

GRUNDKARTA

Dnr:20/764

GRUNDKARTA över Torslunda 1:26, Björnhovda 21:3 m.fl. Mörbylånga registerområde och kommun

Upprättad genom utdrag ur Mörbylånga kommuns baskarta, samt kontroll med nymätning.

Koordinatsystem SWEREF 99 16 30. Höjdsystem RH 2000.

Plan- och byggkontoret, Mörbylånga kommun ansvarar ej för bifogande ledningar.

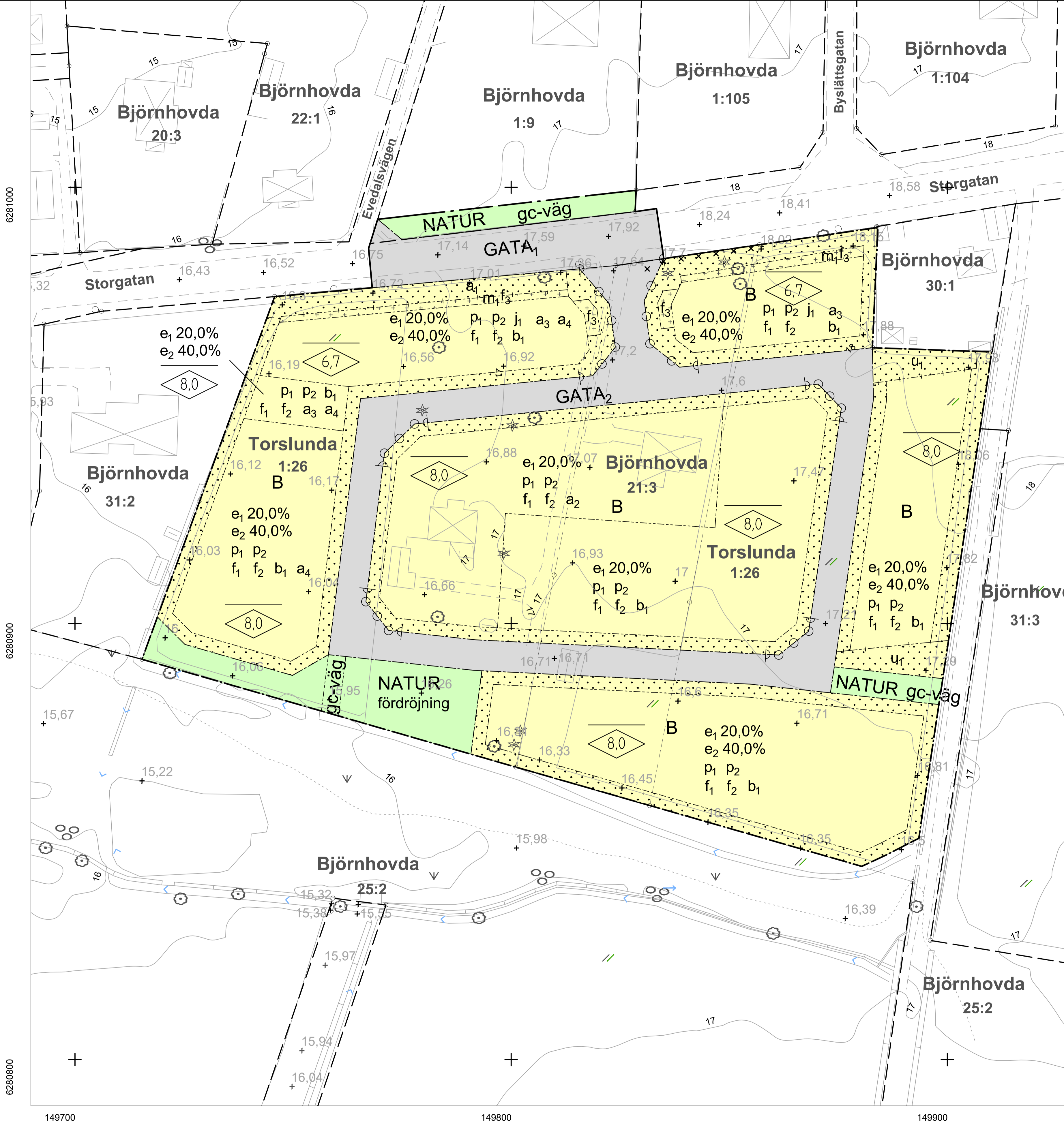
Upprättad på Plan- och byggkontoret,

2024-02-20

Tobias Gerberg
Mätningssingenjör

Grundkartans beteckningar

Björnhovda	Traktnamn/kvarternamn
31:1	Fastighetsbeteckning
s	Servitut
lr	Ledningsrätt
s.1	Samfällighet
ga.1	Gemensamhetsanläggning
Storgatan	Gatunamn
+	Belysningsstolpe
o	Elastolpe/telestolpe
- - -	Traktgräns
- - - - -	Fastighetsgräns
	Staket
	Stödmur/Kaj
	Höjdkurvor
	Häck
	Mur
	Slänt
	Vattendrag/dike
	Kantsten
	Cykel/gångväg
	Anläggning
	Väggkant
	Ägoslagsgräns
	Fast förlämnings
	Bostadshus, fasadlinjen redovisad
	Bostadshus, takkonturen redovisad
	Uthus, fasadlinjen redovisad
	Uthus, takkonturen redovisad
	Byggnad i allmänhet, fasadlinjen redovisad
	Byggnad i allmänhet, takkonturen redovisad
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Vatten/damm/Bassäng



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA₁ Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2p.
- GATA₂ Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2p.
- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATSMARK

- Utformning gc-väg gc-väg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2p.
- fördrojning Fördrojningsmagasin för dagvatten med en volym av 135 kubikmeter, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Omfattning e₁ 0,0% För friliggande byggnader är största byggnadsarea angivet i % av fastighetsarean, dock max 200 m² per fastighet, PBL 4 kap 11 § 1 st 1p.
- e₂ 0,0% För parhus, radhus eller kedjehus är största byggnadsarea angivet i % av fastighetsarean och varje bostadsenhet får högst omfatta 120 kvm byggnadsarea exklusive kompletterbyggnad, PBL 4 kap 11 § 1 st 1p.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st 1p.
- p₂ Kompletterbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st 1p.

- Marken får inte förses med byggnadsverk, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med bullerskärm och kompletterbyggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Utfart

- Utfart får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §
- j₁ Utfart får endast anordnas mot lokalgata, PBL 4 kap. 9 §

Utformning

- f₁ Högsta nockhöjd för kompletterbyggnad är 4,0 meter inom användningsområdet, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak eller mansardtak. Minsta takvinkel för sadeltak är 18 grader med undantag för mindre utbyggnader, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Byggnadsverk helt eller delvis placerade på plusmark ska utföras med ofärgat trä, faluret trä eller vit puts mot Storgatan. Sammanbyggda byggnadsverk längs Storgatans sträckning ska utformas med livförsiktighet, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

- 8,0 Högsta nockhöjd i meter, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar

- m₁ Bullerplank med en höjd av minst 1,8 meter över anslutande marknivå. Bullerskyddet ska uppföras i egenskapsrådets hela längd, PBL 4 kap 12 § 1 st 2 p.

Utförande

- b₁ Endast källarlösa byggnader, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

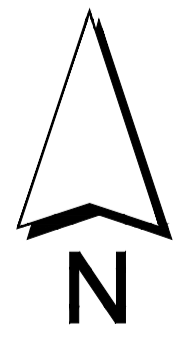
Villkor för lov

- a₃ Bygglov får inte ges för bostadsbyggnad förrän bullerskydd är utfört, PBL 4 kap 14 §.
- a₄ Bygglov får inte ges förrän luftledning är markförlagd, PBL 4 kap 14 §.

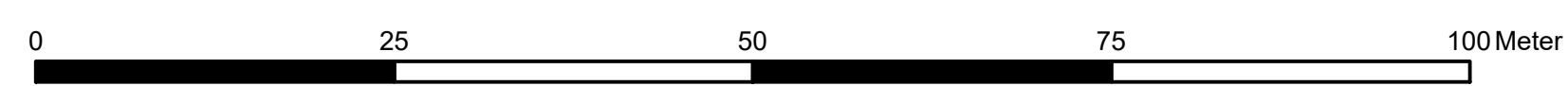
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år, PBL 4 kap. 21 §
- Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän platsmark, PBL 4 kap. 7 §
- Markreservat för allmännyttiga ändamål u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- Ändrad lovplikt, fastighetsplan a₁ Marklov krävs för ingrepp i stenmur, PBL 4 kap. 15 § 1st
- a₂ Marklov krävs för fallning av träd med en stamdiameter över 50 cm inom användningsområdet, PBL 4 kap. 15 § 1st

F238



Skala 1:500 (A1)

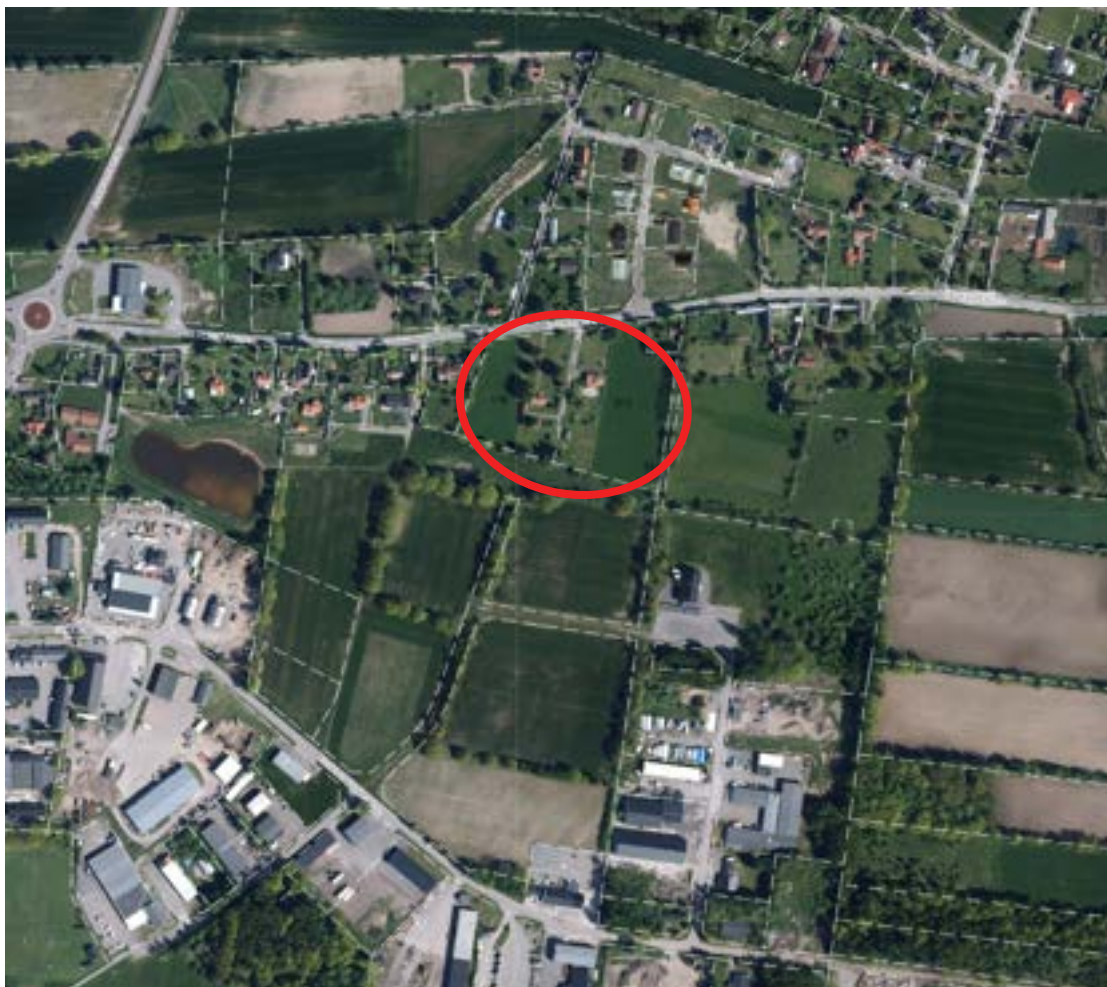


 386 80 Mörbylånga Tel: 0480 470 00 www.morbylanga.se	Antagandehandling 2024-03-21			
	Detaljplan för Torslunda 1:26 & Björnhovda 21:3 Färjestaden Mörbylånga kommun			
Upprättad: 2024-03-07	Diarienummer: 2020-764	Planskede	Beslutsdatum	Insats
Reviderad:		Samråd	2021-08-19 § 137	SBN
Atrio arkitekter: Sebastian Andersson Arkitekt SAR/MSA	Skala: 1:500 (A1)	Granskning	2023-05-25 § 76	SBN
Fredrik Meurling		Antagande	2024-06-17 § 65	KF
Planchef		Laga kraft	2024-07-17	



Detaljplan för Torslunda 1:26 & Björnhovda 21:3 Färjestaden, söder om Storgatan

Antagandehandling
21 mars 2024



Planbeskrivning

Dnr 2020-764

Planbesked 2020-08-28
Samrådsbeslut 2021-08-19
Granskningsbeslut 2023-05-25
Antagandebeslut 2024-06-17
Laga kraft 2024-07-17

Samrådshandling 2021-08-19
Granskningshandling 2023-05-25
Antagandehandling 2024-03-21

Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av Mörbylånga kommun i samarbete med Atrio arkitekter i Kalmar. Följande personer har medverkat i planarbetet:

Mörbylånga kommun:

Ida Svensson	Planarkitekt
Fredrik Meurling	Planchef
Anders Andersson	Planarkitekt
Magdalena Andersson	Miljöhandläggare
Peter Eriksson	Rörnätschef
Fredrik Wermelin	Mark- och exploateringschef

Atrio Arkitekter:

Johan Lunde	Arkitekt SAR/MSA
Sebastian Andersson	Arkitekt SAR/MSA

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?

En detaljplan ska upprättas när det inom ett område finns många motstående intressen. 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 utökat förfarande

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 utökat förfarande och nedan följer en kortare beskrivning av processen, se även figuren nedan.

Samråd

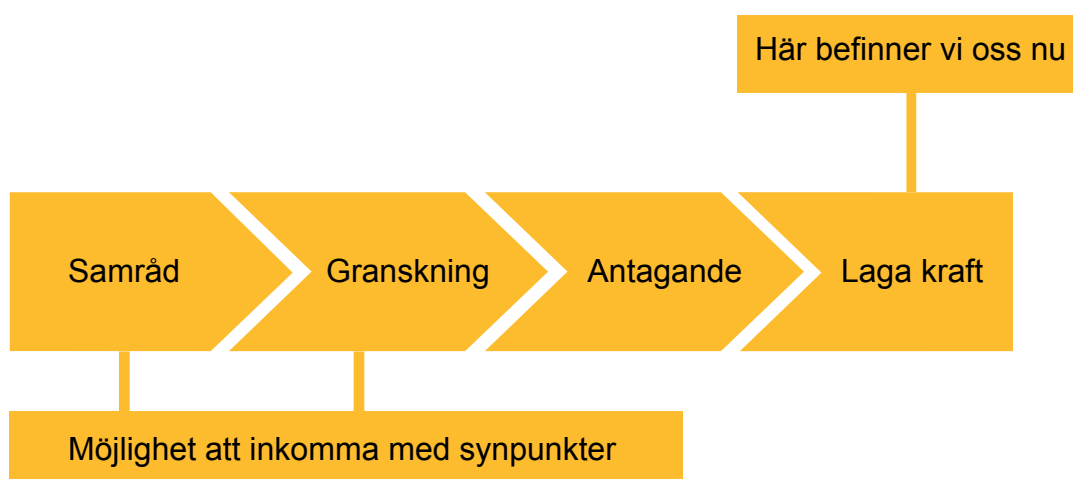
Under samrådet är ett första förslag till detaljplan tillgängligt för berörda och allmänheten under minst fyra veckor. Syftet med samrådet är att hämta in synpunkter och kunskap från de som berörs av planen. Under samrådet ska länsstyrelsen, kända sakägare samt andra som har ett väsentligt intresse av 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 kommunfullmäktige. 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 utökat förfarande	3
Syfte och omfattning	5
Planens syfte	5
Sammandrag av planförslaget	5
Bakgrund och uppdrag	5
Handläggning och tidplan	5
Handlingar	5
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Byggnadskultur och gestaltning	10
VTeknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	17
Förändringar	22
Natur	22
Byggnadskultur och gestaltning	22
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	29
Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)	32
Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)	36
Övriga planförutsättningar	37
Kommunala beslut	37
Undersökning om betydande miljöpåverkan	37
Genomförande	38
Organisatoriska åtgärder	38
Fastighetsrättsliga åtgärder	39
Ekonomiska åtgärder	40
Tekniska åtgärder	40
Konsekvenser av planens genomförande	41
Landskap	41
Infrastruktur och kommunikation	41
Boende och service	41
Klimat och energi	41

Syfte och omfattning

Planens syfte

Planens syfte är skapa möjligheter för nya bostäder i östra Färjestaden. Avsikten är att möjliggöra byggnation av parhus, kedjehus, radhus såväl som friliggande enfamiljsbostäder på fastigheterna Torslunda 1:26 och Björnhovda 21:3, samt att skapa förbindelser till fots eller med cykel till närliggande rekreationsområden, service och natur.

Sammandrag av planförslaget

Fastigheterna Torslunda 1:26 och Björnhovda 21:3 utgör idag två stora tomter bebyggda med vardera ett enbostadshus. Planförslaget innebär att fastigheterna kan styckas till cirka 20 tomter för bostadsändamål. Förslaget är utformat för att möjliggöra olika bostadstyper och de befintliga bostadshusen bevaras. En ny lokalgata löper i en ögla genom området från infarten vid Storgatan och skapar den grundläggande strukturen för kvartersmarken. Del av fastigheten Björnhovda 1:9 och en del av Storgatan inkluderas i detaljplanen för att möjliggöra framtida utbyggnad av en gång- och cykelväg. Planområdet kopplas samman med omgivningarna i sydväst och sydöst genom gång- och cykelvägsanslutningar. I områdets sydvästra del är ett stycke naturmark placerat som ansluter till naturstråket söder om planområdet.

Bakgrund och uppdrag

Ansökan om planbesked för upprättande av ny detaljplan gällande fastigheterna Torslunda 1:26 och Björnhovda 21:3 inkom den 15 maj 2020.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 8 juli 2020 om positivt planbesked till ansökan genom detaljplan med utökat planförfarande.

Handläggning och tidplan

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 7 §.

- Samrådsbeslut i nämnd, augusti 2021
- Granskningsbeslut i nämnd, maj 2023
- Antagande i nämnd, mars 2024
- Laga kraft, april 2024

Handlingar

Till Detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, daterad den 21 mars 2024
- Planillustration, daterad daterad den 21 mars 2024
- Planbeskrivning, daterad den 21 mars 2024
- Checklista miljöbedömning, daterad den 19 augusti 2021
- Aktuell grundkarta, daterad 20 februari 2024

- Aktuell fastighetsförteckning
- Bullerutredning, daterad 07 mars 2024
- VA-utredning, daterad 09 mars 2022

Läge och areal

Planområdet är beläget i Färjestadens östra del utmed Storgatan. Området ansluter i väst till villabebyggelse och i öst till åkermark tillhörande lantbruksfastigheten Björnhovda 31:3. I söder gränsar området till ett grönt stråk som ligger i anslutning till obebyggd jordbruksmark. Planområdet omfattar ca 2 hektar.



Planavgränsning

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar de privatägda fastigheterna Torslunda 1:26, Björnhovda 21:3 och del av fastigheten Björnhovda 1:9 samt fastigheten Björnhovda 25:2 som inkluderar Storgatan.

Förutsättningar

Natur



Vy från Storgatan och trädridåer utmed planområdet.

Landskap

Planområdet omgärdas av riklig växtlighet i form av träd och buskar. Trädridåerna längs områdets östra, södra och västra gräns skapar ett tydligt rum i landskapet.

Marken på fastigheterna Torslunda 1:26 och Björnhovda 21:3 är delad i tre fält i nord-sydlig riktning. Fastigheterna har tidigare varit en del av odlingslandskapet och vissa inslag av detta kännetecknar planområdet än idag. Historiskt har de två yttersta fälten nyttjats för jordbruk vilket fortfarande är synligt i markvegetation. Det mittersta fältet kännetecknas av lägre markväxtlighet och en blandning av fristående fruktträd och högre träd vilket bidrar till att skapa en tydlig indelning av fälten.

En stenvmur avgränsar fastigheten Torslunda 1:26 mot Storgatan. Även Björnhovda 1:9 avgränsas mot Storgatan av en stenvmur. Ytterligare en stenvmur återfinns i den nordöstra delen av fastigheten Björnhovda 21:3, vilken dock är bevuxen med buskage och träd. Stenvmurarna omfattas inte av generellt biotopskydd men framför allt muren på Torslunda 1:26 är tydligt karaktärsskapande. Öster om planområdet löper en fägata med stenvmurar på bägge sidor, där den östra gränsar mot jordbruksmark tillhörande Björnhovda 31:3 och omfattas av biotopskyddsbestämmelser.

Öster om planområdet fortsätter odlingslandskapet med åkermark och direkt söder om området ryms ett kilformat grönt stråk mellan trädridåerna som följer den tidigare ägoindelningen.



Grönt stråk söder om planområdet.

Vegetation och djurliv

Planområdets västra och östra delar består av mark som tidigare nyttjats för odling, avskilda av en kortgräsyta med ett antal fristående träd i områdets mitt där även bostadshusen är belägna. Marken lutar svagt från den högsta punkten +18 meter i områdets nordöstra hörn till lägsta punkten i det sydvästra hörnet cirka +16 meter över nollplanet i RH 2000. Längs planområdets gränser växer träd och buskar vilket skapar gröna trädridåer som inramar planområdet. Det gröna stråk som gränsar till planområdet i söder uppvisar en riklig växtlighet och stor artrikedom. Inom planområdet finns inga skyddsvärda träd men ett kastanjeträd söder om bostadshuset på fastigheten Torslunda 1:26 bedöms som värdefullt. Vid inventering noterades inga rödlistade djur eller växter inom området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Anmälningsplikt råder enligt kulturminneslagen om fornlämning påträffas.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet ligger cirka 16–18 meter över nollplanet i RH 2000. Enligt SGU:s geologiska kartor består jordarten inom området till största del av postglacial finsand och berggrunden av sedimentär berggrund. Postglacial finsand har en hög genomsläpplighet och hög halt näringsämnen, varför den ofta nyttjas som jordbruksmark. Uppskattat jorddjup är cirka 3–5 meter och infiltrationsförmågan klassas som hög. Vissa inslag av lerig morän med låg genomsläpplighet kan även förekomma.



Markbeskaffenhet, källa SGUs jordartskarta.

Byggnadskultur och gestaltning

Arkitektur



Befintliga hus inom planområdet.

Inom planområdet finns två friliggande enfamiljshus. Således kännetecknas området av en gleshet där landskapet till stor del råder.

Den omgivande bebyggelsen består främst av enfamiljshus med tillhörande komplementbyggnader. Väster och norr om planområdet kännetecknas byggnationen av sadeltak eller mansardtak med träpanel som huvudsakligt fasadmateriäl. Byggnadsytan är generellt generös och motsvarar relativt stora tomter. Nordöst om planen är husen till stor del nybyggda. Utmed Storgatan öster om planområdet och i Björnhovda by präglas den byggda kontexten av en tydlig lantbrukskaraktär.

Industriområdet söder om planområdet är idag endast skönjbart genom en enstaka skorsten synlig över träden. Den verksamhetsplan som är vunnit laga kraft för industriområdet bedöms ej ha stor påverkan på platsen då det gröna stråket mellan områdena fungerar som en visuell barriär.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet bedöms vara god, utan fysiska hinder eller svåråtkomlig terräng.

Bostäder

De befintliga bostäderna på området utgörs av de två enfamiljshusen. Även omgivande bostadsbebyggelse består främst av enfamiljshus.



Lantbruksbyggnader utmed Storgatan.

Kulturhistoria

Utmed Storgatan nordöst om planområdet ligger sammanbyggda hus av kulturhistoriskt värde. Dessa kännetecknas av en tydlig lantbrukskaraktär med faluröda fasader och funktionellt styrd utformning och tillkomst. I Björnhovda by finns flertalet byggnader med liknande kännetecken. Sammantaget utgör dessa byggnader en värdefull bebyggelsemiljö, tydligt kopplad till det omgivande jordbrukslandskapet.



Karta: service och verksamheter.

- Service & fritidsaktiviteter
- Verksamheter & handel

Arbetsplatser och service

Planområdet inrymmer inte några arbetsplatser eller serviceverksamhet, men återfinns i relativt stor grad i områdets närhet. Kommunal och kommersiell service finns i centrala Färjestaden cirka 1,5–2 km väster om området. Livsmedelsförsäljning finns även vid korsningen Storgatan/väg 136 och till viss del i Björnhovda by. Förskolor och skolor är huvudsakligen belägna i väst eller nordväst i förhållande till planområdet och nås via Storgatan eller Möllstorpsgatan/Åkervägen.

Lek och rekreation

Planområdet är omgivet av bostadsbebyggelse, natur och åkermark. Idag nyttjas inte området för lek eller rekreation i vidare bemärkelse. Däremot bedöms rekreativiteterna som goda i planområdets omgivning. Närheten till natur, fotbollsplaner, Färjehallen och en skateboard-yta är några av rekreativiteterna som går att nå från planområdet. Söder om området finns ett grönt stråk som används för passage i öst-västlig riktning och bedöms värdefull både för rekreation och ur biologisk synvinkel.

Gator och trafik

Tillgänglighet och orienterbarhet

Storgatan förbinder planområdet med centrala Färjestaden i väst och väg 136 i öst. Trafikverket är väghållare för Storgatan längs planområdets utbredning. En asfalterad infart förlagd till områdets mitt bistår de bägge fastigheterna och utgör tillsammans med Storgatan de enda gatorna inom området. I nordväst gränsar planområdet till infarten Evedalsvägen och i nordöst finns infarten till Byslättsgatan, vilka angör bostadsområden på norra sidan av Storgatan.



Storgatan längs planområdet.

Gatunät

Gaturummet längs Storgatan karakteriseras av träd och grönska nära vägen vilket skapar ett koncentrerat rum som rytmiskt varierar med öppna fält. Det finns inga trottoarer utan endast en smal vägren av asfalt och grus som övergår till en gräsbeklädd väglänt med träd, buskage, murar och i vissa fall bebyggelse nära vägen. Storgatan är på sträckan mellan rondellen i väst och väg 136 i öst således främst utformad för biltrafik. Cykel- och gångtrafik inrättas sig efter biltrafikens premisser och sker i kanten av gatan utan synlig avgränsning. Generellt är utfarter till Storgatan inte samlade till korsningar utan ligger omväxlande på var sida av vägen.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg finns från centrala Färjestaden till och med räddningstjänsten vid rondellen väster om området. Byggd gång- och cykelväg saknas till området, men medel finns avsatta hos kommunen och Trafikverket för en planerad GC-väg längs Storgatans norra sida. GC-vägen har stöd i gällande översiktsplan och planeras att färdigställas inom en treårsperiod. Idag kan trafiksituationen beskrivas som osäker för gång- och cykeltrafikanter då hastighetsbegränsningen längs planområdet är 60 km/h. Den planerade GC-vägen kommer därför att öka både tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Kollektivtrafik

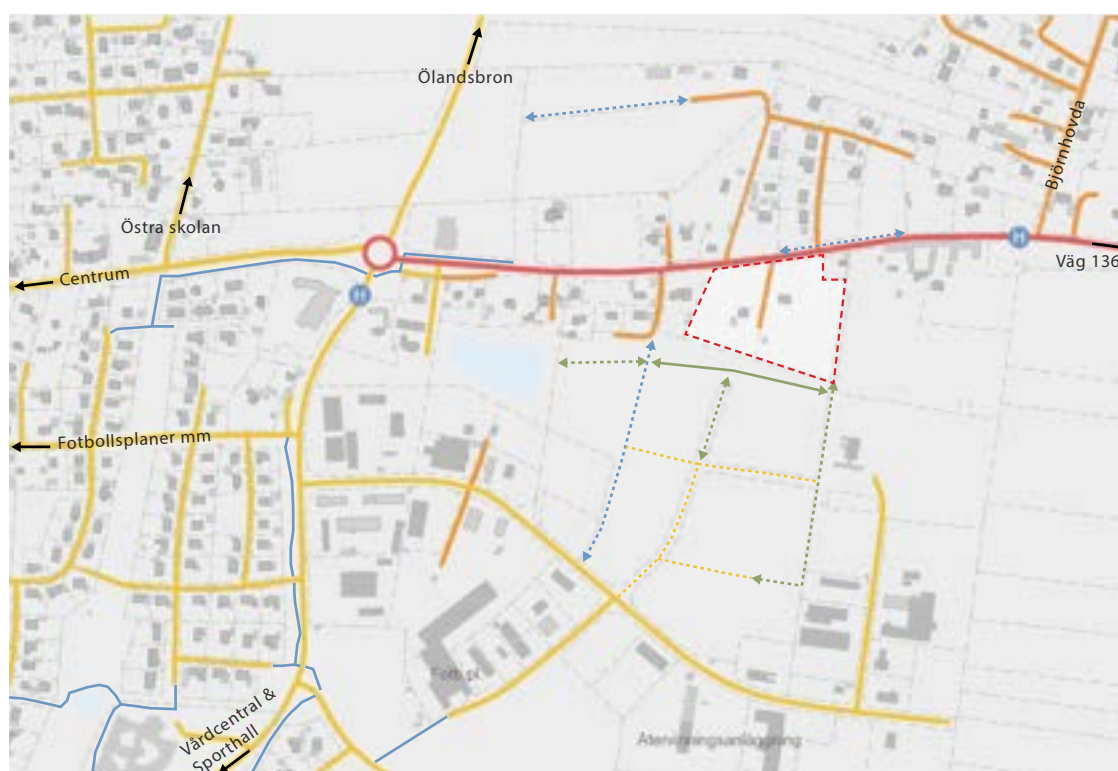
Närmaste busshållplatser är Sandåsgatan cirka 500 meter från planområdet och Björnhovda hållplats cirka 300 meter österut. Sandåsgatan trafikeras av linje 404, med två avgångar per timme under pendlingsstid i riktning Kalmar C / Mörbylånga. Björnhovda hållplats trafikeras av linje 102, 103 och 104 med förbindelser inom Öland.

Parkering & utfarter










Befintlig parkering på fastigheterna Toroslunda 1:26 och Björnhovda 21:3 sker i anslutning till bostäderna, vilka delar en gemensam utfart till Storgatan.

Räddningsvägar

Räddningstjänsten har inga räddningsvägar inom planområdet.



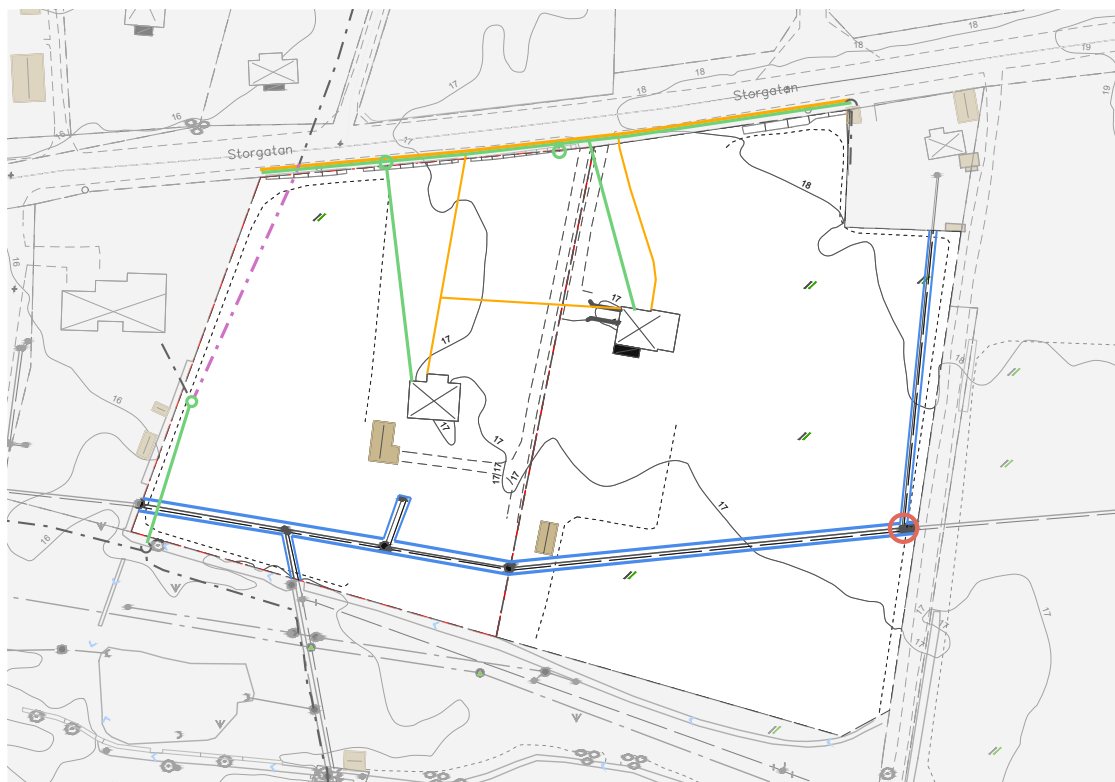
Vägkarta

 Bilväg - statlig väghållare	 Gång- och cykelväg
 Bilväg - kommunal väghållare	 Planerad gång- och cykelväg
 Bilväg - enskild väghållare	 Naturstråk
 Förbindelser	 Planerat naturstråk
 Busshållplats	

VTeknisk försörjning

El och tele

E.ON svarar för elförsörjningen i området. Elkabel löper utmed Storgatan med anslutningar till bostadshusen. En luftledning löper i planområdets västra del, vilken övergår till elkabel med anslutning till grannfastigheten i väst. Skanova är nätägare. Kanalisation i form av plaströr och direktförlagd kabel löper parallellt med eldragningen längs Storgatan med anslutningar till bostadshusen. Bredband finns utbyggt till närmaste telestation och fiberanslutning är möjlig inom planområdet.



Befintliga ledningar.

	Spill & vattenledning		Elkabel		Nätledning
	Brandpost		Luftledning		

Vatten och brandvattenförsörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten. En vattenledning i gjutjärn med dimension 150 mm löper genom områdets södra del. Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunens dricksvattennät. I planområdets östra del är en brandpost med beteckning VBP678 belägen.

Spillvatten

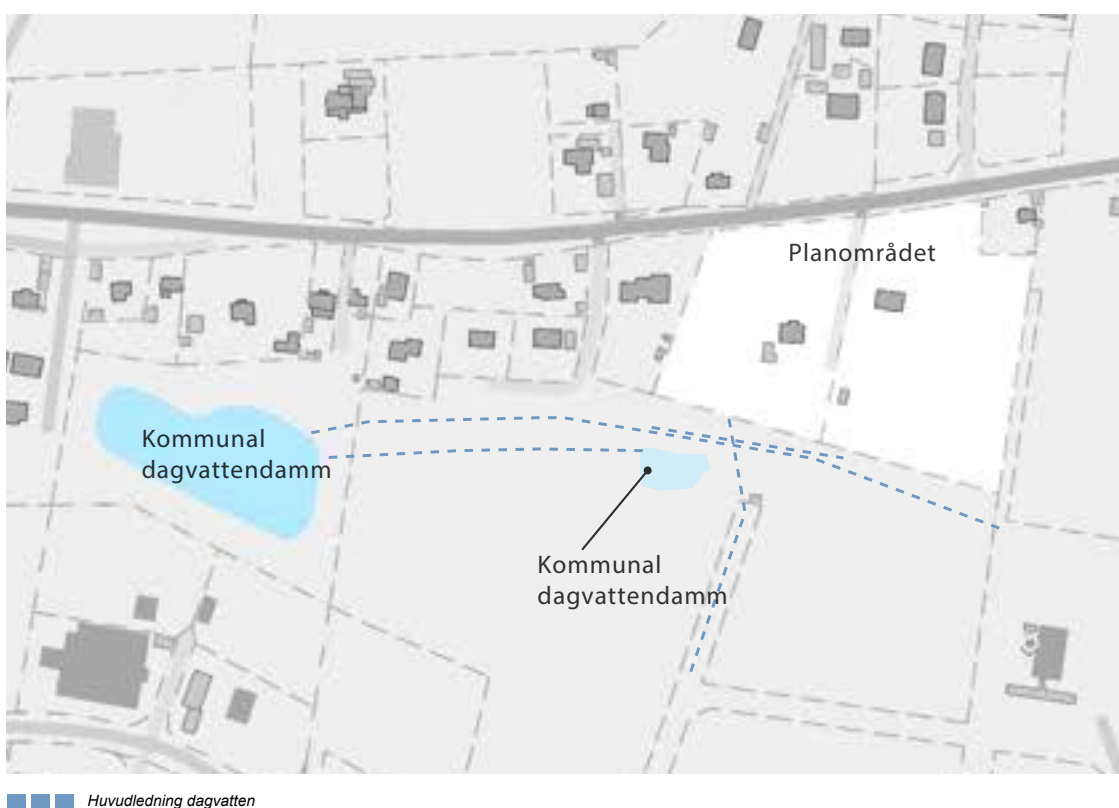
Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Genom områdets södra del löper en spillvattenledning i betong med dimension 225 mm i öst-västlig riktning, parallellt med vattenledningen. De bostadshus som finns inom området är anslutna till dessa ledningar. Vid planområdets östra gräns finns även ledningar till fastigheten Björnhovda 30:1 i nordöst. Det finns också spillvatten- och vattenanslutningar från söder.

Avfall och värme

Kretslopp Sydost ansvarar för sophanteringen i området. Närmaste återvinningsstation finns på Industrigatan, söder om planområdet. Bostadshuset på fastigheten Torslunda 1:26 använder jordvärme för uppvärmning och bostadshuset på fastigheten Björnhovda 21:3 använder elpanna.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. En VA- och dagvattenutredning har genomförts och i den konstateras att området belastas av vattenavrinning från nederbörd inom området. Viss vattenavrinning sker även ifrån vägen i norr. Området består huvudsakligen av postglacial finsand, vars infiltrationsförmåga klassas som hög. Planområdet ligger inom Björnhovda - Arontorp dikesföretag och diken finns öster och söder om plangränsen.



Dagvattenkarta.

I anslutning till dikesföretagets avslut i väst har kommunen anlagt en dagvattendamm. Ytterligare en dagvattendamm finns direkt söder om planområdet.

Genom befintliga diken och avrinning med flödesriktning från öst-väst mynnar dagvattnet från planområdet i dessa dammar, där en uppehållstid erhålls vilket gör att vattnet renas innan det avleds till Kalmarsund. Dagvattendammarna och övriga dagvattenåtgärder i enlighet med den nyligen antagna verksamhetsplanen för Björnhovda 31:1 m.fl. gör att tillkommande dagvatten vid exploatering på industriområdet såväl som från omkringliggande områden kan hanteras med ringa negativ påverkan på recipienten och utan att någon miljö kvalitetsnorm försämras.

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 16–18 meter över havet är risken för översvämning från havet oväsentlig.

Värme, torka och vind

Vid ökande medeltemperaturen kan hälsovådliga 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. Planområdet består av öppen jordbruksmark med inslag av träd i områdets mittersta del och längs områdesgränserna 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

Inga av kommunen kända föroreningar finns i området.

Radon

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



Gammastrålning, uran, källa SGU.

Trafik

Storgatan trafikeras av en relativt stor mängd biltrafik. Hastighetsbegränsningen utmed planområdet är 60 km/h vilket påverkar trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter samt buller.

Mätpunkt	2000			2012			2021*		
	ÅDT (f/d)	TF (f/d)	TF %	ÅDT (f/d)	TF (f/d)	TF %	ÅDT (f/d)	TF (f/d)	TF %
4640050 Storgatan	3380	140	4,1	3850	210	5,4	4200	250	6

*beräknade trafikflöden

Trafik på Storgatan, källa Bullerutredning (SWECO, 2023).

Trafikverket genomförde 2012 mätning av trafikmängd och hastighet på Storgatan. Årsmedeldygnstrafik, ÅDT för samtliga fordon, beräknades till 3850 ± (6%) för sträckan från rondellen vid brandstationen till väg 136. Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg och spårtrafik vid befintliga bostäder ska bullerberäkningar baseras på årsmedeldygnstrafik. Riktvärdet för stora säsongsskillnader vilket kan föranleda att säsongsvärden bör användas är skillnader på 40 %.

Punkt	2040		
	ÅDT (f/d)	Antal tunga fordon	TF %
4640050 Storgatan	5000	350	7%

Prognostiserad trafik 2040, källa Bullerutredning (SWECO, 2023).

Den bullerutredning som genomförts baseras på prognostiserad trafik för år 2040 med uppräknat ÅDT-värde 5000 fordon. Uppräkningsindex för sommardygnstrafik, SDT, är 30% för den aktuella mätpunkten på Storgatan och följaktligen har ÅDT använts enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för bullerberäkningar.

Buller

En bullerutredning har genomförts för att beräkna ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad. Beräkningarna baseras på en prognostiserad trafik för år 2040.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

4§ Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Nuvarande hastighetsbegränsning på Storgatan är 60 km/h vilket medför en zon angränsande Storgatan där framtida bebyggelse kan komma att överskrida ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) vid fasad utan någon form av bullerskyddskärm. Även riktvärdet för uteplats överskrids, se Bilaga 1 Bullerutredning.

Ytterligare beräkningar har genomförts med bullerskyddsskärm mot Storgatan (se Bilaga 2-5, Bullerutredning). Dessa visar att med bullerskyddsskärm uppfylls kraven i förordning (2015:216) om högst 60dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

För ett stycke kvartersmark i nordväst som inte direkt angränsar mot Storgatan överskrids nivåerna för maximal ljudnivå vid uteplats (bilaga 6).

Bilaga 7-9 visar att bullerkraven uppfylls med 1 meter hög bullerskyddsskärm. Med hänsyn till noggrannhet ± 3 dB i beräkningarna rekommenderas dock höjd på 1,8 meter.

Med bullerskyddsskärm kan även riktvärdet för uteplats uppfyllas för minst en uteplats för samtliga bostäder. Följaktligen rekommenderas bullerskydd för att säkerställa att kvartersmark närmast Storgatan är lämplig för sitt ändamål.



Bilaga 1 bullerutredning: ekvivalent ljudnivå 60 km/h, prognostiserad trafik för år 2040.



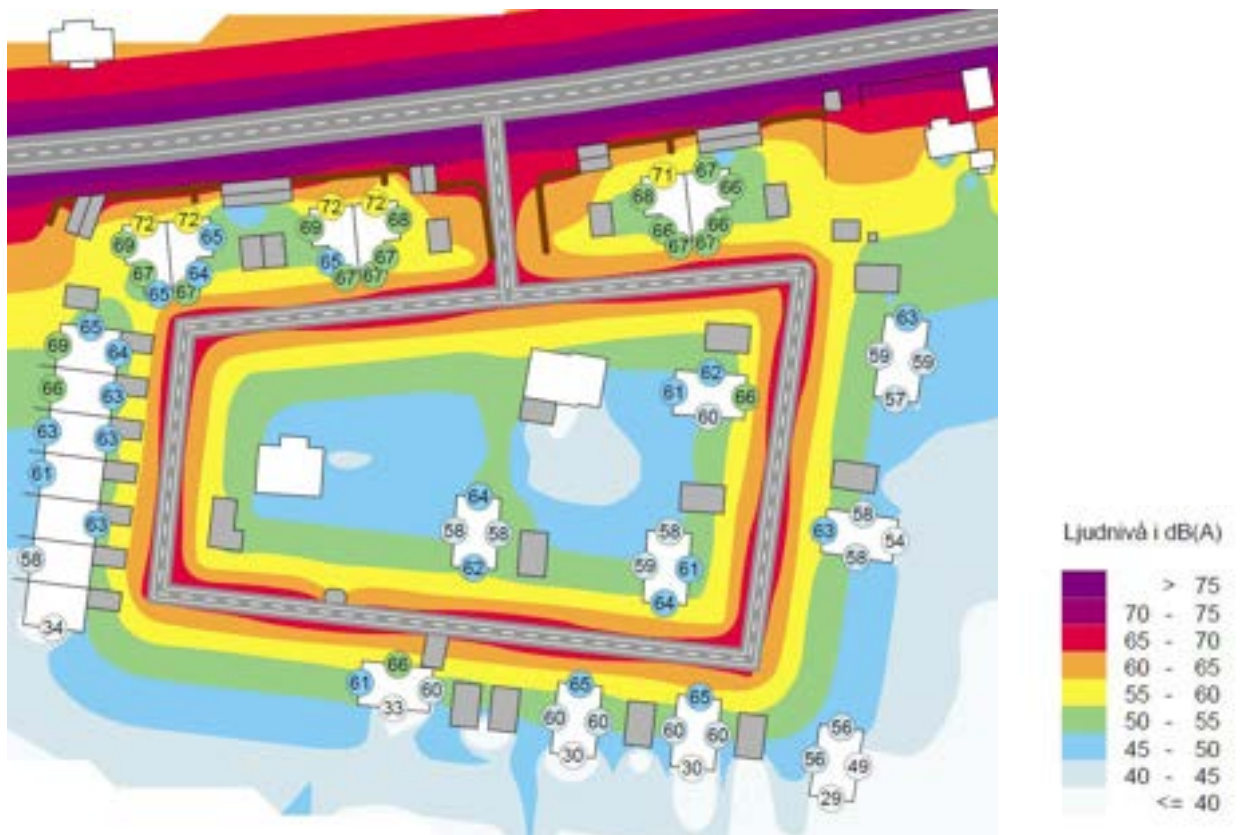
Bilaga 2 bullerutredning: ekvivalent ljudnivå 60 km/h med bullerskydd, prognostiserad trafik för år 2040.



Bilaga 3 bullerutredning: ekvivalent ljudnivå 60 km/h uteplatser med bullerskydd, prognostiserad trafik för år 2040.



Bilaga 4 bullerutredning: maximal ljudnivå 60 km/h med bullerskydd, prognostiserad trafik för år 2040.



Bilaga 5 bullerutredning: maximal ljudnivå 60 km/h uteplatser med bullerskydd, prognostiserad trafik för år 2040.

Förändringar

Natur

Landskap

Trädridåerna i väst, syd och öst bevaras delvis vilket upprätthåller området rumsliga karaktär i landskapet. Tillsammans med en lägre föreskriven nockhöjd mot Storgatan gör detta att området även fortsatt kommer att upplevas som en del av det omgivande bylandskapet. Infarten till området från Storgatan medför att cirka sex meter av stenvuren på fastigheten Torslunda 1:26 behöver avlägsnas. I övrigt bevaras stenvuren och marklov krävs för ändring av stenvuren. Stenvuren norr om Storgatan på del av fastigheten Björnhovda 1:9 rivs för att möjliggöra gång- och cykelväg.

Lek och rekreation

Gång- och cykelvägsanslutningen i sydlig riktning stärker tillgängligheten till det gröna stråket söder om området och till närliggande rekreativsmöjligheter. Naturmarken i planområdets sydvästra del kan nyttjas som lekyta. För eventuell koppling till fägatan öster om planområdet finns även ett stycke naturmark i planområdets östra del.

Vegetation och djurliv

Indelningen av området i tre fält i nord-sydlig riktning ändras till en struktur med tomter på områdets mitt vilka omges av tomter längs områdesgränserna. De yttre fälten ändras till förmån av trädgårdar. Lokalgatans dragning anpassas för att bevara det stora kastanjetråd som finns söder om det befintliga bostadshuset på Torslunda 1:26. Trädridåerna utmed planområdet bibehålls som karaktärsgivande gröna inslag genom prickmarken vid plangränserna i öst, syd och väst.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Andelen hårdgjorda ytor ökar genom tillkommande tomter och väg. Därför är naturmark med dagvattenanslutning till den närliggande dagvattendammen allokera till områdets sydvästra del. Detta följer topografins beskaffenhet. De två befintliga bostadshusen inom planområdet är byggda med källare. Med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna reglerar planbestämmelserna emellertid att ny bebyggelse endast får uppföras utan källare.

Byggnadskultur och gestaltning

Arkitektur

Planförslaget anpassas till omgivande bostadsbebyggelse utmed Storgatan. På kvartersmarken i norr föreskrivs en högsta nockhöjd på 6,7 meter. Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak eller mansardtak. Minsta takvinkel för sadeltak är 18 grader med undantag för mindre utbyggnader.

Nockhöjden säkerställer en småskalighet i Storgatans gaturum samtidigt som 1,5-planshus möjliggörs för effektivt markutnyttjande. Takvinkeln är anpassad för att ny bebyggelse ska relatera till den kulturhistoriskt viktiga miljön öster om planområdet.

För mindre utbyggnader kan takvinkeln vara mindre eftersom den lägre höjden har en mindre påverkan på stadsrummet, men taket ska fortfarande utföras som sadeltak eller mansardtak.

Komplementbyggnader placerade på plusmarken vid Storgatan ska även de utformas med hänsyn till byggnaderna med kulturhistoriskt värde öster om planområdet. Detta gäller även vid utförandet av bullerplank. Att möjliggöra både bullerskyddsskärm och komplementbyggnad på plusmarken skapar förutsättningar för varierad totalhöjd mot gaturummet. Detta regleras även med en utformningsbestämmelse som anger hur byggnadsverk på plusmarken ska utformas. Byggnadsverken ska utföras i vit puts, falurött eller ofärgat trä med hänsyn till omgivningarna. Sammanbyggda byggnadsverk ska utformas med livförskjutning för att skapa variation och rytm.

Bullerplank och komplementbyggnader kan alltså sammanbyggas så att komplementbyggnadernas fasad utgör del av bullerskyddet. Viktigt vid sådant utförande är att byggnadsverken sammanbyggs på ett sätt som inte försämrar bullerskyddets funktion. Säkerställande av korrekt utförande av bullerskyddet, i enlighet med planbestämmelserna, prövas i bygglovskedet.

På den övriga kvartsmarken föreskrivs en högsta nockhöjd på 8 meter vilket ansluter till de befintliga bostadshusens skala. Huvudbyggnader ska utföras med sadeltak eller mansardtak vilket ger ett sammanhållet uttryck samtidigt som det lämpar sig väl i förhållande till den omkringliggande bebyggelsen.

Planförslaget medger såväl fristående hus, parhus, kedjehus och radhus. En varierad bebyggelse bedöms som positiv för den arkitektoniska upplevelsen och ökar möjligheten för fler att bosätta sig i området.

De befintliga villorna bevaras vilket möjliggör en fysisk koppling mellan den nya bebyggelsen och platsens tidigare karaktär. På så sätt knyts den nya bebyggelsen samman med omkringliggande bostadsområden, samtidigt som trädrivåerna behåller områdets egenart och urskiljbarhet som plats. En förrådsbyggnad på den södra delen av fastigheten Björnhovda 21:3 rivs till följd av byggnadens skick, den nya gatans sträckning och kvartersmarksindelningen. I vidare bemärkelse ansluter planförslaget till befintlig bebyggelse genom den variation i byggår som kännetecknar närområdet.

Kulturhistoria

För att anpassa planförslaget till de kulturhistoriskt värdefulla lantbruksbyggnaderna utmed Storgatan nordöst om planområdet och i Björnhovda by reglerar planförslaget utformning och utförande på kvartersmarken med bostadsändamål som gränsar mot Storgatan. Högsta nockhöjd på 6,7 meter och minsta takvinkel på 18 grader säkerställer en skalmässig anpassning. Tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak för att relatera till den byggda kontexten. Bullerskärm och eventuella komplementbyggnader på plusmarken mot Storgatan anpassas materialmässigt enligt beskrivning ovan för att knyta an till omgivningarna.



Illustrationsbild



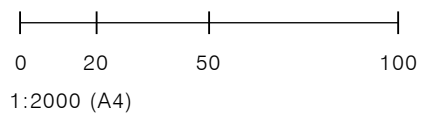
Illustrationsbilder exempel utformning byggnadsverk på plusmark. Illustration av: Terraform Landskap



Planillustration: ledningar, dagvatten & väg.

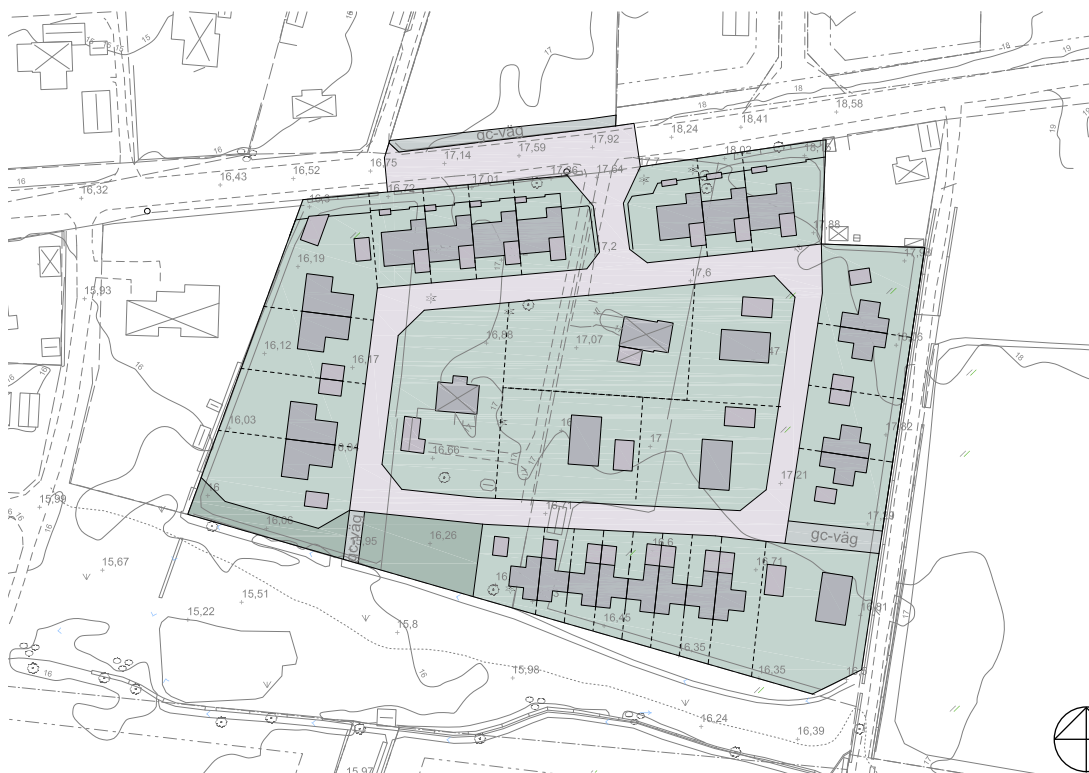


*Planillustration: möjlig bebyggelse alt 01.
Exempel på maximalt nyttjande av byggnadsrätten med
illustrerad fastighetsindelning och bostadstyp.*

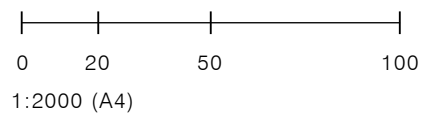




Planillustration: möjlig bebyggelse alt 02. Röd streckad linje visar säkerhetszon mot Storgatan (7 meter).



Planillustration: möjlig bebyggelse alt 03.



Tillgänglighet

Den del av fastigheten Björnhovda 1:9 som ligger inom planområdet möjliggör gång- och cykelväg längs Storgatans norra del. Ett framtida anläggande av en GC-väg längs Storgatan kommer att betydligt underlätta åtkomsten till fots eller med cykel till området. Gång- och cykelvägsanslutningen i sydlig riktning ökar tillgängligheten till grönstråket söder om planområdet. Vid lokalgatans sydöstra hörn skapas en anslutning till fägatan som avskiljer området från åkermarken på Björnhovda 31:3.

Bostäder

Planförslaget medger såväl friliggande enfamiljsbostäder som radhus, kedjehus och parhus. Detta kan potentiellt öka möjligheterna för fler att bosätta sig i området vilket är önskvärt då den omgivande bostadsbebyggelsen i nära uteslutande grad består av villor.

Arbetsplatser och service

Ingen förändring sker med avseende på arbetsplatser/service inom området. Dock bedöms både kommunal och kommersiell service vara lättåtkomlig från området vilket stärker lämpligheten för bostadsändamål.

Gator och trafik

Tillgänglighet och orienterbarhet

Planområdet angörs från Storgatan via en ny lokalgata som går likt en ögla genom området. Detta underlättar framkomligheten för såväl räddningstjänst som sophantefordon då återvändsgränder undviks.

Gatunät

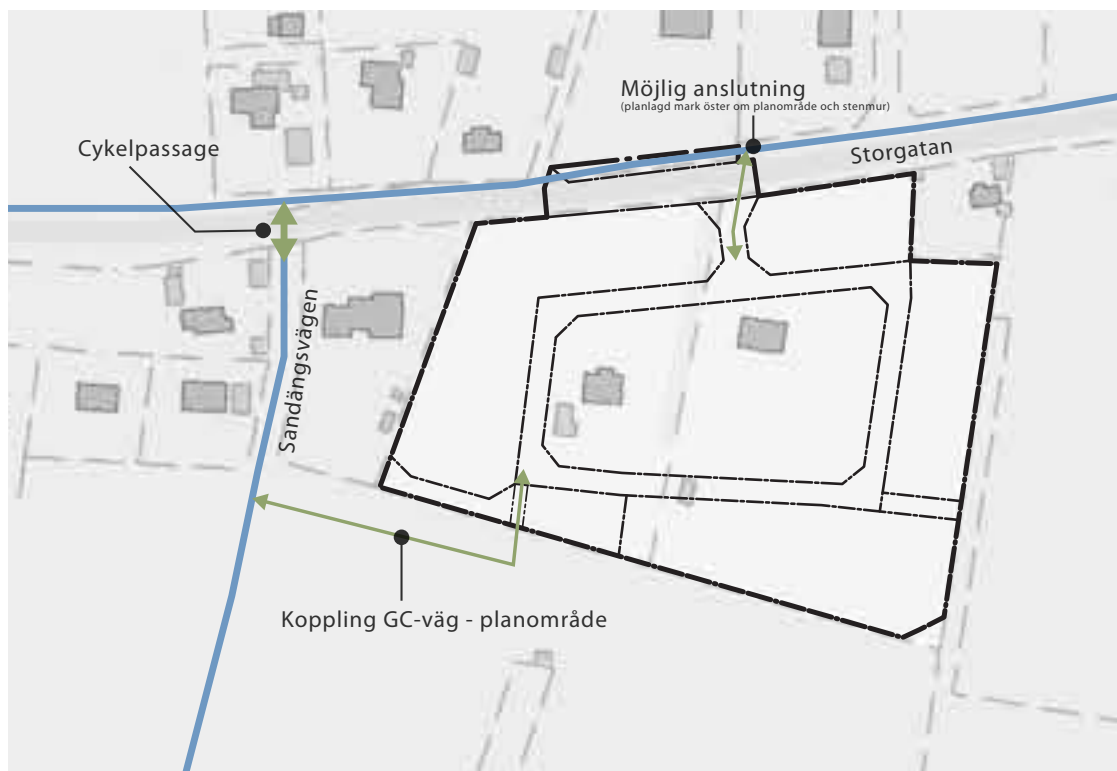
Infarten till området från Storgatan sker från samma plats där den befintliga infarten finns idag. Avståndet till Evedalsvägen och Byslättsgränd är drygt 50 meter vilket är nödvändigt ur säkerhetssynpunkt. Infarten är utformad i enlighet med Trafikverkets krav för vägar och gator. Lokalgatan som löper likt en ögla genom området skapar även en rumslig variation i upplevelsen av området.

Kollektivtrafik

Planförslaget påverkar inte kollektivtrafiken men den goda åtkomligheten från området är en positiv aspekt.

Parkering

Parkering sker enligt planförslaget på de egna fastigheterna.



Planerad GC-väg

- Planerad gång- och cykelväg
- Passage och anslutningar GC-väg

Gång- och cykelvägar

I planområdets norra del möjliggörs gång- och cykelväg längs Storgatan. GC-vägen ansluter i öst till tidigare detaljplanlagd gång- och cykelväg och utgör en viktig del i kommunens och Trafikverkets arbete med att få till stånd en GC-väg längs Storgatan från rondellen vid räddningstjänsten till kvarnarna vid Almérs. Vid färdigställande av cykelvägen längs Storgatan kommer trafiksäkerheten och tillgänglighet öka betydligt då åtkomsten till kommersiell och kommunal service säkras även för icke fordonsbaserade transporter.

I sydväst kopplar gång- och cykelvägsanslutningen samman planområdet med grönområdet söder om planen. Via den allmänna platsmarken når gång- och cykeltrafikanter Sandängsvägen. Från Sandängsvägen kommer den huvudsakliga överfarten till GC-vägen norr om Storgatan placeras. Vid infarten från Storgatan till planområdet kommer anslutning till GC-vägen möjliggöras genom borttagande av kantsten direkt nordost om detaljplanen, på mark som sedan tidigare är planlagd för gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

Vatten och brandvattenförsörjning

De befintliga spillvatten- och vattenledningarna som löper i öst-västlig riktning genom området södra del dras om och följer den nya lokalgatan. Den nya spillvattenledningen bör vara en PP250 ledning och den nya vattenledningen föreslås vara en PE160 ledning. Den befintliga ledningen i sydöst ansluts till den nya ledningarna via ett markreservat på kvartersmarken i sydöst. Vidare följer de nya ledningarna gatans södra sträckning till naturmarken i sydväst där anslutning till befintliga ledningar västerut sker. Nya ledningar anläggs även längs gatans norra och västra sträckning. Servisavsättning upprättas för de tillkommande fastigheterna.

Grannfastigheten Björnhovda 30:1 i nordöst är idag ansluten till spillvattenledningen och vattenledningen i söder med ledningar som löper genom planförslagets östra kvartersmark. En ny anslutning upprättas till de ledningar som anläggs i gatans norra del med ett markreservat på kvartersmarken. Markreservatet bör säkras med servitutsupplåtelse eller annan rättighet. Brandposten VKB678 föreslås flyttas till naturmarken i planområdets sydöstra del.

Dagvatten

VA- och dagvattenutredningen som genomförts fastställer att dagvattenhanteringen kan genomföras med ett dagvattenmagasin på naturmarken i planområdets sydvästra del alternativt genom att avledas till det kommunala dagvattensystemet med dagvattendamm söder om planområdet. I bägge fallen bedöms en negativ påverkan på recipienten som liten, men med säkrare skötsel och drift om avledningen sker till det större kommunala systemet.

Därför förespråkar planförslaget det senare alternativet, med avledning till den kommunala dagvattendammen direkt söder om planområdet och en översvämningensvolym på 135 kubikmeter på naturmarken inom planområdet. Planförslaget har anpassats enligt den förprojektering som genomförts för att säkerställa erforderlig ledningsdragning för VA och dagvatten.

Vidare konstaterar VA- och dagvattenutredningen att avledande och styrande lågpunktsytor bör säkerställas utmed områdets östra och södra gräns för att begränsa inströmmande vatten till området, vilket befintligt dikessystem till stor del tillfredsställer. Taklutningar bör utformas med avledning mot grönytor där så är möjligt. Parallellt med den nya spillvattenledningen och vattenledningen anläggs en dagvattenledning. Nya fastigheter ska anslutas till dagvattenledningen som via naturmarken i sydväst mynnar i kommunala dagvattensystemet.

El och tele

E.ON svarar för elförsörjningen i området. Skanova är nätägare. Bredband finns utbyggt till närmaste telestation. Befintliga el- och nätledningar inom kvartersmarken ska dras om för att följa den nya lokalgatan i samråd mellan exploitör och E.ON, med lämpliga anslutningar till nya fastigheter. Luftledningen i områdets västra del kommer raderas i samband med exploateringen och kablifieras längs den nya gatan. Bygglov kommer inte att beviljas förrän luftledningen är markförlagd.

Avfall och värme

Kretslopp Sydost ansvarar för sophanteringen inom området. Genom den nya lokalgatan undviks återvändsgränder och vändplatser. Utbyggnad av uppvärmning ska ske i samråd med E.ON. Kommunen förespråkar koldioxidneutrala uppvärmningslösningar.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet är beläget 16–18 meter över havet och visar inga tecken på stående vatten. Risken för översvämning bedöms idag som låg. Då de västra delarna av Färjestaden är i större risk för översvämning är det viktigt att inte belasta det området ytterligare, något som undviks genom att lösa dagvattenhanteringen i områdets direkta närhet samt att nyttja naturmarken i planområdets sydvästra del som översvämningssyta för planområdet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att mängden hårdgjorda ytor ökar och därmed att nederbörd avrinner snabbare vilket ökar risken för översvämningar lokalt. Avrinningen sker mot naturmarken i planområdets sydvästra del. VA- och dagvattenutredningen som genomförts rekommenderar följaktligen att ett magasin med fri översvämningssvolym anordnas på naturmarken för att fungera som en buffertzon vid kraftig nederbörd så att det inte uppstår skador på byggnader och övrig infrastruktur. Förprojekteringen har säkerställt att den översvämningssvolym som anges i VA- och dagvattenutredningen kan hanteras inom naturmarken.

Värme, torka och vind

Trädridåerna i väst, syd och öst bevaras och ger visst skydd, både mot sol under värmeböljor och mot den dominerande vindriktningen. Planförslaget möjliggör också utomhusvistelse i olika väderstreck på tomterna och kan därför anpassas efter rådande väderförhållanden.

Skred och erosion

Risken för skred och erosion bedöms inte öka i och med föreslagen bebyggelse. Frågan ska beaktas vid grundläggning av tillkommande bebyggelse och infrastruktur.

Förorenad mark

Inga av kommunen kända föroreningar finns i området. I det fall föroreningar påträffas inom kvartersmark ska sanering ske till nivåer som inte får överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Radon

Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande om mätning i byggnadsläget visar att det behövs.

Trafik

Trafikmängden på Storgatan bedöms som relativt hög, framför allt under sommaren. Tillkommande bebyggelse på planområdet bedöms ha en marginell påverkan på trafikmängden.

Buller

Bullerutredningen baserad på prognostiserad trafik för år 2040 visar att en ekvivalent ljudnivå av 60 dBA vid fasad mot Storgatan kan komma att överskridas vid nybyggnation av bostäder. Även ljudkraven för uteplatser överskrids utan bullerskydd för kvartersmarken som gränsar mot Storgatan. Ljudkraven för maximal ljudnivå vid uteplats överskrids även för cirka 10 meter av kvartersmarken i nordväst som inte direkt gränsar till Storgatan.

Bullerutredningen visar att det är möjligt att uppfylla dessa krav med hjälp av bullerskyddsskärm samt att det endast är ovan nämnda kvartersmark som påverkas. Med föreslagen bullerskyddsskärm kan riktvärdet även uppfyllas för minst en uteplats för samtliga bostäder.

Planförslaget säkerställer att kvartersmarken är lämplig för sitt ändamål genom bestämmelse gällande bullerskydd mot Storgatan. Bullerplank och eventuella komplementbyggnader placeras på plusmarken minst 7 meter från Storgatan för att uppfylla Trafikverkets krav på säkerhetszon. Bullerberäkningar visar att med bullerskärm mot Storgatan uppfylls kraven om uteplatser orienteras mot söder på kvartersmarken som gränsar till Storgatan.

Bullerskärm ska vara uppfört längs hela egenskapsområdet för att kunna ge bygglov för bostadsbyggnad för den kvartersmark som omfattas av bestämmelsen a3.

Bullerutredningen visar även att fasader mot norr på kvartersmarken som gränsar till Storgatan får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA och maximala ljudnivåer över 70 dBA. För att klara riktvärden avseende myndighetskrav inomhus krävs att bostadshusens fasad, inklusive fönster och eventuella vädringsventiler, dimensioneras för klara ljudkrav enligt BBR. Detta bedöms kunna uppnås utan större svårigheter, men slutlig dimensionering av byggtekniska åtgärder ska utföras av en akustiker vid projektering av bostäder.

Ställningstagande och planeringsförutsättningar

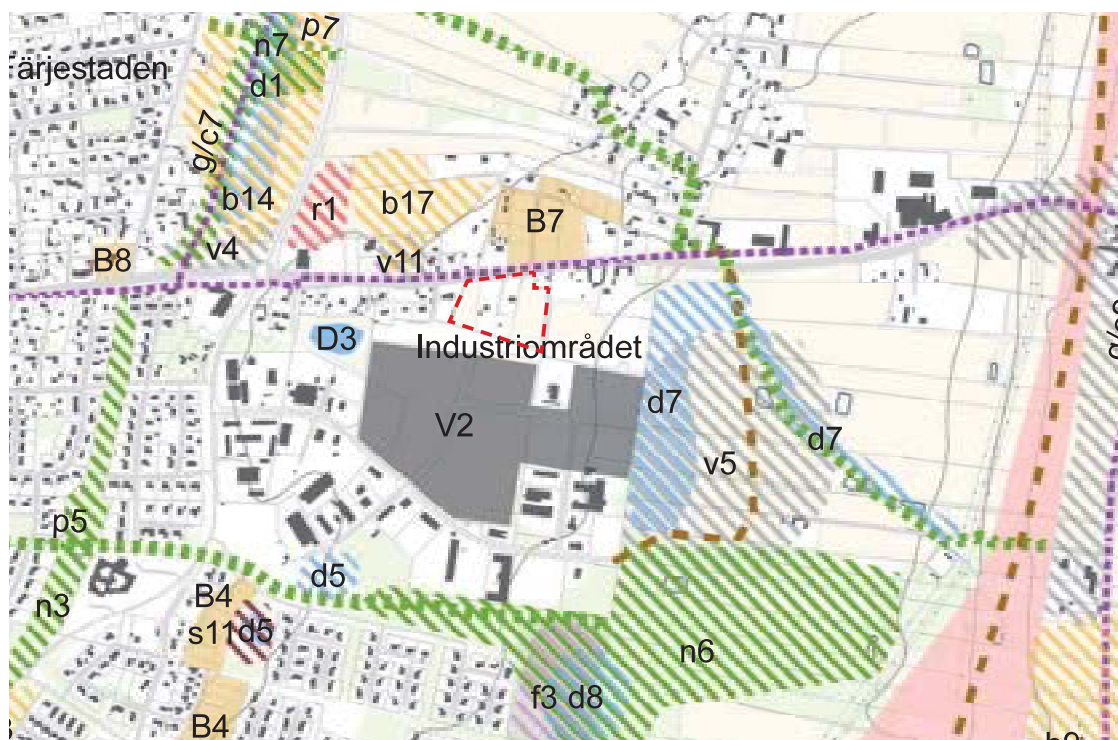
Planförutsättningar enligt plan och bygglagen (PBL)

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Mörbylånga kommun antogs 2015-03-24. För aktuellt planområde redovisas inget platsspecifikt ställningstagande och planförslaget saknar således stöd i översiktsplanen. Det finns däremot angränsande ställningstaganden som till viss del påverkar planområdet:

- Björnhovda by nordöst om planområdet utpekats som värdefull bebyggelsemiljö som bör bevaras. Ny bebyggelse utmed Storgatan bedöms dock inte ha en negativ effekt på bebyggelsemiljön genom de höjdbegränsningar planförslaget föreskriver.
- Björnhovda 1:27, norr om Storgatan, är markerat som färdigplanerat planområde för bostadsändamål med 13 tomter, vilka idag är näst intill färdigställda. Det aktuella planområdets tillkommande bostäder ansluter således till befintlig bebyggelsestruktur.
- Direkt söder om planområdet anges i översiktsplanen ett grönt stråk vilket avskiljer det aktuella planområdets bostadsändamål från verksamheterna på Industriområdet.
- Sträckan utmed Storgatan från Hamnplan upp till kvarnarna vid Almérs anges som en högprioriterad sträcka för utbyggnad av cykelväg. Detta är genomfört till och med rondellen vid räddningstjänsten. Planförslaget underlättar arbetet med utbyggnad av cykelväg genom att planlägga mark med det syftet norr om Storgatan.
- Planområdets gång- och cykelvägs anslutning i sydlig riktning följer översiktsplanens ställningstagande gällande framkomlighet i och genom bostadsområden för fotgängare och cyklister.

Sammantaget bedöms planförslaget således inte förhindra eller motsäga översiktsplanens ställningstaganden.



Utdrag ur översiktsplan, planområdet markerat i rött.

Grönstrukturplan

Gällande fördjupade översiktsplan för Färjestaden med tema blå och gröna strukturer, antogs den 26 augusti 2019. Grönstrukturplanen fastställer riktlinjer för utveckling av gröna områden, utpekar vilka som är värda att undantas från exploatering och föreslår olika gröna stråk och dagvattenlösningar. Planområdet gränsar till ett av de utpekade friluftsstråken. I friluftsstråket behöver alla former av rekreation vara möjliga. Stråket kan även komma att fylla en viktig funktion för dagvattenhanteringen i tätorten. Planområdet gagnas av de rekreativsmöjligheter som följer de föreslagna åtgärderna. Bland annat föreslås en utvidgning av befintligt motionsspår österut och att dammen mellan Färjestadens industriområde och Storgatan tillgängliggörs för passiv och aktiv rekreation. Planförslagets gång- och cykelvägsanslutning i sydlig riktning ansluter till friluftsstråket och ökar därmed tillgängligheten till stråket. Övriga ställningstaganden i grönstrukturplanen som påverkar planområdets utformning är att trädrader och trädridåer i stort ska bevaras eftersom dessa fyller en funktion som rumsbildande element, spridningszoner och skydd för vind. Även odlingslandskapet i stort ska bevaras. Trädridåerna i planområdets västra, södra och östra delar bevaras genom prickmark. Då planområdet befinner sig inom tätorten, ansluter till omkringliggande bostadsbebyggelse och idag inte brukas som odlingsmark bedöms odlingslandskapet i stort inte påverkas av planförslaget.



Utdrag ur fördjupad översiktsplan, Förslag Grönstruktur, planområdet markerat i rött.

Detaljplaner och områdesbestämmelser
Planområdet är idag inte detaljplanelagt.



Intilliggande detaljplaner och planförslag.

Omgivande detaljplaner och områdesbestämmelser

-F 202: Detaljplan för del av fastigheten Björnhovda 1:27, Färjestaden

Lagakraftvunnen 2012-02-02

Planen medger 13 tomter för bostadsändamål, med byggrätter på 15 procent av fastighetsarean varav huvudbyggnad får vara högst 200 kvm, högst två våningar och högsta byggnadshöjd 7 meter.

-F 183: Detaljplan för del av fast. Björnhovda 25:2, Färjestadens industriområde.

Lagakraftvunnen 2007-10-02

Ersättning av mark planerad för industriändamål med naturmark.

-F 179: Detaljplan för del av Björnhovda 25:2.

Lagakraftvunnen 2006-09-20

Räddningsstation.

-F 107: Detaljplan för Björnhovda 6:12 m.fl.

Lagakraftvunnen 1992-02-28

-F 36: Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Färjestadens samhälle, fastigheter Björnhovda 1:14, 1:25, Torslunda 1:20 m.fl.

Fastställd 1973-05-11, Torslunda kommun.

-Detaljplan för del av Björnhovda 31:3 m.fl., Färjestadens industriområde.

Lagakraftvunnen 2022-03-24.

Pågående planarbete

Verksamhetsplan.

- Planprogram Björnhovda 20:2



Omgivande detaljplaner

Planförutsättningar enligt miljöbalken (MB)

lanspråktagande av jord- eller skogsbruksmark 3 kap

Detaljplanens syfte att tillskapa kvartersmark för bostadsändamål bedöms bistå utvecklingen av Färjestaden som tätort och står följaktligen inte i konflikt med bestämmelserna för ianspråktagande av jord- eller skogsbruksmark, 3 kap MB.

Riksintresse 3 kap

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 kap MB.

Riksintresse 4 kap

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

Miljökvalitetsnormer 5 kap

Detaljplanen bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids, MB kap 5.

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. Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är det endast kommuner med mer än 100 000 invånare som ska kartlägga omgivningsbuller och upprätta åtgärdsprogram.

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. VA-utredningen gör gällande att den negativa påverkan på recipienten i och med planförslaget är liten.

Områdesskydd 7 kap Generellt biotopskydd

Alléer, pilevallar, stenmurar, åkerholmar, småvatten, odlingsrösen och källor med omgivande våtmarker i jordbruksmark, omfattas av generellt biotopskydd. I kommande detaljplaner ska stenmurar och liknande som omfattas av biotopskyddet skyddas. I de fall påverkan blir nödvändig krävs dispens från länsstyrelsen.

Övriga planförutsättningar

Landskapsbildsskydd NVL 19 §

Planområdet berörs inte av landskapsbildsskydd.

Artskyddsförordningen

Enligt artportalen finns inga kända rödlistade arter inom planområdet.

Rödlistan

Inga av kommunen kända skyddade djur eller växter finns inom planområdet. Ölands-kungsljus har rapporterats i planområdets närhet. Inventering visar emellertid att arten inte förekommer inom planområdet.

Kommunala beslut

Bostadsförsörjningsprogram

Alla Sveriges kommuner har ett ansvar för sin egen bostadsförsörjning. Kommunerna ska med riktlinjer planera för att skapa förutsättningar 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 framtagen undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad den 23 juni 2021, är kommunens bedömning att planens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen 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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. E ON ansvarar för elledningar. Skanova är nätägare i området. Kretslopp Sydost ansvarar för sophantering.

Avtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna innan planen antas.

- Efter godkänd slutbesiktning tas driftansvar och normal skötsel för allmänna anläggningar över av kommunen.
- Efter godkänd garantibesiktning tas utan kostnad vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dagvattenanläggning, gator, gång- och cykelvägar och allmänna platser i övrigt över av kommunen.
- Exploatören överlåter mark för allmänna platser till kommunen, ändrar ledningsrätt för befintliga ledningar och upplåter ledningsrätt för nya kommunala VA-anläggningar utan ersättning.
- Kvarvarande del av fastigheten Toroslunda 1:26 som är belägen utanför planområdet ska överföras till kommunens gatufastighet, Björnhovda 25:2 utan ersättning.
- Exploatören bekostar sådan ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen.
- Exploatören ska ställa säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploatören ansvarar för enligt detta avtal.

Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

I exploateringsavtalet har parterna överenskommit om en tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad. Tidsplanen för utbyggnaden av allmänna anläggningar och bullerskydd är 5 år från planens antagande. Utförandet sker i en etapp.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Ansvarsfördelning

Vid genomförande av planen ansvarar exploatören för utbyggnad av samtlig infrastruktur, så som vägar, ledningar och dagvattenhantering, utförd i enlighet med kommunens krav och standard. Efter färdigställande med godkänd besiktning överläts sedan infrastrukturen till kommunen. Inför exploatering ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för väganslutningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Enlighet exploateringsavtalet överförs allmän platsmark till kommunens gatufastighet Björnhovda 25:2 och fyra nya exploateringsfastigheter, en för respektive kvarter utanför GATA2, bildas. Det inre kvarteret består av de två kvarvarande fastigheterna Torslunda 1:26 och Björnhovda 21:3. Exploateringsfastigheterna och de kvarvarande fastigheterna kan i senare skede indelas i flera nya fastigheter.

Inom område med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar skall ledningsrätt för nya ledningar bildas.

Den kvarvarande delen av fastigheten Torslunda 1:26 som är belägen utanför planområdet ska överföras till kommunens gatufastighet Björnhovda 25:2.

Den del av fastigheten Björnhovda 1:9 som berörs av allmänplatsmark NATUR, gc-väg och GATA1 ska regleras över till kommunens gatufastighet Björnhovda 25:2. Kommunen och berörda fastighetsägare har signerat en överenskommelse och ansökt om fastighetsreglering.

Fastighetsägare har ansvar för och bekostar fastighetsbildning.

Bullerskydd ska vara uppfört längs hela egenskapsområdet för att kunna ge bygglov till bostäder inom kvartersmark som omfattas av bestämmelsen a3.

Ekonomiska åtgärder

Kostnadsfördelning

Kostnaden för upprättande och genomförande av detaljplan bekostas av exploatören. Detta inkluderar utredningar, förundersökningar, fastighetsrättsliga frågor och infrastruktur. Kommunen och Trafikverket samfinansierar utbyggnad av GC-vägen norr om Storgatan.

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Föreslagen exploateringen ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten, spillvatten och dagvatten. De befintliga spillvatten- och vattenledningar som i planförslaget befinner sig på kvartersmark ersätts av ledningar som följer den nya gatans sträckning. Parallellt med dessa anläggs även en dagvattenledning. Detaljprojektering av ledningar och anslutning till befintliga ledningar ska tas fram och godkännas innan byggnation kan påbörjas.

Energi och tele

Utbyggnad av elledningar ska ske i samråd och samordnat med E ON. Utbyggnad av nätledningar ska ske samordnat och i samråd med Skanova. Fastighetsägare bekostar omdragning av el- och nätledningar.

Parkeringsanläggning

Parkering sker på de egna fastigheterna.

Bullerskydd

Exploatören uppför bullerskydd i enlighet med planbestämmelser. Bestämmelsen gällande skydd mot störning bestämmer längd och höjd på bullerskydd, vilket i kombination med villkor för lov säkerställer att bullerkrav uppfylls innan bygglov får ges. Om någon fastighetsägare skulle ta ner planket i senare skede blir det ett tillsynsärende, då det inte uppfyller bullerkraven samt att kraven i detaljplanen ej uppfylls. Detta säkerställer bullerskyddets funktion även i bruksskedet och vid indelning av kvartersmarken i olika fastigheter.

Konsekvenser av planens genomförande

Landskap

Fastigheterna som förr har nyttjats för jordbruk kännetecknas till viss del fortfarande av detta i och med uppdelningen av området i tre fält i nord-sydlig riktning, där de yttersta utgör den tidigare jordbruksmarken. Planförslaget ändrar den här uppdelningen genom kvartersmarken och gatans placering likt en ögla vilket följer och förstärker det andra tydliga kännetecknet, trädridåerna utmed planområdets gränser i väst, söder och öst. Således bevaras den övergripande strukturen i området som ett tydlig rum i landskapet. Bullerskydd mot Storgatan regleras i detaljplanen så att det anpassas och visar hänsyn till den kulturhistoriskt viktiga miljön öster om planområde i utförande och utformning. Genom att skydda stenmuren i på fastigheten Torslunda 1:26 och föreskriva lägre nockhöjd mot Storgatan bevaras även tydliga kännetecken för bylandskapet.

Infrastruktur och kommunikation

Planens genomförande underlättar kommunens arbete med utbyggnad av gång- och cykelväg längs Storgatan. Ytterligare skapas förutsättningar för koppling till omgivande natur med gång och cykel i sydväst och i öst. Eventuell exploatering kan komma att innebära en viss trafikökning, men ökningen bedöms som måttlig.

Boende och service

Boendemöjligheterna i Färjestaden ökar i och med att kvartersmark med bostadsändamål planläggs. Eftersom olika bostadstyper möjliggörs så som parhus, radhus, kedjehus och friliggande hus har potentiellt fler möjlighet att bosätta sig i planområdet. Service finns inte inom planområdet men den föreslagna exploateringen kan komma att bidra positivt till omkringliggande kommersiell service.

Klimat och energi

Andelen hårdgjord yta ökar inom området. För att hantera detta föreslås ett stycke naturmark med avledning till det kommunala dagvattensystemet söder om planområdet placeras i områdets sydvästra del, vilket följer de topografiska förutsättningarna. Markens infiltrationsmöjligheter inom planområdet är god och sammantaget bedöms en negativ påverkan på recipienten som ringa.