

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom ströden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utförning är tillåtna.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje med 3 meter utåt från planområdets grän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän
- Illustrationslinje
- Utgående fastighetsgrän
- Ej gällande bestämmelsegrän

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- H-GATA** Trälidat mellan olika områden
- LOKALGATA** Lokaltillfälle
- NATUR** Naturområde som inkluderar allmän gång- och cykelväg
- NATUR/SKYDD** Åtgärder för buller begränsning för utföras i form av vall, mur eller plank
- EC-VÄG** Allmän gång- och cykelväg

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B<sup>1</sup>** Bestäder
- B<sup>2</sup>** Förelägg för äldre och kollektivtrafik i befintlig uppdelning. Appellationskaraktär bevaras. G-C vägar och parkering får antäckas
- E** Teknisk anläggning, transformatorstation. Maximal byggnadsyta 20m<sup>2</sup>

## UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- P<sub>1</sub>** Mark avsedd till användning för föpplodning
- P<sub>2</sub>** Stenmur och brynning skall bibehållas. Öppningar får utföras för att skapa tillgänglighet till gator och parkeringsområden

## UTNYTTJANDEGRAD

- E<sub>1</sub>** Exploatering max 5200 m<sup>2</sup>
- E<sub>3</sub>** Största totala byggnadsarea 200 m<sup>2</sup> per tomt, varav uthus totalt högst 50 m<sup>2</sup>. Max 1 huvudbyggnad samt 1 uthus och garage får uppföras per tomt. Minsta tomtstorlek skall vara 1000 m<sup>2</sup>

## BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage, med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter
- x<sup>2</sup>** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik. Utförs korbar för uttrycksgator
- x<sup>1</sup>** Marken skall vara tillgänglig för service av transformator
- U** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## MARKENS ANORDNANDE

Korbar utifrån för inte anordnas

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I** Högsta antal våningar
- h** Högsta byggnadshöjd i meter
- g** Minsta taklutning i grader
- M<sub>3</sub>** Fönster i fasad utförs så att ljudnivån kontinuerligt överstiger 30 dB. Byggnaderna skall ha sadeltak. Taklupper får anordnas till högst 1/4 av taklängden. Endast kalltackade hus får uppföras. Huvudbyggnad placeras min 4 meter från tomtgräns. Ferrisbyggnad placeras min 1 meter från tomtgräns.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark. Genomförandebudet är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

**OMRÅDE UNDANTAGET FRÅN LAGA KRAFT 2005-04-08**

# DETALJPLAN FÖR BJÖRNHOVDA 1:10, DEL AV 25:2 SAMT TORSLUNDA 1:10 M.F.L.

MÖRBYLÅNGA KOMMUN  
KALMAR LÄN  
2004.12.10

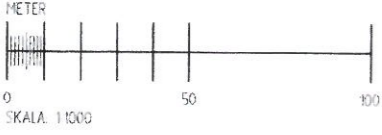
Antagen av Kommunfullmäktige i Mörbylånga kommun 2005-02-28 § 19  
Beslutet vann laga kraft 2005-04-19  
Mörbylånga 2005-06-10  
*Christina Lööv*  
Christina Lööv

ATRIO ARKITEKTER KALMAR  
Uffe Östergren Björn Tallberg  
Arkitekt SAR SA Arkitekt SAR SA

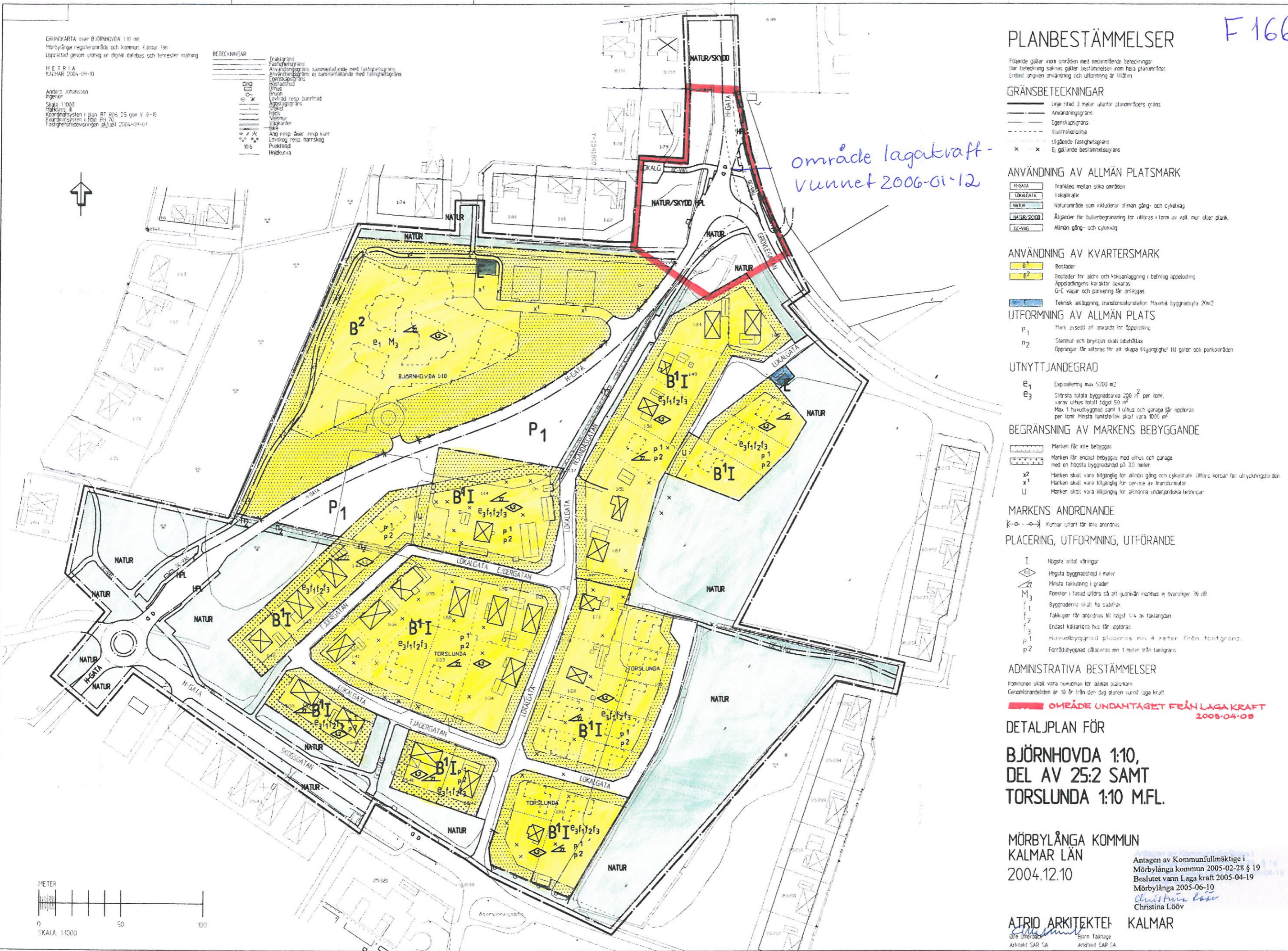
GRUNDKARTA över BJÖRNHOVDA 1:10 m.  
Mörbylånga registerområde och kommun. Kalmar län.  
Upprättad genom utdrag ur digital dala-bas och terrästör mätning.

M. E. I. A.  
KALMAR 2004-09-10

- BETECKNINGAR**
- Traktersgrän
  - Fastighetsgrän
  - Användningsgrän sammanfallande med fastighetsgrän
  - Användningsgrän ej sammanfallande med fastighetsgrän
  - Egenskapsgrän
  - Illustrationslinje
  - Utgående fastighetsgrän
  - Ej gällande bestämmelsegrän
  - Linje med 3 meter utåt från planområdets grän
  - Användningsgrän
  - Egenskapsgrän
  - Illustrationslinje
  - Utgående fastighetsgrän
  - Ej gällande bestämmelsegrän
  - Linje med 3 meter utåt från planområdets grän
  - Användningsgrän
  - Egenskapsgrän
  - Illustrationslinje
  - Utgående fastighetsgrän
  - Ej gällande bestämmelsegrän



*område lagakraft-  
vunnet 2006-01-12*





DETALJPLAN FÖR

**BJÖRNHOVDA 1:10, DEL AV 25:2 SAMT  
TORSLUNDA 1:10 M.FL.**

MÖRBYLÅNGA KOMMUN  
KALMAR LÄN

Planbeskrivning



**2004-12-10**

**ATRIO arkitekter**

Antagen av kommunfullmäktige i  
Mörbylånga kommun 2005-02-28 § 19  
Beslutet vann laga kraft 2005-04-19 med undantaget  
område, vilket vann laga kraft 2006-01-12

*Christina Lööv*  
Christina Lööv

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration, grundkarta och fastighetsförteckning. Till planen hör också planprogram med MKB.

### BAKGRUND

Mörbylånga kommun har för avsikt att bygga ett äldreboende i norra kommundelen för totalt ca 40 boende. Boendet innebär att Skogsbygården kommer att avvecklas.

Under 2003 lät kommunen ta fram två parallella förslag, ett på den s.k Kolonitomten, och ett i Torslunda. Förslaget på kolonitomten innebar byggnation i två våningar, vilket inte accepterades, förslaget i Torslunda ansågs ligga för ocentralt.

Den s.k äppelodlingen har då lyfts fram som ett intressant och väl placerat alternativ. Parallellt med arbetet med planprogrammet har skissning för äldreboendeanläggningens utformning pågått.

Efterfrågan på centralt belägen tomtmark har ökat, och det finns i "Äppelodlingen" närhet ett antal tomter och markområden som skulle kunna vara lämpliga för byggnation. Av den anledningen utökades utredningsuppdraget i programskedet även med dessa områden.

Kommunstyrelsen gav 2004-01-13 i uppdrag åt Miljö- och Byggnadsnämnden att i samråd med kommunens plangrupp påbörja arbetet med ett planprogram för fastigheten Björnhovda 1:10 m.fl. i Färjestaden, Mörbylånga Kommun.

Miljö och byggnadsnämnden beslutade 2004-05-19 att godkänna planprogram och miljökonsekvensbeskrivning för samråd.

Miljö och byggnadsnämnden tog 2004-06-22 beslut om att detaljplanelägga området i överensstämmelse med planprogrammet och samrådsredogörelsen.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att göra det möjligt att uppföra ca 40 bostäder för särskilt boende samt ca 15 egnahemsbostäder.

Syftet med planen är också att skapa förutsättningar för en ny vägförbindelse mellan Grövlegatan och Skogsgatan som kan avlasta trafiken på Norra Sandåsgatan.

Marken som föreslås bebyggas är inom områdets nordvästra del "Äppelodlingen". Till denna del föreslås lokalisering av bostäderna för särskilt boende.

I planområdets östra och södra delar föreslås att egnahemsbostäderna lokaliseras.

### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planens syfte bedöms inte stå i strid med hänsynsreglerna i Miljöbalken.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är relativt centralt beläget i Färjestaden, Mörbylånga Kommun, och omfattar bla fastigheterna Björnhovda 1:10 och del av 25:2, Toroslunda 1:10 och 18:1 samt ett flertal mindre fastigheter enligt plankartan.

Området avgränsas i söder av Skogsgatan, i väster av stemmuren i gränsen "äppelodlingen" - skogspartiet, i norr av bebyggelsen utmed Lärkgatan och i öster i det låglänta markområdet mot bebyggelsen utmed Bläcksvampsgatan och Murklegatan.

### Areal

Planområdet omfattar ca 132.000 kvm.

### Markägoförhållanden

Marken ägs i huvudsak av Mörbylånga Kommun och av ett antal privata fastighetsägare(villaägare). Avsikten är att Mörbylånga Kommun skall äga och förvalta äldreboendet inom "äppelodlingen".

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan antogs 1991. Översiktsplanen är under omarbetning.

### Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan fastställd 1973-05-11.

Plankartan redovisar ny vägsträckning mellan Skogsgatan och Grövlegatan i princip enligt den nu föreslagna.

Detaljplanens intentioner om en genomfart i nordsydlig riktning från Storgatan till Järnvägsgatan har aldrig blivit genomförda. Konsekvensen har blivit oönskad genomfartstrafik på gator ej planerade för sådan.

### Program för planområdet

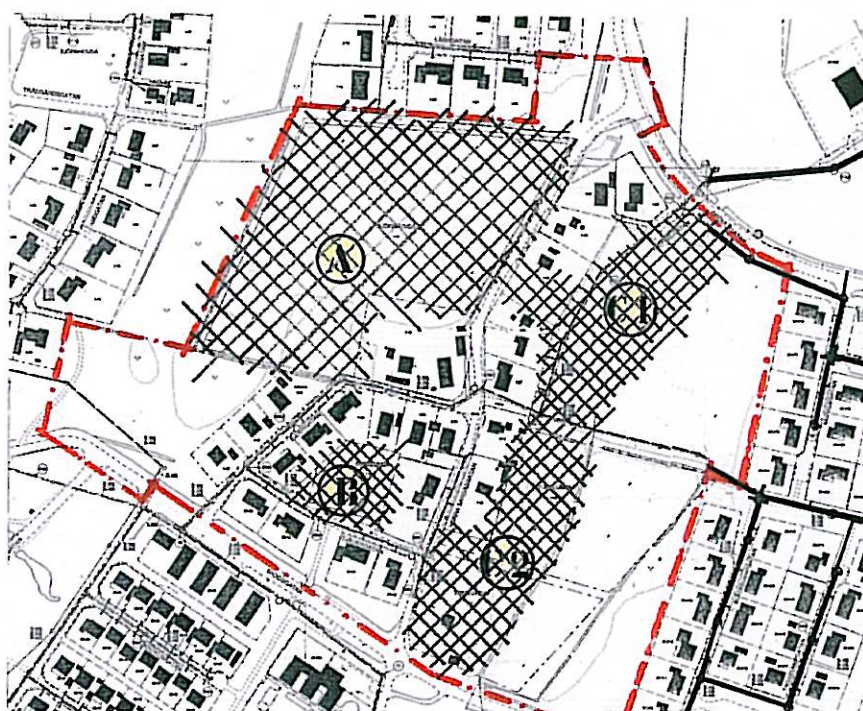
Detaljplaneförslaget har föregåtts av "Planprogram" samt "Miljökonsekvensbeskrivning", båda daterade 2004-04-16.

Samråd har sammanställts och bemötts i samrådsredogörelse daterad 2004-06-21.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvenser av exploateringen inom planområdet finns redovisade i upprättad MKB.





Delområden

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Delområde A - Äppelodlingen

#### Förutsättningar natur

Området utgörs i huvudsak av den s.k. ”äppelodlingen”, som har ingått som en större del av ett befintligt trädgårdsmästeri. Själva äppelodlingen är nedlagd, marken såld till kommunen, och verksamheten fortgår endast i mindre omfattning.

Äppelodlingen utgörs av äppelträd i snörräta rader där träden står placerade med ca 4 – 6 meters avstånd. Äppelodlingen är omgärdad av plank och staket och således inte tillgänglig för allmänheten.

Området avgränsas i väster av en befintlig stenmur i gränsen mellan äppelodlingen och ett lövskogsområde. Skogsområdet är lättillgängligt för kringboende och ingår i ett grönbälte som sträcker sig i nordsydlig riktning genom tätorten. På marken trivs vitsippor och andra växter. I dess norra del sipprar en liten bäck som avvattnar högre belägna partier.

I norr mot villorna utmed Lärkgatan avgränsas området av en mindre stenmur och trädråd. Trädrådan och stenmuren är förmodligen lämningar av en äldre väg.

I öster avgränsas området av Norra Sandåsgatan.

I nordost ansluter området mot Grövlegatan. Här finns partier med lövskog och rester av stenmurar efter äldre vägdragningar.

Längst i söder ner mot Skogsgatan finns lövskogspartier tätt genomkorsade av gångstigar då den i gällande plan beskrivna gång- och cykelvägen inte blivit utförd.



## Förändringar natur

Ny väg byggs i princip enligt gällande plan. Vägen löper genom äppelodlingen och vidare söderut genom ett lövträdområde. Vägen korsar vid ett par ställen stenmurar som varsamt plockas ner och ges nya avslutningar.

Äldreboendet byggs inom äppelodlingens område. Skogsområdet i väster lämnas orört. Befintliga fruktträd som kan bevaras i sammanhängande grupper bevaras i en sorts fruktträdspark. De fruktträd som står inom den yta som avses att bebyggas/exploateras skall, om så är möjligt, grävas upp och flyttas för återplantering inom äppelodlingens kvartersmark.

Avsikten är att omvandla äppelodlingen till en för allmänheten tillgänglig fruktträdspark. En skötselplan skall upprättas som beskriver de åtgärder som erfordras under en 3-5-årsperiod för omvandling samt för den sedan följande skötseln. Skötselplan fastställs i samband med planens antagande.

## Markförhållanden

Vägverket konsult har under 2004 utfört översiktlig geotekniska utredning för de delar som planeras att bebyggas samt för den mark där ny vägdragnings planeras. Dessa, undersökta, markområden bedöms lämpliga för exploateringen. I det fortsatta detaljprojekteringsarbetet skall kompletteras med ytterligare provpunkter för att säkerställa föreslagna grundläggningsmetoder.

Vid de, 1,5 – 2 m djupa, borrhål som tagits har grundvatten ej observerats.

## Vattenområden

Området rymmer endast mindre vattenstråk som avvattnar högre belägna områden. Vattenstråken berörs inte av föreslagna exploatering.

Ny bebyggelse skall utformas så att dagvatten kan infiltreras via fördröjningsmagasin, utanför planområdet, i väster. Bräddningsmöjlighet skapas till befintligt dagvattensystem. Eventuellt kan befintliga vattenstråk utvecklas och göra området attraktivare.

## Kulturmiljö och fornlämningar

I området finns inga kända lämningar redovisade på den ekonomiska kartan. Då planområdet ligger i ett område där fornlämningar kan förväntas finnas kommer Länsstyrelsen att fatta beslut om arkeologisk utredning i samband med att ny bebyggelseutformning preciseras.

## Bebyggelse och verksamheter

### Förutsättningar

I områdets mitt ligger ett trädgårdsmästeri där en stor del av verksamheten utgjorts av en praktfull äppelodling. Verksamheten har succesivt avvecklats och allt utom marken runt fastighetens byggnader har nyligen övertagits av Mörbylånga Kommun. En större yta har därmed blivit tillgänglig för ny bebyggelse.



### Förändringar

Planen redovisar ett nytt äldreboende med viss möjlig expansion placerat i den nordvästra delen av äppelodlingen. Samtidigt redovisas en ny gata som förbinder Grövlegatan med Skogsgatan placerad öster om den nya bebyggelsen.

Den slutgiltiga utformningen av äldreboendet är under utredning. Preliminär total yta ca 4000m<sup>2</sup>. Boendet rymmer 40 lägenheter, gemensamma lokaler, lokaler för personal, hemtjänst och ett nytt tillagningskök för norra kommundelen. Bebyggelsen planeras för ytterligare utbyggnad med 16 lägenheter. Tillbyggnaden skall kunna ske söder- och eller österut.

Bebyggelsen planeras som enplansbebyggelse i skala som ansluter till omgivande bebyggelse.

Exploatering av äppelomten bör ske på sätt som på mesta möjliga vis bibehåller områdets karaktär och egenart. Där äppelträd går att spara skall äppelträd sparas och bli ett levande minne av en tidigare verksamhet.

### Rekreation och friluftsliv

Området som berörs av byggnation för äldreboende och ny väg är idag inte tillgängligt som rekreationsområde.

### Förändringar

I samband med exploateringen kommer ”äppelodlingen”, på båda sidor om den nya vägen, att göras tillgänglig för allmänheten. I brynzoner och stenmurar utförs öppningar, enligt plankartan, för att tillgodose behovet av tillgänglighet.

### Gator och trafik

Vägverket Konsult har utfört en trafikutredning som omfattar gatunät och gång- och cykelvägar inom och i anslutning till planområdet. I samband med dessa studier har även uppgifter hämtats från två tidigare utförda trafikutredningar.

Denna utredning, som har legat till grund för utformningen av väg- och gc-vägnäten kommer att sammanställas och redovisas.

### Biltrafik

Vägdragning som förbinder Grövlegatan med Skogsgatan finns redovisad i gällande plan från 1973. Vägen, som skall avlasta Norra Sandåsgatan från trafik, har inte blivit byggd.

Idag fungerar Norra Sandåsgatan som genomfart med både bil och busstrafik som följd. Norra Sandåsgatan har inte den tekniska standard som krävs, och behovet av avlastning är stort.

### Förändringar

Den nya gatan mellan Grövlegatan och Skogsgatan ansluts med rondell i söder mot Skogsgatan och som trevägskorsning i norr till Grövlegatan. Gatan planeras vad avser mått och geometri så att hastigheten naturligt hålls låg och så att stenmurar och befintlig terräng i möjligaste mån sparas.

Fordonstrafik till- och från äldreboendet fördelas på två skilda in- och utfarter utefter den nya vägdragningen.



Vägverket konsult har vid trafikstudier kunna fastställa att den nya vägdragningen får en trafikbelastning om ca 2700 fordonsrörelser/dygn under förutsättning att den nya Möllstorpsgatan blir utförd. Om Möllstorpsgatan ej utförs beräknas trafikbelastningen till ca 2200 fordonsrörelser/dygn.

Vägverket Konsult har beräknat trafikbuller (vid 2700 fordonsrörelser/dygn) vid några fastigheter i anslutning till den nya vägdragningen. Beräkningar har utförts för äldreboendet och fastigheterna Björnhovda 1:14, 1:49, 1:50, 1:79, 1:82, 8:152, ny fastighet mellan 1:14 och Torslunda 1:44 samt Torslunda 1:42, 1:43 och 1:44. Värden för ekvivalent- samt maxnivå, dBA, utsida hus har beräknats på basis av angiven trafikbelastning.

Härvid kan konstateras att beräknade bullernivåer vad avser ekvivalent ljudnivå vid utsida fasader i samtliga fall ligger under gällande gränsvärden. Vad avser maxljudnivå, utsida fasad, så ligger beräknade värden för fastigheterna Björnhovda 1:49, 1:79 samt ny fastighet mellan 1:14 och Torslunda 1:44 på gällande gränsvärde. Maxnivå för fastigheten Björnhovda 8:152 ligger något över gällande gränsvärde. För övriga fastigheter så ligger maxljudnivå under gällande gränsvärden.

Det bör observeras att ljudvärden är beräknade samt att antal fordonsrörelser baseras på att nya Möllstorpsgatan är utbyggd(2700 fordonsrörelser/dygn). Då den i planen föreslagna nya vägdragningen är utförd bör ljudnivåmätningar utföras för att fastställa verkliga ljudnivåer. Det bör också noteras att nya Möllstorpsgatan kan komma att påverka trafik- och boendemiljöer i angränsande detaljplaner.

För att begränsa eventuella framtida bullerstörningar i planens norra del skapas förutsättningar, i planen, för att framledes utföra bullerbegränsande åtgärder i form av murar, vallar, plank etc.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelvägar enligt gamla planer har inte blivit byggda. Bostadskvarter, bl. a. utmed Tjädergatan har byggts igen så att ursprungliga intentioner inte längre går att leva upp till. Några egentliga gång- och cykelvägar finns idag ej inom delområdet.

#### Förändringar

Ny, allmänt tillgänglig, gång- och cykelväg förläggs, på kvartersmark, i anslutning till stenmuren vid äppelodlingens västra gräns. Anslutning i norr sker till Ringduvegatans förlängning. Gång- och cykelvägar i anslutning till äldreboendet dimensioneras och utförs för framkomlighet med utryckningsfordon.

I söder ansluter gång- och cykelvägen, vid rondellen, till befintliga stråk dels söderut utmed Skogsgatan samt i östlig riktning på norra sidan om Skogsgatan. I söder vid rondellen förbereds gc-väg som planskild korsning med fordonsled.

I nordost kompletteras med ny anslutning från Lärkgatans östra del – över till ny gc-väg öster om Grövlegatan.

#### Parkering

Äldreboendet har beräkningsmässigt behov av ca 40 parkeringsplatser för besökande och personal. Till tillagningsköket kommer en till två transporter mellan 7.00 och 11.00 vardagar med varor. Mattransporter från köket under eftermiddagar två till tre dagar i veckan. Varutransporter sker i mindre lastbilar, minibussar och personbilar. Parkeringsplatser förläggs inom äldreboendets kvartersmark på sådant sätt att så stort antal fruktträd som möjligt kan sparas.

På Skogsgatans södra sida, norr om förskolan, skapas möjlighet för kantparkering.

## Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns idag tre stycken hållplatser för kollektivtrafik. Dessa är belägna vid Grövlegatan, Skogsgatan-vid förskolan samt på Skogsgatan sydväst om planområdet.

I och med att Norra Sandåsgatan avlastas kollektivtrafiken och denna förläggs till den nya vägdragningen över äppelodlingen så ersätts de två hållplatserna på Skogsgatan med nya hållplatser omedelbart norr om den nya vägdragnings anslutningspunkt till Skogsgatan. I planområdets norra del, där den nya vägdragningen ansluter till Grövlegatan, finns ytterligare två hållplatser.

## Teknisk försörjning.

Befintligt VA finns i Ejdergatan. Ny anslutning krävs för äldreboendet. Dagvatten hanteras lokalt genom infiltration via fördröjningsmagasin, utanför planområdet, i väster. Bräddningsmöjlighet skapas till befintligt dagvattensystem.

## Delområde B – Tjädergatan/Ejdergatan

### Natur

Området, Torslunda 1:33, är ett grönområde, i gällande plan tänkt att vara en del i ett gröns och kommunikationsstråk norröver i samhället. Befintlig bebyggelse omöjliggör nu de ursprungliga planerna på ett korsande gång- och cykelstråk. Området har idag mer av tomtkaraktär än skogsparti, då omgivande fastigheter mer eller mindre tycks ha annekterat området.

Markområdet mellan fastigheterna Björnhovda 1:14 och Torslunda 1:44 gränsar i nordväst till äppelodlingen. I den gällande planen finns inom denna yta redovisad två byggrätter.

I förslaget finns här redovisat en byggrätt vilket skapar möjlighet att bevara den stenmur som löper utefter gränsen mot Torslunda 1:44.

### Markförhållanden

Det finns inga geotekniska undersökningar för dessa områden. Delar som skall bebyggas bör undersökas från geoteknisk synpunkt före byggnation.

### Kulturmiljö och fornlämningar

I området finns inga kända lämningar redovisade på den ekonomiska kartan. Då planområdet ligger i ett område där fornlämningar kan förväntas finnas kommer Länsstyrelsen att fatta beslut om arkeologisk utredning i samband med att ny bebyggelseutformning preciseras

### Bebyggelse och verksamheter

Befintlig bebyggelse inom området består i huvudsak av enfamiljssvillor i ett plan. Centralt beläget, norr om Tjädergatan, finns ett mindre obebyggt område mellan befintliga villatomter. I områdets nordvästra hörn gränsar äppeltomten.



**Förändringar**

Området, Torslunda 1:33, mellan befintliga fastigheter planeras för två villatomter med angöring mot Tjädersgatan.

Området mellan fastigheterna Björnhovda 1:14 och Torslunda 1:44 planeras för en villatomt med infart från Ejdersgatan.

**Rekreation och friluftsliv**

Områdena nyttjas inte idag för det rörliga friluftslivet.

**Förändringar**

Exploatering av fastigheterna kommer inte att få några påtagliga konsekvenser på friluftslivet i området. Endast omkringliggande fastigheter berörs.

**Gator och trafik**

Skogsområdet, Torslunda 1:33, ligger mellan befintliga fastigheter utmed Tjädersgatan. In- och utfart till tomterna ansluter mot Tjädersgatan.

In- och utfart till ny tomt i nordväst ansluter till Ejdersgatan.

Ejdersgatans anslutning till Skogsgatan stängs för fordonstrafik. Ny gång-och cykelväg anläggs. Denna ansluter till ny gc-väg på norra sidan av Skogsgatan.

**Teknisk försörjning.**

Befintligt VA finns i Tjädersgatan och Ejdersgatan.

Omedelbart väster om Torslunda 1:14 förläggs ett u-område för att säkerställa VA-försörjning, från Ejdersgatan, norrut till äldreboendet inom äppeltomten.

**Delområde C – Tryffelgatan samt fastigheterna Torslunda 1:10 och 18:1****Natur**

Området gränsar i väster till befintlig bebyggelse utmed Norra Sandåsgatan, i söder till Skogsgatan och i öster till låglänt och öppen, tidigare odlad, mark. Ytterligare österut höjer sig marken med ytterligare bebyggelse.

Området längst i norr och längst i söder är något högre beläget, medan områdets mitt är låglänt med ett dike mitt i.

Området, som i väster är delvis bevuxet med lövskog, skiljer olika bebyggelseområden från varandra och skapar variation i samhället.

**Förändringar**

Föreslagen bebyggelse placeras i områdets västra del i anslutning till den befintliga bebyggelsen utefter Norra Sandåsgatan. Bebyggelsen hamnar då också på de högst belägna partierna och den låglänta tidigare odlingsmarken lämnas orörd.

### Markförhållanden

Inom området finns geoteknik undersökning utförd i några få punkter. Vid dessa undersökningar finns inget som tyder på dåliga markförhållanden. I det fortsatta arbetet bör dock ytterligare några provpunkter tas för att säkerställa grundläggning för vägar och byggnader.

### Vattenområden

Områdets mittersta delar är lågt belägna och rymmer mindre vattenstråk som avvattnar högre belägna delar. Ny bebyggelse bör utformas så att dagvatten omhändertas på platsen. Eventuellt kan befintliga vattenstråk utvecklas och göra området attraktivare.

### Kulturmiljö och fornlämningar

I området finns inga kända lämningar redovisade på den ekonomiska kartan. Då planområdet ligger i ett område där fornlämningar kan förväntas finnas kommer Länsstyrelsen att fatta beslut om arkeologisk utredning i samband med att ny bebyggelseutformning preciseras

### Bebyggelse och verksamheter

Tryffelgatan ansluter till Grövlegatan, och försörjer idag två villafastigheter samt en transformatorstation. Inom området, utefter Norra Sandåsgatan, finns bebyggelse som omfattar sju enfamiljsbostäder.

### Förändringar

Föreslagen förändring, som tillskapar tre byggrätter öster om Tryffelgatan samt en byggrätt, inom Torslunda 1:50, mellan befintliga hus i väster mot Norra Sandåsgatan, överensstämmer i stort med gällande plan.

Inom Torslunda 18:1, 1:10 samt 1:28 föreslås tre nya byggrätter mot Norra Sandåsgatan samt sex byggrätter i öster mot det låglänta markområdet.

### Rekreation och friluftsliv

Stråket mellan bebyggelsegruppen längre österut och planerad bebyggelse är lågt beläget och inte attraktivt för friluftsliv.

### Gator och trafik

Tryffelgatan är inte utbyggd enligt gällande plan. Den försörjer idag endast två fastigheter.

Fastigheten Torslunda 1:10 nås idag från Norra Sandåsgatan medan Torslunda 18:1 har utfart i söder mot Skogsgatan.

### Förändringar

Norra Sandåsgatan stängs för genomfartstrafik i den norra delen. Gång- och cykelväg ansluts i norr till Grövlegatan.

Tryffelgatan förlängs något söderut för att försörja de tre nya fastigheterna i nordost.



Nya fastigheter inom Torslunda 1:10, 18:1 och 1:50, utefter Norra Sandåsgatan får anslutning i väster mot Norra Sandåsgatan. Övriga fastigheter i öster försörjs via ny gata i Tjädergatans östra förlängning sam norr ut utefter den låglänta tidigare odlingsmarken. För den i söder, inom Torslunda 18:1, befintliga enfamiljsbostaden permanentas den befintliga in- och utfarten mot Skogsgatan.

Ny gång- och cykelväg anläggs som förbinder Bläcksvampgatan i öster med den planerade vändplatsen i norr inom Torslunda 1:10

### **Teknisk försörjning.**

Befintligt VA finns i Tryffelgatan och dess förlängning söderut. De nya fastigheterna i anslutning till Tryffelgatan ges försörjning från detta ledningsstråk.

Nya fastigheter i söder, mot Norra Sandåsgatan, får sin försörjning från denna.

Övriga, nya, fastigheter i söder ges försörjning via nytt ledningsstråk i ny gata i Tjädergatans förlängning – öster och norrut.

Dagvatten hanteras lokalt inom området.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är satt till 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

### **MEDVERKANDE**

Planen har upprättats av Olle Utterback, ATRIO arkitekter i Kalmar på uppdrag av Miljö- och Byggnadsförvaltningen, Mörbylånga kommun.

Medverkat har från Vägverket Konsult Bengt Johansson, från Outside Peter Bergholm samt från Miljö- och Byggnadsförvaltningen Johan Lunde.

Johan Lunde  
Stadsarkitekt

Olle Utterback  
ATRIO arkitekter Kalmar AB

# DETALJPLAN FÖR BJÖRNHOVDA 1:10, DEL AV 25:2 SAMT TORSLUNDA 1:10 M.FL. MÖRBYLÅNGA KOMMUN KALMAR LÄN

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan och genomförandetid

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen. Antagande beräknas kunna ske i Miljö- och Byggnadsnämnden under 4:e kvartalet 2004. Genomförandetiden är satt till 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

En väsentlig förutsättning för att uppnå planens syfte är att gång- och cykelvägarna, i anslutning till äldreboendet, byggs ut i tidigt skede.

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Ägaren till fastigheterna Torslunda 1:10 och 18:1 ansvarar och bekostar exploateringen inom fastigheterna samt ny gc-väg mellan Bläcksvampgatan och ny vändplats inom fastigheten Torslunda 1:10. Avsikten är att kommunen efter exploatering av fastigheterna skall överta huvudmannaskapet för gc-väg, gatu- och naturmark samt gemensamma anläggningar. Kommunen skall överta ansvaret för drift, underhåll och skötsel av densamma.

Kommunen är huvudman för övrig allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen skall svara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gång- och cykelvägar, lokal- och huvudgata samt natur- och parkmark.

Kommunen är även huvudman för kvartersmark för äldreboendet.

För planens genomförande inom övrig kvartersmark skall exploatören/fastighetsägaren ansvara.

#### Markförvärv

I samband med exploatering av fastigheten Torslunda 1:33 skall reglering av blivande tomtmark ske för att andanröja, inom kvartersmark insprängda, mindre områden av allmän platsmark.

#### Avtal

Mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren av Torslunda 1:10 och 18:1 skall upprättas exploateringsavtal som fastställer utförande och teknisk standard för gata, gc-väg och gemensamhetsanläggningar. Detta avtal bör upprättas innan planen antas.

#### Regler och tillstånd

Länsstyrelsen kommer att utföra arkeologisk utredning för delar av planområdet. Före schaktning inom området skall anmälan göras till Länsstyrelsen/Länsmuséet.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen berör en del av en äldre plan fastställd 1973-05-11. Bestämmelser inom berörda delar upphävs i och med att den nya planen vinner laga kraft.

Fastigheter för bostadsändamål kan avstyckas inom område betecknat med **B<sup>1</sup>** enligt plankartan. Ansökan om fastighetsbildning skall ske hos Fastighetsbildningsmyndigheten.



**Rättigheter**

Befintliga och nya underjordiska allmänna ledningar på kvartersmark kan säkerställas med ledningsrätt. Tillgänglighet/åtkomst till områden markerade med X1 och X2 kan säkerställas med servitut i samband med fastighetsbildning.

**TEKNISKA FRÅGOR****Tekniska anläggningar**

Exploatören /fastighetsägaren av Torslunda 1:10 och 18:1 ansvarar för projektering och anläggning av gata samt gemensamma anläggningar inom blivande allmän mark inom fastigheterna.

**Trafik**

I planbeskrivningen redovisat trafikflöde/trafikbuller skall kontrolleras när Möllstorpsgatan byggts ut.

**EKONOMISKA FRÅGOR****Exploateringskostnader**

När detaljplanen genomförs uppkommer kostnader först och främst för iordningställande av mark och uppförande av byggnader. Kommunen får kostnader för planläggning, fastighetsbildning, diverse utredningar samt iordningställande av gator, gång- och cykelvägar, samt natur- och parkmark.

Kostnader för ny huvudgata, gång- och cykelvägar samt VA-ledningar är beräknade till ca 4,5 milj kr. Denna post innefattar ej kostnader för lokalgata och VA inom privat exploaterat område inom planens sydöstra del.

Kraftleverantören får kostnader för uppförande av transformatorstation.

Exploatören/fastighetsägaren till Torslunda 1:10 och 18:1 står för samtliga kostnader i samband med planens genomförande både vad gäller allmän mark och kvartersmark inom fastigheterna. Kommunen och exploatören/fastighetsägaren skall i exploateringsavtal överenskomma om tekniska lösningar och utföranden.

Berörda exploatörer/fastighetsägare bekostar arkeologiska utredningar/undersökningar.

**Fördelning av kostnader, avgifter och taxor**

Kostnader för VA-, el, och teleanslutningar mm betalas av exploatörer/fastighetsägare enligt särskilda taxor.

**Kostnader för fastighetsbildning**

Kostnader för ny fastighetsbildning belastar fastighetsägare. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Fastighetsbildningsmyndighet.

**Planavgift**

Planavgift, enligt fastställd taxa, belastar generellt exploatör/fastighetsägare i samband med bygglov.

**MEDVERKANDE**

Genomförandebeskrivningen har gemensamt upprättats av ATRIO arkitekter Kalmar AB och Miljö- och Byggnadsförvaltningen, Mörbylånga kommun.

Johan Lunde  
Stadsarkitekt

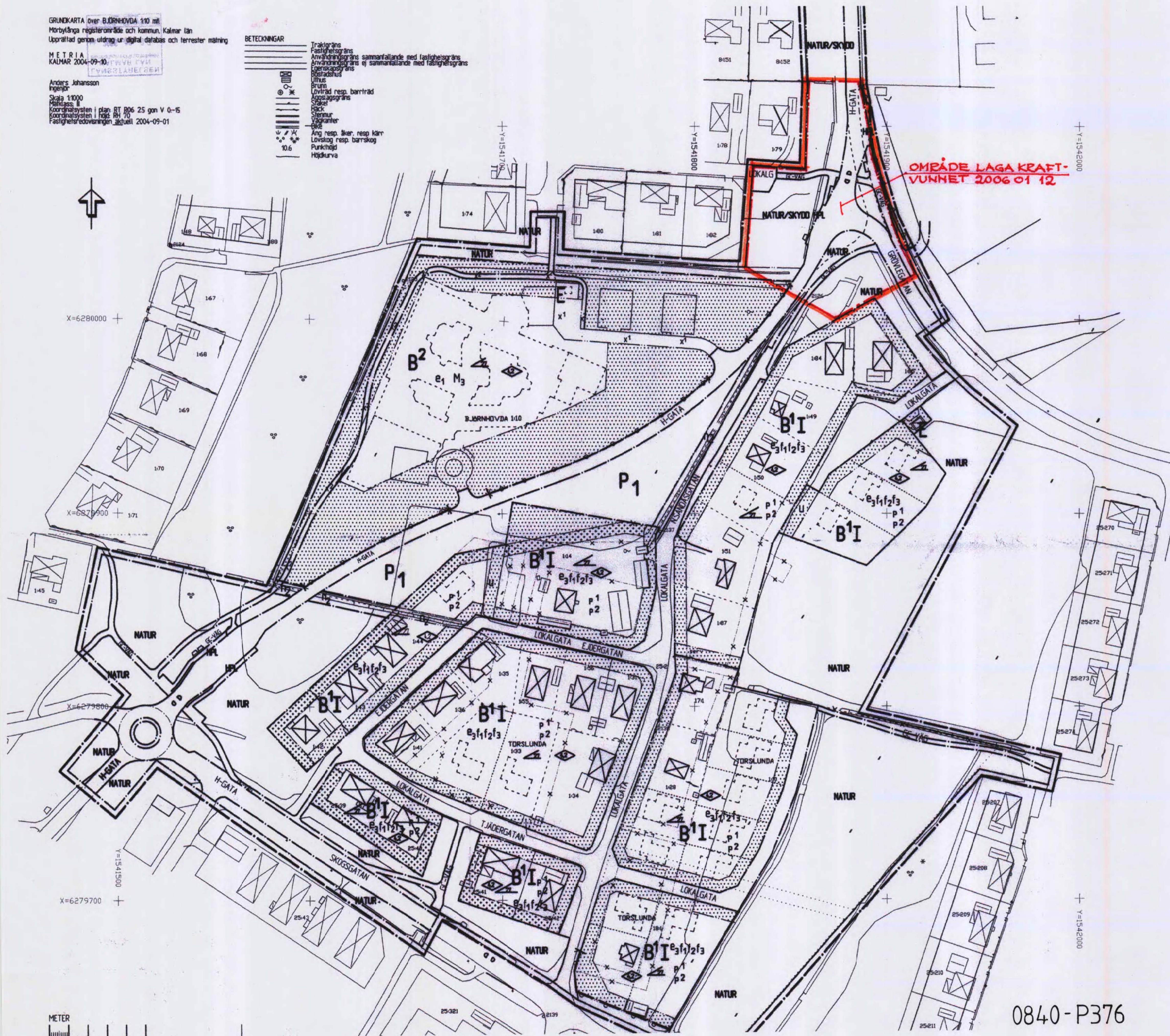
Olle Utterback  
ATRIO arkitekter Kalmar AB

Antagen av Kommunfullmäktige i  
Mörbylånga kommun 2005-02-28 § 19  
Beslutet vann laga kraft 2005-04-19  
Mörbylånga 2005-06-10  
*Christina Lööv*  
Christina Lööv



GRUNDKARTA över BJÖRNHOVDA 1:10 mfl.  
Mörbylånga registerområde och kommun, Kalmar län.  
Upprättad genom utdrag ur digital databas och terrester mätning.  
METRIA  
KALMAR 2004-09-10.  
Anders Johansson  
ingenjör  
Skala 1:1000  
Måttavsk. II  
Koordinatsystem i plan: RT 906 25 gon V 0-15  
Koordinatsystem i höjd: RH 70  
Fastighetsredovisningen aktuell 2004-09-01

- BETECKNINGAR**
- Traktorgräns
  - Fastighetsgräns
  - Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
  - Användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Stier
  - Ullhus
  - Brunn
  - Lövträd resp. barrträd
  - Kostsgräns
  - Staket
  - Stenmur
  - Vägar
  - Spår
  - Ang resp. åker, resp källr.
  - Lövskog resp. barrskog
  - Punkthöjd
  - Höjdnurva



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje
- Utgående fastighetsgräns
- Ej gällande bestämmelsegräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- H-GATA** Trafikled mellan olika områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde som inkluderar allmän gång- och cykelväg
- NATUR/SKYDD** Åtgärder för buller begränsning för utföras i form av vall, mur eller plank
- GC-VÄG** Allmän gång- och cykelväg

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B1** Bostäder
- B2** Bostäder för äldre och vårdanstalt i befintlig äppelodning. Äppelodningens karaktär bevaras. G-C vägar och parkering för anläggas
- E** Teknisk anläggning, transformatorstation. Maximal byggnadsyta 20m<sup>2</sup>.

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- P1** Mark avsedd att användas för äppelodning.
- n2** Stenmur och brynzon skall bibehållas. Öppningar får utföras för att skapa tillgänglighet till gator och parkområden.

### UTNYTTJANDEGRAD

- e1** Explorering max 5200 m<sup>2</sup>.
- e3** Största totala byggnadsarea 200 m<sup>2</sup> per tomt, varav uthus totalt högst 50 m<sup>2</sup>. Max 1 huvudbyggnad samt 1 uthus och garage får uppföras per tomt. Minsta tomtstorlek skall vara 1000 m<sup>2</sup>.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage, med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.
- x2** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik. Utförs körbanor för utryckningsfordon
- x1** Marken skall vara tillgänglig för service av transformator.
- U** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE

- K** Körbanor får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I** Högsta antal våningar
- 00** Högsta byggnadshöjd i meter
- M3** Minsta taklutning i grader
- M3** Fönster i fasad utförs så att ljudnivån inomhus ej översliger 30 dB.
- f1** Byggnaderna skall ha sadeltak
- f2** Takkupor får anordnas till högst 1/4 av taklutningen
- f3** Endast kallartat hus får uppföras
- p1** Huvudbyggnad placeras min 4 meter från tomtgräns.
- p2** Förrådsbyggnad placeras min 1 meter från tomtgräns

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark.  
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.  
**OMRÅDE UNDANTAGET FRÅN LAGA KRAFT 20050419**  
**VÄNN LAGA KRAFT 20060112**

### DETALJPLAN FÖR

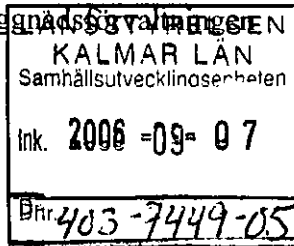
**BJÖRNHOVDA 1:10,  
DEL AV 25:2 SAMT  
TORSLUNDA 1:10 M.FL.**

MÖRBYLÅNGA KOMMUN  
KALMAR LÄN  
2004.12.10

Antagen av Kommunfullmäktige i  
Mörbylånga kommun 2005-02-28 § 19  
Beslutet vann laga kraft 2005-04-19  
Mörbylånga 2005-06-10  
*Christina Larsson*

0840-P376





Länsstyrelsen i Kalmar län  
Plan- och beredskapsfunktionen  
Malmbrogatan 6  
391 86 KALMAR

## Kungörelse

### Detaljplan för Björnhovda 1:10, del av 25:2 samt Torslunda 1:10 m fl, Färjestaden, Mörbylånga kommun

Kommunfullmäktige har i protokoll 2005-02-28 §19 antagit rubricerade detaljplan.

Planen överklagades av fastighetsägaren på Björnhovda 1:79. Mörbylånga kommun överlämnade överklagandet efter rättidsprövning till länsstyrelsen för handläggning.

Med stöd av 13 kap 8 § PBL vann planen laga kraft 2005-04-19 efter Länsstyrelsens beslut om att planen får genomföras med undantag av Äppelvägens anslutning till Grövlegatan (Norra Sandåsgatan).

Efter Regeringsbeslut 2006-01-12 avslogs överklagandet och därmed har anslutningen Äppelvägen-Grövlegatan (som undantogs enligt tidigare översänd kungörelse) vunnit Laga kraft samma datum som regeringsbeslutet.

Om någon lider skada till följd av detaljplanen gäller bestämmelserna i 14 och 15 kapitlet plan- och bygglagen angående eventuell ersättning.

Talan skall väckas vid fastighetsdomstolen inom två år från den dag detaljplanen vann laga kraft (2005-04-19).

Enligt uppdrag

*Christina Lööv*  
Christina Lööv



GRUNKARTA över BJÖRNHOVDA 1:10 mfl  
Mörbylånga registerområde och kommun, Kalmar län  
Upprättad genom utdrag ur digital databas och terrester måtning

M E T R I A  
KALMAR 2004-09-10

Anders Johansson  
Ingenjör

Skala 1:1000

Måtklass II

Koordinatsystem i plan: RT R06 25 gon V 0-15

Koordinatsystem i höjd: RH 70

Fastighetsredovisningen aktuell: 2004-09-01

BETECKNINGAR

	Traktorsgräns
	Fastighetsgräns
	Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
	Användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
	Egenskapsgräns
	Bostadshus
	Uthus
	Brunn
	Lövråd resp. barrträd
	Agostagsgräns
	Staket
	Stenmur
	Vägkanter
	Ödemark
	Ang resp. åker resp körr
	Lövskog resp. barrskog
	Punkthöjd
	Höjdhöjd 10.6



PLANBESTÄMMELSER

ENLIGT UNDERLIGGANDE PLAN

BESKRIVNING

Detta tillägg skall läsas tillsammans med handlingar för den underliggande planen.

Underliggande plan

Detaljplan för BJÖRNHOVDA 1:10, DEL AV 25:2 SAMT TORSLUNDA 1:10 M.F.L.  
Denna plan har, inom den del som ändringen avser, vunnit laga kraft 2005-04-19 och har en genomförandetid om 10 år.

Syfte med planändringen

Syftet med denna planändring är att justera bostadskvarterens storlek i den underliggande planens sydöstra del för att uppfylla kravet om minst 1000 kvm, tomtstorlek.

Förändringar av föreslagen bebyggelse

Inom Torslunda 18:1 samt 1:10 föreslås två byggrätter mot Norra Sandösgatan samt sex byggrätter i öster mot den låglänta terrängen.

Förändringar av gator

Den nya lokalgatan i Tjädergatans östra förlängning ändras så att den i nord-sydlig riktning får en förlängning i ett läge något mer åt öster. Detta som en följd av att nya tomter i anslutande kvarter blir djupare.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara samma som underliggande plan, dvs 10 år från den dag underliggande plan vunnit laga kraft.

Medverkande

Denna planändring har upprättats av Olle Utterback och Björn Tallhage, ATRIO arkitekter i Kalmar på uppdrag av Miljö- och Byggnadsförvaltningen i Mörbylånga. Medverkare har Johan Lunde vid Miljö- och Byggnadsförvaltningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Den underliggande planens genomförandebeskrivning är tillämplig och några nya genomförandefrågor uppstår ej.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER/  
PLANKARTA/BESKRIVNING/  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING FÖR

BJÖRNHOVDA 1:10,  
DEL AV 25:2 SAMT  
TORSLUNDA 1:10 M.F.L.

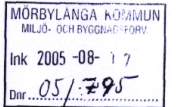
MÖRBYLÅNGA KOMMUN  
KALMAR LÄN

SAMRÅDSHANDLING

2005.08.16

ATRIO ARKITEKTER KALMAR

Olle Utterback Björn Tallhage  
Arkitekt SAR SA Arkitekt SAR SA



Antagen av Miljö- och Byggnadsnämnden i  
Mörbylånga kommun 2005.08.28 § 202  
Beslutet har vunnit laga kraft 2005.10.26  
Mörbylånga 2005.08.27  
Christina Löf

F172