

PLANPROGRAM

MÅRSLYCKE 1:29 m.fl.

Område väster om Tingsryds tätort vid sjön Tiken

Förslag till program för MÅRSLYCKE 1:29 m.fl.

Tingsryds kommun, Kronobergs län.

PLANPROGRAM

Syftet med ett planprogram är att utreda lämplig markanvändning på en plats samt att översiktligt behandla frågor som rör bebyggelse, trafik, miljö och genomförande. Planprogrammet anger kommunens avsikter med platsen. Med stöd av planprogrammet och de synpunkter som kommer in under planprogrammets samrådstid, kan sedan en eller flera detaljplaner utarbetas.

Planförfattare

Annacarin Holm, fysisk planerare, bsv arkitekter & ingenjörer.
Johanna Lindqvist, planarkitekt, Tingsryds kommun.

Handlingar

Planprogrammet utgörs av en programbeskrivning (detta dokument) och en programkarta.

Foto

Planförfattarna om inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Inledning

- 1.1 Plandata
- 1.2 Syfte
- 1.3 Övergripande mål
- 1.4 Huvuddrag

2 Förutsättningar

- 2.1 Uppdrag
- 2.2 Tidigare ställningstagande
- 2.3 Området idag
 - Kulturmiljö/ fornlämningar
 - Naturmiljö och topografi
 - Tillgänglighet
 - Bebyggelse
 - Verksamheter
 - Service
 - Trafikstruktur
 - Rekreation och friluftsliv
 - Teknisk försörjning
 - Risker
 - Markägförhållanden
- 2.4 Markanspråk/ intressen

3 Framtida planer/ förslag (kartbilaga)

- 3.1 Föreslagen markanvändning
- 3.2 Rörelsemönster
- 3.3 Bebyggelse
- 3.4 Trafikambition
- 3.5 Teknisk försörjning

4 Konsekvenser

- 4.1 Behovsbedömning
- 4.2 Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

5 Sammanfattning/ ställningstaganden

6 Fortsatt planarbete/ genomförande

1. Inledning

1.1 Plandata

Planområdet omfattar en del av marken väster om sjön Tiken och ligger i direkt anslutning till Tingsryds tätort. Området består idag av skogsmark, spridd bostadsbebyggelse, stallar och beteshagar med hästnäring, badplats och ett campingområde. Området omfattar ca 80 ha och gränsar i norr mot ett industriområde, i öster mot sjön Tiken, väster och söderut finns mest naturområde.



Översiktskarta – Omfattning planprogram

1.2 Syfte

Planprogrammet tas fram för att översiktligt utreda förutsättningar och visioner för Mårslyckeområdet. Programmet syftar till att ge struktur för utökning/etablering av verksamheter, bebyggelse, vägnät, grönytor/friluftsliv etc. Olika intressen vägs mot varandra. Syftet är även att kommunens beslutsunderlag ska breddas med berördas erfarenheter och synpunkter. Insyn i planeringen ges, innan kommunens ställningstaganden är låsta.

Med planprogrammet avses att; Möjliggöra boendemiljöer i attraktiva natur- och vattennäralägen. Skapa utrymme för campingverksamheten att expandera. Tillgodose hästnäringens behov samt förstärka områdets värde för rekreation, sport, friluftsliv, besöksnäring och/eller handel.

1.3 Övergripande mål

I befintliga översiktliga dokument redovisas ett antal kommunala övergripande mål. Dessa återfinns i Översiktsplan 2030 (2018), Vision 2030 och i den fördjupade översiktsplanen för Tingsryds centrum (2013). Kommunala övergripande mål, som har varit en grund i arbetet med programhandlingen är:

- Bostadspolitiska mål; vidta åtgärder som bidrar till att människor väljer Tingsryd som bostadsort.
- Skapa boendemiljöer i attraktiva natur- och vattenlägen, utan att bygga bort naturvärden och allmänhetens tillgång till natur och vatten.
- Ge plats till rekreation och naturupplevelser.

- Skapa trygga och säkra miljöer som alla kan använda.
- Näringsliv och turism; stärka nya och befintliga besöksmål genom en positiv utveckling av turismen i samverkan mellan kommunen, organisationer, föreningar, företag och markägare.
- Hållbar utveckling av Tingsryd.

Andra viktiga övergripande mål är;

- Förslag inom området ska ta hänsyn till och anpassas efter att strandskyddets syften långsiktigt kan säkerställas.
- Bevarande av riksintressen.

1.4 Huvuddrag

Planprogrammet tar ställning till hur markanvändningen i stort ska se ut inom området. Avgränsningar görs mellan områden tillgängliga för allmänheten innefattande badplats, naturområden, strövstigar etc och områden tillgängliga för olika typer av verksamheter.

Med verksamheter avses i detta fallet bostäder, campinganläggning, rid-/hästverksamhet samt även övriga verksamheter kopplade till handel, besöksnäring och sport- och fritidsaktiviteter.

- Möjliga kompletterande områden för nya bostadstomter i attraktiva lägen lokaliseras. Tomter som kan bidra till en ökad dragningskraft och inflyttning till Tingsryd kommun.
- Natursköna platser och rekreationsytor/-stråk identifieras. Här ingår t ex att säkerställa allmänhetens tillträde till stranden utmed Tiken.
- Tingsryds Resort (campingen) ges möjlighet att fortsätta utveckla sin verksamhet.
- Ytor tillgängliga för ridklubben avgränsas. Avser främst tillkommande ytor för beteshagar.
- Ytor för verksamheter kopplade till handel, besöksnäring samt sport- och fritidsaktiviteter identifieras.
- Gång- och cykelstråk identifieras.

2. Förutsättningar

2.1 Uppdrag

Kultur- och fritidsnämnden beslutade 2010-10-27 § 103 att ge plan- och miljöavdelningen i uppdrag att utarbeta ett förslag på utveckling av Mårslyckeområdet.

Samhällsbyggandsutskottet beslutade 2017-12-04, § 179 att ett planprogram för Mårslyckeområdet ska tas fram.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-21, § 324 att planprogram för Mårslycke skulle skickas ut samråd enligt 5 kap, 6, 10–11 §§ PBL samt att ett samrådsmöte ska hållas.

Planen var ute på samråd från 2019-11-28 till 2020-01-13 och den 27 november hölls ett öppet samrådsmöte med allmänheten. Under samrådstiden inkom 42 yttranden från berörda sakägare, myndigheter, allmänheten m.fl.

Miljö- och byggnadsförvaltningen uppdaterade samrådsförslaget utifrån inkomna synpunkter. Kommunfullmäktige beslutade 2020-06-22 § 87 att återremittera ärendet till förvaltningen med uppdrag att tillse att ytterligare mark, den s.k. Sjöängen tillförs campingområdet för möjlig utveckling. Den betesmark som tas i anspråk ersätts med motsvarande betesareal på annan plats närmare ridanläggningen. Planprogramkartan och beskrivningen uppdaterades i enlighet med fullmäktiges beslut. Eftersom samrådsförslaget förändrades väsentligt beslutade Kommunstyrelsen 2020-11-23 § 354 att skicka ut

förslaget på nytt. Planen var ute på samråd från 2020-11-30 till 2021-01-08. Under samrådstiden inkom 44 yttranden. Efter några mindre justeringar antogs planprogrammet av Kommunfullmäktige 2021-03-15 § 28.

2.2 Tidigare ställningstagande

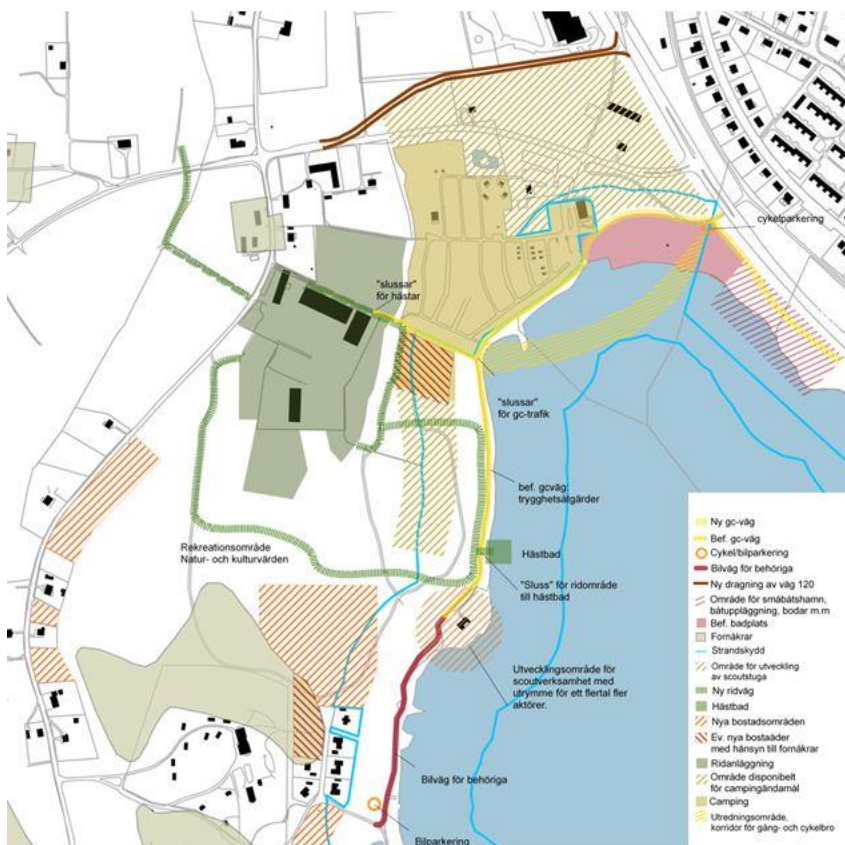
Sammanträdesprotokoll 2010-10-27, KF § 103 Dnr 2010-1927-219: "För att vidmakthålla attraktionskraften för bygden och området behövs en planering av områdets utveckling. Kultur- och fritidsnämnden beslutar att ge kultur- och fritidschefen i uppdrag att med hjälp av plan- och miljökontoret utarbeta ett förslag på utveckling av Mårslyckeområdet innehållande bl a lekplats, utescen, bassäng, skateboardanläggning och näridrottsplats. Förslaget ska omfatta ritning på området, kostnadskalkyl samt plan till finansiering".

Översiktsplan 2030

I ett tematiskt tillägg till översiktsplan för 2030, "LIS-områden i Tingsryd", pekas Mårslyckeområdet ut som LIS-område. Den norra delen upp mot väg 120 utgör LIS-område för det rörliga friluftslivet och den södra delen utgör LIS-område för bebyggelse/bostadsutveckling.

Naturvårdsprogrammet för Tingsryd berör bland annat Mårslycke. Området har stora biologiska och landskapsmässiga värden och utnyttjas för friluftslivet.

Fördjupade översiktsplanen, "Tingsryds tätort med centrumstudier"



Fördjupningen av översiktsplanen antogs under 2013. Kartan ovan redovisar hur man vid detta tillfälle såg på Mårslyckeområdet och avgränsningen av verksamheter.

Området har ett flertal möjliga utvecklingsalternativ med många intressenter. I norra delen ligger Tingsryds camping, i västra delen ligger en större ridanläggning och övrig mark är dels ett populärt rekreationsområde, dels ett natur- och

kulturarhistoriskt intressant område. Området avgränsas av väg 120 i norr, väg 651 i väster och av sjön Tiken i öster. Dessa gränser bildar barriärer som medför att utvecklingsmöjligheterna för verksamheterna inom området är begränsade.

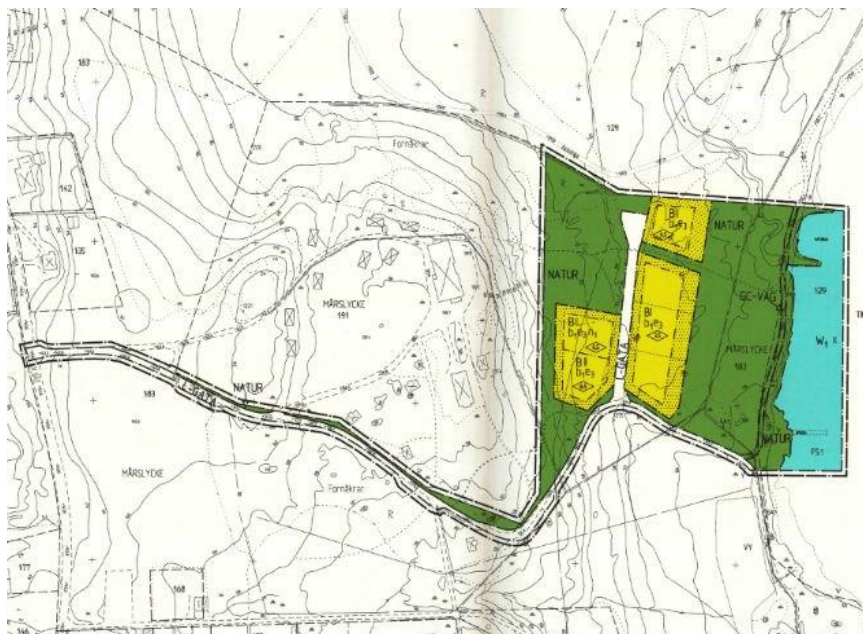
I planen finns även utpekad en delvis ny dragning av väg 120 och dess anslutning ut mot väg 27.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

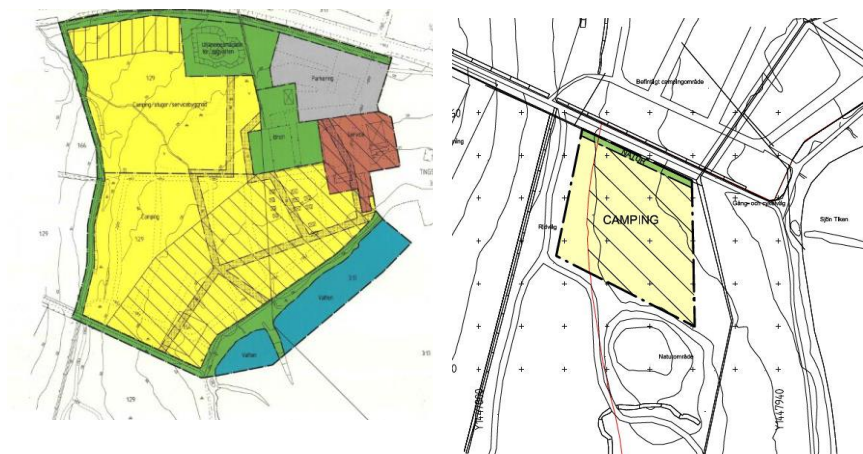
Delar av området har planlagts. Det finns en gällande detaljplan för sex villatomter på Badvägen. Planen är från 2006 och tomterna har bebyggts. Detaljplanen reglerar området mellan tomterna och sjön som naturmark/gc-väg.

Campingområdet i norr omfattas av områdesbestämmelser från 2003. Dessa reglerar gränser mellan campingområde (stugor och servicebyggnader), campingområde (tält och husvagnar), campingområde (servicebyggnader), parkeringsplats samt grönytor tillgängliga för allmänheten. Parkeringsyta och grönytor ligger på kommunal mark och övrig mark tillhör camping. För de markområden som ligger inom område avsett för camping är strandskyddet upphävt.

För att möjliggöra en utökning av campingens plats för 6 stycken stugor, togs även under 2009, områdesbestämmelser fram för ett mindre område söder om campingens. Marken tillhör campingområdet och även för detta område är strandskyddet upphävt. Stugorna är nu uppförda.



Detaljplan för Badvägen från 2006



Gällande områdesbestämmelser från 2003 till vänster och 2009 till höger.

Bostadspolitiska mål

Kommunens vision är att man år 2030, genom offensiva satsningar, har en ökad inflyttning och positiv befolkningsutveckling och att kommunen har ett varierat utbud av attraktiva boendemiljöer. Kommunen bör vara aktiv och vidta åtgärder som stärker de faktorer som kan bidra till att människor väljer Tingsryd som bostadsort.

Som ett led i denna målsättning vill Tingsryds kommun bland annat kunna erbjuda möjlighet till strandnära boende. Tiken är en av de sjöar som pekas ut som attraktiv med goda förutsättningar för att skapa trevliga villaområden.

Näringsliv/ Turism

I översiktsplanen från 2018 finns bl a följande mål med besöksnäringen; Kommunen ska värna om områden som har betydelse för besöksnäringen samt stödja de näringsidkare som vill utveckla besöksmål av olika slag. Besöksnäringen kan exempelvis utvecklas genom att hitta fler aktiviteter och evenemang som funderar året om. I kommunen finns bland annat potential att utveckla olika former av ekoturism. Det finns en stor efterfrågan på fritidsaktiviteter i form av fiske, ridning, jakt mm.

För att tillgängliggöra besöksmålen ska kommunen arbeta för bättre förbindelser till och inom områdena.

Naturvårdsprogram

Naturvårdsprogrammet "Kronobergs natur" (1989) anger sjön Tiken och området Mårslycke som LBF3. Det betyder att området har stora naturvärden (klass 3) vad gäller landskapsbild, biologi och friluftsliv (LBF). Sjön Tiken och dess omgivningar har stort värde för landskapsbild och biologi och är mycket känslig för omdanande ingrepp på öar, näs och i lövskogar.

Riksintresse

Delar av det aktuella området berörs av riksintresse för skyddade vatten enligt 4 kap miljöbalken. Riksintresset ska förhindra ytterligare vattenkraftsutbyggnad i Bräkneån och Mörrumsån med tillhörande vattenområden, källflöden och biflöden. Däremot är det möjligt att lokalisera bebyggelse och anläggningar inom området om stor hänsyn tas till landskapet och kulturmiljön.

Området ligger även inom riksintressen för totalförsvarets militära del (lågflygningsområde, påverkansområde för väderradar och MSA-område) enligt 3 kap miljöbalken. De berörda påverkansområdena påverkas främst av höga objekt. Objekt som är högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Kommande detaljplaner eller andra åtgärder som föreslår höga objekt ska samrådask med Försvarmakten.

Riksintressena bedöms inte påverkas i och med föreslagna bestämmelser.

Strandskydd

Hela sjön Tiken berörs av 100 meter strandskydd in på land och ut i vattnet. Inom detta område får ingen ny bebyggelse tillkomma. Dispens kan ges vid särskilda skäl. På vissa redan exploaterade platser så är strandskyddet upphävt för att tillgodose andra intressen, exempelvis bostäder och camping.

Allmänhetens tillträde till strandområdet och naturen i området har inte påverkats nämnvärt av ett upphävande av strandskyddet. På platser med upphävt strandskydd träder strandskyddet ikraft igen vid ny planläggning. Detta behöver beaktas i ett planarbete.

Tingsryds kommun tog under 2012 fram ett tematiskt tillägg till översiktsplanen; "LIS-områden i Tingsryd". LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen), pekas här ut för bebyggelse och för det rörliga friluftslivet. Mårslycke är ett av de prioriterade områdena. Här rymmer LIS-planen såväl åtgärder för det rörliga friluftslivet (området runt campingen) som åtgärder för boende (västra stranden ner till Långevik/Tegelviken, d v s en bit nedanför aktuellt programområde).

Förutsatt att tillräckligt utrymme eller andra åtgärder som möjliggör fri passage längst med sjön tillgodoses, bör åtgärder som kräver ett upphävande av strandskyddet kunna föreslås.

2.3 Området idag

Kulturmiljö/ fornlämningar

Inom området finns utpekade platser för fornlämningar. Dessa utgörs av fornåkrar samt några fyndplatser, varav de flesta är osäkra enligt uppgifter i Riksantikvarieämbetets "Fornsök". Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom området skall arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Områden med registrerade fornlämningar, fornåkrar

Naturmiljö och topografi

Marken inom den norra delen av programområdet är i huvudsak öppen, medan övriga delar till stora delar består av skogsmark. Naturområdena är omväxlande och vackra. Befintliga gångstråk/ridvägar slingrar sig fram genom lövskogen och genom området finns även en bäck och flera mindre diken, vilka bidrar till en omväxlande karaktär och områdets värde som rekreationsområde.

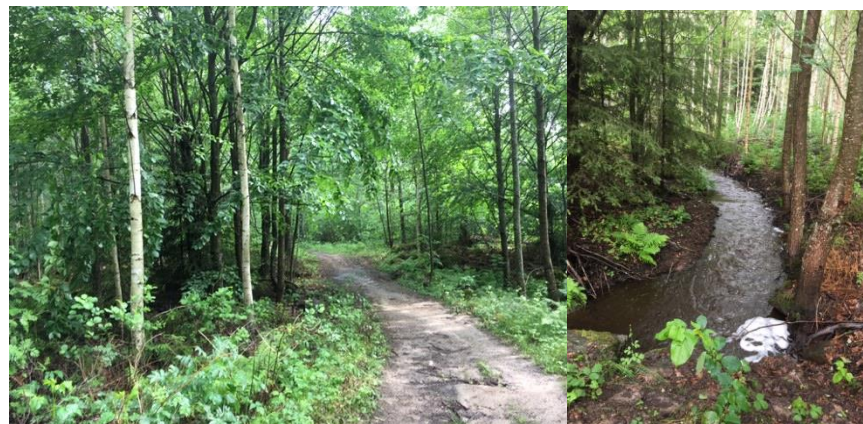
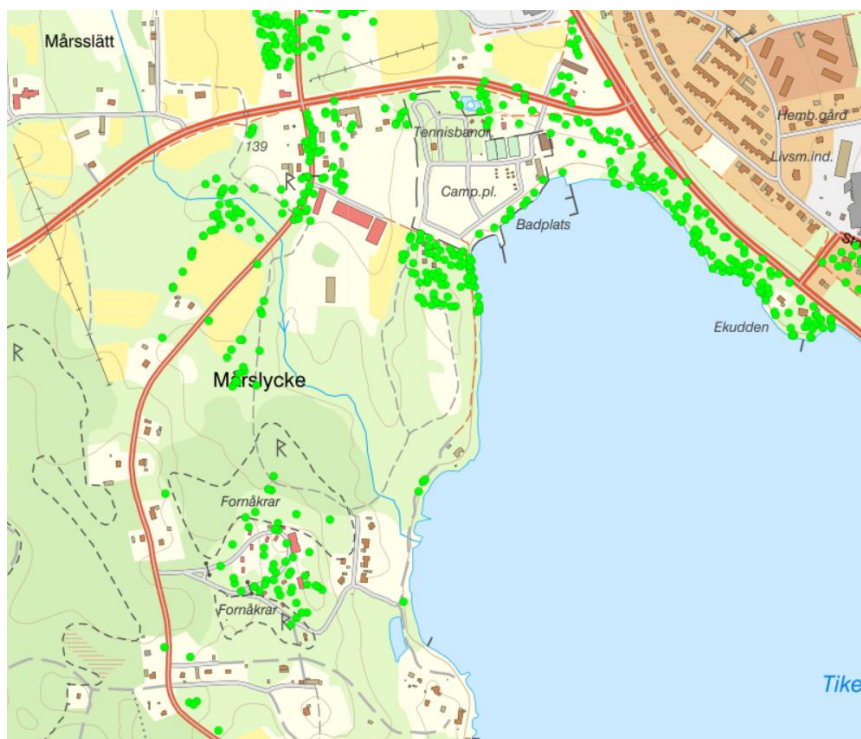


Foto över befintligt gångstråk/ ridväg samt bäcken genom området.

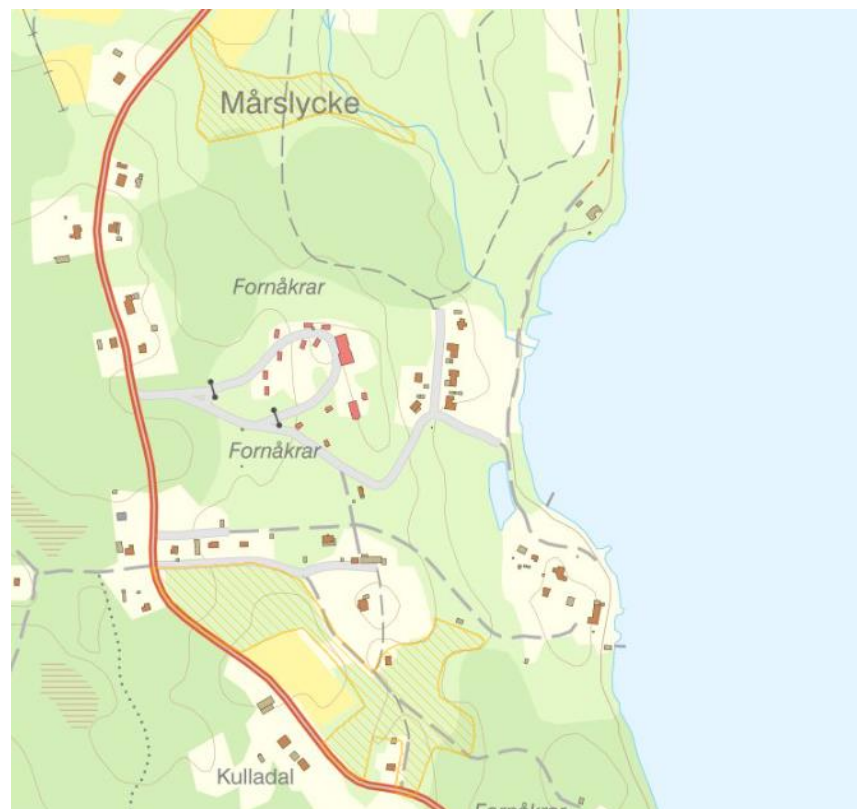
Inom programområdet finns det två tallar och en bok som kvalificerar sig som naturminne. Naturminnen kan utgöras dels av enskilda föremål såsom flyttblock, jätttegrytor eller gamla och storvuxna träd, dels av mycket små områden med intressanta naturföreteelser. De skyddas efter beslut av länsstyrelsen.

Inom området finns enligt Länsstyrelsen en värdefull allé utmed den norra delen av väg 651. Det finns även inom området ett stort antal värdefulla träd. Dessa är främst lokaliserade inom strandområdet i norr/nordöst, utmed norra delen av väg 651 samt inom området för den gamla kurorten.



Skyddsvärda träd

I området finns dessutom ett område med alsumpskog respektive ädellövträd vilka är utpekade som naturvärde av Skogsstyrelsen.



Naturvärden (i orange-randigt mönster)

Söder om väg 120 sluttar marken i huvudsak från väster mot öster och sjön Tiken, med de högsta marknivåerna utmed väg 651. I de mellersta delarna av området (i höjd med kurorten) är nivåskillnaden upp mot 20 meter, medan det i övrigt är en höjdskillnad på ca 10 meter. Inom området norr om väg 120 är höjdskillnaden som mest 3–4 meter, där de lägsta delarna

återfinns i den sydöstra delen samt runt bostadshuset i mitten av området.

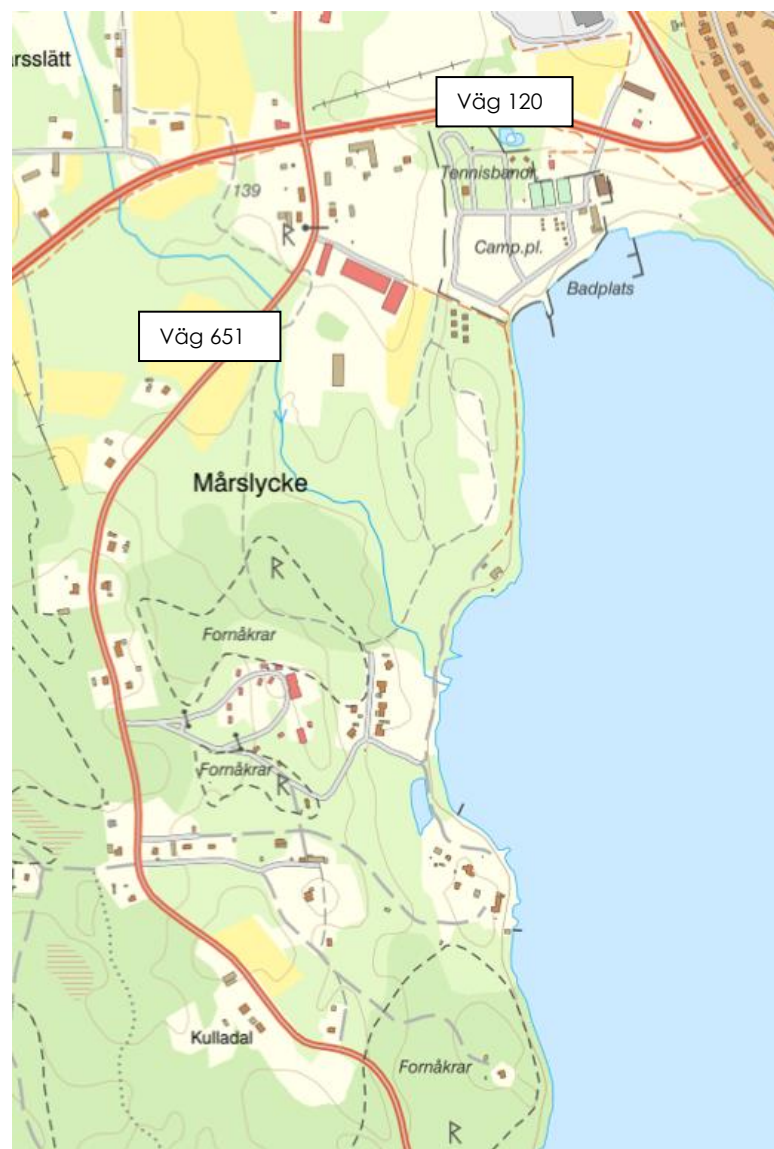
Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom området är god. En allmän gång- och cykelväg, med tunnel under väg 27 finns utbyggd till området. Gc-vägen går sedan vidare österut utmed väg 120. Från gc-tunneln finns även ett gångstråk förbi badplatsen och vidare söderut utmed sjön. Denna ger även åtkomst till övriga strövstigar inom programområdet. Inom befintligt campingområde finns bilvägar och mindre vägar för gående och cyklister. Anläggningen är inte inhägnad och allmänheten hindras inte från att besöka området. Gränsen mellan den allmänna ytan/badplatsen och campingområdet kan upplevas som diffus. Från väg 120 är såväl campingen som den allmänna badplatsen skyltad.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom området är i huvudsak koncentrerad till två områden. I den norra delen finns stallar och ridhus kopplade till ridverksamheten, campingstugor och servicebyggnader kopplade till campingverksamheten samt ett antal bostäder i anslutning till korsningen väg 120/väg 651.

Inom ett område i söder finns fritidshus och permanentbostäder. Här ligger även den gamla kurorten, som idag nyttjas inom campingens verksamhet. Ett antal bostäder ligger även utmed den allmänna vägen 651.



Befintlig bebyggelse

Verksamheter

Tingsryds camping är en familjecamping med hög standard. På befintligt campingområde finns 180 stora campingtomter varav många med sjöutsikt, kabel-tv samt Internetuppkoppling. Det finns även campingstugor samt helårsöppna självhushållsstugor. På området finns även servicehus, nybyggd reception, servicebutik, nyrenoverad och utbyggd restaurang. Kopplat till och i direkt anslutning till campingområdet finns även banor för olika sport/lekaktiviteter exempelvis minigolf, tennis och beachvolleyboll samt den kommunala badplatsen.

Ridanläggning med stallbyggnader, ridhus och hagar gränsar till campingområdet i väster.

Norr om väg 120 bedriver Lions Club loppisförsäljning i Mårslycke Ladugård.

Service

Inom planområdet finns ett mindre utbud av kommersiell service. Inom ramen för campingverksamheten finns både restaurang och service. Butiker, apotek, restauranger, frisör m.m. finns i Tingsryds centrum ett par kilometer från Mårslyckeområdet. Även övrig offentlig service i form av förskola, skola eller vårdcentral finns inom andra delar av Tingsryds tätort.

Trafikstruktur

Området byggs upp av två huvudsakliga gatustrukturer; Väg 120 mot Urshult i norr, med sin öst-västliga sträckning och väg

27 mellan Växjö och Karlskrona i öster med sin nord-sydliga sträckning. Trafikverket är väghållare för bägge dessa vägar.

Väg 27 utgör förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse. Väg 27 sträcker sig mellan Karlskrona och Göteborg och utgör en viktig tvärförbindelse mellan sydöstra och västra Sverige. Vid en trafikmätning (TV) som genomfördes 2015, strax söder om korsningen med väg 120, uppgick trafiken på vägen till 7 290 fordon/årsmedeldygnstrafik. Andelen tunga fordon var 11%.

Väg 120 fungerar som infart till planområdet i norr och matar verksamheterna i den norra delen med trafik. I den västra delen av planområdet korsar väg 120 väg 651, som leder ner trafik mot planområdets södra delar. Från denna vägen ansluter i söder mindre vägar som förser befintlig bebyggelse med trafik inne i området. Vid en trafikmätning (TV) som genomfördes 2017, uppgick trafiken på vägen till 3280 fordon/årsmedeldygn, varav 11 % utgjorde tung trafik.

Kommunen är huvudman för allmänna gång- och cykelvägar samt även för badplatsen med tillhörande gräsytor.

Rekreation och friluftsliv

Mårslyckeområdet är sedan början av 1900-talet ett viktigt område för friluftsliv, rekreation och motion, både för Tingsrydsborna och för andra besökare. Sedan 1900-talets början när luftkurorten etablerades har Mårslyckeområdet

med sin vackra natur och friska luft varit plats för rekreation och naturvistelse.

De vackra lövskogarna har höga naturvärden, men också stora rekreativa värden. I naturområdet finns viktiga stråk för ridning, för promenader och motionscykling. Badplatsen i norr bjuder inte bara på insjöbad vackra sommark dagar, utan också möjlighet till lek och bollspel på de öppna ytorna. Här finns även en beachvolleybollplan och en lekplats. Inom campingområdet finns också tre tennisplaner, som idag drivs av Tingsryds tennissällskap.

Sjön Tiken utgör också en viktig del av möjligheten till rekreation och friluftsliv med aktiviteter som paddling, fiske och simning. Sjön har hos lokalbefolkningen tidigare haft ett dåligt rykte p.g.a. äldre tiders vattenkvalitet. Men på senare år har vattenkvaliteten förbättrats och sjön har blivit en viktig och populär badsjö.

Teknisk försörjning

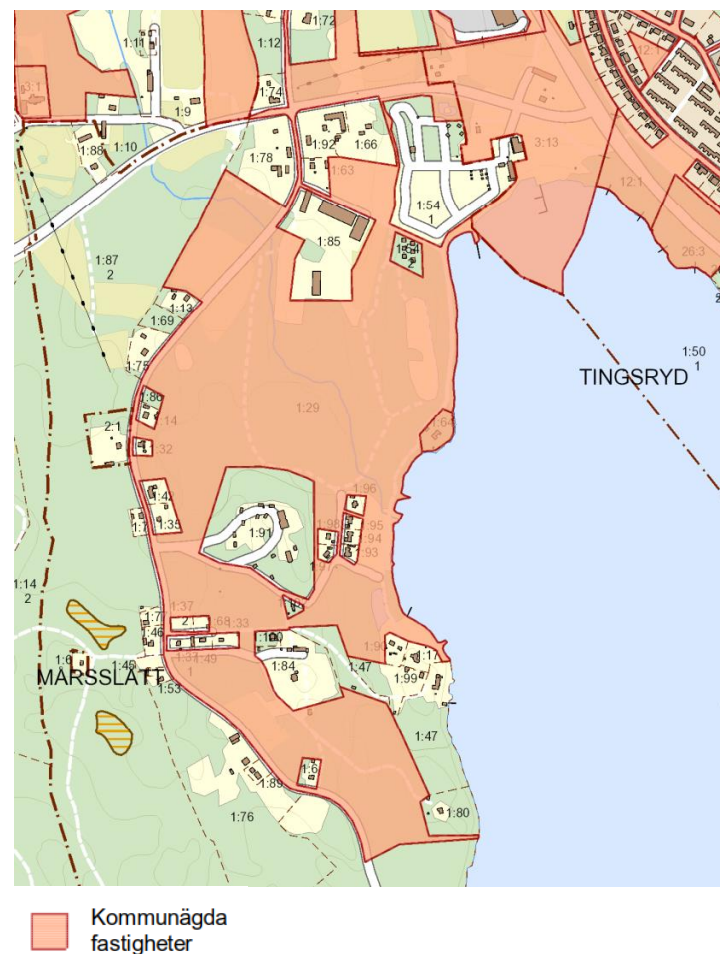
I området finns kommunalt VA, elnät och bredband.

Risker

Risken för översvämningar är mycket liten i Tingsryds tätort. Inga särskilda utredningar är dock gjorda för aktuellt område. På campingområdet finns kända problem med dagvattenhanteringen vid stora skyfall. Området svämmas över till följd av bristande kapacitet i dagvattendammar och ledningar.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största del av Tingsryds kommun. Bostadsfastigheterna, hästverksamhetens anläggning samt campingens ytor är privatägda.



2.6 Markanspråk/intressen

Under arbetet med programhandlingen har samråd hafts med befintliga berörda verksamhetsutövare inom området och även med andra kända intressenter i området. Nedan följer en sammanfattning av de kända markanspråk som därmed finns inom området idag.

Allmänna intressen

Hela Mårslycke-området har, med sin närhet till såväl Tingsryds tätort som till sjön Tiken, ett mycket stort värde som tätortsnära rekreationsområde, badplats etc. Till området finns redan ett utbyggt gång- och cykelstråk och utmed sjön och i naturområdena inom Mårslycke finns fina gångstråk för promenader.

Det är viktigt att en utveckling av inom området anpassas så att de allmänna värdena i området bibehålls, både vad gäller natur, kultur, friluftsliv och vatten (kvalitet och tillgänglighet).

Bostadsutveckling

Mårslyckeområdet är ett prioriterat område för landsbygdsutveckling i strandnära område. Här finns möjlighet att skapa attraktiva boendemiljöer i natur- och vattennära läge, för såväl befintliga som nya invånare. I området finns befintliga bostäder, alltifrån villatomter till hästgårdar, som man behöver ta hänsyn till vid exploatering.

Utredning om ny multiarena i Tingsryd

En utredning kring ny ishockeyarena i Tingsryd har genomförts. I slutsatserna av denna utredning pekar man på två tydliga alternativ, varav det ena innebär nybyggnad av en arena i Mårslycke. Läget för arenan i Mårslycke är inom området norr om väg 120.

Tingsryd Resort

Tingsryd Resort är en åretrunt-öppen camping. Man erbjuder utöver boende (camping/ stugor) och ett stort antal aktiviteter även restaurang och konferens-verksamhet. Under 2018 utökade man med sex nya villavagnar/stugor inom området söder om det större campingområdet. Till säsongen 2019 har campingen även utökats med området för kurorten som man tidigare förvärvat. Några av stugorna inom denna fastighet har nu färdigställts för uthyrning. Den större byggnaden vid kurorten planeras användas för konferenser och caféverksamhet.

Inom campingområdet, invid väg 120, finns även en restaurang som idag har runt 200 lunchgäster/dag. Parkering för dessa gäster är viktigt.

Framtida behov/önskemål:

- Utökning av campingområdet söderut, främst för att tillgodose behovet av fler stugor, men även för uppställning av husvagnar och tält.
- Området inom vilket väntande gäster står (för incheckning) kan komma att behöva styras upp

ytterligare. Eventuellt kan även receptionen behöva flyttas för att få till ett bra flöde.

- Scoutstugan som ligger utmed sjön på fastigheten Mårslycke 1:64 skulle passa bra för gäster med behov av ett större boende.
- Viktigt med gång- och cykelförbindelse mellan kurorten och campingområdet/servicebyggnader.
- Möjlighet att bygga ett pool-område inom området för befintliga tennisbanor.
- Utökat samarbete med Smålands Sportfiske.
Möjligheter att anlägga olika besöksverksamheter som komplement till det utbud som finns. T ex utom- och inomhuspaddelbanor.

För framtiden ser man stora möjligheter att utöka/fördubbla antalet besökare. Det finns en stor tilltro till hästturismen och samarbetet man idag har med ridklubben.

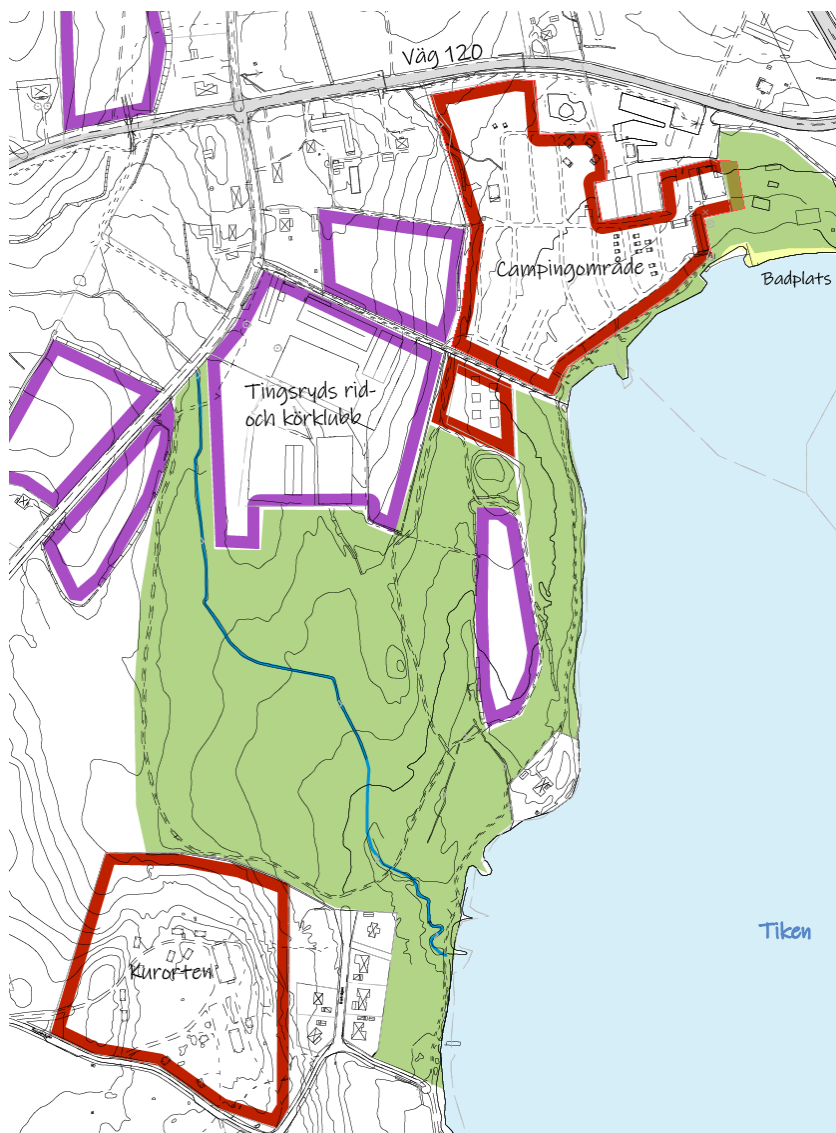
Tingsryds Resort ser även positivt på de planer/diskussioner som förs kring etablering av en multisportarena inom området norr om väg 120.



Foto hämtat från Tingsryd Resorts hemsida.

Lions Club

Norr om väg 120 bedriver Lions Club loppisförsäljning i Mårslycke Ladugård. Byggnaden är i kommunal ägo och nyttjanderättsavtal finns för denna. Befintlig lokal och tillhörande parkeringsyta är väl anpassad för verksamheten.



Områden som idag nyttjas av Tingsryd Resort/ camping markerade med röd linje och områden som nyttjas för hästverksamhet markerade med lila linje.

Tingsryds Rid- och körklubb

Föreningen har idag ca 400 medlemmar och en mycket stor tävlingsverksamhet. Tävlingar hålls runt 25 dagar/år med totalt 3200 starter. Tävlingar lockar både ett stort antal ryttare och även familjer och andra intresserade. Stora ytor krävs för att hantera bilar och hästtransporter.

Föreningen har sedan den 1 augusti 2020 även tagit över ridverksamheten/lektionsridning. För denna verksamhet bedöms finnas en stor utvecklingspotential.

Samarbetet med campingen uppskattas av såväl föreningen som av besökande ryttare, med möjlighet till nära övernattnings vid tävlingar etc.



Foto hämtat från Tingsryds Rid- och körklubbs hemsida. Fotograf O Berglund.

Framtida behov/ önskemål:

- Fler rasthagar. Önskar nyttja marken från befintlig anläggning och söderut ner till bäcken. Skogsmark som omvandlas till rasthagar, vilket kräver åtgärder i form av avverkning av träd och borttagning av stubbar m.
- Upprustning av ridvägen. Nytt slitlager och trummor på de sträckor där vägen tidvis svämmas över.
- Möjligheter att bygga ut ridhuset till 25x80 meter, vilket skulle innebära att man kan anordna större tävlingar.

Padel

Företaget Småland Padel Society har intresse av att anlägga två utomhuspadelbanor inom naturområdet mellan badplatsen och väg 27/väg 120. Varje bana är 15x10 meter med 5 meter mellan banorna.

Intresse finns även att bygga fyra inomhusbanor norr om vägen. Detta skulle enligt företaget kräva en byggnad på ca 1300 m² och mark för 20 parkeringsplatser.

Smålands Sportfiske

Önskemål finns från Smålands Sportfiske att etablera en fiskebutik/ båtverkstad inom området söder om väg 120, i anslutning till befintlig parkering och campingens entré. Tomtyta ca 1200 m². Tidsperspektivet är att man önskar komma igång och bygga hösten 2020 och att det ska stå klart inför säsongen 2021.

Smålands Sportfiske som ordnar med fiskeresor har idag sina

båtar nere vid vattnet, vid bryggan utanför udden, strax söder om campingen. I anslutning till udden finns önskan om att uppföra en mindre byggnad. Iläggning av båtar sker i den södra delen av sjön.

Tingsryds tennissällskap

Tingsryd tennissällskap har idag tennisbanor på kommunal mark i direkt anslutning till campingområdet. Nyttjanderättsavtal med kommunen finns för dessa.

Diskussioner finns i klubben kring olika alternativa lägen kring en nybyggnation av tennis- och padelhall.

Vid behov av flytt av befintliga tennisbanor behöver en alternativ lokalisering utredas.

Tingsryds handbollsklubb

Tingsryds handbollsklubb har önskemål om att utöka den befintliga beachvolleyboll-planen, så att den även fungerar för beachhandboll.

3. Framtida planer/ förslag (kartbilaga)

3.1 Föreslagen markanvändning

Handel/ besöksnäring/ sport- och fritidsverksamheter

Området norr om väg 120 föreslås reserveras för handel/ besöksnäring/sport- och fritidsverksamheter, d v s verksamheter som kan komplettera den redan befintliga besöksnäringen i området. Området är ca 4,6 ha stort. Mark har då avsatts för dagvattenytor samt ytor för framtida åtgärder utmed väg 120, som t ex ett extra körfält. Idag består marken av en blandning av öppen mark och lövskog. Lövskogen återfinns främst i den västra delen. Inom området finns en ladugård och två äldre bostadshus.

Till kategorin handel/besöksnäring/ sport- och fritidsverksamhet kan t ex en friluftslivs-/fiskebutik anses höra, liksom en arena, tennisanläggning och padelhall. Här bör även avsättas ytor för allmän besöksparkering till badplatsen och Mårslyckeområdet i stort. Parkeringsytor kan med fördel samnyttjas mellan olika verksamheter för att optimera markanvändningen.

Ytorna söder om väg 120, avsedda för camping, bör renodlas för denna verksamhet och dess behov av trafikytor och liknande.

Motivet till att förlägga parkeringsytor norr om vägen är bl a att undvika större intrång i den parkliknande ytan mellan badplatsen och väg 120. Det ger även utrymme för campingen att anordna sin infart med tillhörande ytor för väntande gäster etc på ett mer optimalt sätt.

För att området ska kunna fungera i nära samverkan med övriga Mårslyckeområdet, söder om väg 120 föreslås en gång- och cykeltunnel under vägen.

En gc-tunnel utgör en mycket viktig del i ambitionen att skapa ett attraktivt område som är tillgängligt för alla. Den utgör även en förutsättning för att parkeringsytor norr om vägen kan nyttjas för besökare till området i söder.

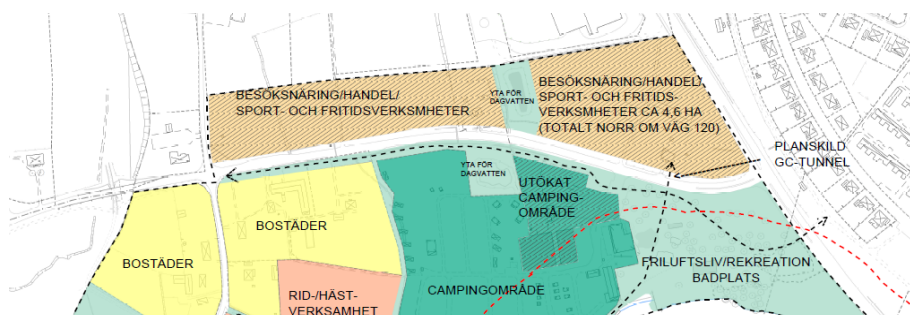
Konsekvenser:

Framtida möjligheter för industriområdet att växa söderut omöjliggörs. Naturmark omvandlas till verksamhetsområde och stora ytor kommer att hårdgöras. Bef. byggnader rivs.

Ökad trafik på väg 120 och i korsningen väg 120/väg 27. I samband med en kommande detaljplan för området behöver fokus ligga på bland annat trafikföring och dagvattenhantering.

Med hänsyn till områdets storlek och att det är begränsat av kringliggande vägar och befintligt industriområde, utan möjlighet till utökning, kan prioriteringar av verksamheter behöva göras. Fokus för området bör vara verksamheter med koppling till Mårslyckeområdet och friluftslivet i övrigt.

Den nuvarande verksamheten som Lions bedriver med loppisförsäljning kan även fortsätta att bedrivas inom ramarna för förslaget. Vid behov av flytt behöver lämplig ersättningslokal utredas.



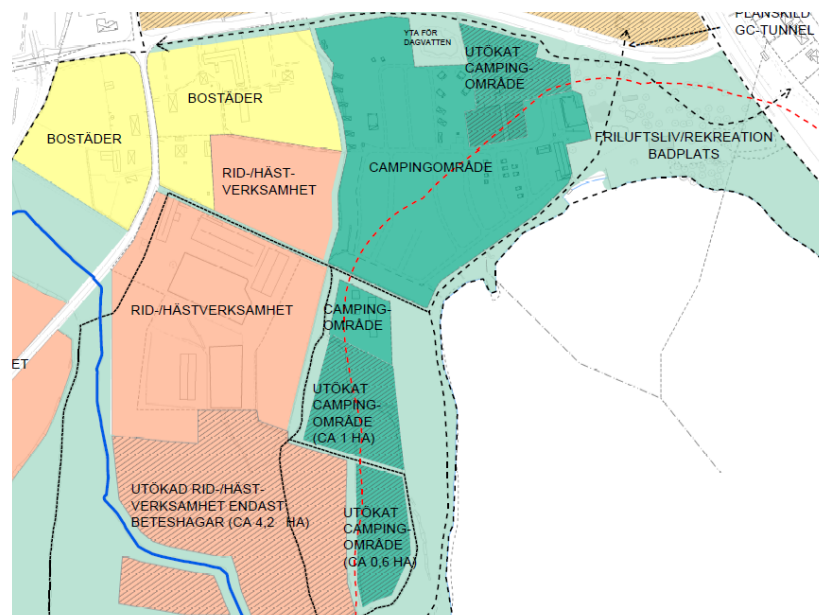
Yta norr om väg 120 avsätts för handel/besöksnäring/ sport- och fritidsaktiviteter.

Campingområde/ Tingsryd Resort

Campingen fortsätter att vara en viktig verksamhet i den norra delen av området. Möjligheterna att utöka befintligt campingområde föreslås genom två olika områden. Ett område invid infarten föreslås läggas till campingområdet. Denna yta ägs idag av Tingsryds kommun och utgörs huvudsakligen av parkeringsytor och tennisbanor. Med dessa ytor skapas möjligheter att anlägga ett nytt poolområde, samt även att styra om ytorna för väntande campinggäster.

Söderut föreslås en utökning av campinganläggningen. Denna del är avsedd främst för komplettering med nya stugor alternativt ytterligare ytor för husvagnar och/eller tält.

Området som tas i anspråk utgörs idag av skog och hagmark, och omfattar omkring 1,7 ha.



Utökning av campingen med ytterligare ytor för poolområde, väntande gäster samt stugor och/eller uppställningar av husvagnar och tält.

Området i söder föreslås nås genom en mindre väg väster om området, mellan campingområdet och område för rid-/hästverksamhet. Vägen som föreslås ligga på naturmark bör kunna samnyttjas av trafik till campingområdet, ryttare och övriga gångtrafikanter i området.

Konsekvenser:

Förslaget innebär att strandskyddet inom området i söder behöver upphävas. Bedömningen är att särskilt skäl föreligger,

med hänsyn tagen till att området omfattas av LIS-område för det rörliga friluftslivet. Turism- och fritidsanläggningar samt bostäder för uthyrning anses bidra till landsbygdsutveckling genom en ökad besöksnäring, vilket gynnar hela kommunen.

Avståndet till sjökanten är minst 50 meter, vilket säkerställer allmänhetens tillgång till frizon inom strandskyddsområdet.

Naturområdet mellan campingen och sjön gallras ur med försiktighet, för att både åstadkomma siktgator ner mot sjön från campingen och även för att bevara karaktären av skogsmark utmed det allmänna gångstråket.

Befintlig hästhage försvinner.

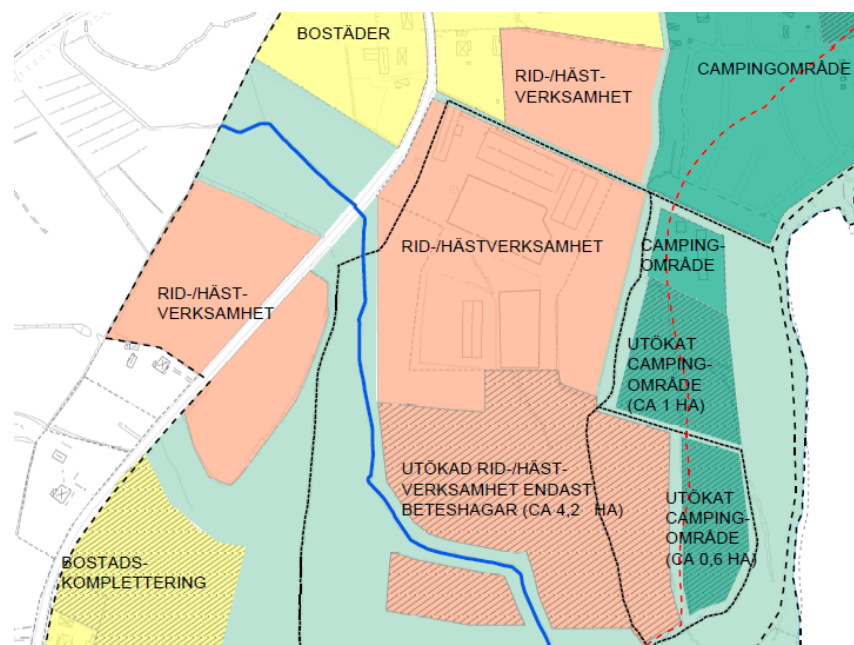
Tennisbanorna kan behöva flyttas vid expansion av campingverksamheten. Om det blir aktuellt behöver en alternativ lokalisering av tennisbanorna utredas.

Rid-/ hästverksamhet

Ridanläggningen medges fortsatt vara en viktig del i området och ges även möjlighet till utveckling. Främst genom utökade/ fler beteshagar, ca 3,6 ha. Tillkommande hagar bör utformas så att det fortsatt går att röra sig genom området.

En grön korridor på minst 10 meter sparas intill bäcken för att bibehålla bäckens funktion som spridningskorridor.

Inom befintligt område för hästverksamheten, bedöms utrymme finnas att t ex bygga till ridhuset. Inom tillkommande områden bör inte nya byggnader tillåtas.



Utökning av rid-/hästverksamhet med ytor för beteshagar.

Konsekvenser:

Befintlig rasthage blir föremål för camping.

Naturmark omvandlas till rasthagar.

Avståndet till befintliga bostäder bedöms tillräckligt.

Områdets värde som rekreationsområde bedöms inte påverkas negativt.

Naturområde, rekreation och promenadstråk

Naturområdet mellan kurorten och Badvägen i söder och ridanläggningen i norr är fortsatt viktigt för det rörliga friluftslivet samt som spridningskorridor för flora och fauna. Lövskogarna bevaras intakta på de delar som inte tas i

anspråk av campingen och beteshagar. Dessa områden blir fortsatt tillgängliga för allmänhetens motion och rekreation. Befintliga stigar, även tillgängliga som ridstigar, bibehålls. Med undantag från att ryttarna får rida genom Kurorten istället för Badvägen när de ska ta sig söderut. Naturområdet föreslås utvecklas genom att ridstigar och promenadstråk rustas upp. Mellan Badvägen och badplatsen föreslås stråket utmed sjön försees med belysning för att kunna nyttjas även under den mörka årstiden. Det ska vara möjligt att förlänga stigar till området söder om planområdet, som i framtiden kan bli aktuellt för rekreation eller bostäder.

Mårslycke badplats är en unik badplats som präglas av liv och rörelse. Denna unika karaktär måste få chans att fortsätta utvecklas. Inom området kan ytor kopplade till badplatsen, fritids- och friluftaktiviteter tillkomma. Utökning av badplatsen bör ske österut där marken är relativt outnyttjad. En gen och säker koppling till badplatsen är av särskild vikt.

Stugan (scoutstugan) som ligger i direkt anslutning till sjön i mitten av området, föreslås bevaras. Platsen kan bli ett trevligt utflyktsmål utmed gångstråket vid sjön, med möjlighet till grillplats och liknande. Med anledning av stugans strategiska läge bör den fortsätta att vara i kommunal ägo, rustas upp och nyttjas inom de kommunala verksamheterna. Det är viktigt att säkerställa en god tillgänglighet.

Konsekvenser:

Förslagen bedöms inte påverka sjön och naturområden negativt. Ingrepp i lövskogen ska göras med stor hänsyn till miljön. Större träd ska sparas så långt det är möjligt.

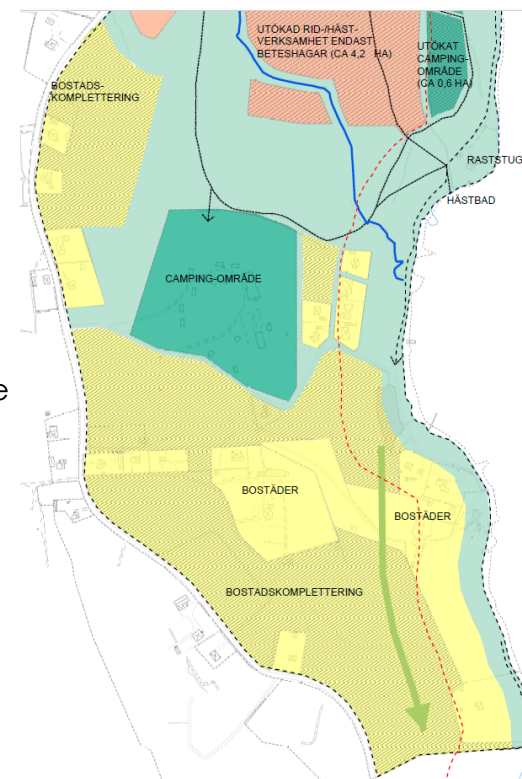
Allmänhetens tillgång till området bedöms påverkas positivt av föreslagna förändringarna.

Bostäder

Det södra området bedöms intressant och lämpligt för kompletterande bostadsbebyggelse. En struktur med mindre "bostadsöar" inbäddade i grönska bör väljas. Placeringen får bl a styras av områdets topografi och naturvärden och befintliga fornlämningsområden.

Områden markerat för befintliga bostäder kan även vara föremål för nybyggnation. Det finns ett flertal exempel på fastigheter med endast ett bostadshus där fastigheten är cirka 10 000 kvm och som om markägaren önskar skulle möjliggöra fler tomter och/eller bostadshus.

Området föreslås framförallt inrymma fler mindre bostadskvarter som Badvägen. Det ska dock inte uteslutas att smakfulla flerbostadshus kan planeras i området och smälta in på ett bra sätt.



Kompletterande bostadsbebyggelse anpassad till områdets topografi, naturvärden mm.



Område med flerbostadshus i lantliga Kalsvik i Växjö kommun
Foto hämtat från: Vidingehem, 2019

En fri passage ritas in mellan område för bostadskomplettering/befintliga bostäder och strandkanten. Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden. Det är viktigt att betona att den fria passagen i programkartan enbart är visuell och kan påverkas av fastighetsägarnas hemfridszon.

Bostäder ska förhålla sig till gällande bullerriktvärden.

Konsekvenser:

Naturmark, jordbruksmark och fornlämningsområden tas i anspråk för bebyggelse. Naturområdet mellan bostäderna och sjön gallras ur med försiktighet, för att åstadkomma siktgator ner mot sjön och för att bevara karaktären av skogsmark utmed det allmänna gångstråket. Med en försiktig exploatering anpassad till områdets förutsättningar bedöms områdets karaktär av boende på landet och i naturen kunna bevaras.

Attraktiva bostadsmiljöer tillskapas. Infrastrukturen i området är till viss del redan utbyggd vilket sänker etableringskostnaderna. Inget likvärdigt område finns i Tingsryds tätort.

Risken för allergenspridning ses som en hälsorisk runt stall och hästhagar. Men allergenerna sprids främst inom 50-100 meter från platsen där hästarna vistas. Vegetation och kullar runtom gör att spridningen blir mindre. I samband med detaljplaneläggning ska hänsyn tas till eventuella skyddsavstånd mellan bostäder och ridanläggningar med tanke på riskerna gällande bland annat gödselhantering, lukt, ljud mm.

I närområdet finns såväl lekplats som naturliga lekmiljöer för barn. Gång- och cykelvägen utmed sjön är väl avskild från biltrafiken och det är säkert för barn att färdas här. Att förse vägen med belysning gör att den upplevs tryggare.

Den fria passagen säkerställer allmänhetens liksom växt- och djurlivets tillgång till strandskyddsområdet.

3.2 Rörelsemönster

Inom området finns redan idag ett tydligt rörelsemönster från Tingsryds tätort, via gång- och cykeltunneln under väg 27 och vidare mot campingen, badplatsen, ridanläggningen samt gångstråket utmed sjön. Stråket föreslås förtydligas och stärkas upp, bl a genom belysning utmed sjön.

En planskild koppling för gång- och cykeltrafik under väg 120 föreslås för att förlänga den allmänna gång- och cykelvägen ut till kommande verksamheter inom detta område. Denna säkerställer även att områdena norr och söder om vägen i

framtiden kan samverka på ett bättre sätt. Det ger även möjligheter att inom området norr om vägen anlägga parkeringsplatser till badplatsen. En sådan åtgärd gör att man kan undvika att ta den mer värdefulla naturmarken söder om vägen i anspråk för trafikytor.

Promenadstråken utmed Tiken och inom naturområdet bör rustas upp. Delar av gångvägen svämmar tidvis över och ytskiktet är bitvis dåligt. Möjlighet att komplettera med belysning för att öka tryggheten och möjliggöra att stråket kan användas även på de mörkare delarna av året, bör ses över.

3.3 Bebyggelse

Området norr om väg 120 föreslås innehålla verksamheter som kompletterar befintlig besöks-/ sport och fritidsverksamhet. Bebyggelsen här kan skapa en mjuk övergång mellan industriområdet och den mer småskaliga bebyggelsen kring campingen och söderut. Ny bebyggelse inom campingområdet och i anslutning till befintliga rid-/stallbyggnader bör uppföras i samma skala som befintliga byggnader inom dessa områden.

Nya möjligheter till bostadsbebyggelse skapas för att bidra till att öka Tingsryds attraktivitet. Området i den södra delen av Mårslycke, med närheten till sjön Tiken bedöms som mycket attraktivt för bostadsutveckling, med närhet till både sjö och skog.

Inom natur- och friluftsområdet bör endast mindre teknik- och servicebyggnader tillkomma.

3.4 Trafikambition

Alla ska på ett säkert och tryggt sätt kunna färdas till, från och inom området. Området ligger med god tillgänglighet från väg 120 och väg 651. Ökad tillgänglighet för gång- och cykeltrafik åstadkoms med upprustade gång- och cykelvägar, ny gc-tunnel under väg 120 och belysta gång- och ridstråk som ökar tryggheten.

Väg 120 korsar planområdet i norr. Från vägen finns redan idag anslutningar såväl norrut mot befintlig bebyggelse som söderut in mot campingen. Infart till ridanläggningen och föreslagna nya bostadsområden i söder sker via väg 651.

Väg 120 har relativt hög trafikbelastning, vilket gör trafiken till en viktig fråga i kommande arbeten med utbyggnad av området norr om vägen och även inom området vid entrén till campingen. Syftet med att utöka campingområdet i anslutning till befintlig infart är bl a att möjliggöra ökade ytor för väntande campinggäster. Det är viktigt att bilar, husbilar etc kommer in på området och inte tvingas stanna på den allmänna vägen. Vägområdet föreslås utökas mot norr. Beroende på vilken typ av anläggning som blir aktuell norr om väg 120, och vilka trafikflöden som kan förväntas, kan det bli aktuellt med åtgärder utmed vägsträckan, som t ex en extra avkörningsfil.

Förslaget innebär även ökad trafik på väg 651 och i korsningen väg 651/120. I samband med en kommande detaljplan för området behöver fokus ligga på bland annat trafikföring.

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planerad ny bebyggelse inom området förutsätts anslutas till kommunalt VA-system.

Dagvatten

Dagvattensituationen är tidvis ansträngd i den norra delen av området. Inför framtida utveckling av området norr om väg 120, med en större ökning av hårdgjorda ytor, behöver en dagvattenutredning genomföras.

I det fortsatta arbetet är det viktigt att redovisa hur det ska säkerställas att det inte sker någon näringstillförsel till Tiken från hästverksamheten, men även andra eventuella föroreningar som kan genereras vid exempelvis vägar och parkeringsplatser.

I hela området bör fördröjning av dagvatten i öppna ytor, som dammar och diken eftersträvas, eftersom det både ger positiva inslag i miljön, bättre fördröjning och även bidrar till bättre rening. Hantering av dagvatten är även en viktig faktor i ambitionen att bibehålla/förbättra vattenkvalitén i sjön Tiken.

Grundvattenytan i området kan även behöva utredas för att säkerställa hanteringen av dagvatten och för att lokalisera åtgärder och exploatering på lämpliga platser med avseende på förutsättningarna i området.

El och bredband

I Mårslyckeområdet finns utbyggt distributionsnät för el och bredband. Ny bebyggelse kan anslutas till det befintliga elnätet. För att klara att försörja den fortsatta utbyggnaden av området så kommer även elförsörjningen att behöva byggas om och byggas ut.

Sophantering

Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar samt vändplatser etc. ska följa "Handbok för avfallsutrymmen" och "Avfallsföreskrifter för Tingsryds kommun".

4. Konsekvenser

4.1 Behovsbedömning

Behovsbedömning är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen upprättas i samband med framtagandet av en detaljplan.

I detta tidiga skede av planprocessen har kommunen gjort bedömningen, att ett genomförande av planförslaget;

- Inte påverkar några Natura 2000-områden och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap §28
- Inte bedöms vara av betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella, regionala eller lokala miljökvalitetsmål
- Inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan med avseende på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa eller för miljön
- Inte bidrar till att miljökvalitetsnormer överskrids
- Inte har en negativ påverkan på några områden eller natur som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus t.ex. riksintressen, strandskydd eller naturreservat

I samband med fortsatt planläggning inom området behöver ett antal frågeställningar dock utredas vidare för att säkerställa ovanstående. Exempel på vad som kan bli aktuellt är;

- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Strandskyddsfrågor
- Vattenverksamhet
- Bullerfrågor
- Skyddsavstånd med avseende på hästverksamhet
- Jordbruksmark

4.2 Förenligt med 3, 4 OCH 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3 och 5 kapitel. Miljöbalkens tredje kapitel behandlar de grundläggande hushållningsbestämmelserna för mark och vattenområden. Området bedöms vara lämpligt för de verksamheter som föreslås i planförslaget.

Den tänkta markanvändningen medför inte heller att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

5. Sammanfattning/ ställningstaganden

Planprogrammet har med ovan redovisade förslag gjort följande ställningstaganden:

Områdets värde för rekreation, promenadstråk, badplats etc föreslås ytterligare förstärkas. Befintliga gångstråk förbättras genom t ex belysning, förbättrade ytskikt samt omhändertagande av vatten som tidvis svämmar över stigarna.

Scoutstugan förslås ingå i området för rekreation etc och fortsätta vara i kommunal ägo.

Campingfastigheten föreslås få tillkommande ytor ut mot väg 120 samt söderut, som fortsättning på den senaste ytan med nybyggda stugor. Möjligheter ges därmed att förbättra entrén med utrymme för väntande campinggäster och besökare till lunchrestaurang etc, samt att tillskapa en poolanläggning, vilket i sin tur innebär att befintliga tennisbanor behöver flyttas. I söder ges möjlighet att möta ett framtida behov av fler stugor och/eller campingplatser.

Hästverksamheten uppfattas fungera väl ihop med campingen och friluftslivet i området och föreslås fortsatt finnas kvar med möjlighet till en utökning av rasthagar söderut. Bedömningen är att det, för närvarande, inte är ekonomiskt rimligt att flytta verksamheten till ett annat läge.

Området norr om väg 120 föreslås för verksamheter kopplade till handel, besöksnäring och/eller för sport- och fritidsverksamheter. När ytorna söder om vägen renodlas för camping och för friluftsliv och rekreation blir många verksamheter (som inte kan anses höra hit) hänvisade till ytan norr om väg 120. Det gäller t ex en eventuell multisportarena, tennis- och paddelanläggning etc. Prioriteringar kan därför behöva göras av hur detta markområde ska nyttjas.

Möjligheter till bostadskomplettering föreslås inom området i söder samt utmed väg 651. Nya bostäder placeras lämpligen i mindre kluster med anpassning efter områdets topografi, befintlig bebyggelse, strandskydd samt natur- och kulturvärden.

6. Fortsatt planarbete, genomförande

Programhandlingen har tagits fram för att underlätta kommande detaljplanearbete och göra det effektivare och smidigare. Strategiska frågor klaras ut på ett tidigt stadium.

Ett annat motiv till att inleda planarbetet med en programhandling är att; Mårslyckeområdet anses vara av betydande intresse för allmänheten. Förslagen i handlingen har heller inte stöd i gällande översiktsplan.

Planprogrammet kommer att ligga till grund för kommande detaljplanearbete i området. Kommunen kan gå vidare med detaljplan inom de områden och i den takt detta är aktuellt.

Antagen av kommunfullmäktige 2021-03-15 § 28

Laga kraft 2021-04-14

Miljö- och byggnadschef

Planarkitekt