



UTSTÄLLNINGSHANDLING



DETALJPLAN FÖR
DEL AV OKNÖ 1:1, OKNÖ 1:518 M FL
(OKNÖ STUGBY)
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

MÖNSTERÅS KOMMUN DEN 24 SEPTEMBER 2009
Plan- och byggavdelningen rev 2009-12-03

UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV OKNÖ 1:1, OKNÖ 1:518 M FL (OKNÖ STUGBY) MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning med illustrationer

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Regenbogen Sverige AB har förvärvat stugbyn på Oknö från och med 2009-01-01, i samband med att företaget också förvärvade Oknö havscamping. Företaget avser att utöka och förädla såväl camping- som stugbyverksamheten. Planens huvudsyfte är bland annat att möjliggöra en utbyggnad av antalet stugor inom stugbyområdet och att. För att möjliggöra dessa förändringar ska en ny detaljplan upprättas.

I den nya detaljplanen kommer också några mindre justeringar att genomföras, som möjliggör en gång- och cykelväg i anslutning till Oknövägen, en ny tillfart (lokalgata) till Röskärsvägen, uppförandet av en stuga till Sjöräddningen i Lakhamn samt avstyckning av fem bostadstomter nordväst om stugbyn.

Detaljplanen är en del av kommunens pågående arbete med att upprätta nya detaljplaner för Oknö. Dessa kommer att ersätta flera äldre detaljplaner.

Inom stugbyn anges ett **x**-område där allmänheten ges rätt att passera. Erforderligt antal parkeringsplatser kommer att anordnas inom området.

PLANPROCESSEN

Marken inom stugbyn, Oknö 1:518, ägs av kommunen men upplåts med tomträtt till Regenbogen Sverige AB. Området är tidigare detaljplanelagt

Planen handläggs med normalt förfarande. Kommunen har bedömt att planen ej medför betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt MKB-förordningen ska kommunen göra en behovsbedömning om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och därmed kräva en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser. Behovsbedömningen utgör en separat handling och bifogas planhandlingen.

Detaljplanen innebär en ökad exploatering av redan ianspråktagen mark, som ger försumbara miljöeffekter. Inför exploateringen av området bör en markradonmätning göras. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.

Planområdet ingår i riksintresseområdet enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. De föreslagna ingreppen medför ingen påtaglig skada för riksintresset.

Planen bedöms även i övrigt vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Området bedöms ej vara känsligt ur ekologisk synpunkt och kan ej heller anses ha betydelse för allmänheten på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden. Planen möjliggör en ökning av friluftslivet.

Markanvändningen medför inte att gällande bestämmelser enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Miljömål och målsättningar finns på olika nivåer, från nationell till lokal nivå. De utgör grunden vid den samlade bedömningen om detaljplanens genomförande med- eller motverkar målens uppfyllelse.

Miljömål och miljökvalitetsnormer

De 16 nationella miljökvalitetsmålen		
1	Begränsad klimatpåverkan	Berörs ej.
2	Frisk luft	Berörs ej.
3	Bara naturlig försurning	Berörs ej.
4	Giftfri miljö	Berörs ej.
5	Skyddande ozonskikt	Berörs ej.
6	Säker strålmiljö	Berörs ej.
7	Ingen övergödning	Berörs ej.
8	Levande sjöar och vattendrag	Berörs ej.
9	Grundvatten av god kvalitet	Berörs ej.
10	Hav i balans samt levande skärgård	Berörs ej.
11	Myllrande våtmarker	Berörs ej.
12	Levande skogar	Berörs ej.
13	Ett rikt odlingslandskap	Berörs ej.
14	Storslagen fjällmiljö	Berörs ej.
15	God bebyggd miljö	Berörs ej.
16	Ett rikt växt- och djurliv	Berörs ej.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Oknö, ca 5 km sydost om Mönsterås centrum. Det återfinns på norra delen av Storön

Areal

Planområdet omfattar ca 17 hektar varav 4.7 ha är vattenområde

Markägoförhållanden

Marken är mestadels kommunägd men delvis upplåten med arrende eller tomträtt. Fastigheterna Oknö 1:396, 1:399, 1:480, 1:481 och 1:518 är upplåtna med tomträtt. Oknö 1:397 upplåts med arrende. Oknö 1:398 är friköpt

UTSTÄLLNINGSHANDLING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintresset enligt Miljöbalken 3 kap 6 § och 4 kap 1 o 2 §§:

Enligt MB 3 kap 6§ skall områden som är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården skyddas mot åtgärder, som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Oknö Stugby ligger inom område, som med hänsyn till naturvärdena pekats ut som riksintresse enligt MB 3 kap samt inom område för högexploaterad kust MB 4:4

Exploateringsföretag får inte påtagligt skada områdets natur- och kulturvården. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Inom området skall turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Påverkan på riksintresset: Den föreslagna exploateringen är en utveckling av befintlig bebyggelse och bedöms inte skada riksintresset. Planförslaget bedöms således vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kapitlet Miljöbalken.

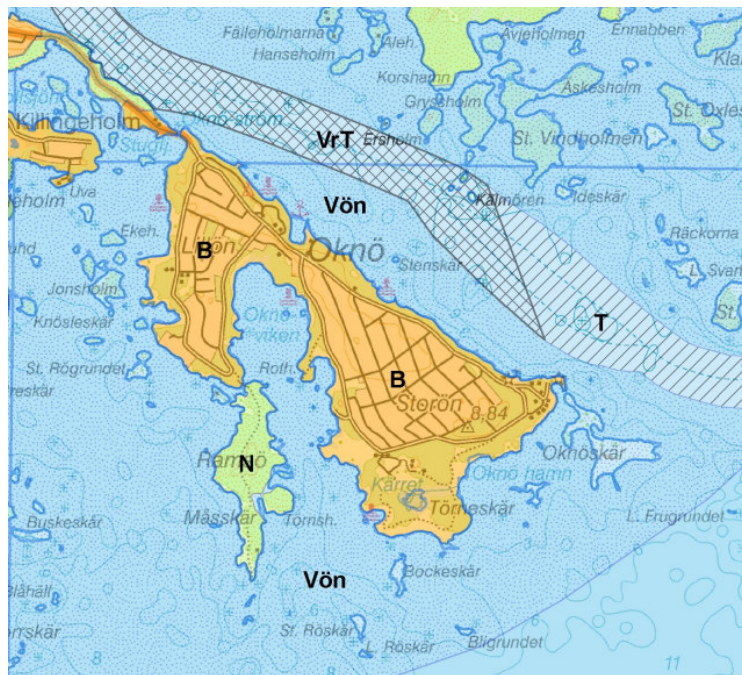
Miljöbalken

Strandskydd m m

Strandskydd enligt miljöbalken gäller inte för området. Detta har upphävts i tidigare detaljplanläggning. Eventuella arbeten i vatten kan kräva anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

Översiktsplan

I Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten, antagen 2006, redovisas det aktuella området som B- område det vill säga befintligt bebyggda områden. Havet utanför planområdet anges i översiktsplanen som ett Vön- område, det vill säga vattenområde samt öar med höga naturvärden. Intentionerna i det aktuella planarbetet stämmer överens med översiktsplanens.



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplaner



Detaljplaner, gällande:

Plan nr 25

Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av fastig Oknö 1:1 m fl (Lillön).

Fastställt 1982-12-20 med tillägg till och ändring av planbestämmelser lagakraftvunna 2000-06-13.

Plan nr 26

Byggnadsplan för del av Oknö 1:1 och Kråkerum 1:59, 1:68 m fl.

Fastställt 1983-03-16 med tillägg till och ändring av bestämmelser lagakraftvunna 2000-06-13.

Plan nr 32.

Förslag till ändring av planbestämmelser för del av fast Oknö 1:1.

Fastställt 1987-10-15 med Tillägg till och ändring av planbestämmelser lagakraftvunna 2000-06-13.

Plan nr 41

Detaljplan för del av Oknö 1:1 (område vid båthuset).

Fastställt 1992-06-16.

Plan 47

Detaljplan för del av Oknö 1:1 (campingplats vid Lakhamn).

Lagakraftvunnen 1998-06-12.

Aktuellt område är tidigare detaljplanelagt och ersätter en del av gällande detaljplaner nr 25, nr 26, nr 32, nr 41 och nr 47. Gällande detaljplaner i området är sammanställda i ovanstående karta.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2008-08-26 att ge byggnadsnämnden uppdraget till planläggning.

Byggnadsnämnden har i beslut 2008-09-25 gett plan- och byggavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet

Planprogram

Ett planprogram med tillhörande behovsbedömning är framtaget för hela Oknö. Samråd har skett med länsstyrelsen som lämnat ett samrådsyttrande daterat 2008-03-31. Detta ligger till grund för arbetet med bl a aktuell detaljplan. Detaljpaneläggningen reglerar pågående markanvändning och följer intentionerna i översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur: mark och vegetation

Oknö ligger vackert vid Östersjökusten. Området är attraktivt för såväl permanent- och fritidsboende som rekreation och friluftsliv. På Oknö finns badplatser och småbåtshamnar, här finns vacker natur att ströva i och skogsklädda öar att besöka för den båtburne.

Antal permanentboende på Oknö ökar. Detta medför att trycket och efterfrågan av röjning och trädfällning blir större. För att förhindra okontrollerad röjning och avverkning samt för att säkerställa ett attraktivt Oknö har skogsvårdsnämnden upprättat en skötselplan för området. Trädfällning får ej ske utan kommunens godkännande.

Skogsbeståndet är övervägande barrblandskog, främst tall och en. På vissa ställen finns även inslag av björk. På den sydvästra sidan förekommer smala strandängar.

Geotekniska förhållanden

Hela Oknö är belägen på sandstensberggrund och ligger på Mönsteråsåsens yttersta utlöpare i Kalmarsund. Åsen är en starkt svallningspåverkad rullstensås, täckt med grovt svallgrus.



Inom planområdet ligger marknivån på 0 – 6 möh. Nya byggnader bör uppföras med färdig golvhöjd minst + 2,5 möh. Vid till- och ombyggnad på befintliga hus krävs en hållbar lösning med befintlig och ny golvhöjd, där +2.0 möh är den minst tillåtna golvhöjden. Höjdskillnader på vissa delar inom planområdet skapar förutsättningar för slutningshus. Även där skall byggnaderna ha en golvhöjd på minst 2,5 möh.

I Översiktlig grusinventering för Mönsterås kommun är åsen utpekad

UTSTÄLLNINGSHANDLING

| som klass 2 område; mycket skyddsvärd.

Radon

I kommunens översiktliga radonutredning (1989) har marken klassats som normalradonmark, eventuell högradonmark. För nya bostäder erfordras radonundersökning. Samtliga byggnadskonstruktioner bör utföras i radonskyddat eller radonsäkert utförande efter undersökningens resultat.

Förorenad mark

Inom området har inte förekommit verksamheter som föranleder misstankar om föroreningar i marken.

Fornlämningar

Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Inom området finns inga kända fornlämningar eller skyddade byggnader.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadsbebyggelsen inom planområdet består i dagsläget av fyra fastigheter där två är permanentbostäder och två är fritidsbostäder. Fem nya bostadstomter kommer att avstyckas och lämnas till försäljning. På tomtarna finns befintliga stugor men en av stugorna skall flyttas till sjöräddningens fastighet inom hamnområdet.

| Naturkaraktären ska bevaras inom planområdet.

Stugbyn

De kommunala stugorna med anor från 1950– talet började säljas ut under 1990-talet och idag finns endast ett fåtal kvar. De ligger i den nordvästra delen av Storön med både äldre och nyare byggnader.

18 stugor ingår för närvarande i stugbyn men antalet kommer enligt Regenbogen Sverige AB att ökas till maximalt 42 stugor.



Exempel på en av de mindre stugorna från 1950- talet



Exempel på nybyggd "tipi" i stugbyn

| För området har bestämmelse om **N** (stugby) föreslagits. En totalhöjd har föreslagits till 4,5 meter. Största byggnadsytan per stuga begränsas till 50 kvm. 10 % av stugorna skall handikappanpassas och få en byggrätt på 60 kvm. Största sammanlagda byggrätt för kvarteret är föreslagen till 3000 kvm. Stugbyområdet skall bestå av en fastighet. Området måste vara tillgängligt för utryckningsfordon.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Småbåtshamnen

Småbåtshamnen vid Lakhamn (V₁) är belägen mellan Lillön och Storön. Inom området skall en stuga uppföras för sjöräddningens verksamhet. Två befintliga byggnader finns inom hamnområdet. Varje avstyckad fastighet ges en byggrätt om 20 % av fastighetsarean efter avstyckning.



Bild från Lakhamn

Husvagnscamping

Den nya husvagnscampingen som tomträtsinnehavaren till Oknö 1:517, Regenbogen Sverige AB, avser att skapa, ligger norr om stugbyn och är tidigare planlagt. Stugbyn och campingen ska drivas gemensamt. Därför är det nödvändigt att Oknövägen som delar stugbyn och husvagnscampingen blir mer trafiksäker och enkel att korsa.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Både inom och utom planområdet finns möjligheter till friluftsliv och rekreation. På stora delar av Lillön och Storön finns promenadstråk utmed vattnet och förbindelsestigar mellan grönområdena.

I Lakhamn finns bryggor för småbåtar och ett antal gästplatser. Sundet mellan Oknö och Oknöskär utgör en viktig led för den lokala småbåtstrafiken.

Detaljplanen möjliggör en allmän badstrand norr om campingen, där maximalt tre bryggor får förekomma på väl utvalda platser. (**NATUR₁**) Byggande i vatten kan kräva prövning enligt Miljöbalken.

Ett x- område är utlagt inom stugbyn för att säkra allmänhetens rätt att passera. Allmänheten har också rätt att passera inom hamnområdet vid Lakhamn .

Kommersiell service

Handel i olika former finns i Mönsterås. Under sommarperioden säljs även dagligvaror i campingens kiosk

Offentlig och social service

I Mönsterås finns skola barnomsorg, äldreomsorg, bibliotek, hälsocentral, simhall m.m. Om antalet förskolebarn på Oknö skulle öka finns det möjlighet att starta en förskola där.

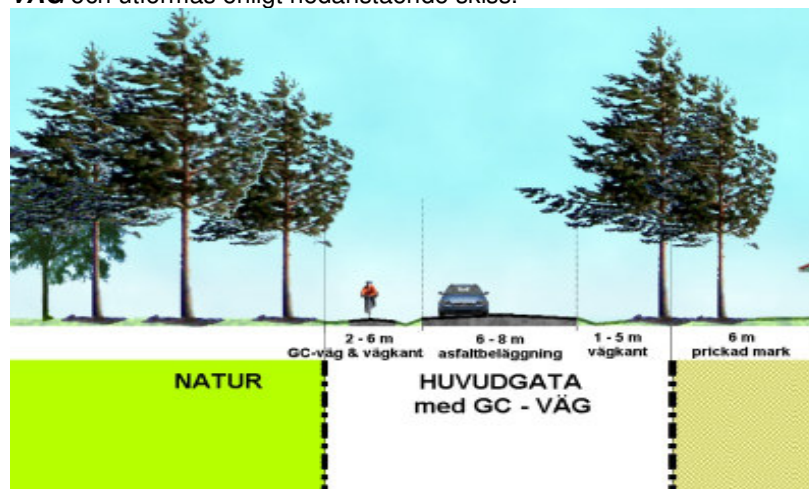
Trafik

Gator

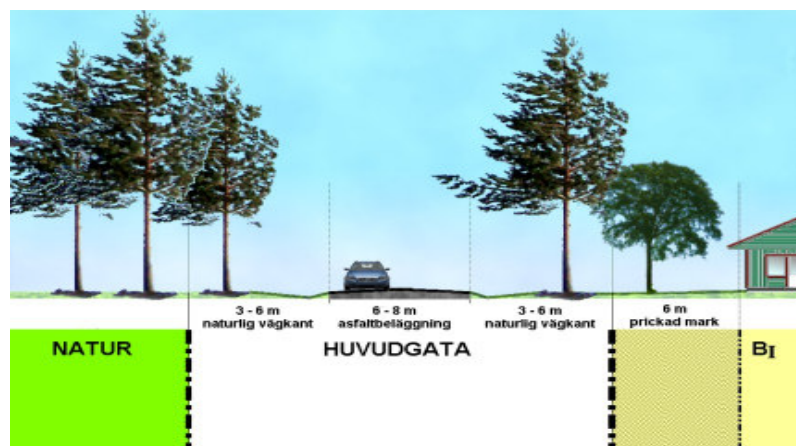
Väg till Oknö går via länsväg 635 vid Oknöström till enskild väg runt Lillön och Storön. Trafiksystemet inom planområdet består av två asfalterade vägar; som utgör en ringväg runt Storön (Oknövägen). Sträckan mellan stugbyn och Oknöströmsbron ska förses med separat gång- och cykelväg eller någon annan form av cykelseparering.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

I detaljplanen skapas genom förändrad utformning av Oknövägen möjligheter till hastighetssänkande åtgärder på sträckan mellan stugbyn och campingområdet. Denna yta anläggs som **HUVUDGATA med GC-VÄG** och utformas enligt nedanstående skiss.



Den västra delen av Oknövägen är utlagd som **HUVUDGATA**. Vägområdet utformas som en 20 m bred zon med asfaltbelagd väg och tillräckligt utrymme så att skogskaraktären blir en del av gatumiljön.



Grusvägarna betecknas som **LOKALGATA**. Det är en 10 m bred zon med grusväg och grönremsor. Det finns tillräckligt med utrymme att vägen kan ha en mer naturlig utformning inom denna breda zon

I dagsläget finns Röskärsvägen som bostadsgata mellan de två delarna av stugbyn. Avsikten är att stänga Röskärsvägen för fordonstrafik inom stugbyområdet och ändra sträckningen. Olika alternativa lösningar för en anslutning från Oknövägen till Röskärsvägen har diskuterats och vägförslaget söder om stugbyn har ansetts som den bästa lösningen.

Samtidigt blir den föreslagna vägen en naturlig avgränsning mellan stugbyn och bostadsbebyggelsen i söder.

Ca 25 fastigheter kan komma att nyttja den nya tillfartsvägen..

UTSTÄLLNINGSHANDLING



Vy från Röskärsvägen, (stugbyns södra kant) mot Oknövägen

Kollektivtrafik	Idag finns ingen kollektivtrafik mellan Oknö och Mönsterås, förutom linjelagd skolskjuts som finns under vår- och höstterminen. Däremot finns det flexbuss som kör ett par dagar i veckan. Busshållplatsen finns på norra sidan om Storön där Stenskärsvägen ansluter till Oknövägen.
Parkering	Parkering inom stugbyn anordnas på 3-4 gemensamma parkeringsytor. När det gäller bostadstomterna sker parkering på den egna fastigheten. Lakhamnens besökare parkerar på hamnområdet men ges också möjlighet att parkera på naturområdet i nära anslutning till hamnområdet, längs med Oknövägen.
Tillgänglighet	Inom stugbyn skall 10 % av stugorna vara handikappanpassade. De fem tomterna väster om Lakhamn har relativt stora nivåskillnader. På grund av detta begränsas tillgängligheten för rörelsehindrade. Övriga delar av planområdet kan nås med full tillgänglighet.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Området är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten. Inom planområdet finns en pumpstation som omfattas av kvartersmark för tekniska anläggningar. (E) De kommunala vatten- och spillvattenledningarna skyddas inom kvartersmark genom "u-område" och ledningsrätt vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
Dagvatten	Dagvatten tas om hand lokalt genom infiltration inom bostadstomterna och inom stugbyn. Dräneringsvatten skall i första hand tas omhand lokalt på fastigheten. Är detta ej möjligt skall fastighetsägaren kontakta huvudmannen (Mönsterås kommun, va- avdelningen) för teknisk lösning.
Brandvattenförsörjning	Det finns tre befintliga brandposter belägna inom planområdet.
Energi och uppvärmning	E ON svarar för elförsörjningen. En utredning pågår angående gatubelysning inom Oknö. Utmed föreslagen gång- och cykelväg kommer gatubelysning att sättas upp.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Vid val av uppvärmningssystem bör väljas långsiktigt hållbara lösningar. Byggnader skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning.

Nybyggnaders specifika energianvändning styrs enligt Boverkets byggregler, BBR.

Mönsterås kommun uppmantrar till ekologiskt och ekonomiskt boende.

Avfall

Avfallshantering skall ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning.

Närmaste återvinningsstation för allmänheten är för närvarande belägen intill grillbaren, väster om Lakhamn.

Hälsa

Buller

Planområdet ligger inte i närheten av någon betydande bullerkälla. Inget buller väntas störa stugbyns verksamhet eller övriga boende inom planområdet. Buller alstras endast genom trafiken till och från stugbyn samt från genomfartstrafiken till övriga delar av Oknö.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Störningar

Luft

Sedan 1999 finns det miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM 10 i utomhusluft. Det finns inget som tyder på att några miljö kvalitetsnormer överskrids i planområdet. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte ha någon påverkan på utomhusluften.

HUSHÅLLNING MED MARK

Resurser/hushållning med mark

Området är ianspråktaget för bebyggelse. Detaljplanen innebär en förtätning av bebyggelsen inom stugbyn. Föreslagen markanvändning bedöms inte strida mot miljöbalkens hushållningsregler.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö- och riskfaktorer

Några miljö- och riskfaktorer som hotar människors hälsa och säkerhet bedöms inte uppkomma som följd av planförslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplatsmarken

Mönsterås kommun den 24 september 2009, rev 2009-12-03
Plan- och byggavdelningen

Anders Andersson
Plan- och byggchef

Pepijn Klaassen
Planarkitekt

Ann-Catrin Boysen
Plantekniker

UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV OKNÖ 1:1, OKNÖ 1:518 M.FL., (OKNÖ STUGBY) MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande enligt PBL 5:20 och beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under våren 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempel förlorad byggrätt)

Markägoförhållanden

Marken är mestadels kommunägd men delvis upplåten med arrende eller tomträtt. Fastigheterna Oknö 1:396, 1:399, 1:480, 1:481 och 1:518 är upplåtna med tomträtt. Oknö 1:397 upplåts med arrende. Oknö 1:398 är friköpt.

Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunalt huvudmannaskap utgörs av gata och naturområde.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medger att fastigheterna Oknö 1:398 och 1:399 genom fastighetsreglering erbjuds möjlighet till utökning och därmed få en större byggrätt. Två delar av Oknö 1:518 kan sammanläggas till en. Fastighetsägaren bekostar förrättningen. I nordvästra planområdet avstyckas fem tomter från fastigheten Oknö 1:1 för bostadsändamål

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen och Regenbogen Sverige AB har upprättat avtal för att reglera kostnader för upprättandet av detaljplanen. Kommunen kommer att erhålla intäkter från försäljning av fem bostadstomter inom planområdet men utgifter för förrättningskostnader. Kommunen får också kostnader för byggande av GC- väg och lokalgata. När stugbyn förtäts erhåller kommunen intäkter för VA-anslutningar.

Kostnader för drift och underhåll av allmän plats beräknas till ca 70 000 kronor /år

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **UTSTÄLLNINGSHANDLING**

Detaljplanen är upprättad av Mönsterås kommuns plan- och byggavdelning.

Mönsterås kommun den 24 september 2009, rev 2009-12-03
Plan- och byggavdelningen

Anders Andersson
Plan- och byggchef

Pepijn Klaassen
Planeringsarkitekt

Ann-Catrin Boysen
Plantekniker