



DETALJPLAN FÖR
STRÖMSRUM 2:28 M.FL.
ÅLEMS SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN





PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Inledning.....	2
Planprocessen	
Planhandlingar.....	3
Planens syfte & huvuddrag.....	3
Förenlighet med 3, 4 & 5 kap. MB.....	3
Plandata.....	4
Lägesbestämning	
Areal	
Markägförhållanden	
Tidigare ställningstagande.....	5
Kommunala beslut	
Översiktsplanen	
Gällande detaljplaner	
Riksintressen	
Strandskydd	
Fornlämningar	
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	
Förutsättningar & förändringar.....	7
Natur	
Miljöförhållanden	
Risk & säkerhet	
Bebyggelseområden & friytor	
Vattenområden	
Gator & trafik	
Teknisk försörjning	
Sociala frågor	
Administrativa frågor	
Övrigt	
Geomförande.....	20
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor & konsekvenser	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
Konsekvenser av planens genomförande.....	22
MKB - sammanfattning	
Sociala konsekvenser	
Fastighetskonsekvensbeskrivning	
Medverkande tjänstemän.....	23



INLEDNING

En planbeskrivning har till uppgift att beskriva hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningarna, syftet med planen, hur planen är tänkt att genomföras samt de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Om planen avviker från översiktsplanen ska planbeskrivningen redovisa på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna. Planbeskrivningen ska även innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

I planbeskrivningen ska de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda inom området.

Planprocessen

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande (5 kap 7 § PBL), eftersom detaljplanen bedöms följa översiktsplanens intentioner, inte antas medföra betydande miljöpåverkan, inte berör ett allmänt intresse samt saknar stor principiell betydelse. Planområdets förändrade markanvändning bedöms inte innebära stora förändringar för omgivningen jämfört med vad nuvarande plan tillåter.

Uppdrag

Samråd Underrättelse Granskning Granskningsutlåtande Antagande Laga kraft

I uppdragsskedet av arbetet tas ett förslag till detaljplan fram för att sedan i planprocessen hanteras i de fem skedena; samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande. Under samrådsskedet ges berörda sakägare, boende och remissinstanser möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Dessa yttranden bearbetas sedan i arbetet inför underrättelsen och granskningen. I underrättelseskedet informeras berörda om omständigheterna för detaljplaneförslaget och var det kan återfinnas, informationen anslås också på kommunens anslagstavla samt webbplats. Granskningen innebär att berörda ges ytterligare en chans att inkomma med synpunkter på detaljplaneförslaget. För att vara säkra på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden (som är minst två veckor). Den process som kallas granskningsutlåtande innebär att kommunen sammanställer samtliga skriftliga yttranden som inkommit och formulerar hur kommunen hanterar dessa. Granskningsutlåtandet ska efter sammanställning



skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda, alternativt ska information om var granskningsutlåtandet finns tillhanda skickas ut. Därefter kan detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Om inget överklagande sker inom tre veckor från antagandebeslutet anslagits vinner planen laga kraft. Bygglov kan sedan beviljas och byggnation/genomförande påbörjas.

Uppdragsbeslut: 2016-10-03

Samrådsbeslut: 2016-11-03

Granskningsbeslut: 2017-01-19

Antagandebeslut bedöms kunna ske: 2017-04-06.

PLANHANDLINGAR Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en utveckling av fastigheterna Strömsrum 2:28, 2:56, och 2:57. I gällande planer regleras fastighetsytorna som område för allmänt ändamål, teknisk anläggning, park/plantering och vägmark. Planförslaget medger förutom ökad byggrätt även ändrad markanvändning. Gällande plan för fastighet Strömsrum 2:28 tillåter en maximal byggnadshöjd av sex meter. Planförslaget syftar till att tillåta bostäder, vård och centrumverksamhet med en maximal byggnadshöjd av mellan 6,5-10 meter. Utöver detta medger planförslaget även bostäder för fastighet Strömsrum 2:56 och naturmark för fastighet Strömsrum 2:57. Delar av fastighet Strömsrum 2:57 tillåter tekniska anläggningar, för fjärrvärme.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 & 5 KAP. MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden. (MB kap. 3)
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. (MB kap. 4)
- Medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids. (MB kap. 5)



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra delarna av Ålems stationssamhälle. Området avgränsas i väster av flerbostadshus, i norr av naturmark (ängsmark, växtlighet, Alsterån) och småindustri, i öst av åkerfält som angränsar till E22 och i söder av ett litet skogsparti i anslutning till Alsteråskolan.



Planområdets avgränsning



Areal

Områdets areal är ca 3,5 ha.

Markägoförhållanden

Strömsrum 2:28 och 2:57 ägs av Mönsterås kommun.

Strömsrum 2:56 ägs av Mönsterås Bostäder AB.



Fastigheter

- Strömsrum 2:28
- Strömsrum 2:56
- Strömsrum 2:57

TIDIGARE STÄLLNINGSGIVNING TAGANDE

Kommunala beslut

Beslut om att ge plan- och byggavdelningen uppdrag om att påbörja planarbetet har tagits av byggnadsnämnden 2016-10-03.

Översiktsplanen

I Mönsterås Översiktsplan Del 3 Inlandet, antagen 2012, redovisas större delen av planområdet med beteckning B; Befintliga bebyggda områden. Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktplanens.



Gällande detaljplaner

Planområdet är idag planlagt som område för allmänt ändamål, park/plantering och tekniska anläggningar. Planområdet ingår i följande gällande detaljplaner:

Förslag till ändring av byggnadsplanen för fast. Strömsrum 2:28 m.fl. i Ålems stationssamhälle, Ålems kommun, Kalmar län (08-ÅLE-1529) från 1965.

Detaljplan för del av Strömsrum 2:28 och Strömsrum 2:57, Ålems samhälle, Mönsterås kommun, Kalmar län (0861-P84) från 1994.

Gällande detaljplaner. **Blått fält** visar område för allmänt ändamål. **Ljusgrönt fält** visar område för park/plantering. **Mörkgrönt fält** visar område för teknisk anläggning. **Prickat fält** visar mark som inte får bebyggas.



Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse gällande naturvård av Alsteråns närområde. Själva Alsterån, som ligger norr om planområdet, är klassad som ett så kallat Natura 2000-område. Tillsammans har riksintresse-skyddet och Natura 2000-klassningen till uppgift att bevara den biologiska mångfalden i området. Ett riksintresse är utpekad då området anses ha ett betydande nationellt värde. Eftersom planförslaget syftar till att komplettera befintlig bebyggelse och följa befintlig användning anses inte planen strida mot rikintressets syfte eller påverka varken riksintresset eller Natura 2000-området.

Specifikt har en betongdamm och en fiskväg i form av en enkel passage pekats ut som särskilt skyddsvärda. Dessa ligger i anslutning till Alsteråbron drygt 100 m från planområdet.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ändras eller ersätts. Därmed gäller strandskydd 100 meter från Alsterån. Förutsättningen att upphäva strandskydd är att det föreligger särskilda



skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Mönsterås kommun gör bedömningen att särskilt skäl för undantag från förbud enligt 7 kap. 18 c § p 1 mb föreligger för all kvartersmark och allmän platsmark utpekad då marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ett av strandskyddets syften är att trygga allmänhetens tillgång till stränder och vattendrag. Strandskyddet syftar också till att skydda vattendragens naturvärden. Dessa bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Området där strandskyddet avses att upphävas markeras på plankartan med beteckningen a₁. Strandskyddet avses upphävas inom B och GATA.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

I samband med ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Historik

Byggnaderna inom planområdet är uppförda under 1900-talets senare hälft. Torshaga-hemmet byggdes först, på 60-talet, medan fjärrvärmeanläggningen tillkom på 70-talet och radhuslängorna på 80-talet.

- 60-tal
- 70-tal
- 80-tal



Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet rymmer i söder ett mindre skogsparti med blandskog. Denna fungerar idag som ett rekreationsområde med mindre stigar, bänkar och natur. Växtligheten kompletteras även av flera större träd, belägna på gräsmattan i väster, mellan Torshaga-hemmet och Johan Skyttes väg. Dessa har en mycket positiv inverkan på området vilket bör förvaltas väl genom bevarande av träd-dungen eller uppförande av nytt vegetationsområde på platsen. Försiktighet bör iakttas vid framtida byggnation av det så kallade "etapp 2"-området, så att naturvärden i naturområdet i södra delen av planområdet inte skadas.

Planområdet är generellt svagt kuperat med en markhöjd som pendlar mellan 9-12 möh. I det lilla skogspartiet i söder är markförhållandena lite annorlunda med markhöjder mellan 9-16 möh.

Geotekniska förhållanden

Planområdets berggrund utgörs av sur-intermediär vulkanit, ryolit, och områdets jordart består av sand i de norra delarna, isälvssediment sand-block i västsydväst, morän i sydöst och ett litet område med ett tunt jordtäckte i skogspartiet i södra delen av planområdet.





Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Det är främst i storstäder som det finns problem med att uppfylla miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar i luften. I mellanstora och mindre städer är det framförallt vid påtagligt trafikalande verksamheter som det kan komma i fråga. Detaljplanen medger inte verksamheter som alstrar avsevärda mängder bilburen trafik och bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

I västra delen av planområdet ligger Johan Skyttes väg. Denna väg har en årsdygnsmedeltrafik på ca 420 fordon. I öster gränsar planområdet till åkermark och vidare till E22. Denna väg har en årsdygnsmedeltrafik på ca 6400 fordon. Enligt den bullerutredning kommunen gjort bedöms inte bullernivåerna i området medföra skadliga risker för människors hälsa och inte heller överskrida gällande miljö kvalitetsnormer.

Planområdet är beläget i delavrinningsområde Nedom Alsterån som mynnar ut i vattenförekomsten Alsterån; Rikebäcken - Tohagebäcken. Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljö kvalitetsnormer för vatten i Mönsterås-området. Den ekologiska statusen har klassats som måttlig och den kemiska som god. Planområdet har i dagsläget troligtvis en minimal påverkan på vattenförekomsten. Detta gäller även planområdets påverkan på recipienten Kalmarsund.

Mönsterås kommun gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna (se *Vatten och avlopp*, sid. 18) kommer ge en positiv påverkan på Alsterån och Kalmarsund genom lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Förorenad mark

Det finns ett ej riskklassat markområde med potentiellt förorenad mark inom planområdet; marken för fjärrvärmeverket. Planbestämmelserna från tidigare fastställd plan (1994) kommer inte att förändras för detta område. Historiskt har platsen och byggnaden använts som kommunal tvättstuga (60-talet) och fjärrvärmeverk (70-tal och framåt). Fjärrvärmecentralen var oljebaserad fram till 1994 då man bytte till den flisförbränning som verkar ännu. Till flisförbränningen finns det en back-up i form av en oljepanna. De oljecisterner som använts tidigare och som finns som reserv idag har alltid stått i ett separat rum avsett för förvaring av oljecisterner. Kommunen har inte kännedom om några läckage/spill eller anläggningshaverier



av vikt och anser därför att risken för betydande förorening är mycket liten och bör inte påverka planområdet nämnvärt. Kommunen gör också bedömningen att det i dagsläget (2017) inte är aktuellt med någon direkt åtgärd mot potentiell förorening eftersom det inte finns några planer på att förändra, bygga till eller om varken fjärrvärmeanläggningen eller verksamheten. Planen tillåter inte att de befintliga byggnaderna byggs högre och ett större prickmarksområde begränsar möjlig markutnyttjning kraftigt. Kommunen ser plankartans E-område som område för mindre känslig markanvändning, medan resten av planområdet är område för känslig markanvändning. Pga. detta måste tillsynsmyndigheten (kommunen) omedelbart underrättas vid upptäckt av eller misstanke om förorening i samband med schaktning av planområdet.

Radon

I kommunens översiktliga radonutredning har marken klassats som normal/högradonmark, vilket innebär att radonhalten kan överstiga 50 kBq/m³.

Störningar - buller

De bullerutredningar kommunen gjort visar att naturvårdsverkets rekommendationer för ekvivalentnivån utomhus vid bostadsfasad gällande trafikbuller inte riskerar att överskridas. Resultatet visar en maximal ekvivalentnivå på 49 dBA vid möjlig fasad inom området som tillåter BCD. Denna punkt bedöms i bullerutredningen vara den med högst risk för höga bullervärden inom planområdet. Av denna anledning har kommunen valt att inte genomföra ytterligare undersökningar för övriga planområdet. De värden som bullerutredningen visar bedöms även vara av en så låg grad att planbestämmelser i plankartan som reglerar bullervärdena ytterligare inte krävs.

Naturvårdsverkets rekommendationer rör nybyggnad av bostadsbebyggelse och är inte juridiskt bindande, utan ska ses som just rekommendationer. Bostadsbebyggelsen på Strömsrum 2:28 har funnits i över 50 år. Uppförs byggnader i bullermiljöer kan detta ändå anses lämpligt genom ex. anordnandet av en tyst fasad, eller genom att inomhusvärdena inte överskrids.

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, *Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik* så är huvudregeln att planen bör säkerställa att ny bostadsbebyggelse kan placeras så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad kan erhållas. I vissa fall kan det dock vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Vid 55-60 dBA vid fasad bör nya bostäder kunna medges, under förutsättning att en tyst eller ljuddämpande sida (högst 45-50 dBA) kan anordnas.

Utifrån de resultat bullerutredningen visar anser kommunen att tillräckligt låga bullernivåer kommer att kunna uppnås inom planområdet utan att ytterligare åtgärder vidtas.



Risk och säkerhet

Höga vattenstånd

I kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk för planområdet.

Bebyggelseområden & friytor

Kringliggande bebyggelse

Planområdet angränsar i väster till Mönsterås Bostäders flerbostadshus i tre våningar, i norr till naturmark, i öster till åkermark och i söder till ett mindre skogsparti.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Bebyggelsen på Strömsrum 2:28 består av ett äldreboende i två våningar. Inom byggnaden ryms också verksamhet för vård och en gemensamhetsanläggning.

Bebyggelsen på Strömsrum 2:56 består av flera radhus på en våning.

Bebyggelsen på Strömsrum 2:57 består av ett fjärrvärmeverk där pellets bränns.



Vy mot Strömsrum 2:28. I förgrunden Johan Skyttes väg, till vänster radhusen på en våning, rakt fram äldreboende Torshaga och till höger flerbostadshusen på tre våningar.



Vy från parkeringen / radhusen på en våning mot Torshaga och flerbostadshusen på tre våningar.



Vy från gc-vägen mot Torshaga och flerbostadshusen på tre våningar. Till vänster Johan Skyttes väg och rakt fram den växtlighet som utpekats som mycket viktig för gestaltningen av området.



Vy från Torshaga mot flerbostadshusen på tre våningar.



Trivselgård för de boende. Ett väldigt trevligt inslag.



Fjärrvärmeverket för pelletsbränning. Till vänster vy från Johan Skyttes väg. Till höger vy från Torshaga. Promenadstig och bänk i skogsområdet i södra delen av planområdet.

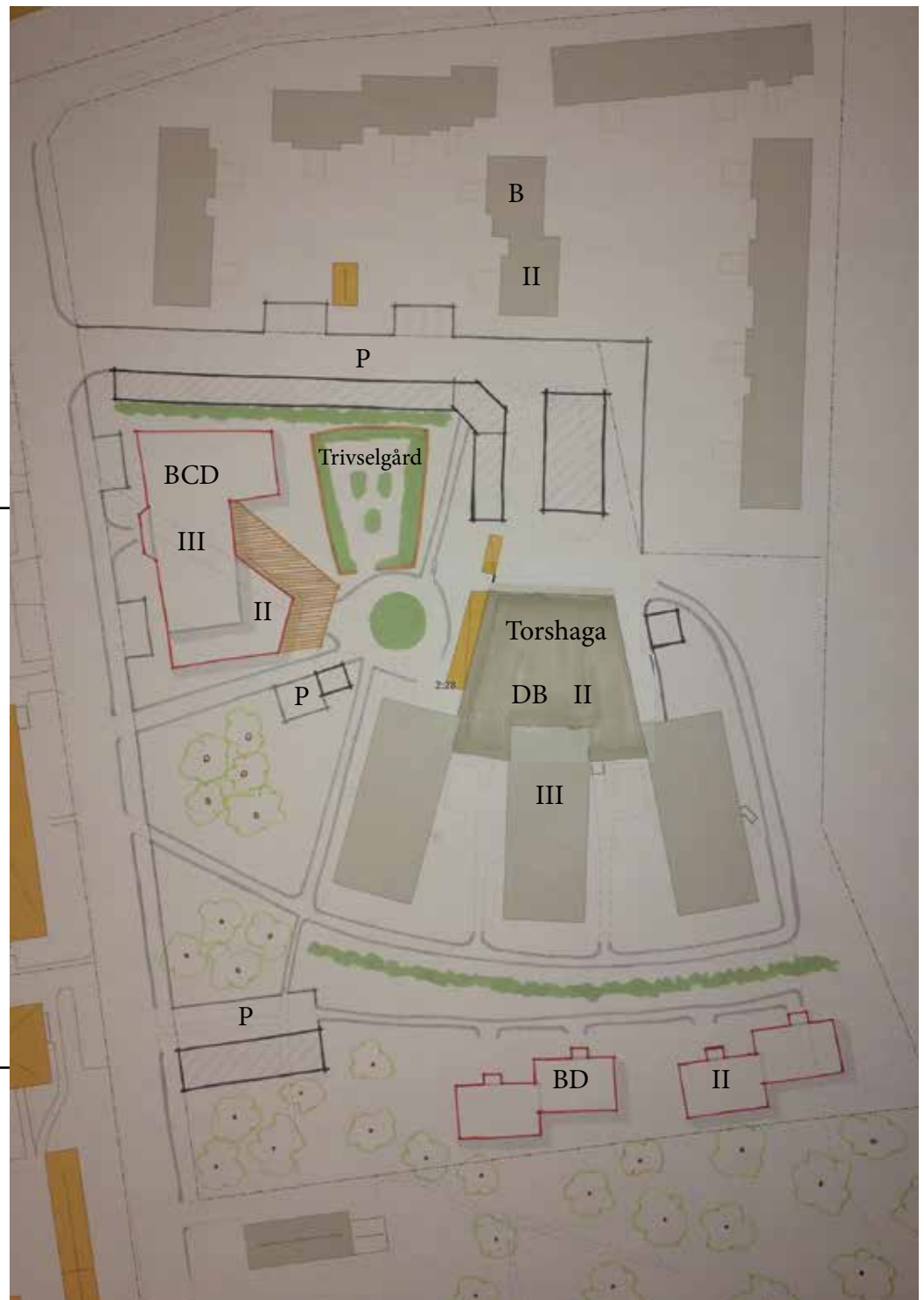


Planerad bebyggelse inom planområdet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra att ytterligare bostäder och verksamheter på fastigheten Strömsrum 2:28 byggs. Illustrationsskisserna nedan visar hur en sådan nybyggnation skulle kunna utformas.

Föreslagen etapp 1

Föreslagen etapp 2



Situationsplan som visar föreslagen etapp 1.



Volymstudier av föreslagna etapp 1 och 2.





Perspektivbilder från volymmodellerna.

Johan Skyttes väg,
blick söderut.
Ettapp 1 till vänster.



Johan Skyttes väg,
blick norrut.
Ettapp 1 rakt fram.



Torshagas gräsmatta,
med ryggen mot fjärr-
värmecentralen,
blick norrut.
Ettapp 1 rakt fram.





Parkeringsplatsen norr
om Torshaga,
blick västerut.
Ettapp 1 rakt fram.



Johan Skyttes väg,
blick sydöst.
Ettapp 2 till vänster,
skymtas bakom
Torshaga.



Cykelvägen, Johan
Skyttes väg,
blick österut.
Ettapp 2 rakt fram.





Vattenområden

Planområdet inrymmer inga direkta vattenområden men gränsar till Alsterån, som är belagd med strandskydd. Det är viktigt att planens intentioner inte påverkar detta område negativt.

Gator & trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kantas av Johan Skyttes väg i väst och norr. Planförslaget omfattar därför gatumark men medför ingen förändring av det befintliga vägnätet.

Kollektivtrafik

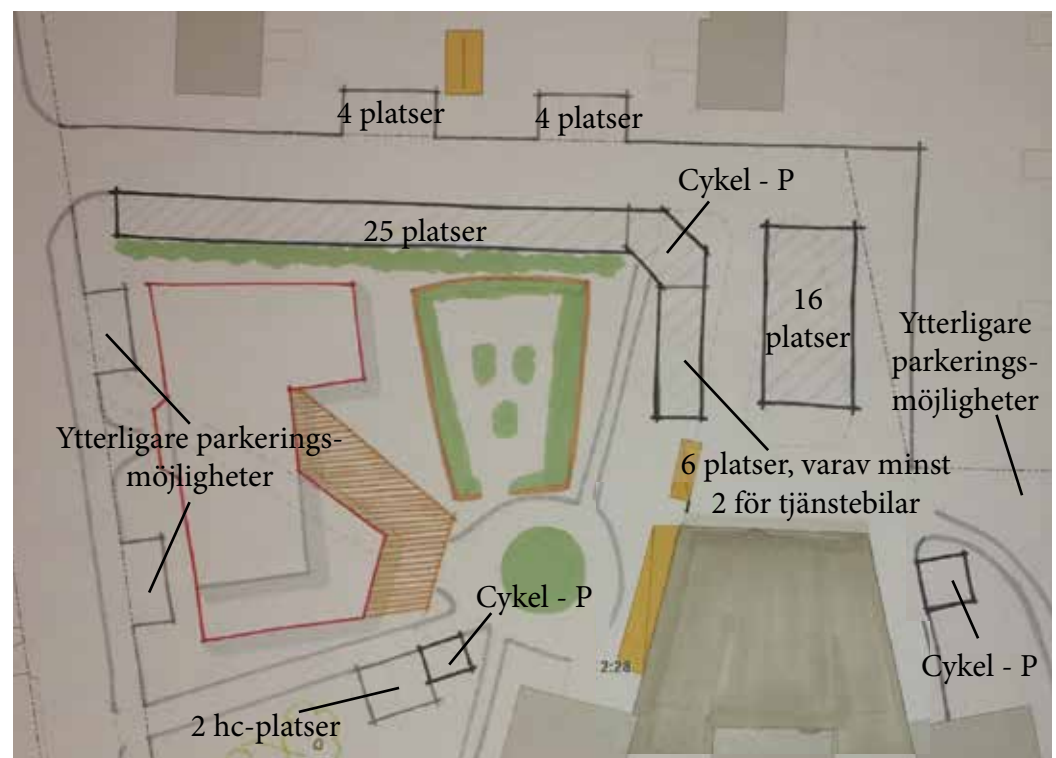
Busshållplats är belägen ca 125 meter väster om planområdet. Trafik går därifrån till Berga/Kåremo, Mönsterås/Kalmar, Oskarshamn/Blomstermåla samt Timmernabben.

Parkering, varumottag, utfarter

Angöring till Strömsrum 2:28 sker via Johan Skyttes väg.

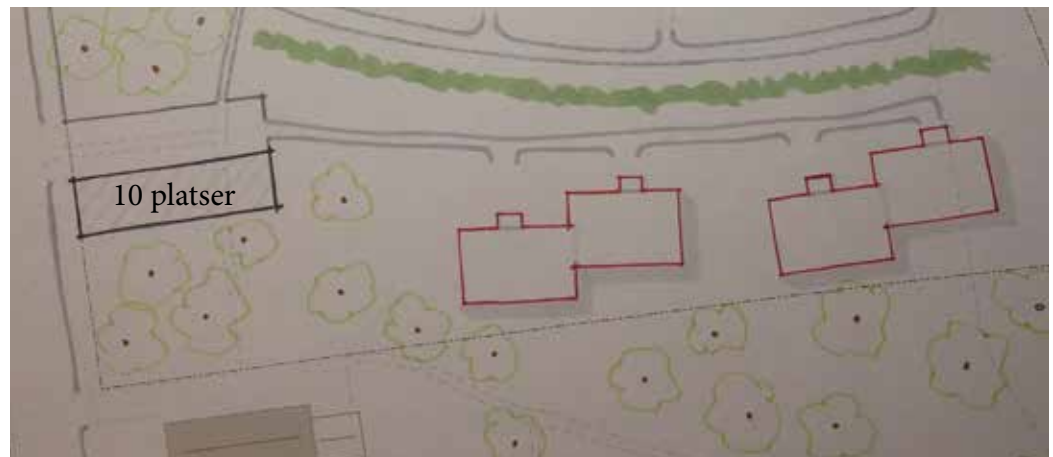
Parkering för Strömsrum 2:28 och 2:56 sker mellan de två fastigheterna, söder om Strömsrum 2:56 och norr/öst om bebyggelsen på fastighet Strömsrum 2:28.

Föreslagen parkerings-
utformning för etapp 1:
totalt 57 parkeringsplatser
(med möjlighet till fler).





Föreslagen parkerings-
utformning för etapp 2:
totalt 10 parkeringsplatser.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, därmed finns vatten- och avloppsledningar utbyggt inom planområdet. Vattenförsörjningen sker från Sandbäckshults grundvattentäckt med stödinfiltration från Alsterån. Tillåtet råvattenuttag och reningskapacitet är tillräckligt och täcker områdets behov.

Kommunalt dagvattensystem finns idag i området. Ledningar transporterar dagvattnet nordöst, utlopp sker i Alsterån. Med dagvatten menas det vatten som faller på hårdgjorda ytor som tak och gator och som inte infiltreras direkt där det faller. Kommunens VA-avdelnings bedömning är att dagvattensystemet klarar av att hantera de utbyggnader som planförslaget medger. Idag består planområdet av en blandning av hårdgjorda och mjuka ytor. Det finns också goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvattnet genom marken under de utpekade nybyggnationsområdena. Marken består framförallt av sandsediment som både filtrerar och fördröjer dagvattnets rörelse mot Alsterån och Kalmarsund. Det är framförallt tre punkter inom planområdet som avrinningen kommer att ske emot; en gräsyta i östra delarna av Strömsrum 2:56, trivselgården på Strömsrum 2:28 och mellan det tänkta etapp 2-området och fjärrvärmecentralen.

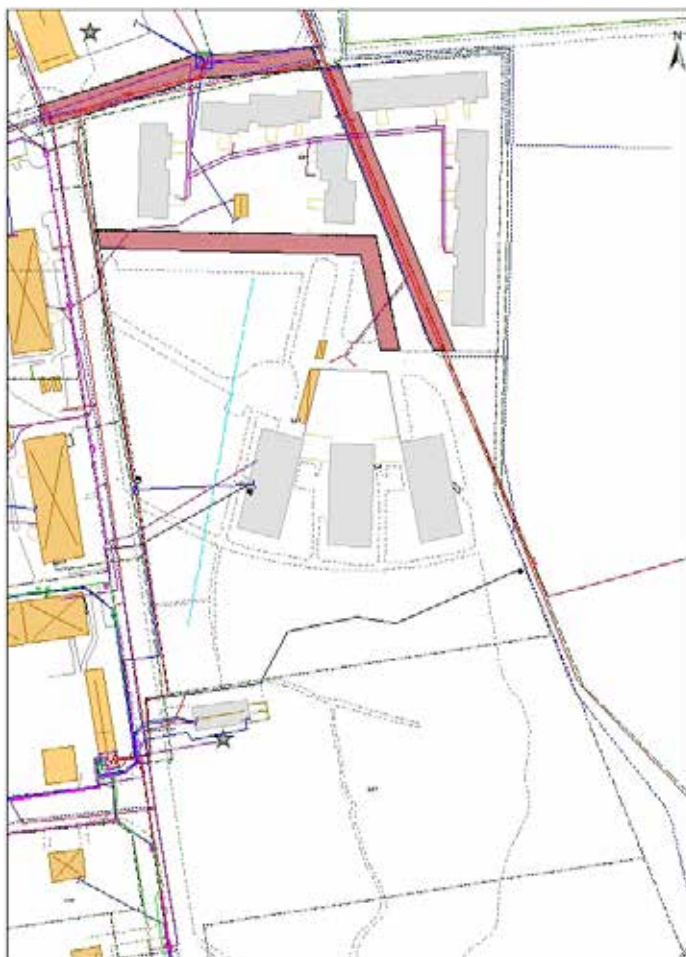
Denna naturliga rening och fördröjning tillfredsställer behoven MKN vatten ställer på planhandlingarna och innebär att behovet av filtreringsdammar eller fördröjningsmagasin är överflödigt. Genom att hantera dagvattnet via befintliga dagvattensystem men också direkt på plats minimeras risken för negativ påverkan på Natura 2000-området i norr och riksintresset för Alsterån. En eventuell nybyggnation, och med det införandet av lokalt omhändertagande av dagvattnet, kan till och med ge positiva effekter på områdets mark- och vattenkvalité.

Energi

Fjärrvärme finns utbyggt inom planområdet, Ålem Energi äger



fjärrvärmeanläggningen i Ålem och svarar för elförsörjningen. Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer som lågenergi eller passivhus föreslås prövas. Nybyggnaders specifika energianvändning styrs enligt Boverkets byggregler, BBR.



Skanova urval

- Fiber
- Ålem Energi AB**
- Lågspänning, kraft
- Kablar ur drift / rör
- Lågspänning, servis
- Högspänning
- Gatubelysning
- Bevattningsledning

Officialservitut

- Utfarts- och ledningsrättigheter

Potentiellt förorenade områden

- ★ Ej riskklassade
- Vatten**
- V - Vattenledning
- VAL - Anordningsledning
- VSL - Servisledning
- Spillvatten**
- S - Spillvattenledning
- SSL - Servisledning
- Dagvatten**
- DAL - Anordningsledning
- DSL - Servisledning

Avfall

Avfallshanteringen ska ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation för allmänheten är idag (2017) belägen i södra delen av planområdet. Dock planeras denna flytta till en ny ICA-inrättning norr om Alsteråbron, ca 250 m norr om planområdet.

Förutsättning för räddningsingripande

Räddningstjänstens framkörningstid till planområdet är max. 10 minuter. Inom planområdet återfinns två brandposter (i norr och i väst) och i direkt anslutning till planområdet återfinns ytterligare fyra brandposter (två stycken vid planområdets norra gräns samt två i söder - sydväst/syddöst).

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Detta granskas i samband med bygglovet.

Servitut och ledningar

Inom detaljplaneområdet finns det olika servitut; för utfarts- och ledningsrättigheter, men också ett flertal ledningar lagda i marken. I plankartan hanteras servitut och rättigheter med servitutsområden och ledningarna med u-områden. Serviser ingår inte i u-områdena, inte heller den bevattningsledning som löper väster om Torshaga (då denna inte varit i bruk under upp emot två decennier) eller de tomrör som löper söder om Torshaga. Vid eventuell framtida byggnation står exploitören för borttagandet av dessa.



Sociala frågor

Tillgänglighet

Samtliga bebyggda ytor med omgivande mark ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Byggnadernas invändiga utformning regleras vid bygglov.

Hushållssammansättning

Inom detaljplaneområdet bor det till största del ensamboende äldre.

Jämställdhet

Ur ett jämställdhetsperspektiv medför planförslaget inga negativa förändringar. En utbyggnad av bostäder och vård i centrala Ålem kan däremot påverka jämställdheten positivt. I anslutning till planområdet finns god tillgång till både service, kollektivtrafik och affärer.

GENOMFÖRANDE Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller allmän platsmark genom gatu- och naturmark. Huvudmannaskapet för allmänna platser står kommunen för.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns tre fastigheter. Ny fastighetsreglering är aktuell inom planområdet.

Marken för parkering i norr bör fastighetsregleras omgående efter att planen vunnit laga kraft. Fastighetsägare till Strömsrum 2:28 (Mönsterås kommun) initierar regleringen av fastighetsgränsen samt nybildandet av gemensamhetsanläggning. Övriga berörda fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen är Strömsrum 2:56 och framtida eventuella fastigheter som kan komma att avstyckas från Strömsrum 2:28.

Beräkning av andelar i gemensamhetsanläggningen görs av lantmäteriet och



sker lämpligen i samband med fastighetsregleringen. Avtal som reglerar fastighetsförändring samt gemensamhetsanläggning ska dessutom tecknas mellan fastighetsägarna.

Fastighetsregleringen för de delar av Strömsrum 2:28 som eventuellt kommer att bebyggas bör ske vid en sådan eventuell byggprocess. Detta sker i sådana fall genom avstyckning och initieras samt bekostas av Mönsterås kommun.

Inom detaljplaneområdet saknas en del servitut eller ledningsrätter för telekablar, vatten- samt elledningar. Därför vill kommunen uppmana ledningsägare att säkerställa sina ledningar genom exempelvis ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för framtagande av detaljplan tas ut genom plantaxa, dvs. när bygglov söks.

Exploatören bygger och bekostar all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom planområdet. Utredningar och åtgärder som föranleds av dessa bekostas av exploatören.

Driftkostnader

Detaljplanen medför ingen utökning av allmän platsmark och därmed inte heller några utökade kostnader för kommunens drift och underhåll.

Fastighetsreglering

Kommunen initierar fastighetsbildningsåtgärderna och i samband med detta upprättas en överenskommelse med berörda parter som specificerar kostnadsfördelningen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En parkeringsutredning har gjorts för de befintliga förhållandena på parkeringen mellan äldreboendet Torshaga och radhusen norr om detta.

Utredningen visar på ett genomsnittligt antal parkerade bilar till 32 / 54 möjliga parkeringsplatser, vilket ger en beläggningsgrad på 59 %.

Parkeringen besöktes vid fyra tillfällen där antalet bilar räknades och deras parkeringsplatser dokumenterades.

Fredag 2016-07-22, kl. 10:00

27 bilar / 54 parkeringsplatser; beläggningsgrad: 50 %.



Fredag 2016-09-23, kl. 12:30
39 bilar / 54 parkeringsplatser; beläggingsgrad: 72 %.

Måndag 2016-10-03, kl. 20:30
20 bilar / 54 parkeringsplatser; beläggingsgrad: 37 %.

Onsdag 2016-10-19, kl. 15:30
42 bilar / 54 parkeringsplatser; beläggingsgrad: 77 %.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MKB. sammanfattning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör en utveckling av verksamheten på äldreboendet Torshaga.

Bostadsbebyggelse tillåts på fastigheterna Strömsrum 2:28 och 2:56.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet:

Strömsrum 2:28

Fastigheten är i gällande planer (1965 och 1994) uppdelad i användningsområdena; område för allmänt ändamål och teknisk anläggning. På fastigheten ligger ett äldreboende (Torshaga) på en-två våningar samt en fjärrvärmecentral på en våning. I denna nya detaljplan ändras användningsområdet för allmänt ändamål till vård, bostäder och centrumverksamhet, och tillåter upp till 6,5-10 m byggnadshöjd. Detaljplanarbetet visar också på möjligheterna till nybyggnation på fastigheten. För det område som beskrivs som "etapp 2" är det av stor vikt att speciellt dagsljusinsläppet ses över i en eventuell framtida bygglovshantering då närheten till det södra skogsområdet i kombination med dessa låga läge skapar ett skuggigt område.

I övrigt planeras fastigheten utökas med ett mindre stycke mark i norr för att komplettera parkeringen.

Strömsrum 2:56

Fastigheten har i gällande plan (1965) användningsområdet område för allmänt



ändamål. På fastigheten ligger flera radhus på en våning. I den nya detaljplanen ändras användningsområdet område för allmänt ändamål till bostäder och tillåter upp till 6,5 m byggnadshöjd. En större yta än den idag (2016) bebyggda ges byggrätt.

Fastigheten planeras i övrigt minskas med ett mindre stycke mark i söder för att komplettera parkeringen tillhörande Strömsrum 2:28 men som fastigheterna ska dela som gemensamhetsanläggning.

Strömsrum 2:57

Fastigheten är i gällande planer (1965 och 1994) uppdelad i tre användningsområden; område för park/plantering, teknisk anläggning och kvartersmark. Funktionerna behålls men benämns naturområde, teknisk anläggning och lokalgata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med berörda tjänstemän från Mönsterås tekniska förvaltning.

Mönsterås den 22 mars 2017.

Astrid Steen
Arkitekt

Henrik Eriksson
Plan- och byggchef