



## DETALJPLAN FÖR

# BLOMSTERMÅLA 3:27, 3:28 m.fl.

BLOMSTERMÅLA SAMHÄLLE,  
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

## PLANBESKRIVNING

---





## INNEHÅLL

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| <b>INLEDNING</b>                            | 2  |
| <b>PLANPROCESSEN</b>                        | 2  |
| Tidsplan                                    | 2  |
| Planhandlingar                              | 3  |
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>          | 3  |
| <b>FÖRENLIGHET MED 3, 4 &amp; 5 KAP. MB</b> | 3  |
| <b>PLANDATA</b>                             | 4  |
| Lägesbestämning                             | 4  |
| Areal                                       | 4  |
| Markägoförhållanden                         | 4  |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE</b>           | 5  |
| Kommunala beslut                            | 5  |
| Översiktsplanen                             | 5  |
| Gällande detaljplaner                       | 5  |
| Riksintressen                               | 5  |
| Strandskydd                                 | 5  |
| Fornlämningar                               | 6  |
| Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning | 6  |
| <b>PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR</b>             | 6  |
| Natur                                       | 6  |
| Geotekniska förhållanden                    | 6  |
| Förorenad mark & radon                      | 6  |
| Miljökvalitetsnormer                        | 6  |
| Risk & säkerhet                             | 7  |
| Bebyggelseområden                           | 7  |
| Gator & trafik                              | 7  |
| <b>PLATSENS FÖRÄNDRINGAR</b>                | 8  |
| Teknisk försörjning                         | 8  |
| <b>GENOMFÖRANDE</b>                         | 9  |
| Organisatoriska frågor                      | 9  |
| Ekonomiska frågor                           | 9  |
| Fastighetsrättsliga frågor                  | 9  |
| <b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b> | 9  |
| Ev. konsekvenser av avvikelse från ÖP       | 9  |
| MKB - sammanfattning                        | 9  |
| Fastighetskonsekvensbeskrivning             | 10 |
| Planbestämmelser                            | 11 |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>               | 11 |



## 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 begränsat standardförfarande (5 kap 18§ 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. Ett första planförslag tas fram och skickas ut på samråd. Samrådet syftar till att samla in information och synpunkter från sakägare, myndigheter, kommunala organ och eventuellt andra berörda intressenter.

I ett begränsat standardförfarande kan det vara möjligt att redan under samrådet godkänna ett planförslag. Godkännandet ska göras av samtliga i samrådsgruppen för att kunna anta planen direkt. Sker ändringar efter samrådet krävs en andra remissrunda, och att planförslaget ska vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Det är en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samrådet, eller eventuell granskning, för att kunna överklaga beslutet. Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen. Har planen inte överklagats vinner den laga kraft.



Vid ett skriftligt godkännande från samtliga sakägare och myndigheter, kan planen godkännas redan i samrådsskedet och kunna antas direkt av byggnadsnämnden.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2018-04-18 till och med 2018-05-09. I den bifogade samrådsredogörelsen har alla inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats. Under samrådsskedet skickades samtliga planhandlingar ut till berörda myndigheter, kommunala organ samt sakägare för möjlighet till yttrande. Planhandlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida [www.monsteras.se](http://www.monsteras.se) och sattes upp i kommunhusets entré och byggnadsnämndens kansli. Samtliga sakägare och myndigheter har godkänt planen, och antogs därmed av byggnadsnämnden direkt efter samråd 2018-06-14.

Uppdragsbeslut: 2018-04-13  
Samrådsbeslut: 2018-04-13  
Beslut om antagande: 2018-06-14  
Laga kraft: 2018-07-16

## Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500 (A2), 1:1000 (A4) med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Undersökning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av fastigheterna Blomstermåla 3:27 och Blomstermåla 3:28. Syftet är även att planlägga del av Dalgatan som går söder om fastigheterna.

## 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



*Blomstermåla.*



Planområdet är beläget i östra Blomstermåla, strax norr om Krungårdsskolan och Krungårdshallen. Planområdet består av två bostadsfastigheter omgivna av främst parkmark. Söder om fastigheterna går Dalgatan genom planområdet. Dalgatans slut i öster leder till en av Krungårdsskolans parkeringar, som främst är parkering till Krungårdshallen.

### Areal

Planområdets areal är ungefär 5 550 m<sup>2</sup>.

### Markägo- förhållanden

Blomstermåla 3:27 och 3:28 är privatägda fastigheter. Mönsterås kommun äger Blomstermåla 4:129 och 3:29.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Kommunala beslut

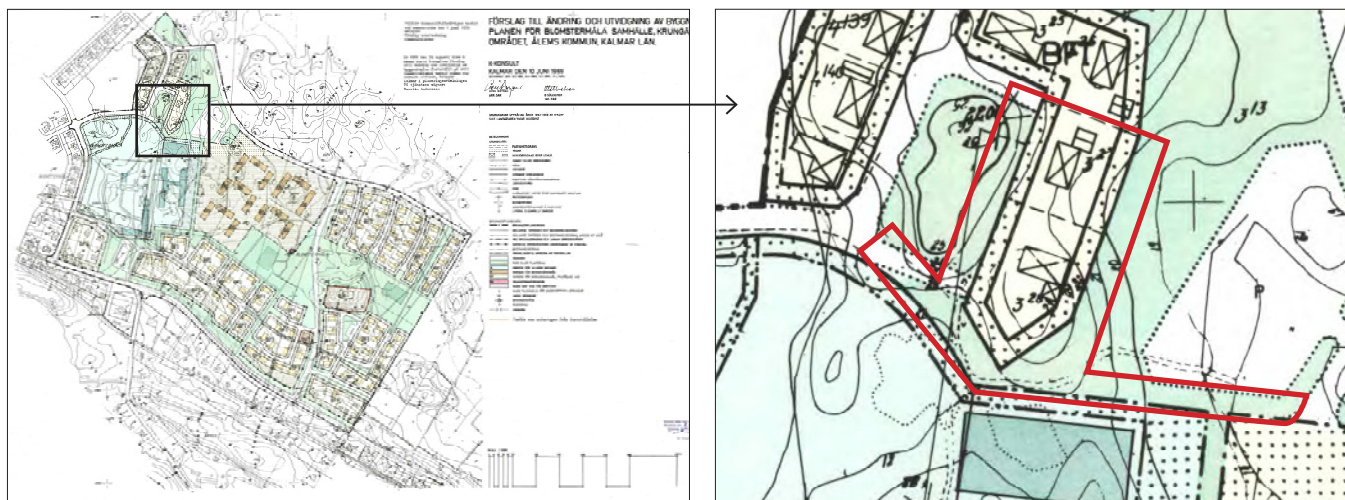
Planavtal skrevs 2018-03-15 mellan kommunen och fastighetsägarna till Blomstermåla 3:27 och 3:28. Byggnadsnämnden har i beslut 2018-04-13 gett plan- och byggavdelningen ett planuppdrag.

### Översiktsplanen

I Mönsterås Översiktsplan, *Del 3 - Inlandet*, antagen 2012, visas större delen av Blomstermåla tätort, och därmed även 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 detaljplanen "Blomstermåla samhälle, Kringgårdsområdet", 08-ÅLE-1636, från 1971. Den gällande detaljplanen tillåter idag bostadsändamål för fastigheterna Blomstermåla 3:27 och Blomstermåla 3:28. Övriga ytor inom planområdet för planförslaget tillåter *park eller plantering*.



*Gällande detaljplan från -71. Planområdet tillåter idag bostadsändamål samt parkmark.*

### Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet, eller i direkt närhet till planområdet.

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av 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 antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Natur

Planområdet, förutom gatan i söder, består av kuperad mark, med höjdskillnader på 2-3 meter, där de befintliga husen ligger högst beläget. Strax öster om planområdet finns ett större skogsområde med blandskog. De befintliga bostadshusen inom planområdet utgör den sista raden bostäder i kvarteret i norra Krungårdsområdet. Dalgatan som går genom planområdet är idag asfalterad, medan parkeringsytan strax öster om planområdet består av en grusad yta.

### Geotekniska förhållanden

Planområdets berggrund utgörs av granit och jordarten är sandig morän.

### Förorenad mark & radon

Det finns inga kända föroreningar i marken inom planområdet. Ungefär 100-150 meter nordöst om området finns ett potentiellt förorenat område, där det funnits en avfallsdeponi, med riskklass 2. De ändringar som görs i planförslaget bedöms inte påverka detta område, och den förorenade marken bedöms heller inte ha påverkan på planförslaget. Undersökningar och/eller provtagning om föroreningar bör göras för att få exakta halter inom planområdet, och vid upptäckt av eventuell förorenad mark vid markarbete måste tillsynsmyndigheten underrättas för eventuella åtgärder.

I kommunens översiktliga radonutredning ligger södra halvan av fastighet Blomstermåla 3:28 inom mark som klassats som normal/högradonmark, vilket innebär att radonhalten kan överstiga 50 kBq/m<sup>3</sup>. Övrig mark i planområdet ligger inom normal risk. Mätningar bör göras för att fastställa aktuella radonhalter i området.

### 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*. Detaljplaneförslaget medger inga större förändringar från befintlig användning, mer än att ytan för bostadsändamål breddas och att gatan blir planerig. Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Planförslaget kommer heller inte bidra till ökad trafik.

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 den kemiska som god kemisk grundvattenstatus. Området har i dagsläget 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, som har tillräcklig kapacitet.

## Risk och säkerhet

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

## Bebyggelse- områden

Inom planområdet finns två bostadshus, som byggdes på 60-talet. Husen tillhör ett mindre kvartersområde med 13 hus, som genom Backgatan ansluter till ett större villakvarter väster om planområdet. Precis söder om Dalgatan i planförslaget ligger Krungårdsskolan, som har hela grundskolans årskurser. Sporthallen används, förutom i skolundervisningen, till bland annat frisbee, innebandy, bordtennis och har en skyttehall och styrketräningslokal.

## Gator och trafik

Fastigheten Blomstermåla 3:28 har sin in- och utfart söderut mot Dalgatan. Dalgatan österut är en återvändsgata, som enbart trafikerar till och från Krungårdshallens parkering. Fastigheten Blomstermåla 3:27 har sin in- och utfart väster mot Backgatan. Den del av Dalgatan som ligger öster om korsningen Dalgatan/Backgatan finns inte med i gällande detaljplan (1971) för området.







## PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning för fastigheterna Blomstermåla 3:27 och Blomstermåla 3:28. Syftet är även att planlägga del av Dalgatan som går söder om fastigheterna.

Ytan för bostadsändamål regleras från gällande plan, där prickmarken i fastigheternas yttre gräns tas bort, samt att ytan utökas 8 meter västerut och 10 meter österut. I gällande detaljplan får högst en femtedel av fastigheten bebyggas. I planförslaget föreslås exploateringen tillåta max 300 m<sup>2</sup> för varje fastighet. Det innebär att varje fastighet tillåts bebygga ungefär 40-60 m<sup>2</sup> mer än de har idag.

Dalgatan öster om korsningen Dalgatan/Backgatan tas med i planförslaget, då den inte finns med i gällande detaljplan (1971), men finns och används idag.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheterna som berörs av planförslaget är anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Planförslaget påverkar inte och gör inga förändringar på det kommunala VA-nätet.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Ovan Rikebäcken och har huvudavrinningsområdet i Alsterån. Alsterån uppnår god ekologisk status i enligt miljö kvalitetsnormerna, där även ytvattnet uppnår god kemisk status. 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 och stenläggning. Dagvattnet behöver dels tas hand om för att undvika tillfälliga översvämningar vid kraftigt nederbörd, men även säkerställa att vattnet infiltreras innan det mynnar ut i avrinningsområden. Fastigheterna inom planområdet är direkt kopplade till en dagvattenservis som via dagvattenledningar för vattnet till Ängshagskanalen. Provtagningar i kanalen tas regelbundet för att säkerställa vattnets kvalitet.

Planförslaget kommer inte påverka dagvattenhanteringen i området.



## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 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 bekostas av fastighetsägarna till Blomstermåla 3:27 och 3:28. Fastighetsägarna bekostar all eventuell fastighetsreglering, ny bebyggelse eller anläggning på kvartersmark inom planområdet. Utredningar och åtgärder, såsom flytt och utbyggnad av ledningar, bekostas av exploatören/fastighetsägare.

#### Driftkostnader

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

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsreglering

Exploatören initierar fastighetsbildningsåtgärderna.

## KONSEKVENSER FÖR PLANENS GENOMFÖRANDE

### Ev. konsekvenser av avvikelse från ÖP

Planförslaget överensstämmer med de intentioner som presenteras i Mönsterås Översiktsplan Del 3 - Inlandet. Översiktsplanen finns tillgänglig på [www.monsteras.se](http://www.monsteras.se)

### MKB, sammanfattning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras. Se närmare i bilagan *Undersökning - om planen antas medföra betydande miljöpåverkan.*



## Fastighets- konsekvens- beskrivning

Planförslaget möjliggör att de privatägda fastigheterna Blomstermåla 3:27 och Blomstermåla 3:28 tillåts köpa till mark öster och väster om befintliga fastighetsgränserna. Skulle det bli en fastighetsreglering enligt ovan skulle denna mark säljas från Blomstermåla 3:29 och därmed även reglera denna fastighet. I kartorna nedan visas ytor som tillfaller fastigheter med blå färg, och ytor som avstås med röd färg.



### Blomstermåla 3:27

Planen möjliggör att 467 m<sup>2</sup> kan köpas till fastigheten Blomstermåla 3:27.



### Blomstermåla 3:28

Planen möjliggör att 1065 m<sup>2</sup> mark kan köpas till fastigheten Blomstermåla 3:28.



### Blomstermåla 3:29

Vid överföring av mark till bostadsändamål för fastigheterna Blomstermåla 3:27 och 3:28, kan 1662 m<sup>2</sup> köpas till från fastigheten Blomstermåla 3:29. Den del av fastigheten som hamnar utanför västra sidan av planområdet, kan överlåtas till Blomstermåla 4:129.



### Blomstermåla 4:129

Vid överföring av mark till bostadsändamål för fastigheterna Blomstermåla 3:27 och 3:28, kan 162 m<sup>2</sup> köpas till från fastigheten Blomstermåla 4:129. Samtidigt kan 159 m<sup>2</sup> mark överlåtas från Blomstermåla 3:29 till 4:129.



## Planbestämmelser

*Allmän plats med kommunalt bopudmannaskap*

### **GATA**

Gata tillämpas för områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål längs gatan.

*Kvartersmark*

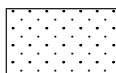
### **B (Bostäder)**

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

*Egenskapsbestämmelser*



Högsta byggnadshöjd får max vara 4,4 meter.



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

**e<sub>1</sub>**

Största exploatering av fastigheten, byggnadsarea i kvadratmeter.

**d<sub>1</sub>**

Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 16 april 2018. Reviderad den 5 juni 2018.

Plan- och byggavdelningen,

Frida Emtorp  
Planarkitekt

Henrik Eriksson  
Plan- och byggchef



*Detaljplan för Blomstermåla 3:27, 3:28 m.fl.  
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun  
Dnr 2018/101*

*Antagen: 2018-06-14 § 88  
Laga kraft: 2018-07-16*