

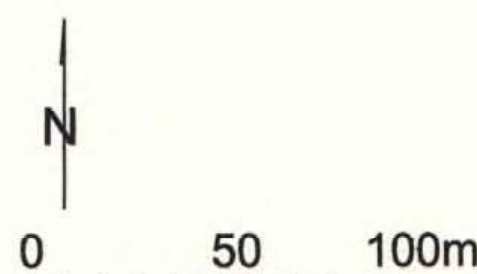
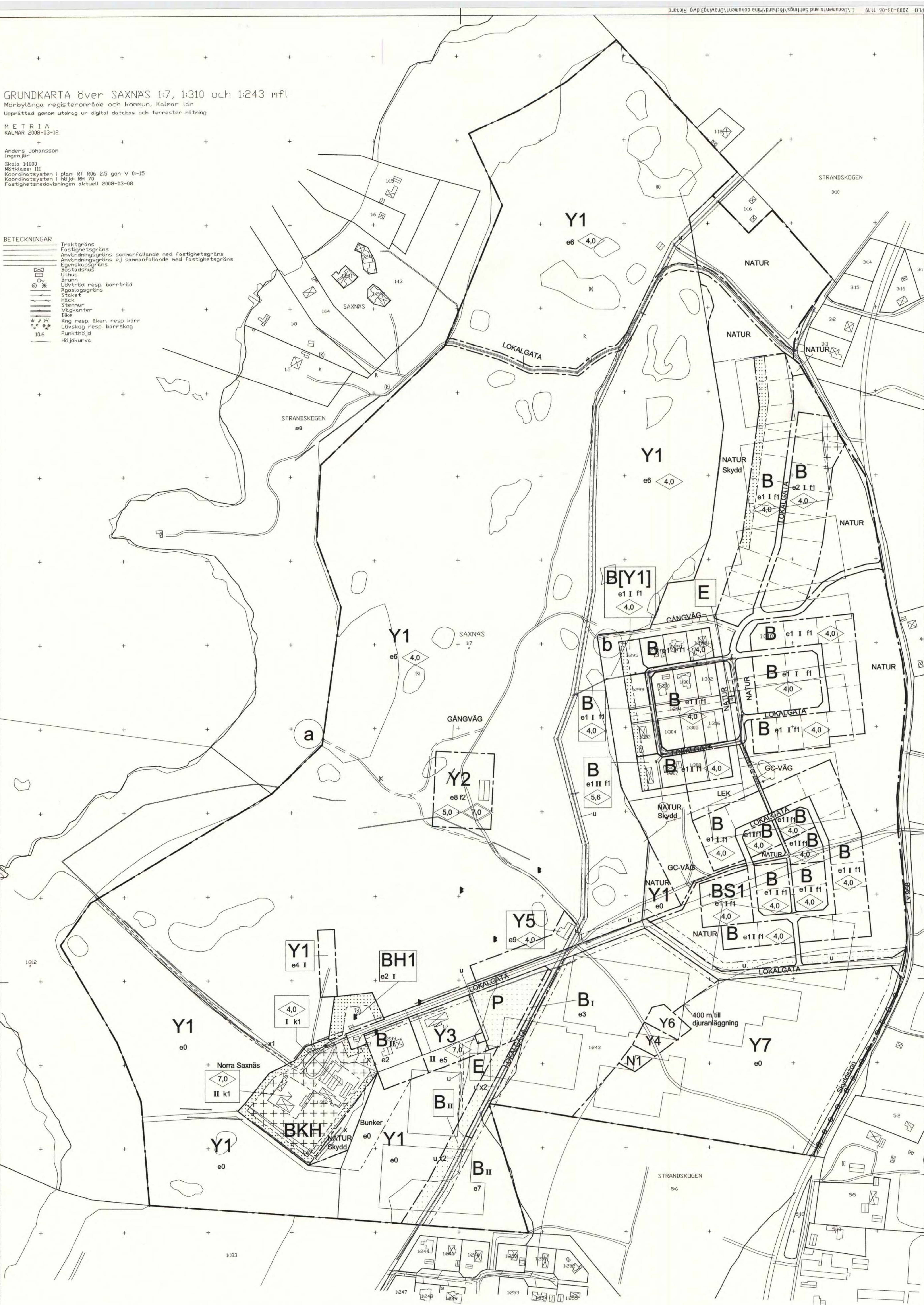
GRUNDKARTA över SAXNÄS 1:7, 1:310 och 1:243 mfl
Mörbylånga registerområde och kommun, Kalmar län
Upprättad genom utdrag ur digital databas och terrester måtning

M E T R I A
KALMAR 2008-03-12

Anders Johansson
Ingenjör
Skala 1:1000
Måtklass III
Koordinatsystem i plan: RT 906 2.5 gon V 0-15
Koordinatsystem i höjd: RH 70
Fastighetsredovisningen aktuell 2008-03-08

BETECKNINGAR

- Traktsgräns
- Fastighetsgräns
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus
- Uthus
- Lövträd resp. barrträd
- Agostagsgräns
- Staket
- Häck
- Stenmur
- Väglinjer
- Ärte resp. äker resp. körr
- Lövskog resp. barrskog
- Punkthöjd
- 10.6
- Höjkurva



Skala 1:4000 vid ritningsformat A3 förlängt
Skala 1:2000 vid ritningsformat A1 förlängt

Plankartan är upprättad på underlag av utdrag ur ekonomisk digital karta samt kompletterande måtning av Metria, Kalmar, mars 2008.

Antagen av Miljö- och Byggnadsnämnden i
Mörbylånga kommun 2008-12-13 § 24.6.
Beslutet har vunnit laga kraft 2009-02-18
Mörbylånga 2009-01-28

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
SAXNÄS 1:7, 1:243 m fl fastigheter,
Saxnäs Golfbana och Golfby,
Mörbylånga kommun

Upprättad 2004-12-13 av Westerlund
Arkitektkontor AB
Reviderad 2005-07-05 och 2005-11-14 av
Westerlund Arkitektkontor AB
Reviderad 2008-06-09 av C.J Plankonsult AB
Reviderad 2008-10-15 och 2008-11-19 av
Mörbylånga kommun

Marie-Christine Svensson
Stadsarkitekt

0840-P415

Följande gäller inom de områden som
har nedanstående beteckningar. Där
beteckning saknas gäller bestämmelsen
inom hela planområdet om inte annat anges.

1. GRÄNSER
- planområdesgräns
 - användningsgräns
 - egenskapsgräns
 - illustrationslinje

2. ANVÄNDNING ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokalt trafik
- NATUR Naturområde
- LEK Anlagd lekplats
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- Y1 Golfbana
- Y2 Golfservice, maskinhall
- Y3 Golfcentrum, hotell, parkering, övningsområde
- Y4 Servicebyggnad
- Y5 Golfservice, servering, försäljning
- Y6 Tennishall
- Y7 Golfbana. Ingen byggnad får uppföras inom området. Golfverksamhet får inte utföras inom skyddsområdet

- B Bostäder
- BH1 Bostäder och handel
Tomt får inte avstyckas
- E Transformatorstation. Inom området får inte brännbara byggnadsdelar eller brännbart utplag upptäckas.
- BKH Bostäder, hotell, handel
- BS1 Bostäder och/eller förskola och samlingslokal

- N1 Badanläggning, pool
- NATUR Y1 Naturmark alt golfbana
- Y1 Y4 Golfbana alt golfby
- B[Y1] Bostäder, dessförinnan golfbana så länge nyttjanderättsavtal finns för golfspel.

3. UTNYTTJANDEGRAD

- e0 Ingen byggnad får uppföras. Regnskydd får dock anordnas vid utslagsplatser
- e1 Minsta tomtstorlek är 1000 m².
Största byggnadsarea per tomt är 200 m²
varav huvudbyggnad högst 150 m².
- e2 Minsta tomtstorlek är 1400 m².
Största byggnadsarea per tomt är 300 m²
varav huvudbyggnad högst 250 m².
- e3 Största byggnadsarea är 5100 m²
- e4 Största byggnadsarea är 500 m².
- e5 Största byggnadsarea är 2500 m²
- e6 Inom Y1 totalt högst 10 st servicebyggnader.
Varje byggnad får vara högst 50 m². Avstånd till fastighetsgräns ska vara minst 50 m.
- e7 Största byggnadsarea 1200 m²
- e8 Största byggnadsarea är 2000 m².
- e9 Största byggnadsarea är 600 m²

4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus.
- Mark skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik samt jordbruks- och golfbanemaskiner.
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik samt jordbruks- och golfbanemaskiner.

5. MARKENS ANORDNANDE

- Inom område betecknat med Y3 skall totalt minst 100 st p-platser anordnas.
- Skydd Vegetation som skydd mot golfbollar får ej avverkas. För avverkning av ekar över 30 cm diameter krävs marklov.
Stenmurar inom planområdet ska bevaras och skyddas
- Skyddszon Skyddszon på minst 12 meter ska anordnas
- Körbar utfart får inte anordnas
- Bunker Bunker och "Out of bounce"-markeringar skall anordnas
- Lövträd med minst 0,5 m diameter, mått 1,3 m över mark, får inte fällas utan medgivande i marklov.
- Mellan punkt A och punkt B skall allmän gångväg finnas
- Borrhål för bergvärme e d får ej utföras inom planområdet.

6. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Inom område betecknat med B får endast källarlösa hus uppföras.
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från tomtgräns.
Komplementbyggnad skall placeras minst 1,0 m från tomtgräns, dock ej närmre än 4,0 m från gata.
Garageinfart skall placeras minst 6,0 m från gata.
- Vind får inredas. Dock får takkupor täcka högst 1/4 av takets längd.

- Högsta byggnadshöjd i m.
- Högsta totalhöjd i m.
- I Högst 1 våning
- II Högst 2 våningar
- k1 De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring, ny- eller tillbyggnad.
- f1 Ny bebyggelse ska huvudsakligen utformas med fasader av träpanel. Tak ska ha lutning mellan 15 och 45 grader och får ej vara brutet eller valmat.
- f2 Byggnad ska ha sadeltak.

7. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.



Mörbylånga
kommun

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Lantmäteriet

Ink. 2009-03-23

Dnr.....

Detaljplan för Saxnäs 1:7, 1:243 m fl fastigheter, Saxnäs Golfbana
och Golfby, Mörbylånga kommun

PLANBESKRIVNING

F193

Dnr 04/155

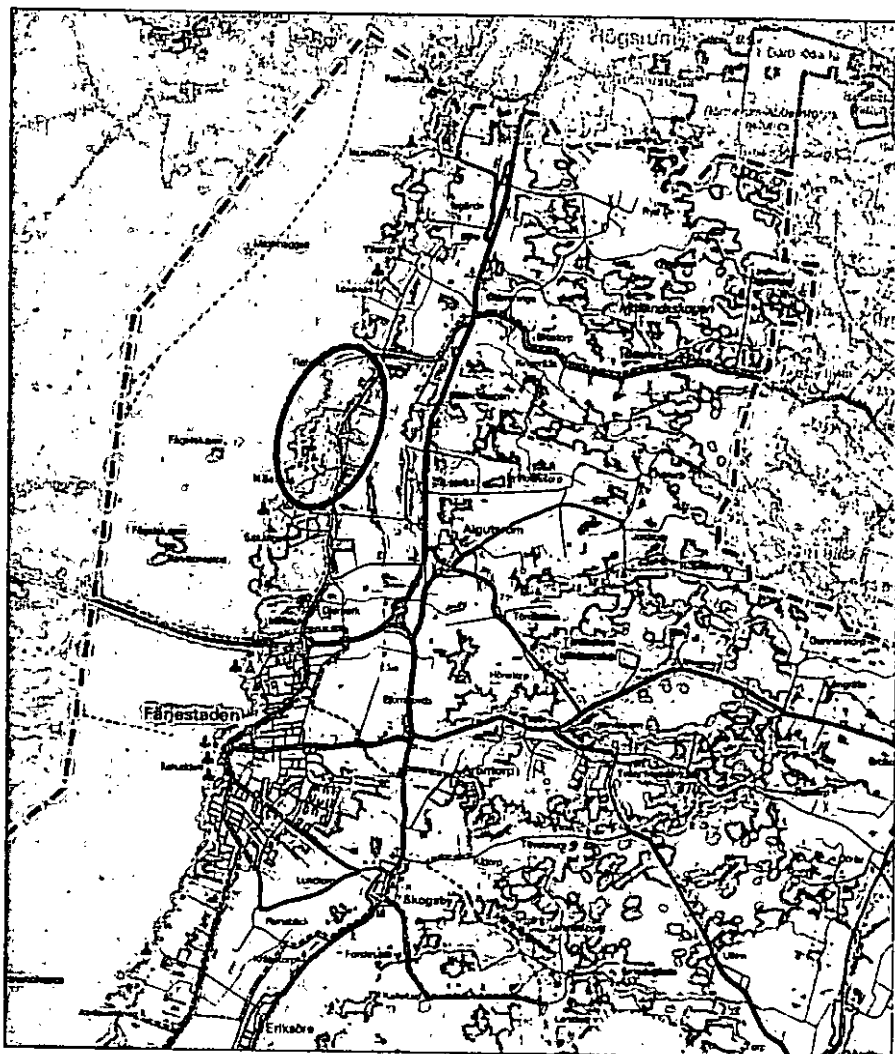
UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

Detaljplan för Saxnäs 1:7, 1:243 m fl fastigheter, Saxnäs Golfbana och Golfby, Mörbylånga kommun



Antagen av Miljö- och Byggnadsnämnden i

Mörbylånga kommun 2008/12/17 § 246..

Beslutet har vunnit laga kraft 2009/01/18

Mörbylånga 2009/01/28

Christin Loo



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008- 06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till Detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2008-10-15, senast rev 2008-11-19
- Genomförandebeskrivning, 2008-10-15, senast rev 2008-11-19
- Plankarta med planbestämmelser, 2008-10-15, senast rev 2008-11-19
- Grundkarta, 2008-03-08
- Fastighetsförteckning, dat 2008-04-15
- Samrådsredogörelse, dat 2005-02-14
- Kommunens utlåtande från utställning I, dat 2005-08-22
- Behovsbedömning, 2008-06-09
- Sändlista 2008-07-01, 2008-09-26, 2008-11-24
- Kommunens utlåtande från utställning II, 2008-09-05
- Kommunens utlåtande från Underrättelse I, 2008-11-19

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Under början av 1990-talet upprättades en detaljplan för golfbana och golfby i Norra Saxnäs. Så småningom anlades en 18-håls golfbana. Av golfbyns över 150 planerade hus uppfördes då endast ett. Norra Saxnäs gård planerades bli golfcentrum. Detta genomfördes ej.

Miljö- och byggnadsnämnden tog beslut om ny utställning 2008-06-09.

Detaljplanearbetet har vilat under en längre period på grund av förhandlingar med ägarna av marken inom området. Under tiden har ca 9 bostadshus uppförts i golfbyn. Antalet permanentbostäder är idag planerade till ca 70 st och ligger utmed östra sidan av planområdet. Småhus planeras som bostadsrätter och är placerade i sydöstra delen av planområdet och uppskattas till ca 50 st.

Fastighetsägarna inom golfbyn är angelägna om att få ändra planbestämmelserna så att planen kan medge betydligt större och fler byggnader och tomter. Man vill även ansluta till kommunalt VA-nät vilket planen kommer att medge.

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt 2002-05-23 att en gemensam detaljplaneändring ska ske tillsammans med golfbanan.

Denna detaljplan ska reglera utformningen av mark och byggnader. Planens syfte är att

- medge uppförande av cirka 70 stycken bostadshus i områdets östra del
- hus och tomter skall vara lämpliga för permanent-



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

boende

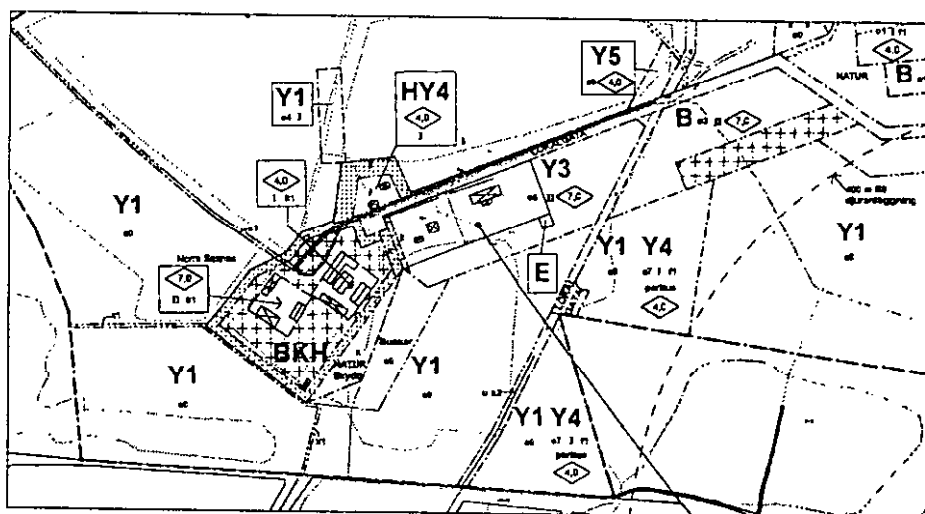
- medge utveckling av golfbanan med centrumanläggning, hotell, övningsbana, stugor m m
- Norra Saxnäs gård, utan att förvanska karaktären, ska kunna ändras till olika verksamheter i kombination med boende
- i området omedelbart öster om centrumanläggningen föreslås uppförande av ca 50 stycken fristående småhus i BRF-form, samt en 9 håls kortbana med tennisbana, servicebyggnad och badanläggning – pool.

Förändringar från tidigare planhandlingar

Förändringar från tidigare planhandlingar daterade 2004-12-13.

Dessa låg till grund som underrättelse efter utställning till berörda sakägare enligt Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2005-08-24.

1. Område i sydost tidigare planerat för parhus, Y4, ersätts med bostadsrätter i form av småhus, BI-BII. Omfördelningen av byggnadsytan stämmer överens med tidigare planförslag. Här tillkommer servicebyggnad, tennisbana och badanläggning - pool.



Förslag från utställning I

Y3	Golfcentrum, hotell, parkering, övningsområde
Y4	Golfby
Y5	Golf, driving range, övningsfält

2. En yta för parkering, P, har föreslagits invid Lokalgata vid Golfcentrumet.
3. Ytan för Golfservice, Y5, servering, försäljning har utökats.
4. Endast en lekplats är föreslagen i golfbyn.
5. Väg med utfart till Lv 958 är ändrad och går rakt österut mot



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

tidigare då den var föreslagen längre norrut.

6. En Lokalgata i söder har föreslagits till bostadsområdet BII.
7. Områden i sydväst för "Mark för allmän gångtrafik samt jordbruks- och golfbanemaskiner" har slopats.
8. Ett u-område går norr om och utmed Lokalgata vid infarten till golfanläggningen.

Revideringar efter utställning II

Planförslaget var på utställning under tiden 2008-07-05 – 2008-08-04.

Synpunkter inkom som föranledde revidering av planhandlingarna. Ett utlåtande med inkomna synpunkter, daterat 2008-09-05, sammanställdes tillsammans med kommunens kommentarer.

Miljö- och byggnadsnämnden godkände utlåtandet i protokoll 2008-09-23 § 183 och beslutade att skicka ut planförslaget på underrättelse om revidering av planhandlingarna enligt detta utlåtande bl a enligt följande:

1. En ny bestämmelse tillskapas för området med korthålsbanan i sydöstra delen av plankartan, Y7
2. Plankartan kompletteras med E-områden, transformatorer
3. Gång- och cykelväg utmed Lv 958 illustreras på illustrationskartan
4. Bestämmelsen inom området BI inom fastigheten Saxnäs 1:7 ändras till BHI, bostad och handel med en våning. Tomten får inte avstyckas.
5. Plankartan kompletteras med u-zoner.
6. Utökade byggrätter på Y2 och Y5.
7. Justering av P-plats med anledning av kommande avstyckning för bostadsområde, BI och BII.
8. För övrigt se utlåtandet.

Revidering efter Underrättelse I

1. Bestämmelsen HY4, Handel och golfby i sydöstra delen av plankartan, ändras till Y4, servicebyggnad. H tas bort. Bestämmelsen Y6, tennisbana och N1 (badanläggning, pool) byter plats så badanläggningen ligger i söder och tennisbanan i norr.
2. En vändzon i nordöstra delen av planområdet ändras enligt KSRR:s normer
3. Ett område för ledningar i söder inritas på plankartan i nordsydlig riktning och även vid västra kanten av parkeringen

Revideringen föranleder en ny Underrättelse enligt Miljö- och byggnadsnämndens protokoll 2008-11-19.

BEDÖMNINGSGRUNDER

Detaljplanen är beräknad att ställas ut under sommaren och att kunna



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

antas i december 2008.

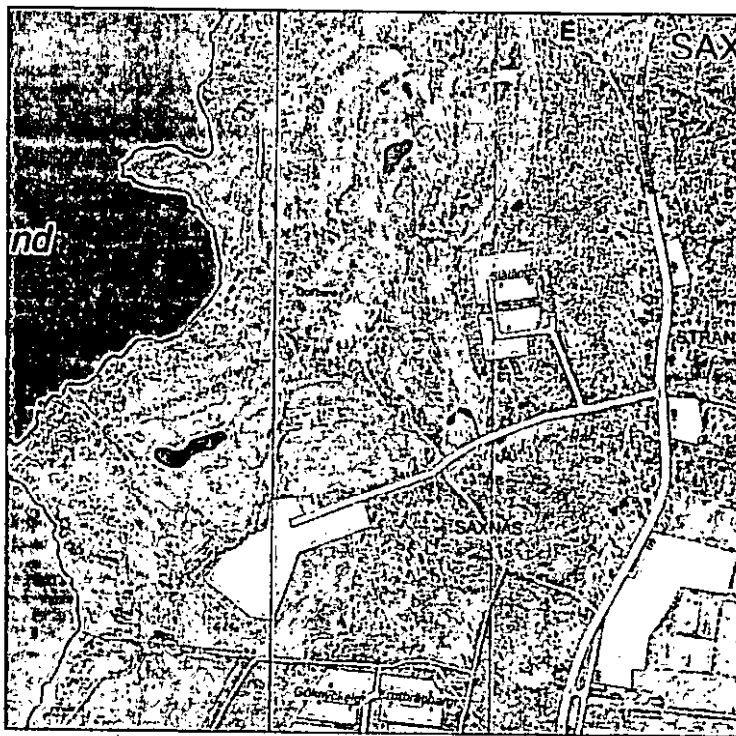
Planen ligger inte inom begreppet "koncentrerad centrumbebyggelse" och behöver därför inte någon särskild brandskyddsutredning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget nära kusten ca 3 km norr om Ölandsbron och norr om Färjestadens samhälle.

Bredden är 1,4 km i nordsydlig riktning och som mest 1,0 km i öst-västlig riktning. Planområdets gränser bestäms av ägogränser. I öster finns landsvägen (958), närhet till lantbruk och några bostäder, i söder skog och ett nytt bostadsområde, i väster strandområden och en del privatägda stugor, i norr ridskola med hästagar.



Areal

Planområdet omfattar ca 140 ha

Markägoförhållanden

Flera fastighetsregleringar inom planområdet har skett sedan planarbetet påbörjades:

Golfen låg tidigare på Saxnäs 1:10 men är nu omregistrerad till Saxnäs 1:7 vilket inkluderar golfbanan och golfcentrumet. Ägare är Färjestadens Golf AB.

Fastigheten som styckats av från golfbanan är Saxnäs 1:239, ägare



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

Kenneth Nilsson.

Bostadsområdet ligger på Saxnäs 1:310 och ägs av Christer Hård-Hellberg och Agneta Hård-Hellberg. Myresjö Mark AB har avtalat köp av Saxnäs 1:310.

Golfbyn på Saxnäs 1:243 vilket ägs av Saxnäs Center AB som i sin tur ägs av RTG Travel Invest.

Saxnäs gård, ägare Christer Hård-Hellberg och Agneta Hård-Hellberg, tidigare Saxnäs 1:10, ligger numera på Saxnäs 1:312.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs i juni 2007 och för planområdet anges rekreation, bostäder och friluftsliv.

Gällande detaljplaner

Planområdet ingår i en större detaljplan som vann laga kraft 1993-06-24. Denna detaljplan kommer framöver att gälla i delen närmast kusten utöver stugområdet vilket undantogs vid fastställelsen.

Gällande plan anger naturområde för den cirka 100 m breda strandremsan väster om det nu aktuella planområdet. För områdets östra del anges bostäder och däremellan golfbana.

Söder om planområdet gränsar en detaljplan Saxnäs 1:21, Saxängen. Den vann laga kraft 2003-06-18. Marken i direkt anslutning till planområdets sydvästra del är avsett för enbostadshus som just nu är under uppförande. Marken väster där om är naturområde.

Föreslagen detaljplan

Bostadsområdet är tänkt för ett stort antal men relativt små fritidsbostäder grupperade i små "byar" med sex till sexton hus i varje. Husen får uppföras i två våningar med en bottenarea på 80 kvm. Minsta tomtstorlek är 600 kvm. Även området söder om golfbanans infartsväg är avsatt för bostäder.

Naturområden i norr och sydost avsågs som skyddszon mot djuranläggningar och gäller i även i den föreslagna planen.

Landskapsbildsskydd NVL 19 §

Berör inte planområdet eftersom landskapsbildsskyddet upphävdes 2007-05-21.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för den kvarvarande delen av gällande detaljplan

Riksintressen (3 kap MB)

Inga riksintresse föreligger inom planområdet.



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008- 06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

Riksintressen (4 kap MB)

Öland i sin helhet omfattas av riksintresse enligt 4 kap MB på grund av sina samlade natur- och kulturvärden. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte påtagligt skada dessa helhetsvärden. Då planområdet redan idag är detaljplanlagt för golf och bostäder kan riksintressena inte hindra planerade förändringar.

Program för planområdet

Något planprogram finns inte upprättat då en gällande detaljplan finns, laga kraftvunnen 1993-06-24. Dessutom är området markerat i översiktsplan som rekreationsanläggning med bebyggelseutveckling.

Miljökonsekvens- beskrivning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (plan- och bygglagen, PBL, 5 kap 18§ och miljöbalken, MB, 6 kap 11§) skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och planprogram som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande om detta görs först en behovsbedömning. Om den visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Ett beslut baserat på behovsbedömningen har utfärdats, daterat 2008-06-09, och bifogas planhandlingarna.

Ställningstagande till miljöbedömning

En checklista för behovsbedömning av MKB har upprättats och bifogas planbeskrivningen. Checklistan utgör grund för kommunens ställningstagande för att bedöma om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunala beslut i övrigt

Samtliga beslut under planprocessen finns redovisade nedan:

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-11-19 om en ny Underrättelse efter revidering

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-09-23 om underrättelse om revidering efter utställning II.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-06-09 om ny utställning baserad på de ändringar som finns redovisade på bifogade handlingar.

Miljö- och byggnadsförvaltningen beslutade 2005-08-24 att skicka planförslaget på underrättelse under 14 dagar. Detta gjordes aldrig utan man beslutade att gå tillbaka och ställa ut planen igen eftersom den delvis omritades enligt önskemål från nya intressenter.

Detaljplanen har tidigare varit utställd under tiden 2005-07-23 – 2005-08-22. Miljö- och byggnadsförvaltningen beslutade 2005-05-18 att färdigställa planförslaget i enlighet med redovisat utkast samt att därefter låta ställa ut förslaget.

PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008- 06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

Miljö- och byggnadsförvaltningen beslutade att godkänna den 2005-02-14 upprättade samrådsredogörelsen och låta revidera samrådshandlingarna enligt denna.

Miljö- och byggnadsförvaltningen beslutade 2005-01-19 att godkänna handlingarna för samråd.

Miljö- och byggnadsförvaltningen beslutade 2004-03-24 att godkänna att planläggning får ske med normalt förfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markbeskaffenhet

I områdets västra delar består marken huvudsakligen av sand och grus. För områdets östra delar finns en arkeologisk rapport. En landskapsanalys över planområdet medföljer som bilaga.

Natur



Planområdets västa del domineras av den vackra golfbanan. Den är anlagd på f d åkermark i lätt kuperad terräng. Små åkervägar, gärdesgårdar och trädriddåer påminner om det gamla odlingslandskapet. Under stora lövträd i väster har man hela tiden kontakt med Kalmarsund.

Områdets östra del är högre belägen skogsmark som i stor utsträckning har röjts eller avverkats för ny exploatering. Ytterligare bostadshus har uppförts inom golfbyn.

Föreslagna förändringar

Markförändringar kommer att ske inom de blivande bostadsområdena. Ett dike går i öst-västlig riktning vid Lek mellan de två kvarteren i golfbyn. Detta skall kulverteras och marken skall jämnas ut.

Befintlig väg flyttas 150 m söderut och en ny anläggs söder om golfbyn och ansluter den befintliga till golfcentrumet och Saxnäs gård.

En stor del av skogen kommer att avverkas för att ge plats för exploatering. Skogen består mest av äldre tall- och granbestånd men varierar med lövträd som ek och al.

Enstaka gamla ekar är klassade som botaniska naturminnen och får inte skadas. Dessa är skyddade med små plattor på resp. ek, utfärdade av länsstyrelsen. De är markerade på plankartan med **B**. För avverkning av ekar över 30 cm:s diameter krävs marklov.

Stenmurar inom planområdet skall bevaras och skyddas genom planbestämmelser.

En arkeologisk förundersökning har i enlighet med Länsstyrelsens beslut



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

2005-02-09 utförts av Kalmar läns museum inom bostadsområdena i öster. Vid förundersökningen framkom boplotsindikerande lämningar men inte av den omfattningen så att en slutundersökning behöver göras.

Fornlämningar i form av två kalkugnar påträffades vid undersökningar inför golfbanans anläggande. Dessa ska bevaras. Gården Norra Saxnäs har kulturhistoriskt värde. Den är dock inte byggnadsminne. Nu gällande och ny detaljplan ger visst skydd med beteckningen k1, vilket innebär att de karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring, ny- eller tillbyggnad.

Bebyggelse

Nuvarande förhållande

Norra Saxnäs gård har en ståtlig tvåvånings huvudbyggnad med brutet tak troligen från 1825. Två flygelbyggnader och rester av en parkliknande trädgård ger anläggningen ett herrgårdsliknande intryck. Flera byggnadsdetaljer har tagits bort men en vacker utformad portal finns kvar. Byggnaderna har behov av restaurering.

I det blivande bostadsområdet, avsatt för permanentbebyggelse finns 9 stycken friliggande småhus uppförda sen tidigare. I övrigt finns en privat villa i anslutning till Saxnäs gård.

Vid golfcentrum finns en mindre matservering och ett klubbhus som är uppfört.

Föreslagna förändringar

Ändringar i förhållande till gällande plan är i stort följande:

Enbostadshusen anordnas i fyra stycken grupper med totalt cirka 70 stycken tomter. Husen får bebyggas i ett plan med inredd vind

Byggnadsarean är 150 kvm för huvudbyggnad, samt 50 kvm komplementbyggnad. För att inte ge områdena ett alltför splittrat uttryck ska fasader vara av träpanel och taken får inte vara brutna eller valmade.

Minsta tomtarea är 1000 resp. 1400 kvm. Två tomter i sydväst får användas till förskola.

SAXNÄS GK



Omedelbart öster om golfcentrumet föreslår man att uppföra ca 50 st fristående småhus om 4-5 rum och kök ca, 100-120 kvm med tillval om ca 15 kvm generations- och gästboende. Upplåtelseformen kommer att ske i en eller flera BRF-föreningar. I direktanslutning till nya bebyggelsen kommer en ny 9 håls kortbana att anläggas, och ingå i bildade BRF som en gemensamhetsanläggning, med även en servicebyggnad, pool och en tennisbana.

Golfbanan

Ändringar i förhållande till gällande detaljplan är i stort följande:

PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008- 06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

Vid maskinhallen centralt i golfbanan, ges möjlighet för utökning. En byggrätt tillåts på 2000 m².

Golfcentrum, som tidigare var tänkt vid gården, planeras längs infartsvägen. Inom detta område får även byggas ett golfhotell. Här anläggs en parkering för ca 100 bilplatser. Planområdets sydöstra del ändras från bostäder till korthåls golfbana. Servicebyggnader såsom kiosk, affär eller dylikt får inte uppföras inom detta område, Y7 på kartan.

Norra Saxnäs gård

I gårdens byggnader ges stora möjligheter till boende och verksamheter, såsom restaurang och hotell. Det är viktigt att mangårdens byggnader restaureras varsamt. Dess karaktär får inte ändras = k1 i planbestämmelserna. Tak ska vara belagt med lertegel, takkupor och takfönster undviks även framöver. Fasaderna ska ha träpanel målade med falurödfärg. Kvarvarande detaljer såsom den profilerade taklisten är viktiga. Borttagna detaljer såsom skorstenar och profilerade fönsteromfattningar bör återställas vid en restaurering. Mindre tillbyggnader kan accepteras om de är väl anpassade till befintlig miljö. Mindre uthus till exempel lusthus kan få uppföras i parken kring gårdsanläggningen.

Kommersiell Service

Ett rikt utbud av kommunal och kommersiell service finns i Färjestaden ca 3 km söderut. Till butik och LM-skola i Glömminge är det fyra km. Sommartid finns livsmedelsbutik i Saxnäs camping strax söder om planområdet.

Gator och trafik**Nuvarande förhållande**

Golfbanan har hittills försörjts av en smal och tillfällig väg. I det blivande bostadsområdet har ett mindre provisoriskt vägnät anlagts., i övrigt finns inga vägar inom planområdet, undantaget en mindre lokalgata som försörjer i norr befintligt stugområde.

Föreslagna förändringar

Golfbanans infart från landsväg flyttas 150 m söderut. Bostadsområdet nås med bil dels norrifrån, dels söderifrån. Bilar kan passera inom varje bostadsgrupp i en slinga utan att behöva backa eller vända, undantaget det i norr liggande området där en vändplats kommer att anläggas. Gatubredderna är 7 m. Det är viktigt att boende och besökare lätt kan nå strandområdena. I planområdets norra del finns lokalgata som leder till befintlig stugbebyggelse. I söder kan man ta sig fram via gården. I mitten tvärs över golfbanan ska finnas väg för gångtrafik samt jord- och golfmaskiner. Dessutom ska gång och cykeltrafik kunna ta sig igenom området i nordsydlig riktning. Detta tillgodoses via en gång och cykelväg märkt x2 som ansluter till gc-väg söderifrån. Vidare norrut i planområdet leds gång



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

och cykeltrafik delvis på lokalgator. Av säkerhetsskäl tillåts inte cykeltrafik på gångvägar som korsar golfspel. Plats finns för helt ny planerad gång och cykelväg längs Lv 958, se illustrationskartan. Inom golfbanan får anordnas vägar för golfbilar.

Centralt beläget anläggs parkering för besökande till golfbanan. Ca 100 st parkeringsplatser anordnas, samt möjlighet för bilar och bussar att köra runt p-plats, och därmed säkerställa vändmöjligheter.

Gator beläggs med asfalt. Gång och cykelvägar beläggs med asfalt.

Friitor

Nuvarande förhållande

Förutom golfen finns stora möjligheter till rekreation. Planområdet ligger ca 500 m från Saxnäs Camping och bad. I norr ligger Strandskogens ridskola. Många strövstigar finns i närheten.

Föreslagna förändringar

I anslutning till bostadsområdet fyra husgrupper anordnas en lekplats. I övrigt kommer de vackra naturområdena i närheten att erbjuda fullgoda möjligheter till rekreation.

Mot Lv 958 lämnas en 50 m bred skyddszon. Den till golfbanan gränsande naturmarken utgör en skyddszon mot golfbollar. Norr om bostadsområdet finns en skyddszon för luktstörningar från djuranläggning. Planområdets sydöstra del ligger inom 400 m från en större djuranläggning. 400-metersgränsen är illustrerad på plankartan

Störningar

En skyddszon mot golfbollar vid bostadskvarteren är illustrerad på illustrationskartan som medföljer som bilaga.

Hänsyn har tagits för störningar från ev lukt och flugor från lantbruk. En 400-meters gräns är illustrerad på plankartan.

Eventuella störningar från trafiken från Lv 958 är eliminerade genom en 50 m bred skyddszon.

En skyddszon, alternativt fysiskt skydd utmed korthålsbanan, Y7, mot Lv 958 anordnas. Skyddsavståndet mot vägen skall vara minst 12 meter bred enligt Vägverkets publikation 2007:133.

Teknisk försörjning (vatten och avlopp)

Nuvarande förhållande

Genom planområdet ligger kommunens överföringsledningar, vilka är säkerställda via ett u-område i planbestämmelserna.

Föreslagna förändringar

Området kommer att anslutas till kommunens bef. Va-nät.

Dagvatten ska tas om hand lokalt. Erforderliga fördröjningsdammar kommer att anläggas.



PLANBESKRIVNING

Dnr 04/155

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING I 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING II 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 2008-12-17

EON:s ledningar är säkerställda genom u-områden.

Vissa ledningar ligger inom kvartersmark. Dessa flyttas av exploatören i samråd med EON.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år räknat från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Det kommer att ta flera år innan alla tomerna har bebyggts och därför är planens genomförandetid beräknad till tio år från den dag antagandet av planen vinner laga kraft.

Planen möjliggör en utbyggnad av bostäder med ca 70 enbostadshus samt i sydöstra delen ca 50 småhus i form av bostadsrätter. Här föreslås även tennisbana, pool, servicebyggnad och korthålsbana.

Möjlighet till förskoleverksamhet finns inom kvartersmark inom det föreslagna bostadsområdet i öster.

Ett område för parkering med ca 100 parkeringsplatser med möjlighet till rundkörning och vändmöjligheter planeras vid centrumanläggningen.

MEDVERKANDE

Medverkande till upprättande av detaljplanen har varit Westerlund arkitekter AB, C-J Plankonsult AB samt tjänstemän från Mörbylånga kommun.

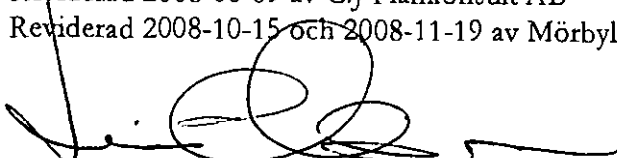
Upprättad 2004-12-13 av Westerlund Arkitektkontor AB

Reviderad 2005-07-05 och 2005-11-14 av Westerlund

Arkitektkontor AB

Reviderad 2008-06-09 av C.J Plankonsult AB

Reviderad 2008-10-15 och 2008-11-19 av Mörbylånga kommun


Marie-Christine Svensson

Stadsarkitekt

Christina Lööv
Plantekniker



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 08-12-17

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Man beräknar att anta planen i december 2008 och att den ska vinna laga kraft i januari 2009.

Vissa exploateringsarbeten som bedömts överensstämma med gällande detaljplan har redan startats. I övrigt exploateras bostadsområdet och golfbanecentrum mm omedelbart efter det att planen vunnit laga kraft.

Det beräknas ta flera år innan alla tomter bebyggs. Planens genomförandetid sätts därför till 10 år.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för vägar och allmän platsmark. Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörer innan planen antas.

Bostadsområdets exploatör utför och bekostar bostadsområdets

- vägar, GC-vägar med tillhörande trafikanordningar och belysning enligt Mörbylånga kommun gällande standard
- va-anläggning för exploateringsområdet
- lekplatser mm

Efter godkänd garantibesiktning övertar kommunen ansvaret för bostadsområdets vatten och spillvattenledningar och svarar för drift och underhåll samt framtida förnyelse.

Detta gäller inte dagvattenhantering.

För blivande BRF område, kommer inte kommunen att överta VA-ledningar inom kvartersmark.

Exploateringsavtal kommer att upprättas med Myresjöhus, RTG Travel Invest AB och Färjestadens Golf AB.

Samfälligheterna övertar områdets allmänna platsmark inklusive GC-vägar och ansvarar för tillfartsvägen till området.

För anläggandet av den centrala p-platsen ansvarar ägaren till golfbanan.

I bildade samfälligheter skall samtliga berörda fastigheter inom planområdet ingå.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 08-12-17

Fastighetsbildning

Illustrerande bostadstomter kommer att avstyckas och säljas. Bostadsbebyggelsen vid golfcentrum kan säljas till bostadsförening eller annan juridisk person. I övrigt krävs inga nya fastighetsbildningar.

Tomter för bebyggelsen avstyckas i huvudsaklig överensstämmelse med bilagd illustrationskarta.

Flera fastighetsregleringar inom planområdet har skett sedan planarbetet påbörjades.

Golfen låg tidigare på Saxnäs 1:10 men är nu omregistrerad till Saxnäs 1:7 vilket inkluderar golfbanan och golfcentrumet. Ägare är Färjestadens Golf AB. Fastigheten som styckats av från golfbanan är Saxnäs 1:239, ägare Kenneth Nilsson.

Bostadsområdet ligger på Saxnäs 1:310 och ägs av Christer Hård-Hellberg och Agneta Hård-Hellberg. Myresjö Mark AB har avtalat köp av Saxnäs 1:310.

Golfbyn på Saxnäs 1:243 vilket ägs av Saxnäs Center AB som i sin tur ägs av RTG Travel Invest.

Saxnäs gård, ägare Christer Hård-Hellberg och Agneta Hård-Hellberg, tidigare Saxnäs 1:10, ligger numera på Saxnäs 1:312.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för fastighetsbildning och lantmäteriförrättningar belastar exploatörerna.

Anslutningsavgift för VA regleras i kommunens taxa respektive separat exploateringsavtal.

Planens genomförande innebär inga ekonomiska åtaganden för Mörbylånga kommun

Tekniska anläggningar

En nydragen VA-ledning går utmed Lokalgatan till infarten till golfanläggningen.

Inom planområdet finns ett befintligt elnät för den lokala försörjningen. Två transformatorstationer finns redovisade på plankartan dels vid Y3-området och dels vid golfbyn.

Inom områdena för transformatorstationerna får inte brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag uppställas.

Plankartan är kompletterad med u-zoner där så erfordras. Vissa



Mörbylånga
kommun

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Detaljplan för Saxnäs 1:7, 1:243 m fl fastigheter, Saxnäs Golfbana
och Golfby, Mörbylånga kommun

Dnr 04/155

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2008-06-09

UNDERRÄTTELSEHANDLING 2008-10-15

UNDERRÄTTELSEHANDLING 2008-11-19

ANTAGANDEHANDLING 08-12-17

ledningar ligger på kvartersmark. Dessa flyttas av exploatören i
samråd med EON.

MEDVERKANDE

Medverkande till upprättande av detaljplanen har varit Westerlund
arkitekter AB, C-J Plankonsult AB samt tjänstemän från Mörbylånga
kommun.

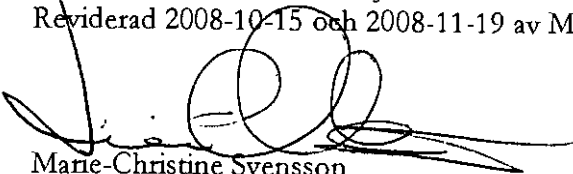
Upprättad 2004-12-13 av Westerlund Arkitektkontor AB

Reviderad 2005-07-05 och 2005-11-14 av Westerlund

Arkitektkontor AB

Reviderad 2008-06-09 av C.J Plankonsult AB

Reviderad 2008-10-15 och 2008-11-19 av Mörbylånga kommun


Marie-Christine Svensson
Stadsarkitekt

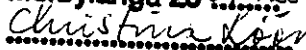

Christina Lööv
Plantekniker

Antagen av Miljö- och Byggnadsnämnden i

Mörbylånga kommun 2008/12/17 § 246

Beslutet har vunnit laga kraft 2009/01/18

Mörbylånga 2009/01/28


Christina Lööv



Behovsbedömning

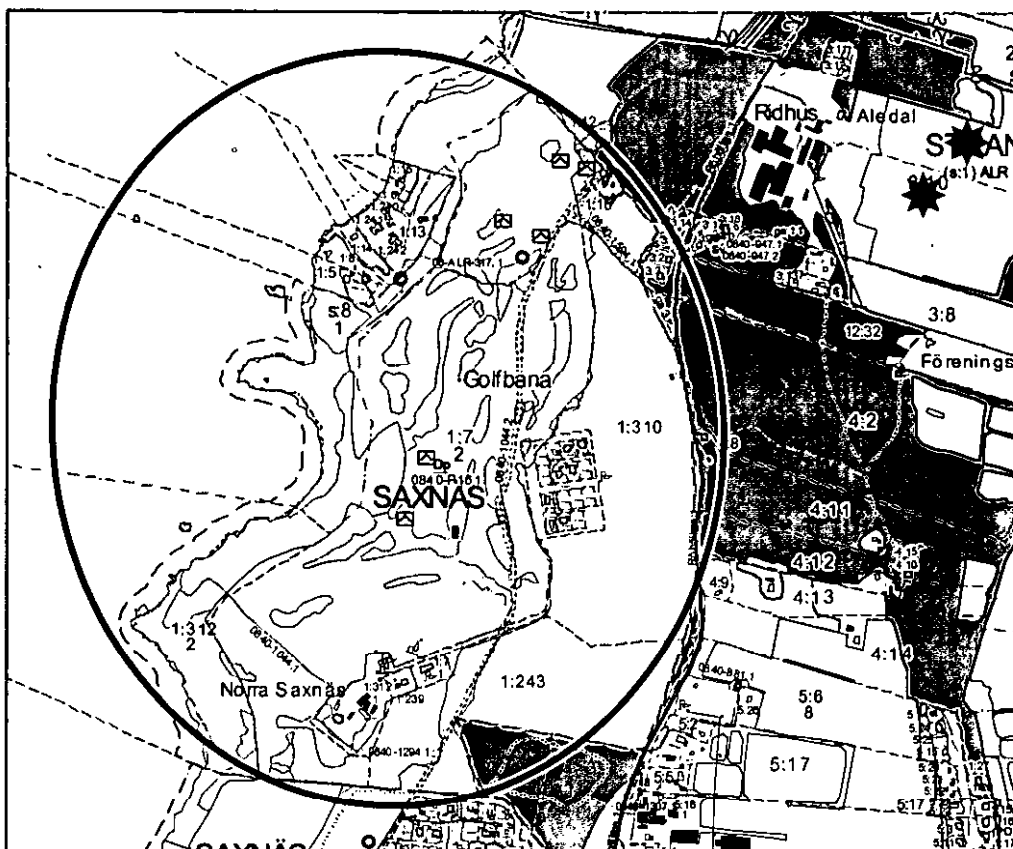
Kommunen ska göra en bedömning om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte enligt plan- och bygglagen och enligt kriterierna i MKB-förordningens bilagor 2 och 4. Om planen antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och beskrivas i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Planens beteckning **Saxnäs 1:7, 1:243 m fl**

Planens syfte

Planen gör det möjligt att skapa ca 70 nya tomter för enbostadshus i nordöstra planområdet och ca 50 småhus som bostadsrätter i sydöstra planområdet. Vidare ska golfanläggningen utökas med hotell, 9-hålsbana, tennisbanor, klubbhus, dagis och pool. Planområdet gränsar i väster mot Kalmar Sund, sydväst till Saxnäs Camping, sydöst till lantbruksfastighet, utmed östra sidan går länsväg 958 och ridskola med hagar i norr. Utmed östra och norra området finns enstaka bostäder.

Planområdet





Om något av följande resulterar i ett ja ska en miljöbedömning utföras.

	JA	NEJ
Natura 2000		x
Detaljplan för till- ståndspliktig verksam- het enligt MKB-f bil 1		x
Detaljplan för till- ståndspliktig verksam- het enligt MKB-f bil 3		x

Bedömning enligt nedan sker med hänvisning till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 4 och vid behov bilaga 2.

Inverkan → ta med i planbeskrivning

Betydande → avgränsning för miljöbedömning (MKB)

Platsen

	Ingen eller liten	Inver- kan	Bety- dande påver- kan	
Översiktsplan/ de- taljplan	x			Området är utpekad i översikts- planen för bostäder och rekrea- tion/ fritidsliv.
Nuvarande markan- vändning/ resursvär- de	x			Skog/ rekreationsområde.
Befintliga verksam- heter		x		Området gränsar till jordbruks- verksamhet i sydost och ridsko- leverksamhet i nordost.



Skyddade områden/ Värdefulla områden 3 o 4 kap strandskydd landskapsbild biotopskydd formminnen skyddade djur/ växter. (rödlistat)	x x x x	 x	 x	Öland är som helhet enl 4 kap miljöbalken av riksintresse för sina natur- o kulturvärden. Turismen och friluftslivet ska särskilt beaktas. Kap 3 miljöbalken berörs ej. Strandskyddet är upphävt av Länsstyrelsen i Kalmar län daterat 920120. Landskapsbildskyddet är upphävt av Länsstyrelsen i Kalmar län daterat 070521. Naturminnesskyddade ekar finns i området.
	x	x x		Stenmurar finns i området men saknar skydd. Arkeologiska förundersökningar har utförts etappvis se nedan. 1. Arkeologisk förundersökning är utförd av Kalmar läns museum rapport 2000. 2. Avslutad förundersökning enl meddelande daterat 041210. 3. En arkeologisk undersökning för bostadsområdet i östra delen av planområdet har i enlighet med Länsstyrelsens beslut 2005-02-09 utförts. Vid undersökningen framkom boplatssindikerande lämningar men inte av den omfattningen att en slutundersökning bör göras. Enligt landskapsanalys daterad 1991 av Högscholan i Kalmar finns inga kända skyddade djur/ växter i området undantaget naturminnesskyddade ekar se ovan. Det har dock inte utförts några inventeringar i området.



Naturmiljö		x		Landskapsanalysen innehåller vegetationskartering över hela området. Området öster om golfbanan (föreslaget bostadsområde) domineras av blåbärsgranskog med inslag av björk och asp. Där finns enstaka ekar och antalet ökar längre norrut.
Kulturmiljö		x		Saxnäs gård med ekonomibyggnader innehar höga kulturmiljövärden. Arkeologisk undersökning har utförts etappvis, se skyddade område.
Miljökvalitetsnormer	x			
Markförhållande Geologi/ radon/ översvänningsrisk/ skredrisk	x			Berggrunden utgörs av kambrisk skiffer som överlagrar en kambrisk sandsten. Enligt kommunens översiktliga radonkartor klassa området som lågriskradon område. Området ligger + 6,0 möh.
Kommunikationer teknisk försörjning trafik, VA	x x		x	I området finns vägar och kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten hanteras lokalt med fördröjnings dammar. Ett flertal dammar finns i området. Ökning av trafiken sker med ca 480 fordon/dygn. Gång- och cykelväg byggs ut till Färjestaden under 2008.
Grönytor i närmiljö/ rekreationsområden	x			Området ligger i ett rekreativt område med korta avstånd till bl a bad. I bostadsområdet finns en anlagd yta för lek. Inom planområdet finns ett flertal områden skyddade som naturmark.



Påverkan/ konsekvenser

Är planen del av ett större projekt	x			Planområdet finns upptaget i översiktsplanen för bostäder och rekreationsområde.
Miljöpåverkan av det överordnade projektet	x			
Dagvattenhantering	x			Dagvatten hanteras lokalt i området.
Påverkan på landskapsbilden		x		Skogsområde förändras till bostadsområde.
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet		x		Trafiken kommer att öka med ca 480 fordon/dygn. En gång- och cykelväg till Färjestaden färdigställs under 2008.
Utnyttjande av - mark	x			Planläggning av skogsmark till bostäder.
Utnyttjande av - vatten	x			
Utnyttjande av - övriga naturresurser	x			
Alstrande av avfall	x			Hushållsavfall ska hanteras enligt kommunens avfallsplan
Alstrande av - föroreningar	x			
Alstrande av störningar		x		En skyddszon, ca 400 m, mellan lantbruket i sydost och bostäderna i sydöstra planområdet har lagts in i plankartan. En skyddszon, naturmark, mellan ridskolan i nordost och bostäder i nordöstra planområdet har lagts in i plankartan.
Risker för hälsa		x		Skyddszoner mellan golfbanan och bostäder finns markerade som naturmark på plankartan.
Risker för miljö	x			



Planen

Ger planen möjlighet till miljöpåverkan verksamheter	x			
Avser planen reglera miljöpåverkande verksamheter	x			
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	x			

Miljöintegration och planens eventuella positiva inverkan på miljön, hälsan etc	Platsens närhet till rekreationsområden ger goda förutsättningar för en boendemiljö som främjar hälsan genom t ex lek och närrekreation. Delar av folkhälsomålen "Trygga och goda uppväxtvillkor" och "Ökad fysisk aktivitet" främjas där med.
--	--

Planen

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: - Området är utpekad i översiktsplanen för bostäder och rekreation/ fritidsliv. - Öland är som helhet enligt 4 kap miljöbalken av riksintresse för sina natur- o kulturvärden. Turismen och friluftslivet ska särskilt beaktas. Planförslaget bedöms inte skada några naturvärden eller kulturvärden ovan mark. En arkeologisk förundersökning ska utföras i det nordöstra bostadsområdet och resultatet beaktas i detaljplanearbetet.
-------------------	---



- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Ekar över 30 centimeter i diameter skyddas genom planbestämmelser.- Stenmurar ska bevaras och skyddas genom planbestämmelser.- Saxnäs gård med ekonomibyggnader innehåller höga kulturmiljövärden och skyddas med planbestämmelser.- Trafiken kommer att öka med ca 480 fordon/dygn. Gång- och cykelväg byggs ut till Färjestaden under 2008. Ökningen av trafik bedöms inte utgöra någon betydande miljöpåverkan.- En skyddszon, ca 400 m, mellan lantbruket i sydost och bostäderna i sydöstra planområdet har lagts in i plankartan. En skyddszon, naturmark, mellan ridskolan i nordost och bostäder i nordöstra planområdet har lagts in i plankartan. Skyddszoner mellan golfbanan och bostäder finns markerade som naturmark på plankartan. |
|--|--|

För miljö- och byggnadsnämnden

Mörbylånga 2008-06-09

Liselotte Eriksson
Miljöhandläggare

Antagen av Miljö- och Byggnadsnämnden i

Mörbylånga kommun 2008/217 § 246.

Beslutet har vunnit laga kraft 2009/118

Mörbylånga 2009/128

Christine Lör