





INNEHÅLL

INLEDNING	2
PLANPROCESSEN	2
Tidsplan	2
Planhandlingar	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
FÖRENLIGHET MED 3, 4 & 5 KAP. MB	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Kommunala beslut	5
Översiktsplanen	5
Gällande detaljplaner	5
Riksintressen	6
Strandskydd	6
Fornlämningar	6
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	6
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Historia	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Förorenad mark & radon	7
Miljökvalitetsnormer	8
Risk & säkerhet	8
Bebyggelse	9
Friytor	9
Gator & trafik	11
PLATSENS FÖRÄNDRINGAR	11
Teknisk försörjning	13
Sociala frågor	14
PLANFÖRSLAGET - VISION	15
SKUGGSTUDIE	16
GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	18
Buller	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Ev. konsekvenser av avvikelse från ÖP	20
MKB - sammanfattning	20
Sociala konsekvenser	20
Fastighetskonsekvensbeskrivning	20
Planbestämmelser	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22



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 avvikelsen. 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 är av ett betydande intresse för allmänheten samt saknar stor principiell betydelse.

Tidsplan



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Planförslagets datum för samråd var mellan 2018-01-30 till och med 2018-02-20. Synpunkterna har sammanställts och redovisas i samrådsredogörelsen och ändringar har förts in i granskningsförslaget. Handlingarna var tillgängliga för granskning från 2018-04-26 fram till 2018-05-18. Det är en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samrådet eller granskningen för att kunna överklaga beslutet. Efter granskningen sammanställs de skriftliga synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen. Har planen inte överklagats får den laga kraft.



Detaljplan för Århult 3:102, 3:100 m. fl.
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2017/456

Under samråds- och granskningsskedet har samtliga planhandlingar funnits tillgängliga och ställts ut på kommunens tekniska förvaltning, kommunhusets entré, Blomstermåla bibliotek samt på hemsidan www.monsteras.se.

Uppdragsbeslut: 2017-12-07

Samrådsbeslut: 2018-01-25

Granskningsbeslut: 2018-04-20

Antagandebeslut: 2018-09-27

Laga kraft: 2018-10-25

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500 (A2), 1:1000 (A4) med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från gällande plan, där det nya planförslaget möjliggör en minskning av hårdgjorda ytor, som idag till stor del består av parkering. Istället möjliggörs torgverksamhet, som tillåter en grönare mötesplats i det offentliga rummet. Planen möjliggör även för utökad bygg rätt och en service- och centrumnära förtätning med direkt anslutning till kollektivtrafiken.

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)

Se vidare under *Rikssintressen* och *Miljö kvalitetsnormer*.



PLANDATA



Blomstermåla.



Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Blomstermåla, i anslutning till buss- och tågstationen. Området består i dag av en större yta med parkeringsplatser och en mindre parkeringsyta närmast busstationen, i sydvästra planområdet. Byggnaderna på fastighet Århult 3:102 består av hälsocentral, apotek, gym och en närbutik. Planområdet gränsar till riksväg 34 i norr och järnvägen, del av Stångådalsbanan, i söder. Planområdets nordvästra del gränsar till Ålem Sparbank och väster om området finns en privatägd fastighet för bostad. Fastigheten Århult 3:100 är privatägd och där finns i dagsläget ingen byggnad. Sydöst om den fastigheten finns en allmän parkeringsyta.



Areal

Områdets areal är ungefär 6200 m².

Markägo- förhållanden

Det finns fyra fastigheter inom planområdet. Århult 13:1 och 3:101 ägs av Mönsterås kommun, och Århult 3:102 ägs av Mönsterås Utvecklings AB. Århult 3:100 är en privatägd fastighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunala beslut

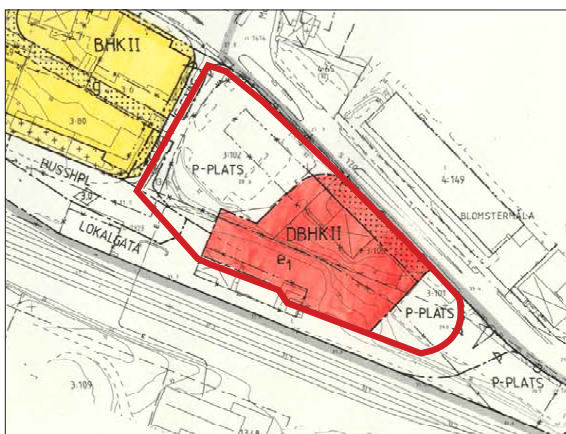
Byggnadsnämnden har i beslut 2017-12-07 gett plan- och byggavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet.

Översiktsplanen

I Mönsterås Översiktsplan, *Del 3 - Inlandet*, antagen 2012, visas större delen av Blomstermåla tätort, och därmed hela planområdet, med betäckningen B: Befintliga bebyggda områden. Det innebär att det är ett planlagt område, där gällande planer ska följas eller ändras. Befintlig verksamhet prioriteras och en utveckling av området bör anpassas till befintlig bebyggelse. Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktsplanens.

Gällande detaljplan

Området omfattas idag av två detaljplaner. Den största delen av planområdet omfattas av detaljplan "del av Blomstermåla samhälle, Århult 3:43, 3:34, 3:102, 3:19 m.fl.", 0861-P34, från 1990. 2002 antogs en ny detaljplan söder om området där sydöstra delarna av gällande plan upphävdes och ersattes med detaljplan "Århult 3:32, 13:48 m.fl.", dock med samma bestämmelse "P-PLATS" även i den nya detaljplanen. Planförslaget omfattar därmed båda planerna och kommer vid laga kraft ersätta delar av dessa. Den gällande planen inom planförslagets angränsning tillåter stora ytor för allmän parkering.





Andra halvan möjliggör för en byggrätt med planbestämmelsen DBHK, vilket innebär vård, bostäder, handel och kontor. Max antal våningar inom byggrätten är två, där vind inte får inredas. Byggnadsarean är begränsad till 1100m² inom byggrätten. Nordöstra delen av byggrätten är planlagd med punktprickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. En gång- och cykelväg möjliggörs i planen, längs västra sidan av planområdesgränsen.

Riksintressen

Väg 34 som angränsar till planområdets norra del är ett riksintresse för vägar, då vägen utgör en förbindelse mellan regionala centra och av särskild regional betydelse. Även järnvägen som går strax söder om planområdet, del av Stångådalsbanan som går mellan Kalmar och Linköping, är av riksintresse.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

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.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historia

Blomstermåla är kommunens mest utpräglade industrisamhälle. Väg 34, som går norr om planområdet, utsågs på medeltiden som riksväg och ansågs vara sydöstra Sveriges viktigaste transportsträcka. Järnvägen drogs längst åskrönet genom Blomstermåla när den kom i slutet på 1800-talet. När industrialiseringen kom expanderade bostadsbyggandet, och tidigare arbetarhus växte ihop med framför allt flerfamiljshus och radhus. Även en väl utbyggd kommersiell service kunde etablera sig i Blomstermåla i takt med att industrialismen kom. Strax norr om planområdet ligger Folkets Hus som byggdes på 1960-talet.

Natur

Norra delen av planområdet är plant, som sedan övergår i en högre nivåskillnad i södra delen, en nivåskillnad på upp till fyra meter som högst. Marken består idag av hårdgjorda ytor med begränsade ytor till planteringar. Ett mindre grönområde med ett fåtal träd finns i planområdets sydöstra del.



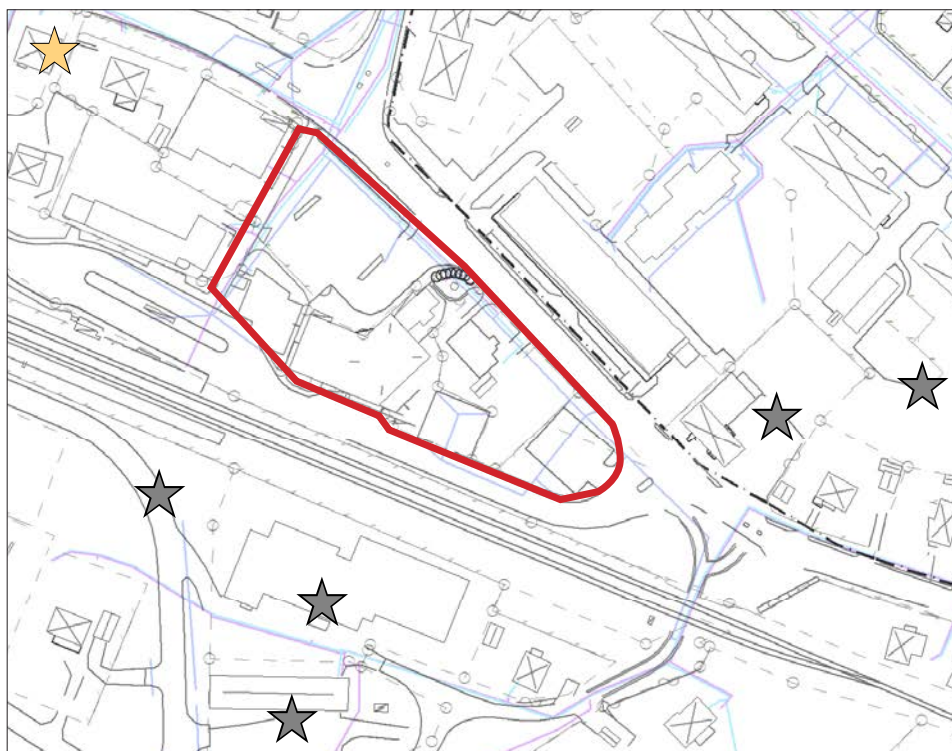
Geotekniska förhållanden

Planområdets berggrund utgörs av granit och jordarten är isälvsediment som sträcker sig längst hela Högsbyåsen. Marknivån i norra delen av planen ligger markhöjden på cirka +28 meter över nollplan. Längre söderut finns en brant slänt där den högsta punkten längst söder i området ligger på ungefär + 32 meter.

Förorenad mark & radon

Det finns ingen känd potentiell förorening i marken inom planområdet. Föroreningsnivåerna för gata och bostäder med mindre känslig markanvändning, bedöms vara låga i området. Strax utanför planområdet finns ett antal ej riskklassade potentiellt förorenade områden. Det handlar främst om industrier med tillverkning av trä och keramik, ytbehandling av trä, verkstadsindustrier som använder bland annat lösningsmedel samt bilvårdsanläggning. Nordväst om området finns en klass 3-förorening (måttlig risk) med grafisk industriverksamhet. Inventeringar eller undersökningar om föroreningar bör göras för att få exakta halter inom planområdet, och vid upptäckt av eventuell förorenad mark vid markarbete ska tillsynsmyndigheten underrättas för eventuella åtgärder.

I kommunens översiktliga radonutredning har marken klassats som normal/högradonmark, vilket innebär att radonhalten kan överstiga 50 kBq/m³. Mätningar inom området innan eventuell byggnation eller markarbete i området bör göras för att få exakta radonhalter i området, och därmed se vilka åtgärder som bör göras vid upptäckt av hög radonhalt.



Riskklass 3 - Måttlig risk ★

Ej riskklassad ★



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*. Detaljplanen medger bostäder, handel, kontor och centrumverksamhet vilket kan innebära en ökad trafik till området, men bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Genom att begränsa den öppna ytan med befintliga parkeringsplatser och istället möjliggöra för torgverksamhet kan en viss biltrafik till området minska.

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 en maximal ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) utomhus vid fasad kan erhållas. Vid en bullernivå som är högre än 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen i lägenheten vara vänd mot en tyst sida, där ekvivalent ljudnivå ej är högre än 55 dB(A), och 70 dB(A) nattetid. Planområdet har ett utsatt läge mellan järnvägen och riksvägen, och det finns stor risk för störningar från spårbunden trafik samt bilar och tunga fordon från vägen. Uppförs byggnader i bullermiljöer kan detta ändå anses lämpligt genom exempel anordnandet av en tyst fasad, eller genom att inomhusvärdena inte överskrider.

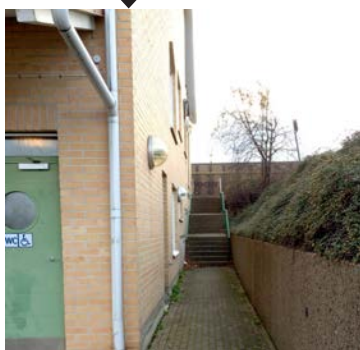
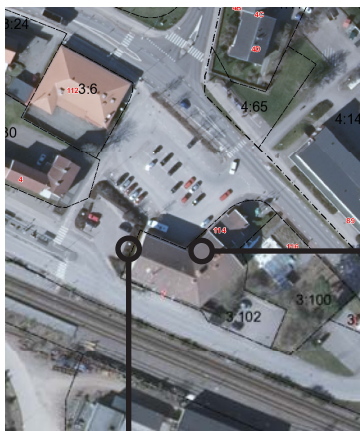
Planområdet är beläget i delavrinningsområde *Ovan Rikebäcken* som mynnar ut i Alsteråns huvudavrinningsområde. Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljö kvalitetsnormer för vatten i Mönsteråsområdet. Den kvantitativa statusen på grundvattnet i området anses vara god och med god kemisk grundvattenstatus. Området har i dagsläget troligtvis en minimal påverkan på vattenförekomsten. Detta gäller även planområdets påverkan på recipienten Kalmarsund. Bedömningen grundar sig på att dagvatten som samlas inom planområdet tas om hand genom dagvattenledningar och förs till Ängshagskanalen, med tillräcklig kapacitet. Se mer under *Dagvatten*, under Teknisk försörjning.

Risk och säkerhet

I kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk för planområdet. Riksväg 34 och järnvägen angränsar till planområdet, där transport av bland annat farligt gods kan förekomma. Trafikverkets prognos för järnvägstrafik visar att ungefär 16 persontåg trafikeras förbi stationen per dygn, och beräknas ha en lägre hastighet än 50 km/h då tågen stannar vid stationen. Ungefär fyra godståg passerar per dygn.



Detaljplan för Århult 3:102, 3:100 m. fl.
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2017/456



Närbutiken till vänster på bilden, och hälsocentral, apotek och gym i den stora gula byggnaden till höger.

Bebyggelse

Inom planområdet finns en större byggnadskropp som byggdes tidigt på 1990-talet där hälsocentral, gym, apotek och en närbutik finns. Byggnaden är placerad i vinkel och ramar in parkeringens sydöstra hörn. Hälsocentralen har två våningar medan butiken har en våning. Entrén till båda byggnaderna är placerat mot parkeringen. Hälsocentralen har en offentlig toalett med entré mot parkeringen. Övriga personalentréer och dörrar finns på byggnadens västra, södra och östra sida. På fastighet 3:100 fanns förut en mindre byggnad som användes till restaurangverksamhet. Den byggnaden brann ner för ett antal år sedan, och har sedan dess inte ersatts med någon ny (2018).

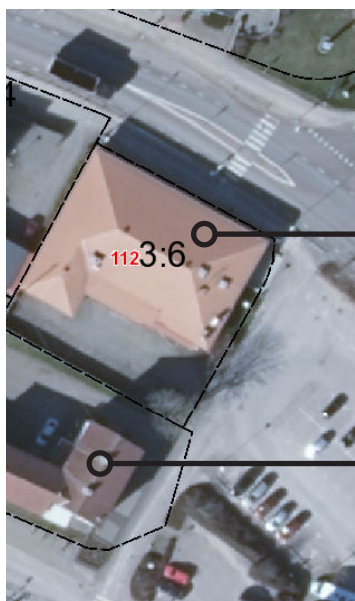
I precis anslutning till västra delen av planområdet finns två större byggnader. Byggnaden i norr tillhör Ålem Sparbank. Entréen till banken är i byggnadens norra fasad, mot väg 34. Söder om byggnaden finns en mindre parkeringsyta och lastutrymme för lastbilar. Byggnaden söder om banken ligger i precis anslutning till buss- och järnvägsstationen. Byggnaden är ett privatägt bostadshus, i vinkel mot järnvägen och parkeringstorget, med möjlighet till handel i bottenplan. I dagsläget står handelslokalen tom. Entréer till denna byggnad finns på södra, östra och norra sidorna.

Friytor

Den större parkeringsytan i planområdet tar idag upp ungefär 1300 m². Utöver denna finns två mindre parkeringsytor i planområdets sydöstra del. Dessa parkeringar är allmän parkering och används främst av de som arbetar



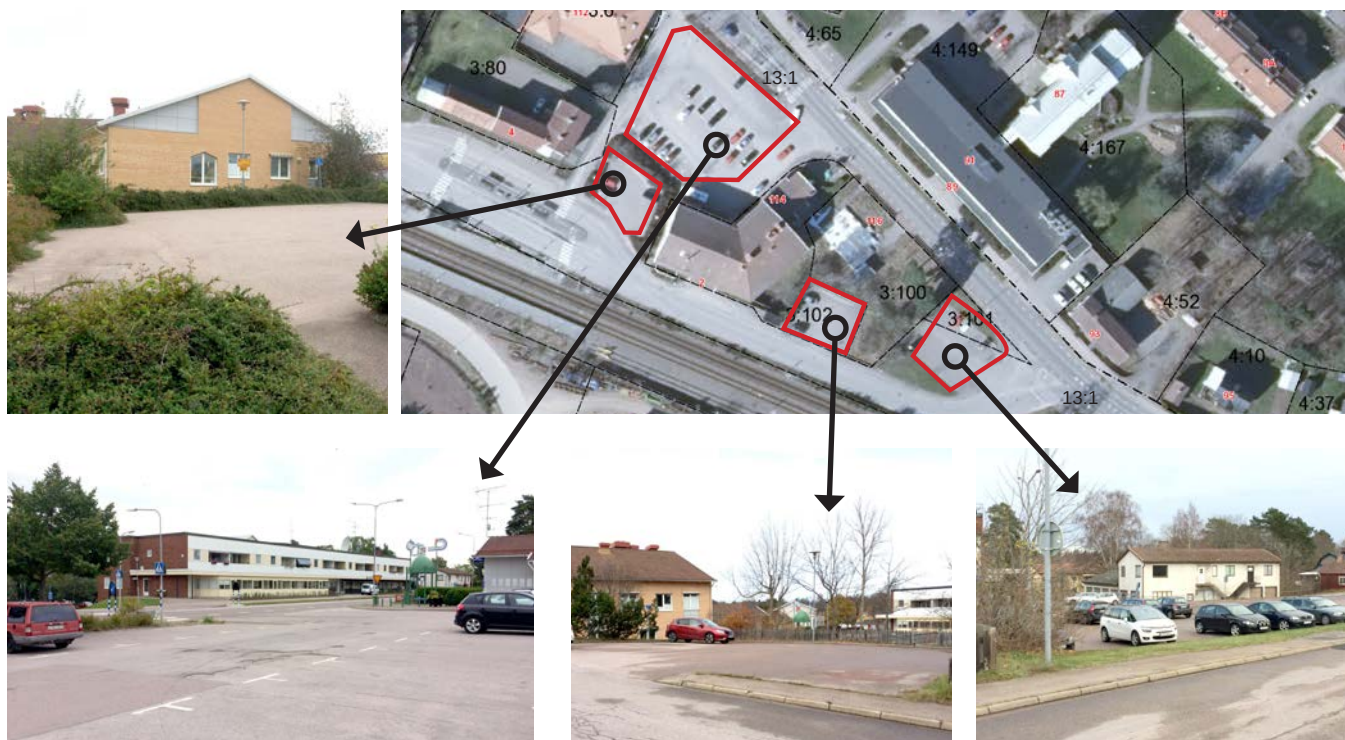
Detaljplan för Århult 3:102, 3:100 m. fl.
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2017/456



Ålem Sparbank ligger i byggnaden längst norrut i planområdet, se översta bilden. Byggnaden söder om banken är ett privatägt hus med möjlighet till handel.

i området eller besöker några av de servicelokaler som finns i närheten. En mindre parkeringsyta finns även i närmast anslutning till busstationen. Sammanlagt finns det ungefär 60 parkeringsplatser inom hela planområdet.

I gällande detaljplan finns inga planlagda park- eller naturområden inom planområdet.



Befintliga parkeringsytor inom planområdet.



Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikmatas från Storgatan, del av riksväg 34, direkt in till parkeringstorget. En alternativ väg till området är infarten strax sydöst om planområdet, in mot Stationsgatan. Stationsgatan används idag främst för busstrafik eller trafik till och från stationsområdet.

Gång- och cykeltrafik

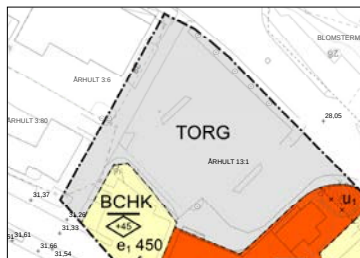
Befintliga gång- och cykelvägar finns både till och från planområdet, men även genom det, längst i väst. Det finns två övergångsställen över Storgatan i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Både busstation och järnvägsstation finns ungefär 50 meter från planområdets centrala delar. Från Blomstermåla järnvägsstation tar det ungefär 30 minuter till Kalmar centralstation, och ungefär 2,5 timme till Linköping.

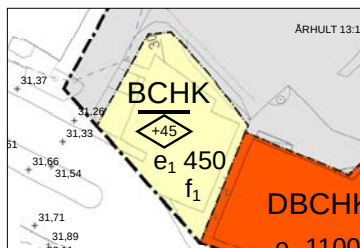
PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från gällande plan, där det nya planförslaget möjliggör en minskning av hårdgjorda ytor, som idag till stor del består av parkering. Istället möjliggörs torgverksamhet som tillåter en grönare mötesplats i det offentliga rummet. Planen möjliggör även för utökad byggrätt och tillåter en service- och centrumnära förtätning i direkt anslutning till kollektivtrafiken. Förtätningen möjliggörs i precis anslutning till hälsocentralen, där det i dagsläget finns yta för parkering och bostad. En ökad byggrätt i området kan möjliggöra för ett attraktivt centrumnära boende och en utveckling av centrumverksamheten i Blomstermåla.



Torget

Genom att lägga in planbestämmelsen TORG istället för P-PLATS, som gällande detaljplan reglerar, tillåts mer möjligheter för variation i användning och utformning. Parkeringsplatser kan fortfarande anordnas, samtidigt som torget också kan användas för möten, evenemang och där mindre byggnationer som kiosker eller liknande kan göras. Möjlighet finns att anlägga mindre omfattande vegetation och plantering, och därmed få en grönare mötesplats.

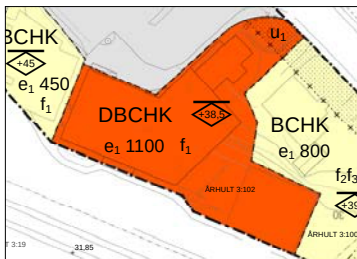


Ny bebyggelse

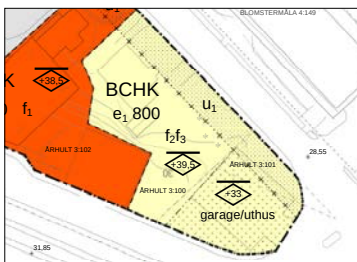
Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse, som tillåter bostäder, centrumverksamhet, handel och kontor. Det mindre BCHK-området i västra delen av planförslaget ligger på fastighet Århult 13:1 och ägs av Mönsterås kommun. Ny bebyggelse inom detta område kan rama in torget och skapa en bättre sammanhållen och samspelad plats. Ny byggnation på platsen kan även stänga ute ljud på torget, från den spårbundna trafiken. Planförslaget tillåter en högsta nockhöjd på +45 m över nollplan, där markhöjden idag ligger på



ca +31 m. som högst och ca +28,5 som lägst. Det möjliggör för ungefär fyra-fem våningar. Planbestämmelsen f_1 säger att huvudentré till byggnaden eller byggnader ska placeras mot torget. Detta för att få ett mer sammanhållet centrum med riktningar mot torget och dess mötesplats. Största exploatering för ytan är 450 m².



Det röda DBCHK-området minskar från gällande plan och täcker därmed endast fastigheten Århult 3:102. Högsta exploateringstal för denna byggrätt är 1100 m², vilket möjliggör ytterligare exploatering på fastigheten. Högsta nockhöjd över nollplan är +38,5 m, vilket motsvarar ungefär max tre våningar. Även här ska huvudentréer placeras mot torget.



Det nya BCHK-området i östra delen av planområdet sträcker sig över fastigheterna Århult 3:100, Århult 3:101 och Århult 13:1. Inom denna kvartersmark tillåts en högsta nockhöjd på +39,5 m över nollplan, vilket motsvarar ungefär tre våningar. Planbestämmelsen f_2 säger att huvudentréer ska placeras mot Storgatan. Detta för att få till en liknande stadsstruktur som befintliga byggnader på andra sidan Storgatan. Högst 800 m² får exploateras inom området. Punktprickad mark sträcker sig på kvartersmark längs fastighetsgränsen mot Storgatan och sju meter in på kvartersmarken. Plusprickad mark täcker området längst i öst, där det idag finns en allmän parkering. Här tillåts endast garage och uthus, med en högsta nockhöjd på +33 m över nollplan. Detta för att även i planförslaget kunna använda marken till parkeringsändamål. Planbestämmelsen f_3 säkerställer att de bullerkrav som krävs uppnås (se sid. 18).

Samtliga byggnader som tillkommer ska ha entréer mot det planlagda torget eller Storgatan för att få en sammansluten rumslighet, men entréer mot offentliga platser kan även öka trygghetskänslan på platsen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Den stora parkeringsplatsen på torget tar idag upp onödigt mycket markyta och dess hårdgjorda yta där bilen prioriteras kan bidra till en otrygg och oattraktiv plats. Planområdet ligger centralt i Blomstermåla och är en självklar mötesplats för många boende i området. Dels med närbutiken, hälsocentralen och banken, närhet till Folkets hus och Coop, men även till buss- och järnvägsstationen. För att stärka denna mötesplats möjliggör planen därför för torgverksamhet där en arrangerad plats med grönytor och plats för aktivitet kan utvecklas. Visionen för denna plats är att antalet parkeringsplatser kan minska och istället placeras närmast entréerna till hälsocentralen och närbutiken. Då visionen möjliggör för att minska antalet parkeringsplatser på torget, har andra parkeringsalternativ pekats ut (se sid. 13). Tanken med parkeringarna på torget är att de ska vara prioriterade för kunder och besökare till hälsocentralen, banken och kiosken. För längre tids parkering, till exempel pendlingsparkering i närhet till buss- och tågstation kan den markerade ytan söder om järnvägsstationen bli aktuell



De röda ytorna visar allmän parkering som finns i och utanför det planerade området, enligt planförslaget. Gul markering visar på eventuell framtida parkering, som kan vara aktuell främst för parkering till tåg- och busstationen.

Angöring till planområdet med bil kommer fortfarande möjliggöras via befintlig infart från Storgatan. Varumottagning till och från banken har tidigare använt den befintliga in- och utfarten till parkeringsområdet. Planförslaget möjliggör istället för en anslutning till varumottagningen via infarten från Storgatan strax öster om planområdet, för att ta sig in via sydvästra delen av planområdet, där en befintlig gång- och cykelväg finns.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, där kommunala vatten- och avloppsledningar finns i och i anslutning till området. Ledningar och anslutningar till ny bebyggelse kan kopplas på det befintliga nätet.

Ledningar inom planområdet som ligger parallellt med Storgatan skyddas i plankartan genom u_1 -bestämmelsen och prickmarkeringen som även fungerar som byggnadsförbud med säkerhetsavstånd till riksväg 34. Det finns en dagvattenledning som går under marken vid det mindre BCHK området. Byggnader ska inte byggas ovanpå ledningen, och om ledningarna behöver flyttas vid en framtida exploatering ska detta bekostas av exploatören.



Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Ovan Rikebäcken och har huvudavrinningsområdet i Alsterån. Alsterån uppnår god ekologisk status enligt miljökvalitetsnormerna, där även ytvattnet uppnår god kemisk status. Även förutsättningarna för grundvattnet i området är goda. Grundvattnet sträcker sig längst åsen i Blomstermåla och uppnår god kvantitativ och god kemisk grundvattenstatus.

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner på markytan från bland annat hårdgjorda ytor som hustak, vägar, parkeringar mark- och stenläggning. Dels behöver dagvattnet tas hand om för att undvika tillfälliga översvämningar vid kraftigt nederbörd, men även säkerställa att vattnet infiltreras innan det mynnar ut i avrinningsområden.

Den befintliga marken i planområdet vid parkeringstorget består idag till störst del av hårdgjord yta. Inom planområdet finns dagvattenbrunnar och ledningar som hjälper till att leda bort vattnet men ingen infiltration av vattnet eller fördröjning vid eventuella höga vattenflöden. Kommunens VA-plan förespråkar lokalt omhändertagande av dagvattnet. Genom planbestämmelsen TORG kan befintlig hårdgjord mark ersättas med gröna ytor som kan infiltrera dagvattnet. Eventuellt kan fördröjningsanordning placeras vid torget för att lokalt ta hand om vattnet vid extrema flöden, som till exempel en mindre damm eller vattenanordning. Materialval på tak kan bidra till att lokalt ta upp dagvatten. Det dagvatten som inte tas upp lokalt förs vidare via dagvattenledningar ut i Ängshagskanalen. Regelbundna provtagningar görs i kanalen för att säkerställa vattenkvalitén. Kommunen bedömer att den befintliga dagvattenhanteringen klarar att ta hand om dagvattnet även vid genomförande av planförslaget. Planbestämmelsen TORG tillåter dessutom att ytan antingen används till befintligt ändamål, men tillåter dessutom fler fördröjningsalternativ som till exempel mer vegetation och mindre andel hårdgjord yta, vilket anses påverka dagvattenhanteringen positivt.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation för allmänheten är idag (2018) belägen knappt 200 meter norr om planområdet.

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.



Jämlikhet

Ur ett jämlik- och jämställdhetsperspektiv medför planförslaget inga negativa förändringar. I anslutning till planområdet finns god tillgång till både service, kollektivtrafik och affärer. Möjligheten att utforma ett torg istället för p-platser kan visa på hur människan prioriteras istället för bilen.

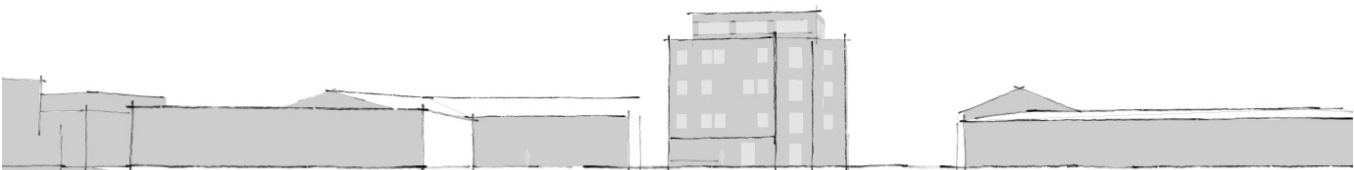
Trygghet

En mer attraktiv och livfull central plats i Blomstermåla kan generera mer människor i rörelse, och kan bidra till en högre trygghetskänsla. Genom att införa torgverksamhet kan bättre belysning hjälpa området till att bli en trygg plats. Att behålla stråket till och från stationen och ha öppna men ombonade ytor kan också hjälpa till att höja trygghetskänslan.

PLANFÖRSLAGET - VISION



Volymskiss över området, som visar den tänkta uppdelningen av parkeringsplatserna och torget samt hur eventuell ny bebyggelse kan samspela med befintlig. Illustrationerna visar enbart exempel på hur marken kan användas enligt planförslaget.



Bilderna nedan visar hur eventuell ny bebyggelse samt det nya offentliga rummet kan uppfattas från marknivå. Bilden längst ner visar en sektion- och höjddritning som visar eventuell ny bebyggelses relation till övriga höjder i området, sedd från Mönsteråsvägen.

SKUGGSTUDIE

Planförslaget möjliggör en förtätning av området, med upp till fem våningar i precis anslutning till torget. Det högsta huset i området idag är ungefär tre våningar högt. För att illustrera hur ett nytt hus skulle påverka dess omgivning, och framför allt torget, har en skuggstudie gjorts. Studien utgår från högsta möjliga byggnadshöjd enligt planförslaget, ca 45 meter nockhöjd över markhöjd.

Studien har utgått från tre olika tidpunkter på året, under vårdagsjämning, midsommar och höstdagjämning för att kunna visa på olika skuggsituationer under ett helt år. Mätningar har även gjorts tre gånger om dagen, en klockan 09.00, en 13.00 och en klockan 16.00.



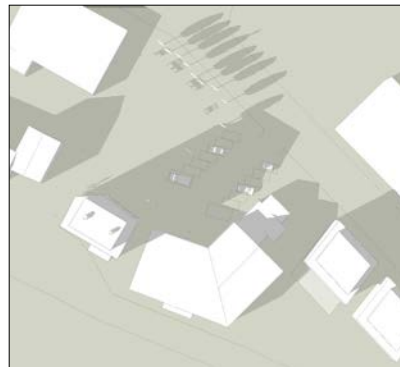
Vårdagjämning 20 mars 2018



20 mars kl 09.00



20 mars kl 13.00



20 mars kl 16.00

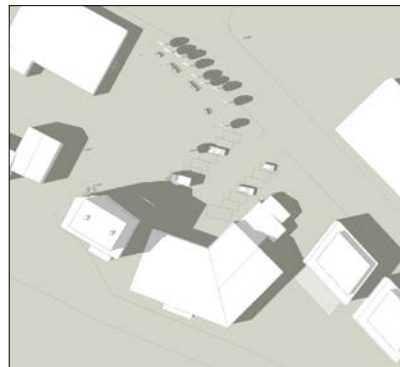
Midsommardagen 23 juni 2018



23 juni kl 09.00



23 juni kl 13.00

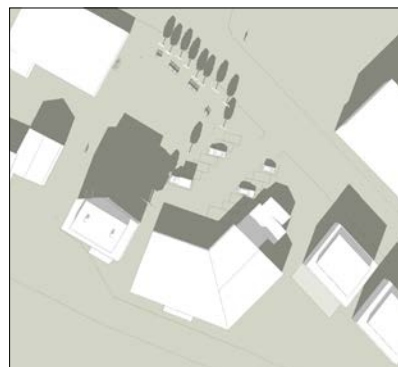


23 juni kl 16.00

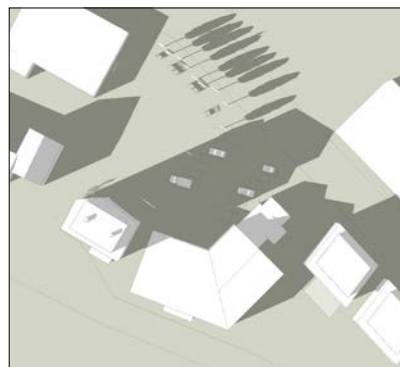
Höstdagjämning 23 september 2018



23 september kl 09.00



23 september kl 13.00



23 september kl 16.00

Skuggstudien visar att det kan bli konsekvenser för fastigheten Århult 3:80, med skugga över större delen av byggnaden som vetter ut mot torget, morgontid under vinterhalvåret. Studien visar även att ungefär halva torgytan skuggas under eftermiddag/kväll under vinterhalvåret samtidigt som planområdets nordvästra del förblir i princip helt skuggfri hela dagen, hela året.



GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för framtagande av detaljplan tas ut genom plantaxa, det vill säga när bygglov söks.

Exploatören bygger och bekostar all bebyggelse och alla anläggningar på kvartersmark inom planområdet. Utredningar och åtgärder, såsom flytt och utbyggnad av ledningar, bekostas av exploatören.

Driftkostnader

Detaljplanen medför ingen utökning av allmän platsmark och därmed inte heller några utökade kostnader för kommunens drift och underhåll. Däremot kan kostnaden för kommunens drift och underhåll öka beroende på vilken typ av utformning som torget får.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

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

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

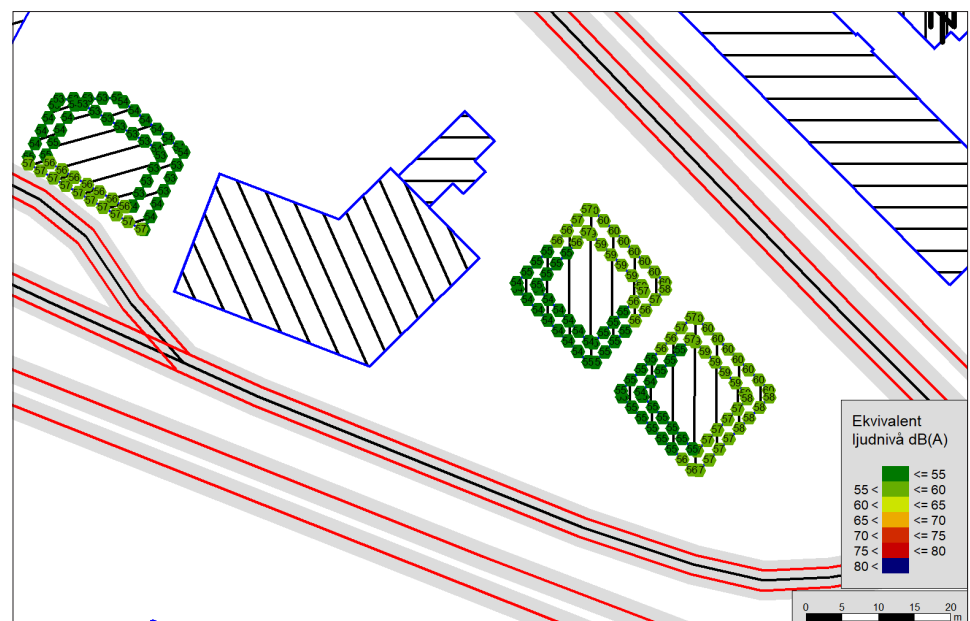
De utredningar som gjorts i arbetet med att ta fram planförslaget är en bullerutredning för att inventera och utreda buller från väg och järnväg som är gjord av Miljöinvest AB 2018. I arbetets startskede tog Gröna Rummet, numera Tengboms i Kalmar, fram illustrationer och analyser för området som arbetats vidare i planförslaget.



Buller

Bullerutredningen visar att de gällande krav för den ekvivalenta ljudnivån (60 dB(A)) klaras vid beräkningar för det mindre BCHK-området, i västra delen av planområdet. Bostadshusets samtliga fasader i illustrationen klarar bullerkraven, och därmed anses lokalisering av bebyggelse i området vara lämplig.

Vid mätning utifrån en illustration där två hus placeras mot Storgatan, i östra BCHK-området var den ekvivalenta ljudnivån något högre än 60 dB(A) utmed fasaden mot Storgatan. Därmed krävs åtgärden att placera minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet mot en tyst sida. En planbestämmelse att placera minst hälften av bostadsrummen i lägenheten mot en tyst sida om kraven inte uppnås har därför skrivits in i planen. För att möjliggöra en byggnation utan krav på ljuddämpande åtgärder i detta område kan en alternativ placering av byggnaderna också uppnå dessa krav. Detta om man placerar byggnader minst 10 meter från vägen. Vid detta alternativ hamnar eventuell bebyggelse i branten på fastighet 3:100, och därmed försvårar en exploatering av området.



Ekvivalent ljudnivå med byggnader placerade 10 meter från Storgatan.

Den bäst lämpade åtgärden bedöms vara att sänka hastigheten på Storgatan från 50 km/h till 40 km/h, då kraven på max 60 dB(A) vid fasaden uppfylls. Om hastigheten inte sänks, och kraven inte uppnås, ställer detaljplanen krav på att hälften av bostadsrummen i lägenheterna ska placeras mot en ljuddämpad sida.

Bullerutredningen är gjord utifrån Trafikverkets data och prognos för 2040 och utifrån gällande krav på buller. Antalet tåg i järnvägstrafiken i anslutning



till planområdet kan komma att öka på lång sikt, då det finns regionala visioner om en ökad pendeltrafik via spårtrafik, men även en ökad trafikering av godståg. Konsekvenser vid ökad trafikering i området kan bidra till buller fler timmar på dygnet. För att säkerställa en lämplig exploatering inom planområdet även ifall prognosen för antal tåg ökar, måste bullermätningar utföras vid nybyggnation. Bullerkraven måste klaras för att kunna ge bygglov, och enligt plankartan måste en ljuddämpad sida i lägenheterna tillämpas om kraven inte uppfylls.

Kravet på ljudnivån inomhus bedöms med en grov bedömning utifrån bullerutredningen kunna klaras med normal byggstandard. En mer utförlig sammanfattning finns i bilagan *Bullerutredning*.

KONSEKVENSER FÖR PLANENS GENOMFÖRANDE

Ev. konsekvenser
av avvikelser från
ÖP

Planförslaget överensstämmer med de intentioner som presenteras i Mönsterås Översiktsplan Del 3 - Inlandet. Översiktsplanen finns tillgänglig på www.monsteras.se

MKB,
sammanfattning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras. Se närmare i bilagan *Behovsbedömning*.

Sociala
konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse till bostäder eller centrumverksamhet. Förslaget tillåter även en större utveckling av torget, vilket kan skapa en mer fridfull och trivsamt centrum-och kollektivtrafiknära miljö. Torgverksamheten kan även bidra till en naturlig mötesplats eller plats för aktivitet, vilket ses som en positiv utveckling för den sociala hållbarheten då mötesplatser och aktivitet bidrar till den sociala integrationen. Mer människor i rörelse kan även bidra till en upplevd tryggare plats.

Fastighets-
konsekvens-
beskrivning

Fastigheten Århult 3:102 som ägs av Mönsterås Utveckling AB, och den privatägda fastigheten Århult 3:100 finns kvar i planförslaget, och förändras inte. Fastigheten 3:101 påverkas inte heller av planförslaget. Delar av Århult 3:80 och Århult 3:6 hamnar inom TORG-bestämmelsen. Vid genomförande av planen initierar kommunen fastighetsbildningsåtgärderna och i samband med detta upprättas en överenskommelse med berörda parter som specificerar kostnadsfördelningen. Därmed kan dessa fastigheter minska och istället utökas till Århult 13:1. En fastighetsreglering för kvartersmarken som tillåts på Århult 13:1 sker först vid genomförande av planen.



Århult 3:100 är idag en privatägd fastighet. Eventuell exploatering på denna fastighet sker enbart på fastighetsägarens villkor.

I kartorna nedan visas ytor som avstås fastigheter med röd färg.



Århult 3:6

Planen möjliggör att ca 65 m² avstås från Århult 3:6 till Århult 13:1.



Århult 3:80

Planen möjliggör att ca 104 m² avstås från Århult 3:80 till Århult 13:1.

Planbestämmelser

Plankartan innehåller ett antal planbestämmelser. Här följer en närmare beskrivning av vad planbestämmelserna innebär.

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

TORG

TORG

Användningen Torg inrymmer olika typer av torg, med tillhörande verksamhet som avser ett gemensamt allmänt behov. Torget kan till exempel användas för bland annat möten och evenemang.

Kvartersmark

B

B (Bostäder)

Bostäder tillämpas inom kvartersmark, och innebär olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C

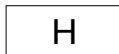
C (Centrum)

Centrumverksamhet avser en kombination av verksamheter som bland annat handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.



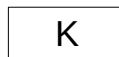
D (Vård)

Vård innefattar områden för vårdverksamheter som bedrivs i särskilda lokaler. Det kan vara både offentlig och privat verksamhet.



H (Detaljhandel)

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel.



K (Kontor)

Kontor används för områden med kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Egenskapsbestämmelser



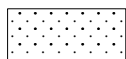
Högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan

e_1

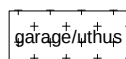
Största exploatering av fastigheten, byggnadsarea i kvadratmeter.

f_1

Utformningsbestämmelser inom kvartersmark.



Marken med prickmarkerad yta i plankartan får inte förses med byggnad.



Marken får endast förses med garage/uthus. Inga andra typer av byggnader får uppföras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 21 januari 2018. Reviderad den 19 september 2018.
Plan- och byggavdelningen,

Frida Emtorp
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Plan- och byggchef