

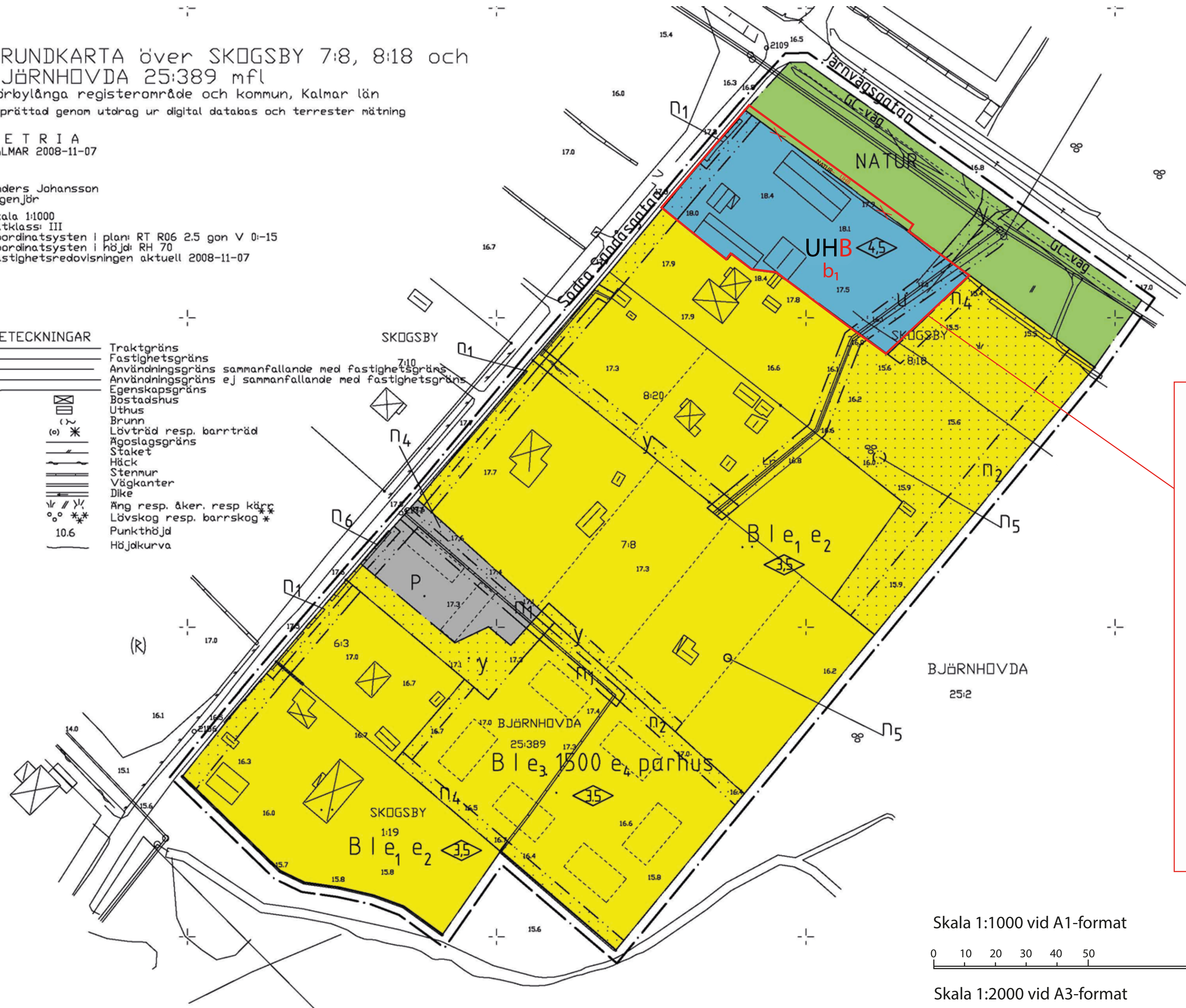


GRUNDKARTA över SKOGSBY 7:8, 8:18 och
BJÖRNHOVDA 25:389 m.fl.
Mörbylånga registerområde och kommun, Kalmar län
Upprättad genom utdrag ur digital databas och terrester mätning

M E T R I A
KALMAR 2008-11-07

Anders Johansson
Ingenjör
Skala 1:1000
Mätklass: III
Koordinatsystem i plan: RT R06 2.5 gon V 0-15
Koordinatsystem i höjd: RH 70
Fastighetsredovisningen aktuell 2008-11-07

- BETECKNINGAR
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - Användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Bostadshus
 - Uthus
 - Brunn
 - Lövträd resp. barrträd
 - Roslagsgräns
 - Staket
 - Häck
 - Stenmur
 - Vägkanter
 - Dike
 - Äng resp. åker, resp. kärr
 - Lövskog resp. barrskog
 - Punkthöjd
 - Höjningskurva



Ändring planbestämmelser
Område aktuellt för ändring inom röd markering.

Inom planområdet gäller tidigare bestämmelser för detaljplan Björnhovda 25:389 m.fl. med nedanstående förändringar inom aktuellt område.

Planbestämmelser som tas bort:
Användningsgräns mellan UH och NATUR.

Användning NATUR

Planbestämmelser som läggs till:
Användning UHB inom tidigare område för NATUR

Användning B (bostäder) inom område för UH

Egenskap b₁ (minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig).

Genomförandetiden är 5 år från det att ändring av detaljplanen vunnit laga kraft.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSER

- Planområdesgräns belägen 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- P Parkering, garage och sophus
- UH Lager (byggverksamhet utan störande tillverkning och Handel)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart för angränsande fastigheter

Mark och vegetation

- n₁ Befintliga stenmurar får inte rivas. Murbrott får endast skapas för körbar vägpassage
- n₂ Skyddsplantering
- n₄ Skyddsplantering samt anordnande av plank
- n₅ Skyddat träd. Marklov krävs för fällning
- n₆ Stenmur ska återställas
- b₁ Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Huvudbyggnad får uppföras max 170m² och komplementbyggnader på totalt max 70 m²
- e₂ Minsta tomtstorlek är 1200 m²
- e₃ 1500 Största totala byggnadsarea
- e₄ Fastigheten får ej styckas till mindre fastigheter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns och komplementbyggnad minst 2 m från tomtgräns.
Huvudbyggnad skall utföras radonskyddad om inte mätning i byggnadsläget visar att det inte behövs.

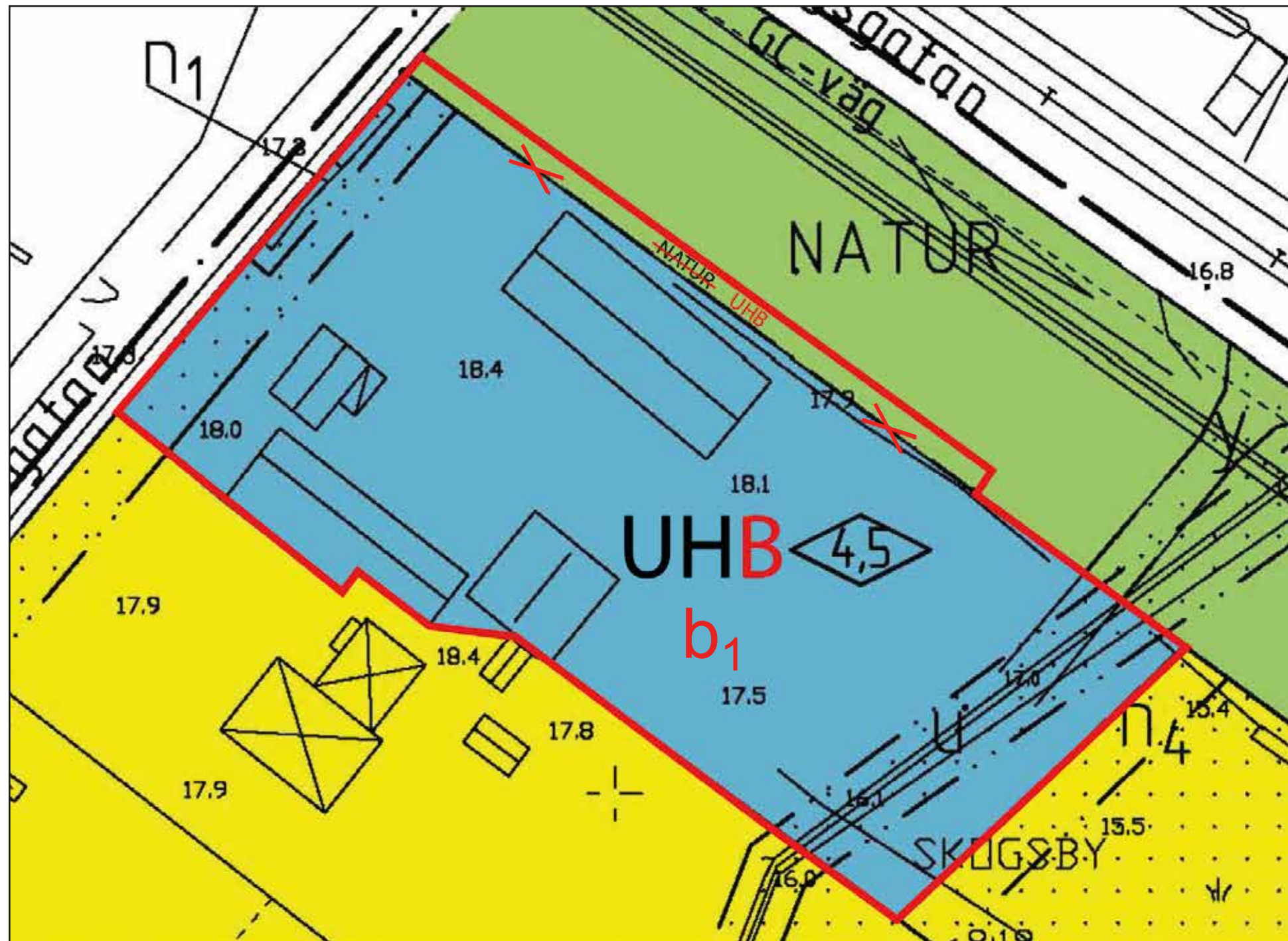
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- l Högsta antal/föreskriven antal våningar
- parhus Endast parhus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

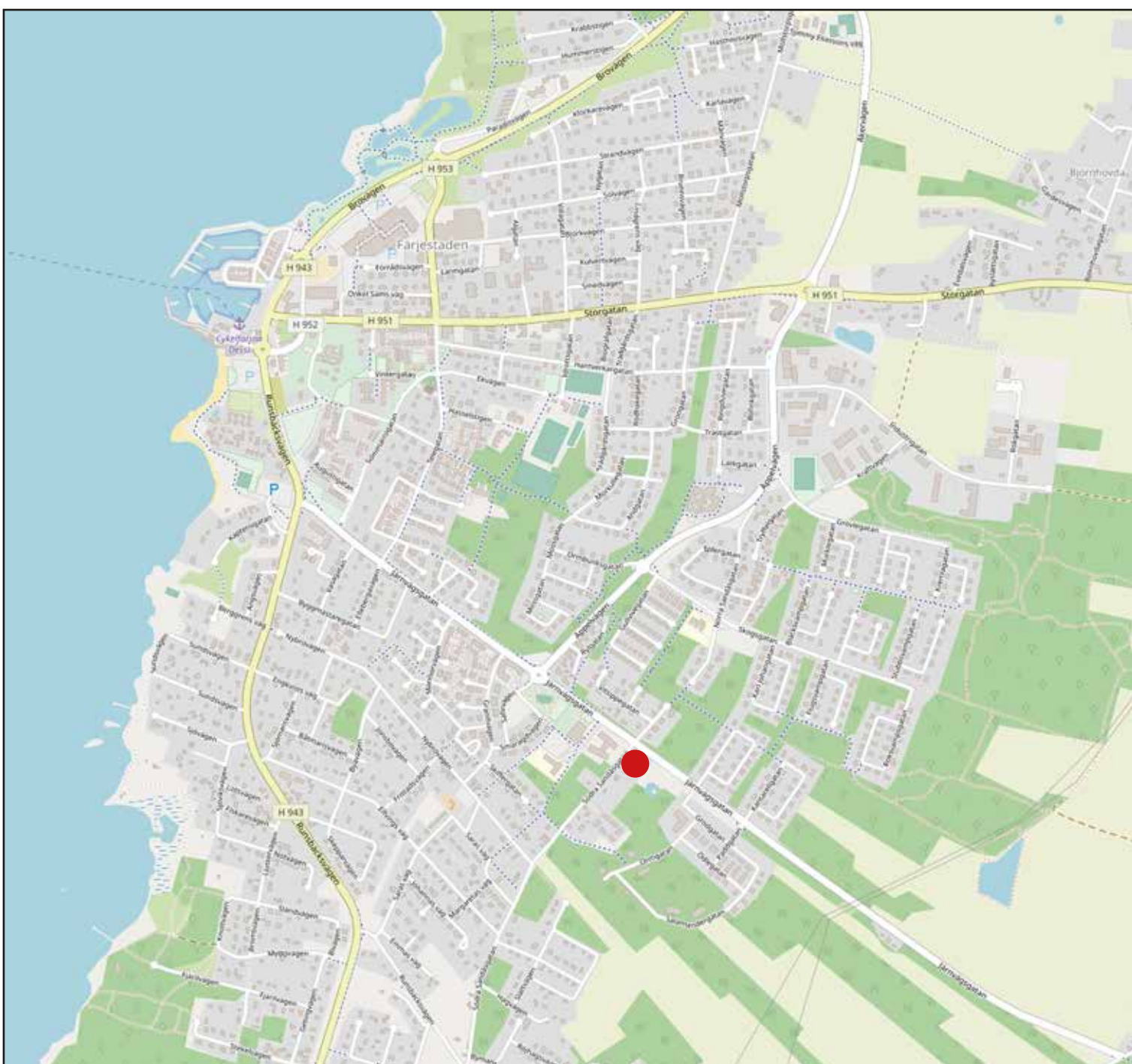
Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.
Genomförandetiden är 5 år från den dag antagandet av planen vinner laga kraft.

F239

UTSNITT



ÖVERSIKTSKARTA



Bilaga till planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Björnhovda 25:389 m.fl. F194

Antagandehandling
17 oktober 2024



Planbeskrivning, bilaga
Dnr 2023-1761

Planbesked	2023-10-05
Samrådsbeslut	2024-05-22
Granskningsbeslut	2024-08-22
Antagandebeslut	2024-10-17
Laga kraft	2024-11-17

Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av handläggare i Mörbylånga kommun.

Följande personer har medverkat i planarbetet:

Mörbylånga kommun:

Ulrika Gustafsson	Handläggare
Fredrik Meurling	Planchef
Liselotte Hagström	Miljöhandläggare
Eve-Linn Svensson	Mark- och exploateringsstrateg

Vatten- och Samhällsteknik AB

Lisa Wändesjö Planeringsarkitekt

Inledning

Plankartan med planbestämmelser är detaljplanen och det dokument som är juridiskt bindande. Planbeskrivningen, detta dokument, är det dokument som anger syftet med detaljplanen och hur detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska också framgå de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för fastighetsägare, allmänheten och miljön. Till planhandlingarna räknas också checklistor, illustrationer och utredningar när dessa behövs.

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden och redovisar hur gränserna mellan allmänna platser, privat kvartersmark och vattenområden ska se ut. En detaljplan medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägare emellan.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark och vatten. Detta kallas ofta det kommunala planmonopolet och innebär att det är kommunerna som bestämmer om planläggning ska komma till stånd eller inte och det är kommunen som antar planer inom de ramar som samhället bestämt.

Detaljplaneprocessen standardförfarande

Processen för att upprätta en detaljplan kan ske med standard, utökat eller samordnat förfarande. Planförfarandena skiljer sig något åt, men i stora drag följer de samma mönster. I det här fallet upprättas detaljplanen med standardförfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

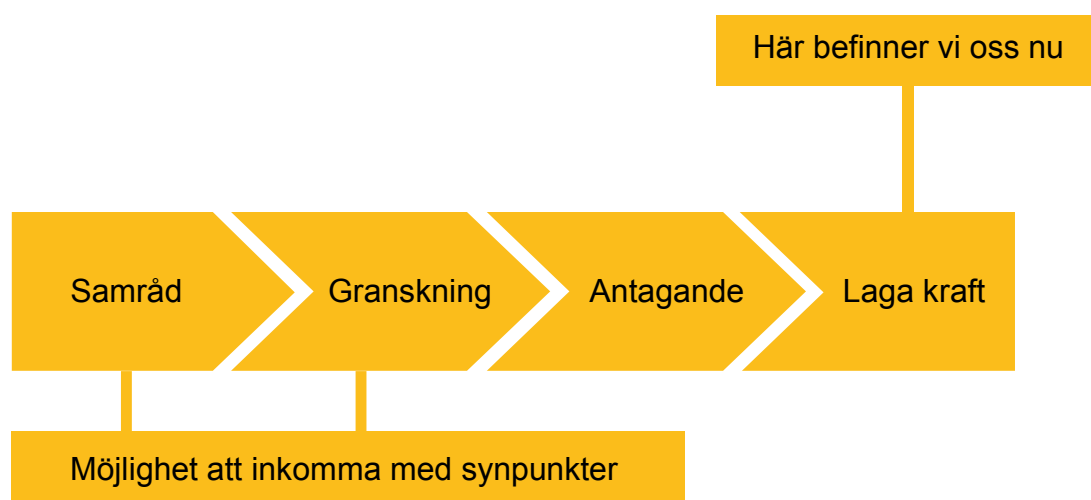
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan tillgängligt för berörda och allmänheten under minst fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av planförslaget ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och eventuella ändringar görs i planhandlingarna. Därefter görs det nya planförslaget tillgängligt för berörda och allmänheten för granskning under minst tre veckor. Under granskningen är det återigen möjligt att lämna in synpunkter på förslaget.

Antagande och laga kraft

Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Beslut om att anta detaljplanen fattas av samhällsbyggnadsnämnden. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen vinner denna laga kraft tre veckor efter det att protokollet från sammanträdet justerats och beslutet tillkännagetts på kommunens anslagstavla.



Innehåll

Inledning	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen standardförfarande	3
Ändring av detaljplan	5
Syfte och omfattning för ändring av detaljplan	6
Planens syfte	6
Bakgrund och uppdrag	7
Handläggning och tidplan	8
Sammandrag av planförslaget	8
Handlingar	9
Läge och areal	9
Markägförhållanden	9
Förutsättningar	10
Natur	10
Byggnadskultur och gestaltning	12
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	16
Förändringar	19
Planförslag	19
Natur	19
Byggnadskultur och gestaltning	20
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	21
Hälsa och säkerhet	21
Ställningstagande och planeringsförutsättningar	23
Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)	23
Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)	24
Övriga planförutsättningar	25
Kommunala beslut	25
Undersökning om betydande miljöpåverkan	25
Checklista för sociala konsekvenser	25
Genomförande	27
Organisatoriska åtgärder	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	27
Ekonomiska åtgärder	29
Tekniska åtgärder	29
Konsekvenser av planens genomförande	30
Landskap	30
Infrastruktur och kommunikation	30
Boende och service	30
Klimat och energi	30
Verksamheter och areella näringar	30

Ändring av detaljplan

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Ändringar behöver vara förenliga med den ursprungliga detaljplanens syfte, med övriga planbestämmelser och får inte innebära några olägenheter.

Denna ändring av detaljplan innebär att en ändring görs i den ursprungliga detaljplanens plankarta. Ändringen som föreslås förs efter laga kraft in i den gällande planens plankarta och denna planbeskrivning blir en ny bilaga till den gällande detaljplanen för Björnhovda 25:389 m.fl. När ändringen vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. För de områden i planen som omfattas av ändring gäller både de ändrade bestämmelserna och övriga bestämmelser i den ursprungliga detaljplanen.

Ändring av detaljplanen berör ett avgränsat område ur den gällande och ursprungliga detaljplanen. Området som är aktuellt för ändring av detaljplan anges som "planområde" i handlingarna. Planhandlingarna som tagits fram behandlar enbart ändringen och vad det får för konsekvenser i förhållande till gällande detaljplan.



Plankarta för ursprunglig detaljplan. Planområdet som är aktuellt för ändring markeras i rött.

Syfte och omfattning för ändring av detaljplan

Syfte

Ändring av detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsändamål inom planområdet, utöver användning för lager och handel. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en fastighetsreglering för fastigheterna Skogsby 8:18 och Skogsby 8:27.

Fastighetsägaren till Skogsby 8:27 har sedan tidigare köpt till mark i den norra delen av fastigheten då gränsen tidigare låg väldigt nära befintlig verkstadsbyggnad. Marken är planlagd som natur. Markområdet planläggs enligt befintlig markanvändning.



Orienteringskarta. Plangräns för ändring av detaljplan redovisas med röd linje.

Bakgrund och uppdrag

Ansökan om planbesked inkom den 20 juni 2023. Positivt planbesked beviljades av miljö- och byggnadsnämnden den 5 oktober 2023.

Fastigheten Skogsby 8:18 är privatägd och fastigheten Skogsby 8:27 ägs av ett byggföretag. På fastigheten Skogsby 8:18 finns ett bostadshus samt komplementbyggnader med två bostadslägenheter. Området för bostadslägenheterna är planlagd för lager och handel.

Fastighetsägaren avser att stycka av och sälja fastigheten Skogsby 8:18 som en bostadsfastighet med fortsatt möjlighet till lager och handel i den nordöstra delen. Området planläggs enligt gällande markanvändning på fastigheten Skogsby 8:18 samt möjliggör bostadsändamål på fastigheten Skogsby 8:27.

Den framtida avstyckning som planeras innebär att bebyggelsen på fastigheten Skogsby 8:18 med tillhörande bostadstomt styckas av enligt grönt på kartan nedan. Den sydöstra delen av fastigheten Skogsby 8:18, planeras tillföras Skogsby 8:27, markerad i orange färg nedan.



Orienteringskarta som visar planerad fastighetsreglering. Plangräns markeras med svartstreckad linje.

Handläggning och tidplan

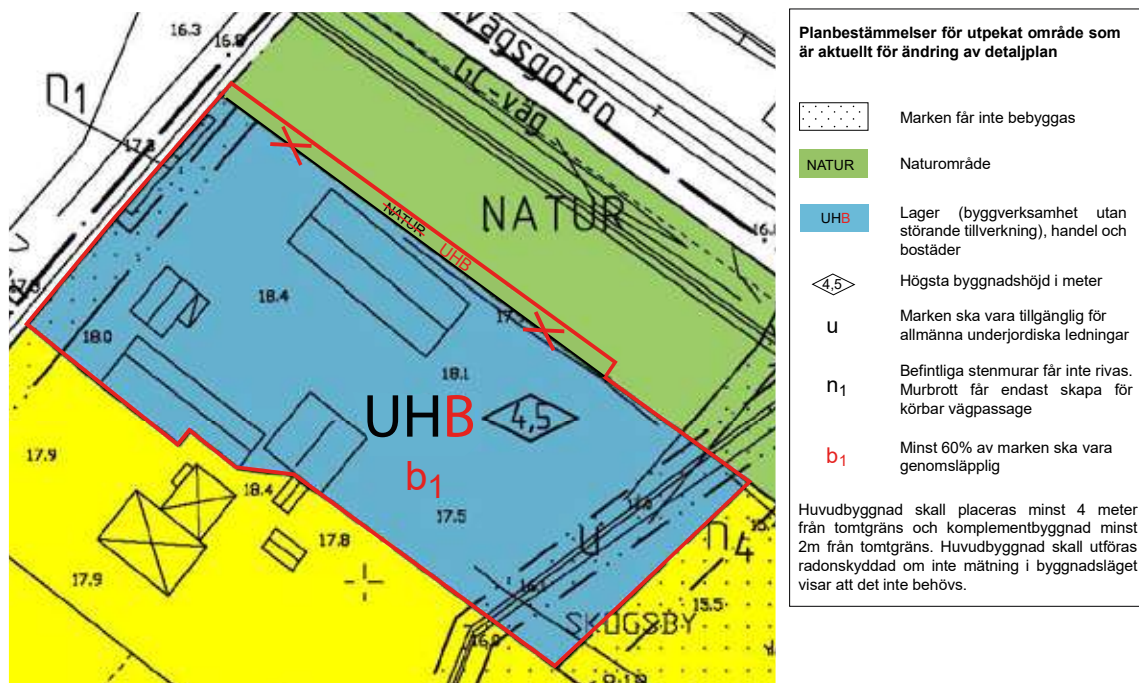
Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 6 §.

- Samrådsbeslut i Miljö- och byggnadsnämnden, maj 2024
- Granskningsbeslut i Miljö- och byggnadsnämnden, augusti 2024
- Antagande i Miljö- och byggnadsnämnden, oktober 2024
- Laga kraft, november 2024

Sammandrag av planförslaget

Planändringen innebär att hela planområdet planläggs för användning lager, handel och bostäder. Även naturmarken får samma användning. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet läggs till. Följande planbestämmelser gäller för planområdet:

- Lager (byggverksamhet utan störande tillverkning), handel och bostäder
- Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter
- Mark ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar
- Prickmark
- Befintliga stenmurar får inte rivas. Murbrott får endast skapas för körbar vägpassage.
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad skall utföras radonskyddad om inte mätning i byggnadsläget visar att det inte behövs.
- Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig



Gällande detaljplan. Planområde för ändring av detaljplan markeras i rött. Planbestämmelser som ändras markeras i rött.

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta med planbestämmelser, daterad den 22 augusti 2024

Planbeskrivning bilaga, daterad den 22 augusti 2024

Samrådsredogörelse, daterad den 22 augusti 2024

Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 23 maj 2024

Aktuell fastighetsförteckning

Läge och areal

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Färjestaden. Planområdet omfattar ca 5500 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheterna Skogsby 8:18 är privatägd och fastigheten Skogsby 8:27 ägs av BPB Bygg AB.

Förutsättningar

Natur

Landskap

Fastigheten Skogsby 8:18 är en bostadsfastighet med en uppvuxen villaträdgård. I den sydöstra delen av fastigheten finns ett naturområde med blandskog, mestadels lövskog samt en anlagd damm.



*Villaträdgård på fastigheten Skogsby 8:18.
Bild tagen från sydost.*



*Damm sydost om planområdet på fastigheten
Skogsby 8:18*

Fastigheten Skogsby 8:27 kantas av en smal skogsridå vid den norra fastighetsgränsen. I övrigt finns det ingen direkt natur på fastigheten och den plana markytan utgörs till största del av grus.



*Skogsridå mellan Järnvägsgatan och verkstads-
byggnad på fastigheten Skogsby 8:27*



*Grusplan inom planområdet, bild tagen från
sydost.*

Lek och rekreation

Nordost om planområdet ligger Färjeparken parallellt med Järnvägsgatan. Parken är en stor nyanlagd lekpark anpassad för olika åldrar. Inom området finns även en skatepark.

Växt- och djurliv

Ett utdrag ur SLU:s artportal, artdatabanken, visar att det inte har rapporterats in rödlistade arter inom planområdet. Vid dammen strax sydost om planområdet finns det fynd av långbensgroda och växten vit kattost.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet finns en fornlämning registrerad inom planområdet. En arkeologisk förundersökning har genomförts avseende Björnhovda 25:389, området för den ursprungliga detaljplan. Vid undersökningen påträffades härdar, kokgropar, sotfläckar och kulturlagerrester samt fynd av keramikskärva.

Länsstyrelsen har i beslut 2008-11-05 meddelat att marken kan tas i anspråk för bebyggelse.

Väster om Södra Sandåsgatan har det funnits en boplat från stenåldern. I samband med planläggning för högstadieskolan genomfördes en arkeologisk slutundersökning som bl.a. visade rester av ett hus som daterats till 3000 f.Kr.

Anmälningsplikt råder enligt Kulturminneslagen om fornlämning påträffas.



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets Fornsök. Planområdet markeras med svarstreckad linje.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på ca 16 meter över nollplanet i RH 2000. Enligt SGU:s geologiska kartor består jordarten inom området av lerig morän (blått) och postglacial silt (gult).



Utdrag ur SGU jordartskarta

Byggnadskultur och gestaltning

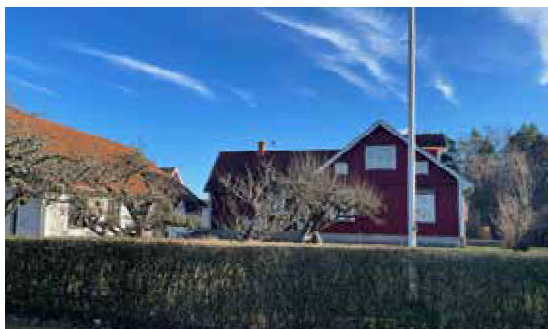
Arkitektur

Planområdet för ändring av detaljplan utgörs av två fastigheter. På fastigheten Skogsby 8:18 finns ett flertal byggnader; en större verkstadsbyggnad, ett bostadshus samt ett antal komplementbyggnader.

På fastigheten Skogsby 8:27 finns en verkstadsbyggnad med en relativt ny tillbyggnad.

Verkstadsbyggnaderna på båda fastigheterna utgörs främst av vit putsad fasad nederst och röd träfasad överst. Bostadshuset, komplementbyggnader samt en del av verkstadsbyggnaden utgörs av röda fasader med stående träpanel.

På båda fastigheterna ligger byggnaderna en bit in från Södra Sandåsgatan. Byggnaderna är placerade så att de bildar gårdsmiljöer på båda fastigheterna. Den västra delen av fastigheten Skogsby 8:18 där bostadshuset ligger är redan planlagd för bostadsändamål och ingår inte i planområdet.



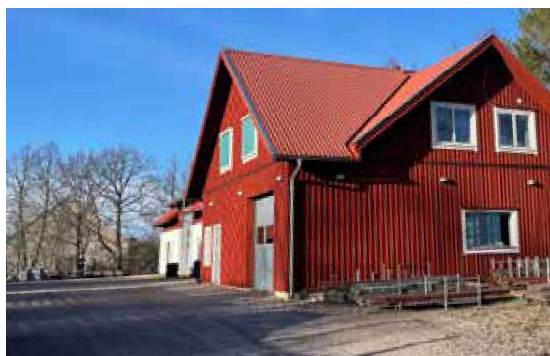
Byggnader på fastigheten Skogsby 8:18, vy från Södra Sandåsgatan



Byggnader på fastigheten Skogsby 8:18, vy från sydost.



Vy från sydost, byggnader på fastigheten 8:18 syns till vänster i bild, 8:27 syns till höger



Vy från sydost på fastigheten Skogsby 8:27. Ny tillbyggnad syns i förgrunden

Norr om Södra Sandåsgatan finns den nybyggda högstadieskolan i Färjestaden. Byggnaden har gråtonad träfasad och taket utgörs av plåt.



Färjestadens högstadieskola

Sydost om planområdet finns ett relativt nybyggt bostadsområde. Öster om Järnvägsgatan består bebyggelsen främst av hus uppförda under 1960/70-talet med enplanhus och källare. Flertalet av dessa hus har fasader med tegel och/eller trä.

Söder om planområdet finns ett antal större bostadstomter varav flera av dessa är obebyggda.

Bostäder

Inom planområdet finns ett större bostadshus samt lägenheter ovanpå verksamhetsbyggnad. I angränsing till planområdet finns flerbostadshus, radhus och enbostadshus.

Arbetsplatser och service

Väster om planområdet ligger Färjestadens högstadieskola. Längre västerut längs med Järnvägsgatan ligger sporthallen Färjehallen samt Färjestadens hälsocentral. Närmsta förskola finns strax norr om Järnvägsgatan. Matvarubutiker och kommersiell handel ligger ca 1,5 km norr om planområdet.

Gator och trafik

Tillgänglighet och orienterbarhet

Infart till planområdet sker via Södra Sandåsgatan och Järnvägsgatan. Infart till fastigheten Skogsby 8:27 sker även via fastigheten Skogsby 8:18 idag.



Översiktskarta som visar befintliga infarter till fastigheterna Skogsby 8:18 och 8:27.

Tillgängligheten till planområdet.

Området är plant utan några större nivåskillnader. Området är väl tillgängligt via vägar samt gång- och cykelvägar.

Gatunät

Järnvägsgatan har en hastighet på 40 km/h utanför planområdet. För Södra Sandåsgatan finns ingen skyltad hastighet men vägbredden inbjuder till en hastighetssänkning från Järnvägsgatan. Järnvägsgatan är bred med god sikt. Över Järnvägsgatan finns upphöjda övergångsställen för ökad trafiksäkerhet.

Gång- och cykelvägar

Parallellt med Järnvägsgatan finns en separat gång- och cykelväg som förbinder Färjestadens centrum med Torslunda och Skogsby.

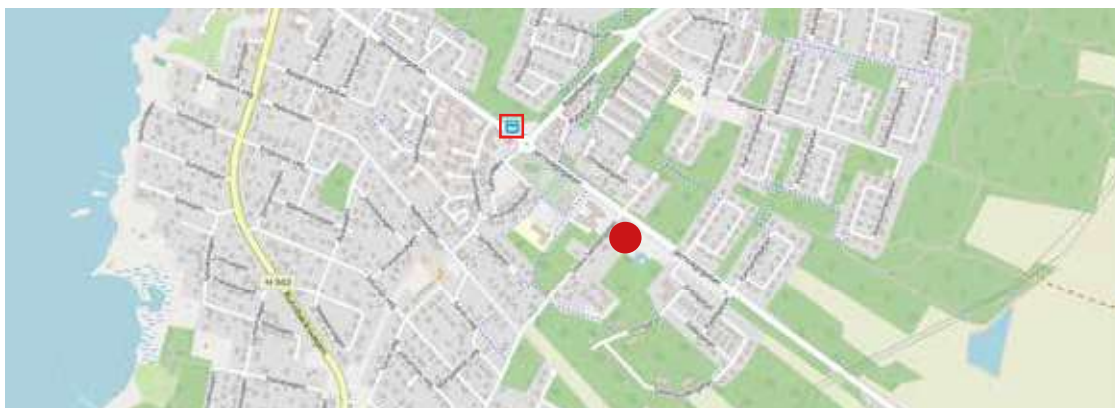
Gång- och cykelvägen passerar planområdet i norr.



Korsning mellan Järnvägsgatan/Södra Sandåsgatan. Gång- och cykelväg syns till höger i bild.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns längs med Järnväggsgatan, ca 500 meter nordväst om planområdet. Buss 106 trafikerar Järnväggsgatan med täta turer till Färjestadens centrum och vidare till Kalmar.



Planområdet markeras i rött. Närmsta busshållplats är rödmarkerad.

Teknisk försörjning

Vatten och brandvattenförsörjning

Fastigheter inom planområdet är anslutet till ledningsnätet för vatten och spillvatten.

Inom planområdet finns inga brandposter. Närmsta brandpost är belägen i korsningen Södra Sandåsgatan/Vitsippegatan ca 100 meter norrut.

Dagvatten

Fastigheten Skogsby 8:18 är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Fastigheten Skogsby 8:27 är idag inte ansluten. Vatten från tak leds från stuprör till mark. Marken är till största del genomsläpplig då den består av grus- och grönytor och dagvattnet tas om hand lokalt inom fastigheten. Det finns i dagsläget inget behov att ansluta fastigheten Skogsby 8:27 till det kommunala dagvattennätet men möjlighet finns om behov skulle uppstå.

El och tele

E ON svarar för elförsörjningen i området. Skanova är nätägare. Bredband finns utbyggt till närmaste telestation.

Avfall och värme

Kretslopp Sydost ansvarar för sophanteringen i området. Färjestadens återvinningscentral ligger ca 1,8 km norr om planområdet. Uppvärmningssystem för fastigheten Skogsby 8:18 är bergvärme. Uppvärmningssystem för Skogsby 8:27 är en värmepump; luft/vatten.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Enligt prognoser från SMHI kan nederbörden i framtiden komma att öka både i perioder och i intensitet. Höjda havsnivåer och mer intensiva regn kan öka risken för översvämning. Vid beräknade klimatscenarier från SMHI kan en förväntad ökning av årsnederbörden vara 15 – 20 % till år 2100. Antalet dagar med större nederbörd än 10 mm/dygn förväntas också öka med några dagar om året. Detta kan innebära en ökad risk att områden översvämmas vid större regn. Inom planområdet finns emellertid inga tecken på återkommande översvämning eller stående vatten. Då planområdet befinner sig 17–18 meter över havet är risken för översvämning från havet liten.

Värme, torka och vind

Vid ökande medeltemperaturen kan värmeböljor bli vanligare. Nederbörden kan komma att öka i perioder och i intensitet, varierat med långa perioder utan nederbörd och med hög värme vilket ökar risken för torka. Området kantas av träd i delar av planområdet vilka ger viss skugga och skydd.

Skred och erosion

Vid höjda havsnivåer och mer intensiva regn ökar risken för ras, skred och översvämning. Risken för ras och skred är dock allmänt låg i kommunen, till följd av de dominerande jordarterna och den flacka topografin.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens markföroreningskartering finns inga kända föroreningar i området.

Historiska kartor visar att planområdet varit jordbruksmark fram till att markägaren startade upp befintlig verksamhet inom planområdet efter 2006. Enligt uppgift från markägaren (som fortfarande äger marken) fylldes marken upp med ett bärlager grus från lokalt grusföretag vid anläggning av husgrunder. Marken fylldes även upp med ett ytskikt av grus för att anlägga körytor inom planområdet. Befintliga byggnader inom planområdet har uppförts efter 2006. Inga schaktmassor eller någon markutfyllnad har



Flygfoto från 1975

varit aktuell på platsen. Det finns inga uppgifter eller någon misstanke på att det skulle ha skett någon tippning av avfall på platsen. Det byggföretag som finns inom planområdet använder lokalerna till kontor och förvaring av maskiner. Det har aldrig varit någon tillverkningsindustri och ingen förändring av verksamheten har skett sedan verksamheten startade inom aktuellt område. Befintliga vägar i närområdet är äldre vägar som fanns långt innan planområdet exploaterades.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga kartor ligger planområdet inom låg- till medelriskområde för gammastrålning.



Utdrag ur SGU:s kartvisare för gammastrålning, uran

Trafik

Järnvägsgatan sammanlänkar Torslunda/Skogsby med Färjestaden. Längs med Järnvägsgatan finns det en del målpunkter som genererar trafik; förskola, skola FK-6, högstadieskola, Färjehallen och hälsocentral. Järnvägsgatan fungerar även som tätortsgata med infart till flera bostadsområden. Under sommarmånaderna sker en minskning av trafik till skol- och ungdomsverksamheten medan trafiken ökar i samband med sommarledigheten och bilresor till bad- och campingplatser samt butiker i Färjestaden.



Kartan visar Järnvägsgatan med svartstreckad linje. Planområdet markeras i rött. Målpunkter närmast planområdet anges med siffror.

I samband med framtagande av detaljplan för högstadieskolan som angränsar till planområdet, genomfördes trafikmätningar för Järnvägsgatan. Trafikmängden på Järnvägsgatan i höjd med detaljplanen uppmättes till 21 802 fordon under en treveckorsperiod i mars 2016. Det innebär cirka 1486 fordon i årsmedeldygnstrafik. Längre österut på Järnvägsgatan uppmättes totalt 12 261 fordonsrörelser under tre veckor i september och oktober 2013. Det innebär en årsmedeldygnstrafik på 580 fordon.

Inför granskningsskedet av detta planarbete genomfördes trafikmätning längs med Järnvägsgatan i anslutning till planområdet. Mätningen genomfördes under en vecka i mitten av augusti månad 2024. Trafikmängden uppmättes till 13649 fordon. Det innebär cirka 2036 fordon i årsmedeldygnstrafik.

Buller

I samband med planarbetet har kommunen tittat på bullerutredningar trafikutredningar/bullerberäkningar som har gjorts i anslutning till Järnvägsgatan. Vid framtagandet av detaljplanen för den angränsande högstadieskolan gjordes bullerberäkningar under 2016. Kommunen beräknade att den nya skolan kan ge upphov till ytterligare 200 fordonsrörelser per dygn. Kommunen tog även höjd för framtida trafikökningar. Med en framtida årsmedeldygnstrafik om 3800 fordon krävs att nya byggnader placeras minst 25 meter från vägmitt för att gällande riktvärden ska kunna efterlevas. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas då till 54 dBA och maxnivån till 68 dBA.

Nya trafikmätningar visar på en årsmedeldygnstrafik på 2036 fordon i anslutning till planområdet. Ur bullersynpunkt innebär tidigare prognoser att riktvärden för buller inte överskrids.

Fastighetsgränsen ligger ca 25 meter från vägmitt vid Järnvägsgatan. Planbestämmelser reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från tomtgräns.

Förändringar

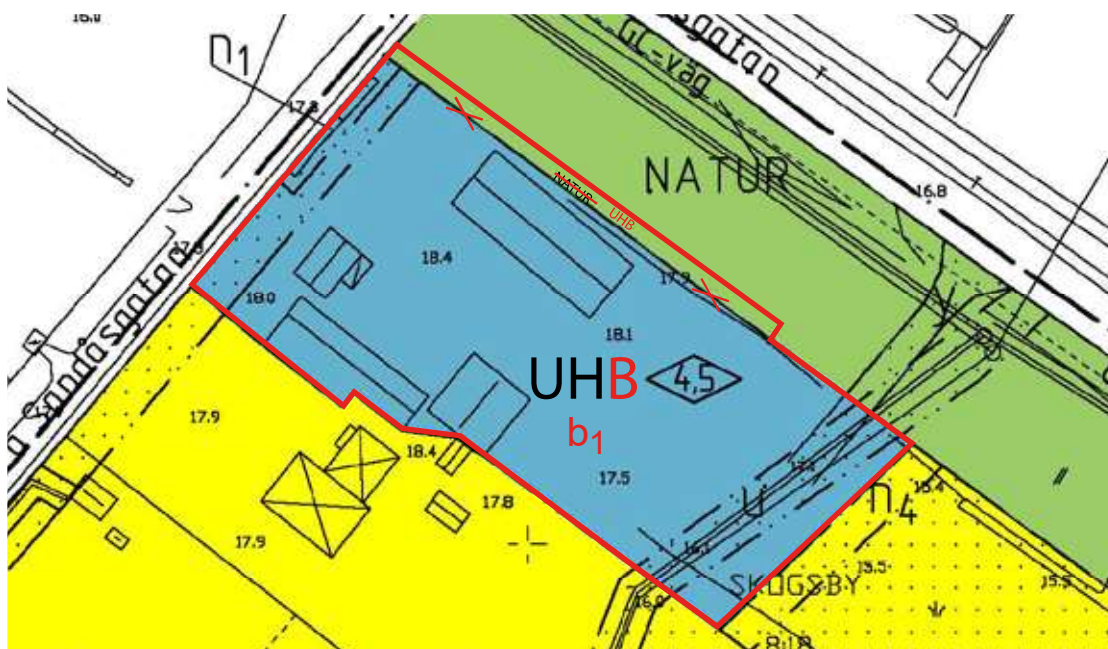
Planförslag

Användningsbestämmelser ändras till UHB (Lager, handel och bostäder) inom hela planområdet som är aktuellt för ändring. Planbestämmelser som läggs till eller tas bort markeras i rött.

Inom fastigheten Skogsby 8:27 finns ett mindre område planlagt som NATUR. Användningsgränsen tas bort och området planläggs med bestämmelserna UHB enligt befintlig markanvändning.

Egenskapsbestämmelsen b₁ (minst 60% av marken ska vara genomsläpplig) läggs till inom användningsområdet UHB.

Inga övriga bestämmelser ändras. Genomförandetiden för ändring av detaljplan är 5 år.



Utsnitt ur plankartan. Aktuellt planområde markeras med röd linje. Planbestämmelser som ändras eller tas bort markeras i rött.

Natur

Landskap

Planområdet är redan bebyggt och inga förändringar planeras. Fastigheterna inom planområdet har idag ingen trädgård utan markytan består till stor del enbart av en grusyta. Planbestämmelsen skulle i framtiden kunna innebära att trädgårdar anläggs med mer grönska.

Lek och rekreation

Planförslaget innebär i sig inga förändringar gällande lek och rekreation men däremot kan boende på fastigheten kunna nyttja befintliga lek- och rekreationsmöjligheter i närområdet.

Vegetation och djurliv

Bostadsändamål kan i praktiken innebära en positiv förändring för växt- och djurliv om trädgårdar anläggs.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Markytan är idag helt genomsläpplig med ett ytskikt av grus. I den ursprungliga detaljplanen finns ingen planbestämmelse om hårdgörandegrad och hela planområdet skulle i praktiken kunna hårdgöras. Planbestämmelse om genomsläpplighet innebär att marken förblir genomsläpplig. Marknivån planeras inte förändras.

Byggnadskultur och gestaltning

Arkitektur

Planområdet är redan bebyggt och det finns inga planer på att uppföra ny bebyggelse i samband med planläggning. Båda fastigheterna har befintliga verkstadsbyggnader. På fastigheten Skogsby 8:18 finns utöver ett bostadshus även två lägenheter inom planområdet. Ny tillbyggnad på fastigheten Skogsby 8:27 kan med relativt enkla förändringar utvändigt byggas om till ett bostadshus. Efter fastighetsreglering kommer fastigheten Skogsby 8:18 bli ca 3500 kvm stor och fastigheten Skogsby 8:27 kommer att bli ca 7200 kvm stor.

Tillgänglighet

Fastigheten Skogsby 8:27 använder idag tre in- och utfarter varav den ena passerar fastigheten 8:18. Vid försäljning av en av fastigheterna är det sannolikt att den in- och fart som passerar fastigheten Skogsby 8:27 kommer att stängas av om inte fastighetsägarna gör en egen överenskommelse. Servitut kan bildas för att upprätta en juridisk överenskommelse. Ansökan görs hos Lantmäteriet.

Bostäder

Planändringen innebär att befintliga byggnader delvis eller helt kan göras om till bostadsändamål. I dagsläget finns det inga planer för befintlig verksamhet att flytta. Planändringen ger en större flexibilitet vid framtida försäljning av fastigheterna.

Arbetsplatser och service

Detaljplanen medför inga förändringar gällande arbetsplats och service. Inom planområdet finns en befintlig verksamhet som planerar finnas kvar. Fastigheten Skogsby 8:18 används redan för bostadsändamål. Om fastigheten Skogsby 8:27 även skulle komma att användas som bostadsändamål finns god möjlighet till arbete och service inom närområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget medför inga förändringar i gatunätet. Kringliggande vägnät är väl utbyggt.

Gång- och cykelvägar

Planändringen innebär att boende kan nyttja det utbyggda gång- och cykelvägnätet inom tätorten. Trafiksäkerheten längs med Järnväggsgatan upplevs som hög med god sikt. Den separerade gång- och cykelvägen samt upphöjda övergångsställen ökar trafiksäkerheten. Området är väl anpassat för gång- och cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats ligger en bit ner på Järnväggsgatan. Vid framtagande av detaljplanen för högstadieskolan diskuterades en ny busshållplats närmare planområdet. Fler boende i området ger utökat underlag för kollektivtrafiken.

Teknisk försörjning

Planändringen föranleder inga förändringar gällande vattenförsörjning, el och tele, avfall och värme.

Dagvatten

Vid behov finns gott om ytor att anlägga kompletterande tekniska lösningar inom planområdet. Dagvatten från fastigheten Skogsby 8:27 skulle efter fastighetsreglering kunna avledas till den befintliga dammen eller till stenkista. Fastigheten angränsar till verksamhetsområde för dagvatten och det finns även möjlighet att utöka det. Då dagvatten hanteras lokalt sker ingen påverkan på ytvattenförekomsten. Grundvattnets kvalitet påverkas ej då halter förväntas vara låga i och med att det är bostadsbebyggelse och verksamheter (lagerlokal) som detaljplanen medger. Grundvattenförekomen är en bergsförekomst och jorddjupet är enligt SGUs kartvisare 3-5 m. Eventuella föroreningar kan fastläggas i mark.

Exploateringsgraden styrs genom en planbestämmelse om genomsläpplighet. I praktiken innebär det att 30 % av marken får hårdgöras. Redan uppförda byggnader fastställs i detaljplan samtidigt som den stora ytan med genomsläpplig markbeläggning kvarstår. Kommunens bedömning är därför att miljö kvalitetsnormer för vatten ej kommer att förändras.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget föranleder inga förändringar gällande översvämning, värme, torka, vind, skred, erosion, och radon.

Förorenad mark

Kommunens bedömning är att det inte finns några potentiella föroreningskällor inom planområdet. Det byggföretag som finns inom planområdet idag är densamma som uppfört befintliga byggnader inom planområdet. Det enda markmaterial som tillförts området är det bärlager som använts för att kunna uppföra byggnaderna samt anlägga körytor inom fastigheten. Byggföretaget använder lokalerna till kontor och förvaring av maskiner. Ingen miljöfarlig verksamhet bedrivs eller har bedrivits inom planområdet. Kommunens bedömning är därmed att det inte krävs någon översiktlig miljöteknisk undersökning.

Trafik

Om fastigheten Skogsby 8:27 i framtiden helt eller delvis används som bostad finns anledning att förmoda att logistiken kring fastigheten ändras. Om fastigheten enbart skulle användas för bostadsändamål, kommer trafikmängden till och från fastigheten markant att minska.

Buller

Trafikmätningar visar att området är möjligt att planlägga för bostadsändamål. Befintlig verkstadsbyggnad på fastigheten Skogsby 8:27 är placerad parallellt med Järnvägsgratan och skärmar av en del trafikbuller.

Ställningstagande och planeringsförutsättningar

Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Mörbylånga kommun antogs 2015-03-24. Området är inte utpekade i översiktsplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller ursprunglig detaljplan för Björnhovda 25:389 m.fl. Detaljplanen vann laga kraft 2009-06-17. Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Genomförandetiden är 15 år och kommer att löpa ut innan aktuell detaljplan kan vinna laga kraft.

I den ursprungliga detaljplanen anges syftet att skapa möjligheter för nybyggnation av marklägenheter i form av parhus samt möjligheter till ytterligare avstyckningar för enbostadshus. Därutöver kan förutsättningar för befintlig bebyggelse och verksamheter regleras och säkerställas.

Gällande detaljplan reglerar användningsområden för bostäder, natur, parkering, lager och handel.

Genom flera fastigheter finns ett område utpekade för underjordiska ledningar. Planbestämmelser anges för skydd av stenmurar och vegetation. Egenskapsbestämmelser reglerar bl.a. exploateringsgrad, höjd på byggnader, våningar tomtstorlek och säkerställer infart till framtida bostadstomter.



Planbestämmelser för utpekade område

- | | |
|---|---|
|  | Marken får inte bebyggas |
|  | Naturområde |
|  | Lager (byggverksamhet utan störande tillverkning) och handel |
|  | Högsta byggnadshöjd i meter |
|  | Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |
|  | Befintliga stenmurar får inte rivas. Murbrott får endast skapas för körbar vägpassage |

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad skall utföras radonskyddad om inte mätning i byggnadsläget visar att det inte behövs.

Gällande detaljplan för Björnhovda 25:389 m.fl. Aktuellt planområde markeras med röd linje.

Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)

Riksintressen

Öland är i sin helhet av riksintresse för sina natur- och kulturvärden. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas enligt 4 kap 2 § MB *riksintresse för rörligt friluftsliv* och 4 kap 3 § MB *riksintresse obruten kust*. Riksintresset syftar främst till att skydda bad-, camping och övriga rekreationsintressen utmed kustbandet. (Planområdet ligger inom Färjestadens tätort och uppfyller därmed kravet för undantag från bestämmelser.) Området omfattas inte av något riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken Landskapsbild. Bestämmelsen bostad syftar till befintlig bebyggelse på fastigheten Skogsby 8:27 och kommer inte att påverka landskapsbilden. Fastigheten Skogsby 8:18 som ska bli en del av Skogsby 8:27 har idag redan användning bostad i den ursprungliga detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer 5 kap

Buller

Miljökvalitetsnormen (MKN) för buller syftar till att skydda människors hälsa från skador och olägenheter som uppkommer av omgivningsbuller. MKN för buller riskerar inte att överträdas.

Luft

Regeringen har fastställt riktvärden för luftföroreningshalter i tätorter. Riktvärden finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, bensen, kolmonoxid, bensen samt PM 10 (partiklar i utomhusluft). Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljö. Utomhusluften i Mörbylånga kommun är generellt av god kvalitet och planförslaget medför ingen negativ effekt på utomhusluften.

Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Västra Ölands kalkberg. Grundvattenförekomsten klassas som otillfredsställande kvantitativ status men med god kemisk status. Grundvattenförekomsten bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag. Ytvattenförekomst är området är Östra Kalmarsunds kustvatten. Ekologisk status för ytvattenförekomsten bedöms vara måttlig och den kemiska statusen uppnår ej beteckningen god.

Områdesskydd 7 kap

Generellt biotopskydd

Alléer, pilevallar, stenmurar, åkerholmar, småvatten, odlingsrösen och källor med omgivande våtmarker i jordbruksmark, omfattas av generellt biotopskydd. I de fall påverkan blir nödvändig krävs dispens från länsstyrelsen. Enligt länsstyrelsen bör ansökan om dispens vara inlämnad och medgiven innan planen antas.

Övriga planföresättningar

Landskapsbildsskydd NVL 19 §

Planområdet berörs/berörs inte av landskapsbildsskydd.

Artskyddsförordningen

Rödlistan

Enligt artportalen finns inga kända rödlistade arter inom planområdet. Inom naturområdet på fastigheten Skogsby 8:18 har växten vit kattost, långbensgroda, mindre och större vattensalamander registrerats.

Kommunala beslut

Bostadsförsörjningsprogram

Alla Sveriges kommuner har ett ansvar för sin egen bostadsförsörjning. Kommunerna ska med riktlinjer planera för att skapa föresättningar för alla sina invånare att leva i goda bostäder. Genom riktlinjer för bostadsförsörjningen tydliggör kommunen sina ambitioner hur boendevillkoren i kommunen ska utvecklas. Mörbylånga kommuns bostadsförsörjningsprogram antagen 20 juni 2017 beskriver hur bostadsförsörjningen bör betraktas i ett brett samhällsperspektiv. Boendeplanering är på så vis en central del i kommunens arbete för utveckling och tillväxt.

Tillgänglighetsplan

Kommunens tillgänglighetsplan från 2014 anger bland annat att kommunen ska göra den fysiska miljön tillgänglig för alla oavsett funktionsnedsättning och att fysiska hinder för personer med funktionsnedsättning ska beaktas i samhällsplaneringen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska genomföra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap 3 § MB och 4 kap 34 § PBL. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. För att komma fram till ett beslut i frågan om miljöpåverkan, enligt 6 kap 7 § MB, genomför kommunen en undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt 6 kap 5,6 §§ MB. Kommunen ska samråda i frågan om betydande miljöpåverkan med länsstyrelsen, enligt 6 kap 6 § MB.

Enligt framtagna undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 23:e maj 2024 är kommunens bedömning att planens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan.

Checklista för sociala konsekvenser

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

Kommunens bedömning är att planförslaget är av begränsad omfattning och att de sociala konsekvenserna påverkas positivt. Boende inom planområdet kan nyttja det serviceutbud och de fritidsaktiviteter som finns i direkt närhet till planområdet. Befintlig gång- och cykelväg samt närhet till kollektivtrafik ger möjlighet till jämlikhet eftersom boende och besökare kan ta sig till och från planområdet utan bil. Om delar av området eller hela området ändras till bostadsändamål finns anledning att tro att markens beläggning kommer att ändras. Plattsättning eller liknande markbeläggning in till bostaden ger ökad möjlighet för bättre framkomlighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bostadsändamål möjliggör att personer vistas inom området under alla tider på dygnet och ökar möjlighet för brottsförebyggning.

Slutsatsen av den sociala konsekvensanalysen är att det inte finns några förslag på åtgärder.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år för ändring av detaljplan. Genomförandetiden berör endast de frågor som ändras i detta planärende.

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

Huvudmannaskap

I gällande detaljplan är kommunen huvudman för allmän platsmark. Planförslaget innebär att den naturmark som tidigare varit allmän plats ändras till kvartersmark. Enligt planförslaget återstår därmed ingen allmän plats inom området som är aktuellt för ändring av detaljplan.

E ON ansvarar för elledningar.

Skanova är nätägare i området.

Kretslopp Sydost ansvarar för sophanteringen.

Avtal

Inga avtal kommer att upprättas till följd av planläggning.

Ansvarsfördelning

Vid genomförande av planen bekostar exploitören eventuell framtida utbyggnad av samtlig infrastruktur så som vägar och ledningar.

Tidplan för genomförandet

Planområdet är redan utbyggd. Det finns i dagsläget inga planer på att uppföra nya byggnader inom respektive fastighet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna inom planområdet är inte anslutna till någon gemensamhetsanläggning.

Servitut

Fastigheten Skogsby 8:18 belastas av två servitut; ledningsrätt för vatten och avlopp samt ett avtalsservitut för en jordkabel. Fastigheten Skogsby 8:27 belastas av en ledningsrätt för vatten- och avlopp.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

En anledning till att ändring av detaljplanen tas fram är för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Skogsby 8:18 enligt befintlig markanvändning. Fastighetsbildning för Skogsby 8:18 planeras enligt nedan, markerat i grönt. Naturområdet runt dammen planeras tillföras Skogsby 8:27. Ny fastighetsbildning för Skogsby 8:27 illustreras i orange färg nedan. Befintliga fastighetsgränser illustreras med vita linjer och plangräns i svart.



Planerad fastighetsreglering för fastigheterna Skogsby 8:18 och 8:27 illustreras i grönt och orange. Planområdet markeras med svartstreckad linje.



Kartan till vänster visar ett utsnitt ur den ursprungliga detaljplanen samt planerad fastighetsreglering. Fastigheten Skogsby 8:27 är idag planlagd för lager och handel. En mindre del i nordost är planlagd som naturmark.

Fastigheten Skogsby 8:18 är planlagd för bostadsändamål samt lager och handel. Inom den nordöstra delen av fastigheten Skogsby 8:18 (som är planlagd för lager och handel) finns det bostadslägenheter.

Utsnitt ur gällande detaljplan. Planerad fastighetsreglering markeras med svarta linjer.

Ekonomiska åtgärder

Kostnadsfördelning

Kostnaden för upprättande och genomförande av detaljplan bekostas av exploatören. Detta inkluderar eventuella utredningar, förundersökningar, fastighetsrättsliga frågor och infrastruktur.

Tekniska åtgärder

Planområdet är redan utbyggt. Det finns ingen planerad utbyggad som föranleder ändringar eller ytterligare utbyggnad av tekniskt system.

Konsekvenser av planens genomförande

Landskap

Planförslaget föranleder ingen ändring i landskapet. Området är redan bebyggt.

Infrastruktur och kommunikation

Planförslaget kan innebära en ändring gällande infarter till fastigheten Skogsby 8:27. Idag finns det tre infarter till fastigheten varav den ena passerar Skogsby 8:18. Den nordvästra infarten till Skogsby 8:27 kan komma att stängas av om ingen överenskomelse görs med den nya fastighetsägaren.

Buller

Planförslaget innebär ingen förändring gällande bullersituationen. Trafikmätningar och tidigare bullerutredningar visar att planområdet är lämpligt att planlägga för bostadsändamål.

Boende och service

Planförslaget möjliggör bostadsändamål inom planområdet. Området ligger inom Färjestadens tätort med närhet till förskola, skola, vård och omsorg. I direkt närhet till planområdet finns säkra gång- och cykelvägar både in till tätorten och till områden utanför Färjestaden såsom Skogsby.

Klimat och energi

Planbestämelse om andel genomsläpplig yta införs för att säkerställa att den befintliga markbeläggningen fortsättningsvis är genomsläpplig. Markens infiltrationsmöjligheter inom planområdet är god och sammantaget bedöms ingen negativ påverkan på recipienten.

Dagvatten hanteras lokalt och därmed sker ingen påverkan på ytvattenförekomsten. Grundvattnets kvalitet påverkas ej då halter förväntas vara låga i och med att det är bostadsbebyggelse och verksamheter (lagerlokal). Eventuella föroreningar kan fastläggas i mark.

Verksamheter och areella näringar

Inom planområdet finns en befintlig verksamhet. Planförslaget innebär ingen förändring gällande användningen "Lager (byggverksamhet utan störande tillverkning) och handel". Fastighetsägaren har meddelat att det inte finns några planer på att flytta eller ändra befintlig verksamhet.