

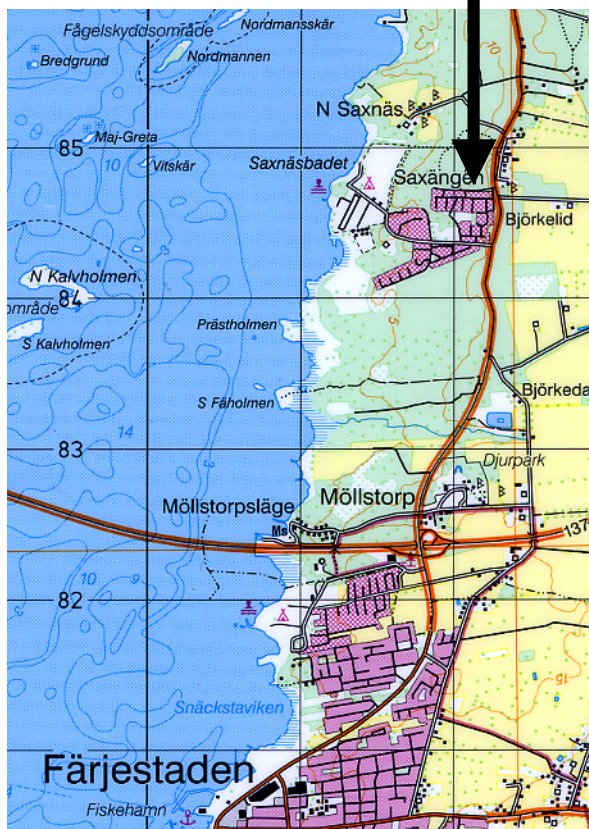
WESTERLUND

ARKITEKTKONTOR AB

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden
i Mörbylånga kommun 2008-11-19 § 226.
Beslutet vann laga kraft 2009-12-10.

Mörbylånga 2009-10-29,
Mpa

Planområdet



Orienteringskarta

Detaljplan för Saxnäs 1:21 m fl, Mörbylånga ANTAGANDEHANDLINGAR 2008-10-13

Arb nr 0645

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Saxnäs 1:21 m fl, Mörbylånga PLANBESKRIVNING 2008-03-31. Reviderad 2008-10-13

Arb nr 0645 / 5 sidor

Handlingar

Till detaljplanen hör :
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbedömning
Samrådsredogörelse över planprogram
Samrådsredogörelse över detaljplan

Bakgrund och syfte

Områdets fritidshusägare är medlemmar i Saxnäs Samfällighetsförening. Föreningen önskar öka byggrätterna till 100 + 20 kvm per tomt, utöka tomter där så är lämpligt, ta bort prickmark samt öka klubbhusets byggrätt.

I området finns stora områden utlagda som allmän platsmark. Delar av dessa områden växer igen och nyttjas inte. Ägaren till områdets allmänna plats-mark, Sven Lars i Saxnäs på Öland HB, önskar därför stycka av ett antal tomter för bebyggelse på sådan mark. Allmän platsmark ska därefter överlåtas till föreningen.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2007-05-23 att bevilja att sökande gemensamt och på egen bekostnad får påbörja planändring i syfte att dels utöka byggrätten för befintligt område samt att medge ny bebyggelse i områdets västra del.

Den nya detaljplanen ska reglera användningssätt och utformning av mark och byggnader. Befintligt fritidshusområde ska behålla sin stugkaraktär. Nya tomter ska dock medge permanentbebyggelse.

Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram. Programmet var på samråd under hösten 2007. De synpunkter som framkom vid plansamrådet och kommunens ställningstagande till dessa redovisas i en samrådsredogörelse som ingår i planhandlingarna. Miljö- och byggnads-nämnden beslutade 2007-11-21 att detaljplaneläggning kan påbörjas.

I samrådsredogörelsens sammanfattning framgår följande som kan ha betydelse för detaljplanens utformning:

Bebyggelsen kommer i utformning och utförande i möjligaste mån anpassas till befintlig karaktär.

Behov och möjligheter av en GC-väg utmed Saxnäs vägen ses över vid detaljplanearbetet.

Arkeologisk utredning ska genomföras under planarbetets gång. Några andra kulturmiljövärden än stenmurar är inte kända av kommunen.

De öppna dikena ska behållas och säkerställas med planbestämmelser i kommande detaljplanearbete.

Utöver ovanstående framgår av samrådsredogörelsen att eventuell förekomst av deponi ska utredas.

Planområdet

Planområdet är beläget öster om Saxnäs badplats och camping, cirka två km norr om brofästet.

Planområdet är cirka 450 m x 450 m, vilket motsvarar 20 ha.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är flackt och består till största delen av tomter bebyggda med fritidshus. I områdets mellersta del finns ett större obebyggt område som dels utgörs av öppna friytor, dels av igenväxande skog. Väster om planområdet finns ytterliggare fritidshus samt Saxnäs badplats och camping. Avståndet till Kalmarsund är som närmst 600 m. Nordväst om planområdet finns det nybyggda villaområdet Saxängen. I öster finns nedre landsvägen mellan brofästet och Glömminge. I söder finns skogsmark.

Gällande detaljplaner

Den befintliga bebyggelsen i planområdet omfattas av en byggnadsplan (F68) fastställd 1982-10-05 med ändrade bestämmelser (F134) lagakraftvunnen 1998-11-24. Byggnadsplanen fastställd 1982-10-05 medger byggrätt på 50kvm på 123 illustrerade fritidstomter med en tomtyta på ca 600 kvm. De ändrade bestämmelserna lagakraftvunna 1998-11-24 medger en byggrätt på 70 kvm samt uthus på 20 kvm.

Området där den nya bebyggelsen planeras omfattas av en detaljplan för del av fast. Saxnäs 1:21, Saxnäs Camping m.m (F95) lagakraftvunnen 1991-01-11. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av befintlig campingplats och att tillskapa drygt 50 nya tomter för enkla, mindre fritidshus. I detaljplanen lagakraftvunnen 1991-01-11 gäller bestämmelsen "Natur" för de planerade nya tomterna. I planbeskrivningen står bla att ett av planens huvuddrag är att breda naturområden mellan camping och befintliga och nya stugområden."

Riksintressen, förordnanden	<p>Hela Öland omfattas av bestämmelserna i 4 kap 1, 2 och 3 § miljöbalken och är i sin helhet av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte påtagligt skada dessa helhetsvärden.</p> <p>Planområdet omfattas redan av detaljplan för fritidsbebyggelse och de tillkommande tomterna planeras inne bland fritidshusen. Därför bedöms inte projektet skada riksintresset.</p>
Översiktsplan	<p>Kommunens översiktsplan anger ingen ändrad markanvändning inom planområdet. Inom Saxnäsområdet som helhet anges att nya bostäder kan tillkomma.</p>
Kulturmiljövärden	<p>Där nya tomter är planerade har en arkeologisk utredning utförts i samband med detaljplanarbetet. Enligt meddelande från länsstyrelsen 2008-02-13 framkom inga fynd eller fornlämningar som föranleder fortsatta antikvariska åtgärder. Marken kan tas i anspråk för avsett ändamål.</p> <p>Inom planområdet finns stenmurar med visst kulturmiljövärde. De ges därför en skyddsbestämmelse. Några andra kulturmiljövärden har inte påvisats inom planområdet.</p>
Störningsrisker	<p>Avståndet mellan nya tomter och närmsta djuranläggning är mer än 500 m. Befintliga fritidshus ligger som närmst cirka 50 m från nedre landsvägen. Nya tomter placeras minst 200 m från nedre landsvägen. Några nya störningsrisker från djuranläggning eller trafik bedöms därför inte kunna finnas för nya tomter.</p> <p>Radonmätning har inte utförts inom planområdet men på radonkarta bedöms det vara inom normalriskområde för radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att byggnader ska utföras radonskyddade.</p>
Miljöbedömning	<p>Mörbylånga kommun har utfört en behovsbedömning gällande miljökonsekvensbeskrivning. I denna bedöms planen inte medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.</p> <p>Frågan om eventuell deponi har varit uppe till diskussion. Enligt en blankett som kommunen fyllde i 1984-11-01 har det funnits en "Mindre byggtipp numera utjämnad ...". I blanketten är rutan "hushållsavfall" ikryssad men inte rutorna "industriavfall" eller "miljöfarligt avfall". På en karta är ett område mellan klubbstugan och gc-vägen markerat d v s utanför det område där nya tomter är planerade. Någon sanering planeras därför ej.</p>

Tomter och bebyggelse

Nya tomter föreslås bli 900 - 1200 kvm och placeras längs en U-formad gata för att undvika vändplatser. För att till viss del anpassa ny bebyggelse till befintlig men ändå medge permanentboende begränsas byggrätten till 130 kvm huvudbyggnad + 40 kvm uthus. Höjden begränsas och vindsinredning medges ej.

Vissa befintliga tomter utökas på lämpliga platser. Det gäller t ex där bebyggelse uppförts utanför tomtmark. Byggrätterna på befintliga tomter ökas från 70 + 20 kvm till 100 + 20 kvm. Detta möjliggör ett fritidsboende mera anpassat för dagens krav men ökar inte nämnvärt risken för att fritidshuskaraktären ska försvinna.

Karaktären på befintliga fritidshus utgörs av småskalighet. Husen är relativt låga och utan inredda vindar. Det är vanligt med tillbyggnader och uthus. Vanliga takmaterial är plåt t ex med takpannestruktur, papp t ex shingel samt betongpannor. Fasaderna är genomgående av träpanel, liggande eller stående och i varierande kulörer. För att försöka behålla denna karaktär innehåller planbestämmelserna begränsningar av hushöjd samt bestämmelser om sadeltak och fasader av träpanel. Klubbhuset mitt i området är ett gemensamt bostads-komplement. Planen medger en framtida tillbyggnad av klubbhuset.

Friytor

Strandområdena i närheten är attraktiva strövområden för områdets invånare. Centralt i planområdet finns stora gräsytor för lek och spel.

Trafik

Området gränsar till nedre landsvägen mellan Färjestaden och Glömminge. Områdets södra del trafikförsörjs från Saxnäs-vägen som leder från nedre landsvägen till campingen. Från Saxnäs-vägen leder små lokalgator till tomterna. Norra delen av området försörjs på motsvarande sätt från en gata som ansluter till nedre landsvägen.

I fritidshusområdet finns parkeringsplatser i början på gatan där boende och besökare ställer sina bilar. Gatorna fram till tomterna är sedan ganska smala och saknar vändplats. Detta har fungerat bra och ändras inte. På nya tomter ställer man dock bilen på egen tomt. Av plantekniska skäl är mark för lokalgator i vissa fall redovisade bredare än i verkligheten. Gatornas bredd ska dock inte ändras. Området mellan verklig gata och tomtgräns används som tillfart, p-plats eller grönområde.

Gång- och cykelförbindelse för allmänheten finns i nord-sydlig riktning genom området.

De nya tomterna medför endast en begränsad trafikökning. Men redan idag upplevs Saxnäs vägen som väl smal med tanke på att biltrafik blandas med fotgängare och cyklister. Därför ger planen möjlighet att anlägga en separat gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafik till Färjestaden eller till busshållplats vid "Träffpunkten" sker tills vidare på landsvägen men en gång- och cykelväg vid sidan av vägen är planerad. Avståndet till "Träffpunkten" är 2 km.

Teknisk försörjning

De nya tomterna ska anslutas till kommunens befintliga VA-nät.

Grundkarta

Detaljplanens grundkarta har upprättats av Metria, Kalmar.

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt följande:

- 1) Samråd över planprogram
- 2) Samråd över planförslag
- 3) Utställning av planförslag
- 4) Antagande av planförslag
- 5) Prövning för laga kraft

Borgholm 2008-03-31
Reviderad 2008-10-13

Anders Westerlund/ Arkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING**Detaljplan för Saxnäs 1:21 m fl, Mörbylånga
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 2008-03-31. Reviderad 2008-10-13**

Arb nr 0645 / 3 sidor

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planen bedöms vara klar för antagande hösten 2008.
Genomförandetid	Genomförandetid är 10 år från den dag antagandet av planen vinner laga kraft.
Huvudmannskap och ansvarsfördelning	Kommunen är inte huvudman för vägar och allmän platsmark. Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören (Sven Lars i Saxnäs på Öland HB) ska vara upprättat innan detaljplanen antas.

Mark som inte är kvartersmark ägs idag av Sven Lars i Saxnäs HB. Bortsett från den nya lokalgatan och ett område väster om de nya tomterna ska denna mark överlåtas till Saxnäs samfällighets-förening.

Saxnäs samfällighetsförening ska ansvara för och bekosta framtida drift och underhåll av gator, gång- och cykelvägar, parkerings-platser, belysning, bollplan och naturmark.

Den föreslagna nya samfällighetsföreningen ska ansvara för och bekosta drift och underhåll av lokalgatan inom den nya bebyggelsen. SvenLars i Saxnäs HB ska ansvara för skötseln av naturmarken väster om den nya bebyggelsen.

Saxnäsvägen ingår redan idag i Södra Saxnäsvägens samfällighet.

Snöröjning utförs av privat entreprenör på uppdrag av vägföreningen respektive samfällighetsföreningen.

Mörbylånga kommun ansvarar enligt avtal för skötsel av diken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** För att införliva de nya tomterna ska anläggningsförrättning sökas. SvenLars i Saxnäs på Öland HB initierar och bekostar förrättningen.
- Gemensamhets-
anläggningar** Den nya bebyggelsen föreslås bilda en egen fristående samfällighetsförening.
- En framtida gång- och cykelväg, parallell med Saxnäsvägen, ska ingå i Södra Saxnäsvägens samfällighet
- Servitut** Befintlig transformatorstation kommer även fortsättningsvis att tillhöra Saxnäs 1:21. Servitut ska överföras till samfällighetsföreningen.
- Inom u-områden ska Mörbylånga kommun ges tillträde till VA-ledningar genom ledningsrätt.
- Utökning av
tomter** Detaljplanen medger utökning av ett antal befintliga tomter.. Planbestämmelsen om minsta tomtstorlek hindrar en delning av de utökade tomterna. Utökningen är frivillig för respektive fastighetsägare. Därför kanske en del tomter inte kommer att utökas till en början.
- De tomter för vilka planen medger en utökning har följande fastighetsbeteckningar:
Saxnäs 1:23, 1:24, 1:25, 1:27, 1:28, 1:29, 1:36, 1:37, 1:44, 1:45, 1:47, 1:49, 1:50, 1:51, 1:52, 1:54, 1:61, 1:62, 1:63, 1:66, 1:67, 1:69, 1:75, 1:76, 1:82, 1:86, 1:87, 1:88, 1:94, 1:95, 1:96, 1:97, 1:98, 1:99, 1:100, 1:101, 1:102, 1:103, 1:109, 1:110, 1:112, 1:113, 1:114, 1:115, 1:120, 1:121, 1:122, 1:123, 1:124, 1:125, 1:126, 1:127, 1:128, 1:129, 1:130, 1:131, 1:132, 1:133, 1:134, 1:135, 1:136, 1:137, 1:138, 1:146, 1:150, 1:151, 1:152, 1:153, 1:154, 1:159, 1:160, 1:161, 1:162, 1:163, 1:164 och 1:167.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Plankostnader** Plankostnader betalas av Sven Lars i Saxnäs HB.
- VA** Erfoderliga utredningar och utbyggnad av vatten- och avloppsnät betalas av Sven Lars i Saxnäs HB. Detta innefattar även inkoppling på kommunal VA-nät.
- Vägar** Erfoderliga utredningar och utbyggnad av lokalgatan betalas av Sven Lars i Saxnäs HB.

Genomförandet av framtida gång- och cykelvägen inom planområdet i öst-västlig riktning ska behandlas i exploateringsavtalet.

EI Starkströmsledningar till nya tomter byggs ut av E.ON Elnät Sverige AB. Anslutningsavgifter debiteras av bolaget.

Gatubelysning vid den nya lokalgatan bekostas av Sven Lars i Saxnäs HB.

Utökning av befintliga tomter Utökning av befintliga tomter bekostas av respektive fastighetsägare efter ansökan hos lantmäteriet.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avloppsledningsnätet ska efter färdigställandet överlämnas till Mörbylånga kommun.

Dagvattenledningar från nya tomter och lokalgata anslutes till befintligt dike eller kulvert.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Anders Westerlund, Westerlund Arkitektkontor AB på uppdrag av SvenLars i Saxnäs på Öland HB och Saxnäs samfällighetsförening i samråd med Mörbylånga kommun.

Borgholm 2008-03-31. Reviderad 2008-10-13

Anders Westerlund/ Arkitekt SAR/MSA