmning sker enskilt för varje byggnad. Möjlighet att införa system för utvinning av bergvärme kan ges, förutsatt att det inte påverkar områdets miljö menligt. Vid genomförandet av föreslagen lokalgata i väster och utökning av kvartersmarken väster om fastigheterna Björnhovda 9:13, 9:103 och 9:107 behöver ledningar för el, tele och det befintliga elskåpet flyttas. Till följd av förelagen tillkommande bebyggelse behöver dessa ledningar också förstärkas. Nya ledningar placeras i område för lokalgata.

Område för befintlig transformatorstation regleras med bestämmelsen **E**.

Kablar som ligger inom kvartersmark säkras i plan med u-område och med ledningsrätt.

Avfall

Inom planområdet finns idag olika avfallssystem. Dels traditionellt sophämtningssystem genom KSRR, dels en nedgrävd sophantering, s k molokelsystem. Det finns tre moloker inom Joels Uddes samfällighetsförening, en molokel är placerad nordväst om planområdet. Molokeln kan angöras från väg norrifrån eller via ängen österifrån.

Administrativa frågor

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark.

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

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.



KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Natur och rekreation

Naturmark i väster och del av den centrala öppna grönytan som nyttjas för lek och rekreation minskar, men ny yta kan iordningställas för lek i det resterande grönområdet sydost om föreslagen fastighet 8. Grönstråk och bryn bibehålls av hänsyn till rekreationsstråk, landskapsbilden samt som habitat och spridningskorridorer för flora och fauna.

Kommunen har som ambition att koncentrera grönytorna till några få inom området, som i gengäld kan förbättras.

Trafik

De nya bostäderna medför en marginell ökning av biltrafiken på anslutande lokalgator jämfört med nuvarande situation. Föreslagen trafikstruktur syftar till att leda trafiken söderut från de föreslagna tomterna 3 – 8 och att behålla utfartsmöjligheten oförändrad för de boende i norr. Endast två fastigheter får sin utfart via Vassgatan.

Planen förhindrar en i dagsläget möjlig genomfart mellan Joels Udde sammfällighetsförenings vägnät och det kommunala vägnätet i Snäckstrand.

Bestämmelsen **Natur väg**, enligt gällande detaljplan F156 ersätts med lokalgata och flyttas något västerut. Område för lokalgata för Räkstigen förlängs västerut. Ny lokalgata föreslås i nordväst.

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt VA eller av kommunen godkända VA-ledningar med enskilt huvudmannaskap är en förutsättning för att ny bebyggelse ska tillåtas, vilket även regleras i de detaljplaner som finns i området runt omkring. Det är positivt för miljön att alla så småningom kommer att vara anslutna till ett bra VA-system.

Radon

Planområdet ligger inom låg/normalriskområde för radon. Radonrisken ska beaktas vid projektering och en enklare mätning avseende markradon bör genomföras. Planbestämmelse anger att ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.



MEDVERKAN

Planhandlingarna har upprättats av Vatten och Samhällsteknik AB genom Eva-Lena Larsdotter i samråd med stadsarkitekt Marie-Christine Svensson, mark- och exploateringschef Bengt Johansson och planhandläggare Christina Lööv i Mörbylånga kommun.

Handlingarna har reviderats av Christina Lööv och är senast reviderade av arkitekt Ylva Hammarstedt, Mörbylånga kommun.

Behovsbedömningen har samråtts med miljöhandläggare Sten Forsberg, Mörbylånga kommun. Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av Metria i Kalmar och Växjö.

Marie-Christine Svensson
Stadsarkitekt

Ylva Hammarstedt
Arkitekt SAR/MSA

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

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

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

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

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

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



Mörbylånga
kommun



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

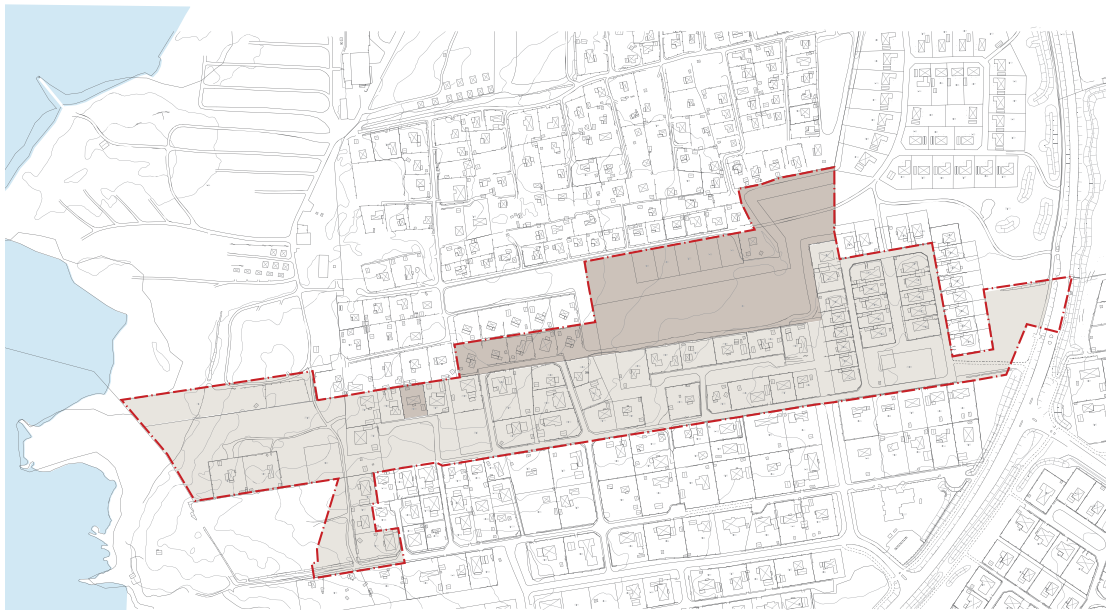
ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och genomförandetid

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande PBL 5 kap. 20 § (1987:10). Ett första samråd skedde under hösten 2009. Därefter har planen reviderats och fått utökad sakägarkrets, varför ett nytt samråd skedde under årsskiftet december 2010/januari 2011. Detaljplanen reviderades och ställdes ut under sommaren 2011. Efter utställningen reviderades planen i den omfattningen att en ny utställning krävdes. Även efter denna utställning krävdes en revidering och planen skickas på underrättelse under 14 dagar till berörda. Under sen höst 2013 skickas planen på utställning III och under våren 2015 på utställning IV efter ytterligare revideringar. Detaljplanen förväntas kunna antas under sommaren 2015.

Exploatörerna avser att påbörja byggnationen av infrastrukturen så snart planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning



kommunalt huvudmannaskap

enskilt huvudmannaskap

Huvudmannaskap inom planområdet enligt gällande detaljplaner



Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark. I dagsläget är det olika huvudmannaskap inom berört planområde varav kommunen är huvudman i södra delen och Joels Udde samfällighetsförening är huvudman i norra delen. Genom aktuellt planförslag ska kommunen ta över ansvaret för och ägandet av all gatumark och alla grönytor inom planområdet. I de fall standarden på befintliga ledningar eller vägar som byter huvudman behöver uppgraderas ska detta initieras och bekostas av berörd exploatör eller fastighetsägare och godkännas av kommunen, innan ett övertagande av huvudmannaskapet.

Avtal

Innan detaljplanen antas skall ett exploateringsavtal som reglerar planens genomförande ha upprättats och vara godkänt av berörda parter. Det krävs ett exploateringsavtal mellan Mörbylånga kommun och dels ägaren till fastigheten Björnhovda 7:9 och 7:44, dels ägaren till fastigheten Björnhovda 29:15. I avtalet regleras fördelningen av de exploateringskostnader som föranleds av planens genomförande.



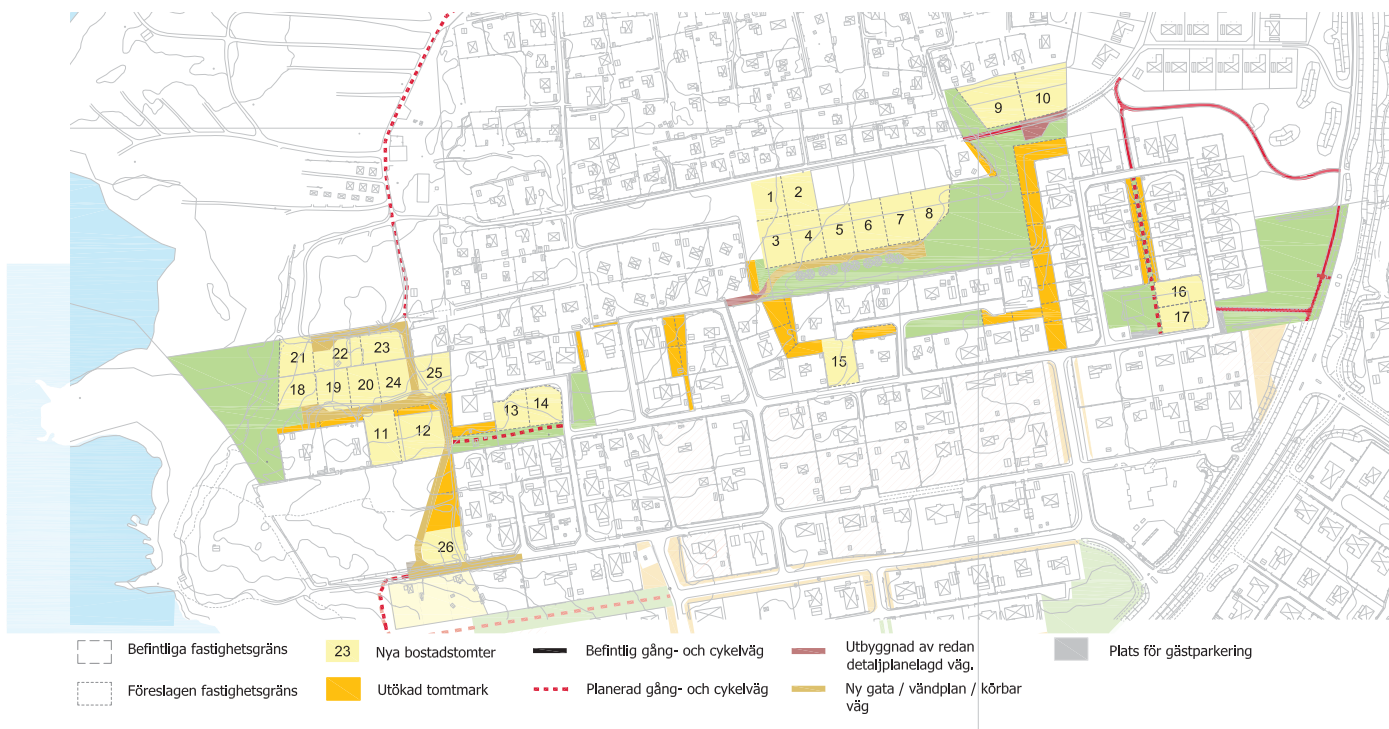
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning/fastighetsregleringar

Detaljplanens genomförande föranleder fastighetsrättsliga åtgärder, såsom ny fastighetsbildning och fastighetsregleringar. Avsikten med detaljplanen är att nya bostadstomter bildas genom avstyckning från exploateringsfastigheten. Arrendetomterna kan bilda enskilda fastigheter.

Respektive exploatör ansvarar för att nödvändiga fastighetsbildningar och fastighetsregleringar söks och kommer till stånd inom respektive område.

Enligt planförslaget finns möjlighet för ett antal fastigheter att utöka sin tomtyta genom att mark överförs från allmänplatsmark till kvartersmark. Kommunen ansvarar för att avtal skrivs med de fastighetsägare som har möjlighet till tomtutökning på kommunal mark och att erforderliga lantmäteriförrättningar avseende fastighetsregleringar söks och kommer till stånd efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Alla fastighetsägare måste vara överens om hur uppdelningen av angränsande mark ska ske. Det är önskvärt att lantmäteriförrättningar sker samordnat för ökad kostnads- och planeffektivitet. Kommunalägd mark får köpas till ett markpris som inkluderar förrättningskostnad, del av plankostnad och en administrativ avgift.



föreslagna förändringar



Planen föreslår även utökning av befintliga tomter där annan än kommunen är fastighetsägare, hur dessa utökningar ska ske får avtalas med fastighetsägaren.

Där kommunen innehar huvudmannaskapet för allmänplatsmark ska denna övergå i kommunal ägo.

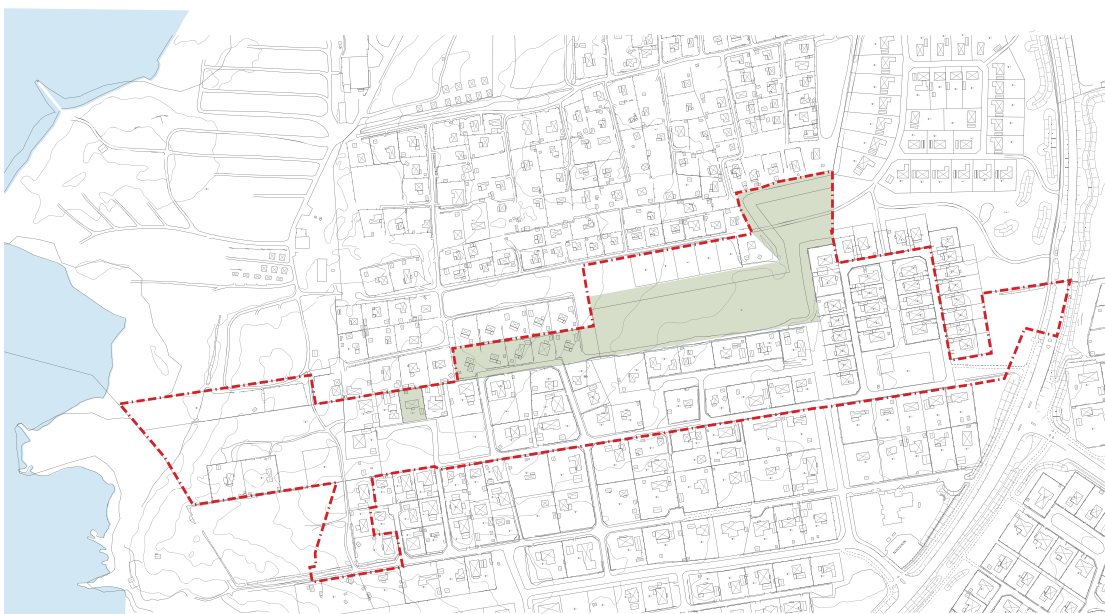
Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter

Detaljplanen föranleder justering i Joels Uddes gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening eftersom planen föreskriver kommunalt huvudmannaskap. Förrättning måste sökas avseende justering av grönytor, vägar och VA.

Redan avstyckade bostadstomter, Björnhovda 7:50 – 54, är anslutna till Joels Udde gemensamhetsanläggning, Björnhovda GA:2 för både väg, vatten och spillvatten.

Tillkommande fastigheter 1 och 2 behöver anslutas till Björnhovda GA:2 avseende väg, vatten och spillvatten. Dagvatten till dessa fastigheter kommer ligga under kommunalt huvudmannaskap. Föreslagna fastigheter 3 – 10 ligger inom Björnhovda GA:2 naturområden och ska anslutas till kommunalt huvudmannaskap gällande väg och VA.

Exploatören av respektive område ansvarar för att alla erforderliga lantmäteriförrättningar genomförs avseende ovanstående.



Delar av planområdet som enligt gällande detaljplan har annan huvudman än kommunen och där reglering från Björnhovda GA:2 till kommunen ska ske.



Ledningsrätt, servitut

Området för transformatorstation, teknisk anläggning **E** ligger på kommunal mark. Allmän tillgänglighet till befintliga och nya underjordiska ledningar inom kvartersmark ska säkerställas med servitut eller ledningsrätt, om ledningar inte kan flyttas till gatu- eller naturmark. Detaljplanen säkrar åtkomsten av ledningar inom kvartersmark genom bestämmelsen **u**. Inom u-område får det inte förekomma plantering av träd.

I samband med att området exploateras behövs nya kablar förläggas. Dessa kommer att anslutas både till befintlig transformatorstation i planområdet samt även från angränsande transformatorstationer väster och norr om planområdet.

En dagvattenledning går västerut genom de avstyckade tomterna 7:50 – 7:54 samt de föreslagna tomterna 1 – 2 enligt förändringskartan. Denna ledning är säkrad genom bestämmelsen **u** och befintlig ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen fördelas mellan kommunen, Joels Udde AB och ägaren till fastigheten Björnhovda 29:15.

Fastighetsbildning

Kostnaderna för fastighetsbildning betalas av respektive exploatör.

Exploateringskostnader

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och övriga exploatörer där exploateringskostnadernas fördelning ska framgå mer detaljerat. I stort kan dock beskrivas följande fördelning av kostnaderna:

Kommunala kostnader

- Anläggning av gång- och cykelvägar.
- Upprustning av föreslagna naturområden och lekplats.
- Anläggning av parkeringsplatser.
- Del av kostnaden för lokalgata i väster och del av kostnad för åtgärder på luftledningar i sydväst.

För ovan angivna åtgärder beräknas kostnaderna uppgå till 2 000 000 kr. Principen är att de kommunala kostnaderna ska täckas av de intäkter planen ger genom bl a försäljning av kommunala tomter.



Kommunala intäkter

- Försäljning av 7 nya fastigheter.
- Försäljning av mark för utvidgning av befintliga fastigheter.
- Anslutningsavgifter för vatten och avlopp för de nya fastigheterna.

Kostnader för Joels Udde AB

- Utbyggnad av ny infrastruktur i öster.
- Del av kostnaden för lokalgata i väster och del av kostnad för åtgärder på luftledningarna i sydväst.

Kostnader för fastighetsägaren till Björnhovda 29:15

- Del av kostnaden för lokalgata i väster och del av kostnad för åtgärder på luftledningarna i sydväst.

Övriga kostnader

Erforderliga tekniska undersökningar, t ex geotekniska och arkeologiska undersökningar bekostas av enskild exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Markundersökningar

Vardera exploatör ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar innan ny bebyggelse får uppföras inom sin fastighet.

Byggnation inom de nya tomterna, nr 1-26, är tillståndspliktig enligt 2 kap kulturminneslagen. Ansökan om tillstånd ska göras av vardera exploatör hos Länsstyrelsen, i god tid innan byggstart.

Vägar samt vatten, spillvatten och dagvatten (VA)

Lokalgatorna bör generellt upprustas till kommunal standard där de lokala förutsättningarna gör det möjligt, vilket innebär en planlagd vägbredd på 7 meter med asfaltsbeläggning och gatubelysning.

Delar av den befintliga gång- och cykelvägen i planområdets nordöstra hörn görs om till lokalgata med vändplan.



Redan avstyckade fastigheter Björnhovda 7:50 – 7:54, är anslutna till Joels Udde gemensamhetsanläggning, Björnhovda ga:2, för både trafik, vatten och spillvatten. För dessa fastigheter innebär planförslaget inga förändringar. De nya bostadstomterna 1 och 2 föreslås anslutas till Björnhovda GA:2 för väg, vatten och spillvatten. Dagvatten för dessa fastigheter blir dock kommunalt.

I planområdets sydvästra gräns finns låga luftledningar för både el och tele. Höjden på ledningarna kan komma i konflikt med större fordon på föreslagen lokalgata. Dessa ledningar behöver höjas eller grävas ner innan ett genomförande av lokalgatan. Exploateringsavtalet reglerar.

Den privata vattenledningen i väster behöver läggas om med ökade dimensioner. VA-ledningarna flyttas då till område för lokalgata. Kommunen övertar huvudmannaskapet.

Tillkommande fastigheter 1 – 10 och 13 – 17 ska anslutas till kommunalt dagvatten-nät.

Befintligt brandpostnät behöver kompletteras. Antingen med brandposter som minst ger 600 l/min på max 150 meters avstånd eller dimensionera med längre avstånd med brandposter som ger ett högre vattenflöde i samråd med räddningstjänsten.

Avfall

Inom planområdet finns idag dels traditionellt sophämtningssystem (KSRR), dels nedgrävd sophantering, s.k molokelsystem. Det finns tre moloker inom Joels Uddes samfällighetsförening, varav en molokel är placerad i nordvästra delen av planområdet.

MEDVERKAN

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av Eva-Lena Larsdotter på Vatten och Samhällsteknik AB, i samråd med stadsarkitekt Marie-Christine Svensson och mark- och utvecklingschef Bengt Johansson i Mörbylånga kommun samt Göran Setterby på Lantmäterimyndigheten. Handlingarna har reviderats av Christina Lööv och är senast reviderad av Ylva Hammarstedt, Mörbylånga kommun

Detaljplan för Björnhovda 7:9 och del av Björnhovda 7:44, Joels Udde, Färjestaden, Mörbylånga kommun

- beslut angående ställningstagande om miljöbedömning

Beslut

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är främst att tillskapa drygt 20 tomter för bostadsbebyggelse, dels på privatägd mark dels på kommunal mark. Planen ska även möjliggöra en utvidgning av ett antal befintliga tomter genom omvandling av allmän platsmark till tomtmark. Marken i planområdets västligaste del avses även fortsättningsvis vara tillgänglig för allmänheten och utgöra friluftsområde för bad och camping.

Samråd med länsstyrelsen har skett i samband med plansamråd 1 och II.

I samband med de två tidigare upprättade planprogram som aktuellt planområde berör delar av, har behovsbedömningar upprättats och samrått med Länsstyrelsen. Enligt deras yttranden 2006-09-19, 2008-05-28 samt 2009-12-18, delade Länsstyrelsen kommunens slutsats att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beredning

Mörbylånga kommuns bedömning 2011-03-17 att planens genomförande ej kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundas på följande:

- Utveckling av befintliga tätorter är undantagna kap 4 miljöbalken. Brovägen (väg till nödfärjeläge) som riksintresse (3:8) bedöms inte påtagligt beröras av planförslaget.
- Allmän platsmark i form av naturmark minskar i området och tillfaller tomtmark. Området innehar dock väl tilltagna ytor för allmän plats vilket medför att ianspråktagande inte bedöms utgöra någon betydande påverkan.
- Stenmurar inom planområdet skyddas genom planbestämmelser.

- Mot bakgrund av namnet Snäckstaviken, de i planområdet registrerade fornlämningarna samt fornlämningsbilden i området i övrigt anser Länsstyrelsen att en särskild arkeologisk utredning ska ske i området där de tre tomterna i nordväst (vid Björnhovda 9:30) planeras. I samband med tidigare exploatering av området har en inventering gjorts på berörd fastighet (Björnhovda 9:30) som noterade område med odlingsrösen på delar av fastigheten men inte någon datering av dem eller om de skulle bedömas vara fasta fornlämningar. Därför bör det även framgå i planhandlingarna att eventuella framtida nybyggnationer i området kan komma att kräva arkeologiska undersökningar och att anmälningsplikt till länsstyrelsen gäller enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas.

- Bostäder byggs i sk radonskyddat utförande vilket ska beaktas i bygglovskedet. Angivet som planbestämmelse på plankartan.

- Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

- Trafikbuller har utretts för bostadsområdet i nordost (dvs för Kärnhems område) som enligt rapport daterad 2006-09-28, har bedömts klara riktvärden för buller. Eftersom aktuellt planområde för nya föreslagna bostadstomter ligger längre ifrån vägen bedöms de därmed klara riktlinjerna för buller.

- Upphävande av strandskydd kommer att göras i samband med utställningen. Särskilda skäl åberopas och bifogas handlingarna.

Plan- och byggverksamheten

Sten Forsberg
Miljöhandläggare