



## Tillägg till och fördjupning av översiktsplanen för Mönsterås kommun, Högemålaområdet m m Kalmar län.

**Antagen av kommunfullmäktige 29 mars 2004**



*Vy över golfbaneområdet i Högemåla. Teckning Eva Müntzing 2003.*

Upprättad den 11 mars 2003, rev. den 10 juni 2003

# TILLÄGG TILL OCH FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLANEN FÖR MÖNSTERÅS KOMMUN, **HÖGEMÅLAOMRÅDET M. M., KALMAR LÄN.**

## BAKGRUND OCH LÄGE

Området är beläget några km väster om Mönsterås tätort och omfattar byarna Högemåla och Åsevad samt markerna runt omkring. I norr avgränsas området av Guttorpsvägen och i söder av ägorna mot Älgerum. Området omfattar ca 140 ha och består av både åker- och skogsmark.

Sedan några år tillbaka finns en ”pay and play” golfbana på fastigheten Högemåla 1:3 m fl. Tillfälligt bygglov för övningsfält och korthålsbana med 6 hål har beviljats t o m år 2008. Tillstånd för ytterligare tre hål har beviljats i maj månad 2001. Anläggande av dessa pågår. Det har på senare tid utvecklats planer på att utvidga golfbanan till en 18-hålsbana med möjlighet till tävlingsspel, vilket innebär att planmässiga överväganden skall göras i form av denna fördjupning.

Nordost om golfområdet på fastigheterna Mölstad 7:1 och 24:1 finns motionsspår. Anläggandet av en ridbana för tävlingsverksamhet med Islandshästar är under uppbyggnad på Mölstad 24:1

Enligt kommunens gällande översiktsplan är platsen för golfbanan angiven som ett område med höga kulturvärden, dock inte av riksintresse. Området norr därom är markerat som av ”strategisk viktig betydelse för friluftslivet”.

Områdets öppna delar brukas både som åkrar och betesmarker. Det finns i det öppna landskapet många åkerholmar och välutvecklade vegetationsridåer längs med ägogränser och vattendrag. Den genomgående vägen kantas till stora delar av stenmurar.

## HANDLINGAR

I tillägget och fördjupningen av översiktsplan ingår dels denna skrift med tillhörande tre huvudkartor utvisande dels nuläge/naturförutsättningar, dels karta utvisande själva golfbaneutformningen och slutligen den sammanställda plankartan i skala 1:4000.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planeringen är att undersöka hur golfbanan bör placeras i området för att bli ett komplement till landskapets kvalitéer. Planen behandlar även bebyggelsens och angränsande koloniområdes framtida utvecklingsmöjligheter samt vägstrukturer och parkeringsplatser. Översiktsplanen ska även ange var det kan krävas ytterligare studier i form av detaljplaner för att området ska kunna utvecklas långsiktigt.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Miljöbalkens 3 kap avseende hushållning med mark- och vattenområden bedöms kunna uppfyllas. De lokala områden som kan vara ekologiskt känsliga skall vid den fortsatta planeringen och anläggandet av golfbanan i görligaste mån skyddas. Området innehåller även två nya dagvattendammar som för närvarande är under utbyggnad. Särskilda utredningar om dessa har redan gjorts varför de inte kommenteras närmare i denna plan. De finns redovisade på den sammanställda plankartan.

### Markägoförhållanden

Största delen av marken är privatägd. Endast en mindre del i områdets östra del närmast Mönsterås tätort är i kommunens ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala planer och beslut

Gällande översiktsplan antogs av Mönsterås kommunfullmäktige 1991-07-04.

Området är markerat som kulturhistoriskt intressant och anges ”ha god överensstämmelse med det tidiga 1800-talets odlingslandskap”.

I översiktsplanen anges även att det är av stort intresse att skydda och bevara byggnaderna och kulturlandskapet. Det anges även att ”det är viktigt att jordbruket fortsätter, att stenmurar bevaras och att landskapet hålls öppet”.

Översiktsplanen är för närvarande under omarbetning och en första del: ”Mål och Strategier”, antogs 2002-02-25. Arbete med ytterligare delar av översiktsplanen fortgår parallellt med denna fördjupning.

Ingen del av planområdet är detaljplanelagd.

Ledningsgruppen för översiktlig planering beslutade 2002-10-22 att upprätta detta tillägg och fördjupning av översiktsplanen.

### Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

### Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar markerade på den ekonomiska kartan över området. Kontakter med Kalmar Läns Museum har heller inte givit vid handen att fornlämningar har påträffats i området.

## Natur och Kultur

Norr om planområdet finns ett område "Guttorp", vilket har ett naturvärde klass III enligt boken "Natur i Östra Småland" av länsstyrelsen i Kalmar län. Områdets beskrivning stämmer bra in även på planområdet. I den beskrivs Guttorp som ett småskaligt och omväxlande odlingslandskap med små åkrar avgränsade av blandlövskog och hagmarker. Stengärdesgårdar beskrivs som vanliga i området, eftersom odling bedrivs på moränmark. Ek dominerar trädskiktet, men även asp, björk och ask är vanliga.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Områdets historia

Marken har under mycket lång tid brukats och hållits öppen. Vid en jämförelse mellan "Concept Charta öfver Högemåla Byes ägor från sep 1784" och ekonomiska kartan av idag framgår att Högemåla by inte varit så mycket större som by än vad den är idag. Vägstrukturen är den samma men odlingslandskapet har ändrats en del. Vid en tolkning av de olika markområdenas användning kan man se att det fanns många fler skogsdungar och åkerholmar under 1700-talet. En del av de områden som då markerats som öppna var säkert mer eller mindre trädbevuxna och användes för bete. Kartan över dagsläget visar att en del av dungarna har växt ihop till större och därmed färre åkerholmar. Trots det kan man tydligt se likheterna mellan dagens och 1700-talets odlingslandskap.

### Golfbaneförslaget

I området finns i dag en golfbana med 6 korthål samt en drivingrange. Till sommaren 2003 beräknas ytterligare 3 hål vara utbyggda. 3 av de i dag befintliga korthålen sparas kvar som övningsbana. I nästa etapp är det tänkt att ytterligare 12 hål och en klubblokal innefattande restaurang och golfbutik ska byggas ut. Målet är att få en 18-hålsbana (par 72), med möjlighet till större tävlingar, vilket innebär att hålen måste ha en viss längd och placering. Detaljer i banutformningen ingår inte i denna plan utan utförs separat innan bygglov kan lämnas.

## Natur och Kultur

Området är tydligt påverkat av sin brukarhistoria. Det förekommer många spår i landskapet i form av mer eller mindre välbevarade stenmurar, åkerholmar och odlingsrösen. Området är indelat i olikformade landskapsrum där åkerholmarna spelar stor roll som rumsavgränsare i vad som annars skulle ha blivit ett ganska storskaligt åkerlandskap. Vegetationen på åkerholmarna har ofta inslag av ädel-lövträd. Två bäckar (diken) passerar genom området vilka leder till dagvattendammarna som nämnts ovan.

Golfhålen är till största del placerade inom de öppna ytor som finns i området, vilket gör att banan endast kommer att påverka åkerholmarna och skogsdungarna på ett fåtal platser. Kombinationen av öppet och slutet i landskapet kommer att bevaras.

Inga hela åkerholmar kommer att tas ner men viss vegetationen bredvid de markerade hålen kommer att påverkas då t.ex. buskvegetation i anslutning till fairways inte är önskvärd. Undantag är hål 4 som delvis är placerat i en dunge av förväxta hasselbuskar, som är rester av en betesmark eller slätteräng vilken inte brukats under en längre tid.

## Bebyggelse

I Högemåla by finns idag två familjer bosatta. Några byggnader används även som fritidsbostäder. En äldre ekonomibyggnad i rött trä är den dominerande byggnaden i området när man närmar sig från norr. I byns södra del finns andra vackra och även välbevarade ekonomibyggnader.

Klubbhus och restaurangbyggnad kommer att uppföras i samband med att golfanläggningen anläggs i anknytning till Högemåla by. Från det föreslagna klubbhuset ska golfspelarna ha överblick över det första- och artonde hålets början respektive slut.

I Högemåla by kan det efter detaljplanläggning finnas plats för ytterligare något eller några bostadshus och även ekonomibyggnader för jordbruket. Område för bebyggelse markeras speciellt på den sammanställda plankartan. I Åsevad by finns idag 8 familjer bosatta. Här bör bybebyggelsen kunna kompletteras i "luckor" norr om byvägen.

All utökning av byggnationen är avhängigt möjligheten att ordna vatten- och avloppsfrågan på ett tillfredställande sätt. Diskussioner har förts om att i samband med ombyggnaden av E22 förbi Mönsterås förlänga det kommunala vattenledningsnätet från Mönsterås tätort ut till Högemåla och Åsevad. Närmare utredningar om detta måste göras. Därvid bör även möjligheten till ett gemensamt lokalt omhändertagande av avloppsvattnet undersökas, medan vattenförsörjningen sannolikt kan ske från tätorten.

## Områden för odlingslotter

Det finns ett mindre koloniområde inom området. Visst efterfrågetryck när det gäller kolonilotter finns tidvis men någon utvidgning av området är inte aktuell. Golfhål 4 kommer att ligga relativt nära koloniområdet i söder, vilket dock inte bör störa verksamheten.

## Trafik

Vägarna inom planområdet är idag mycket smala och på flera ställen avgränsade av välbevarade stenmurar på båda sidor om.

Som vägsituationen ser ut nu förväntas golfspelarna i första hand komma till banan norrifrån via Mönsterås samhälle och godstransporter söderifrån via Älgerum och "Skummegata". För att detta ska kunna genomföras måste det på vägsträckan norrifrån på utvalda platser anläggas mötesplatser. Vad det gäller vägsträckan som når golfområdet söderifrån så bör den rent generellt förbättras.

Vägverket har i sin rapport om ombyggnaden av E22 föreslagit att den norra infarten till området endast ska gå via Mönsterås samhälle. Man har även angivit möjligheten till en ny anslutningsväg från E22 via Älgerum.

Vägen genom Högemåla by har låg standard idag med dålig sikt och enkel beläggning. Den är delvis mycket krokig och svårframkomlig för större fordon. Därför föreslås vägen rätas upp på delen genom Högemåla by på en sträcka av ca 300 meter. Även vägen västerut "Skummegata" behöver delvis byggas om och förbättras då den bitvis är krokig och svårframkomlig för större fordon.

Golfspelarna kommer, med den föreslagna bansträckningen att korsa vägen på några ställen. Vid utbyggnaden av banan bör detta särskilt uppmärksammas och lämplig skyltning måste ske.

### **Administrativa frågor**

Fördjupningen och tillägget till översiktsplanen har under våren 2003 behandlats enligt PBL 4 kap 3 §, med samråd med Länsstyrelsen och enskilda. Planen är föremål för utställning enligt PBL 4:6 under två månader sommaren – hösten 2003. Målsättningen är att kommunfullmäktige ska kunna anta den fördjupade översiktsplanen under hösten 2003.

### **Medverkan**

Planförslaget har utarbetats av exploateringsavdelningen vid Mönsterås kommun i samarbete med landskapsarkitekt Ann-Katrin Sandelius Vatten och Samhällsteknik i Kalmar, som svarat för analysen av landskapet samt tolkning av historiska kartor m.m. För kartunderlag har Mönsterås kommuns mättningsavdelning genom Torgny Kratz svarat. Historiska kartor har tillhandahållits av Lantmäteriet i Kalmar.

Mönsterås, 2003-03-11, reviderad 2003-06-10

Mönsterås kommun  
Exploateringsavdelningen

Arne Wandin  
Stadsarkitekt

Lennart Eriksson  
Exploateringsingenjör