

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR
BLOMSTERMÅLA 4:144 M. FL.
(Coop Blomstermåla)
BLOMSTERMÅLA SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING





Detaljplan för
Blomstermåla 4:144 m.fl.
(Coop Blomstermåla)
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2014/485

Antagen av BN § 40 / 150305
Laga Kraft 150403

PLANBESKRIVNING

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Planprocessen	3
Tidsplan	3
Handlingar	4
Till detaljplanen hör följande handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund	4
Syfte och huvuddrag.....	4
Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB.....	5
Plandata	5
Lägesbestämning.....	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Kommunala beslut.....	6
Översiktsplanen.....	6
Gällande detaljplaner	6
Riksintressen	7
Strandskydd.....	7
Fornlämningar	7
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Historik	7
Mark och vatten	8
Miljöförhållanden	10
Risk och säkerhet.....	10
Bebyggelseområden	11
Trafik.....	15
Störningar	16
Teknisk försörjning	16
Sociala frågor.....	17
Planbestämmelser	17
Genomförande	20
Organisatoriska frågor.....	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Ekonomiska frågor.....	20
Konsekvenser av planens genomförande.....	21
Medverkande tjänstemän	23

PLANBESKRIVNING

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 enkelt planförfarande (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. Planområdet utgörs enbart av kvartersmark. Planområdets förändrade markanvändning bedöms inte innebära stora förändringar för omgivningen jämfört med vad nuvarande plan tillåter.



Planprocessen delas in i tre skeden, samråd, underrättelse och antagande. Under samrådsskedet ges berörda sakägare, boende och remissinstanser möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Inkommer inga synpunkter går detaljplanen vidare till antagande. Inkommer synpunkter under samrådet arbetas eventuella ändringar in i förslaget, därefter går planen vidare till antagande. Förekommer ej tillgodosedda synpunkter efter ev. ändringar skickas förslaget ut igen till samrådskretsen (underrättelseskedet). Därefter har berörda sakägare, boende och remissinstanser möjlighet att inom tre veckor inkomma med skriftliga synpunkter. Synpunkterna från samråd och underrättelseskedet sammanställs och redovisas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna. Eventuella ändringar från underrättelseskedet förs in i förslaget.

Därefter kan detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Om inget överklagande sker inom tre veckor från antagandebeslutet anslagits vinner



Detaljplan för
Blomstermåla 4:144 m.fl.
(Coop Blomstermåla)
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2014/485

Antagen av BN § 40 / 150305
Laga Kraft 150403

PLANBESKRIVNING

planen laga kraft. Det är en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samråds- eller underrättelseskedet för att kunna överklaga beslutet. Bygglov kan sedan beviljas och byggnation/genomförande påbörjas.

Samråd har skett 2014-12-16 t o m 2015-01-16. Inga negativa synpunkter har inkommit som inte blivit tillgodosedda.

Uppdragsbeslut: 2014-11-21
Samrådsbeslut: 2014-12-11
Antagandebeslut: 2015-03-05
Laga kraft: 2015-04-03

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Konsumentförening Oskarshamn ek. förening m.o. vill få möjlighet att utveckla nuvarande Coop-butik på Blomstermåla 4:144 genom utökad byggrätt.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en utveckling av fastigheten Blomstermåla 4:144. I gällande plan regleras stora delar av fastighetsytan med byggnadsförbud. Planförslaget medger förutom ökad byggrätt, även ändrad markanvändning. Gällande plan tillåter centrumändamål för södra fastigheten, och handelsändamål för norra delen. Planförslaget syftar till att tillåta handels-, och centrumändamål för hela fastigheten. Utöver detta medger även planförslaget att bostäder kan få inrättas på fastigheten, eventuellt genom påbyggnad i höjdlid.

Planen syftar även till att reglera bebyggelsen för Blomstermåla 4:48 och 4:73. För Blomstermåla 4:48 råder idag byggnadsförbud för hela fastigheten. Blomstermåla 4:73 är idag enda fastighet kvar som regleras genom en äldre byggnadsplan (1971). Även denna plan innebär stora delar byggnadsförbud. Planförslaget medger bostads- och handelsändamål för båda fastigheterna.

PLANBESKRIVNING

Planens förenlighet med 3, 4 och 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 *Riksentressen* och *Miljö kvalitetsnormer*.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget centralt i Blomstermåla tätort. Området avgränsas i väster av Mönsteråsvägen, i norr av Skolgatan, i öst av fastigheten Blomstermåla 4:112, och i söder genom fastigheterna Blomstermåla 4:11 och 4:149.



Planområdets avgränsning

Areal

Områdets areal är ca 5500 kvadratmeter, varav ca 2500 kvm utgörs av Blomstermåla 4:144. Planområdet innehåller endast kvartermark.

Markägo- förhållanden

Blomstermåla 4:144 ägs av konsumentförening Oskarshamn ek. förening m.o. Blomstermåla 4:48 ägs av Mats Roland Svensson och Eva Ann-Kristin Svensson. Blomstermåla 4:73 ägs av Roland Wixenius.

PLANBESKRIVNING

Tidigare ställningstaganden

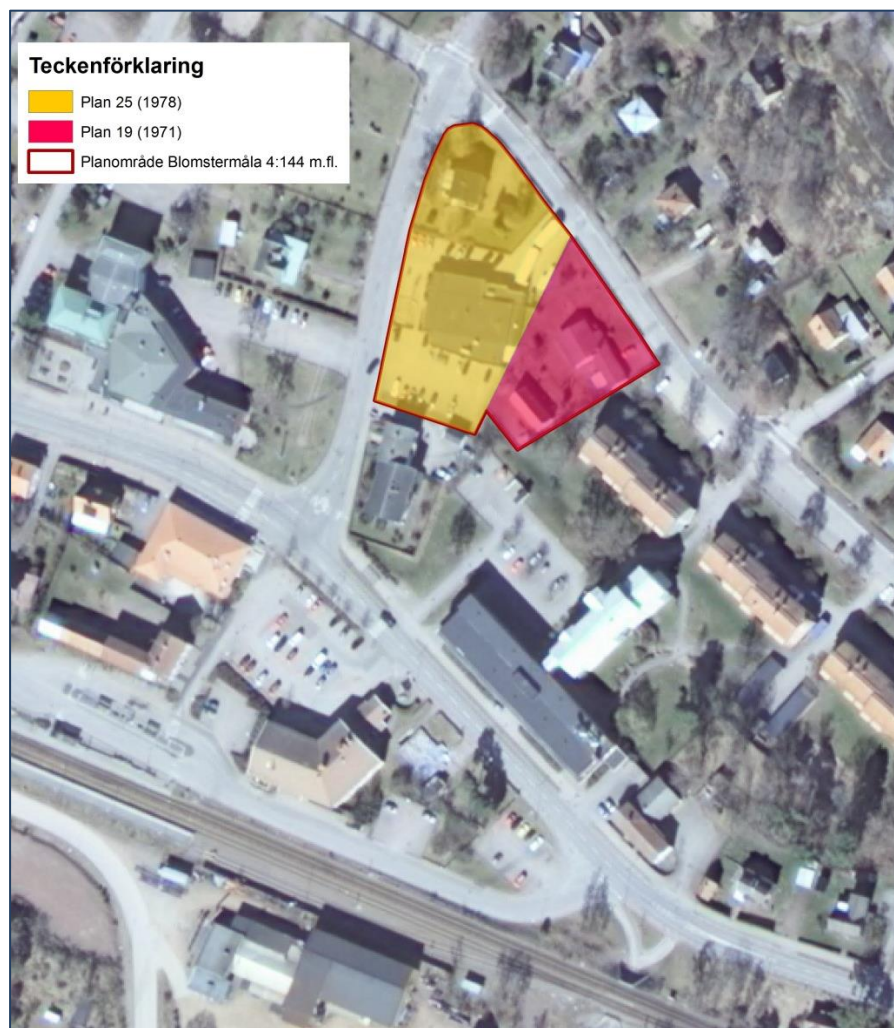
Kommunala beslut Beslut om att ge plan- och byggavdelningen uppdrag om att påbörja planarbetet har tagits på delegation av plan- och byggchef 2014-11-21.

Översiktsplanen I Mönsterås Översiktsplan Del 3 Inlandet, antagen 2012, redovisas planområdet under beteckningen B, *Befintliga bebyggda områden*. Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktsplanens.

Gällande detaljplaner Planområdet är idag planlagt som *Centrumändamål, Handelsändamål, samt Bostäder (fristående hus)*. Planområdet ingår i följande gällande planer:

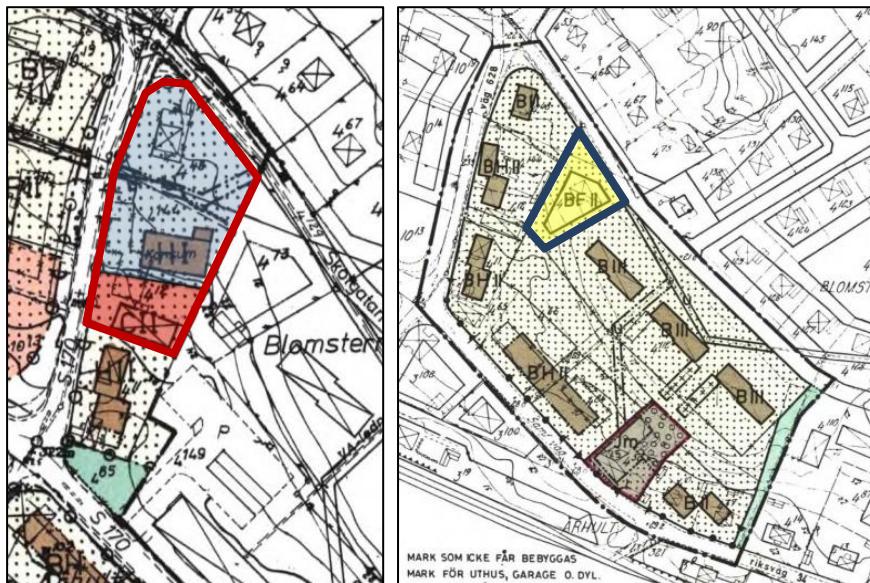
Förslag till ändring av byggnadsplanen för Blomstermåla stationssamhälle, fast. Blomstermåla 4:52, 4:66, 4:84 m.fl. Fastställd 1971-03-30 (Plan 19)

Förslag till ändring av byggnadsplanen för fast. Blomstermåla 4:12, 4:144, Århult 10:13, 10:50 m.fl. Fastställd 1978-02-16 (Plan 25)



Gällande detaljplaner.

PLANBESKRIVNING



T.v. Gällande plan för Blomstermåla 4:144 och 4:48 (röd). T.h. Gällande plan för Blomstermåla 4:73 (blå). Rött fält visar var samlingslokal medges, blått fält var handel medges, och gult fält var bostäder tillåts inom gällande planer.

B = bostäder, H= handel, C=samlingslokal, F-friliggande hus. Romerska siffror visar hur många våningar som tillåts. Prickad mark betyder byggnadsförbud.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintressen.

Strandskydd

Planförslaget 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. Enligt kommunens behovsbedömning, upprättad 2014-12-11, är bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

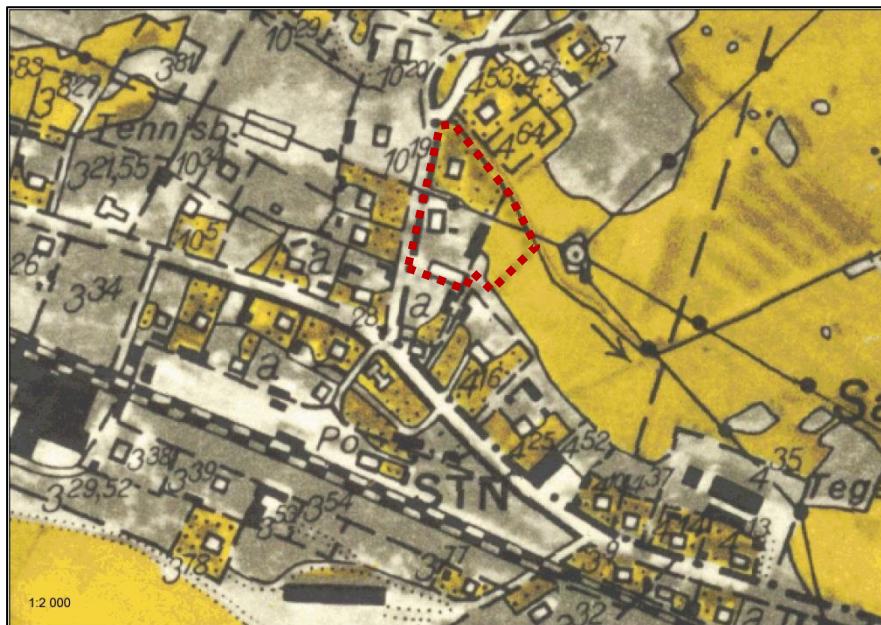
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Historik

Blomstermåla tätort är belägen uppe på Högsbyåsen, precis norr om Alsterån. Denna plats har varit en viktig regional och lokal transportsträcka i flera hundra år. I, och kring Blomstermåla har det även hittats flertalet stenåldersfynd. 1897 anlades Kalmar- Berga järnväg, vilket tillsammans med Alsteråns vattenkraft ledde till en kraftig expansion av Blomstermåla tätort.

Detaljplan för
Blomstermåla 4:144 m.fl.
(Coop Blomstermåla)
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2014/485

PLANBESKRIVNING



Utdrag från Ekonomiska kartan 1941. Röd prickad linje visar planområdet. Den befintliga huvudbyggnaden på Blomstermåla 4:48 och Blomstermålas dåvarande Folkets hus syns inom planområdet.

Blomstermålas första Folkets hus uppfördes 1907, på vad som idag är kundparkering för Coop. Byggnaden förvandlades under 1960-talet till Filadelfialokal när nuvarande Folkets hus uppfördes. Byggnaden revs under 2000-talet.



Blomstermålas Folkets hus 1907-1963. Källa: Stranda hembygdsförening

Planområdets nuvarande bebyggelse är uppförd 1930 (Blomstermåla 4:48), 1959 (Blomstermåla 4:73), och 1972 (Blomstermåla 4:144).

Mark och vatten

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är relativt flackt i norr, men stiger upp mot Högsbyåsen i söder. Markhöjden pendlar kring + 21,5 meter ovan nollplan i norr, och når ca +25 meter i norr.

PLANBESKRIVNING

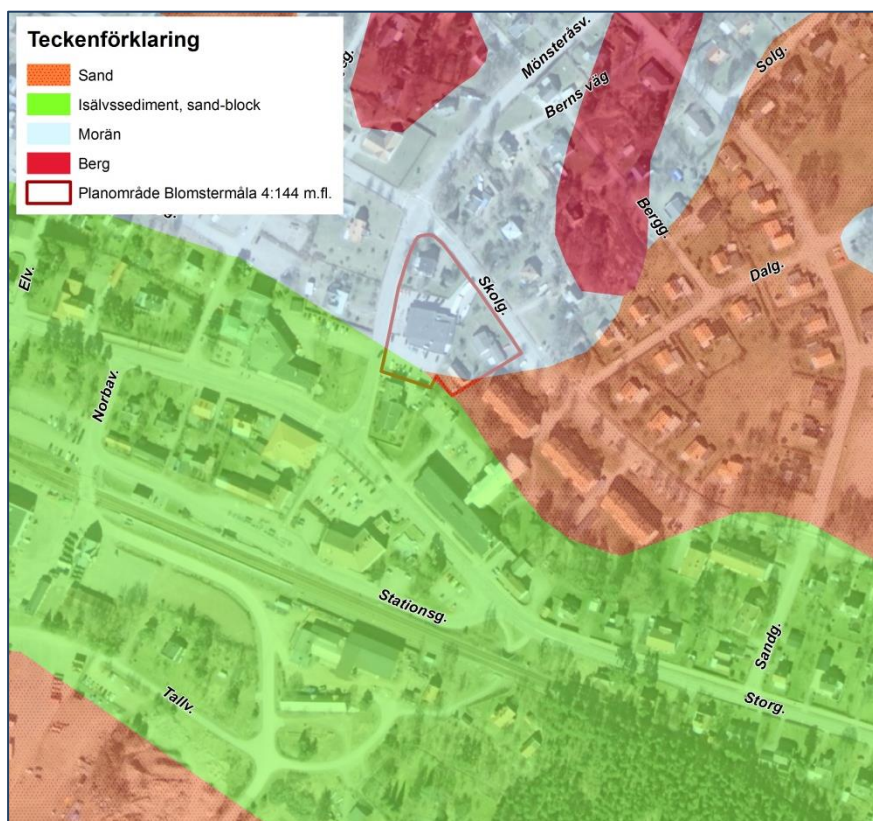
Blomstermåla 4:144 består uteslutande av hårdgjorda ytor, medan 4:48 och 4:73 är typiska villatomter med stora delar vegetation. Inga uppgifter finns om rödlistade arter.



T.v. Vy från söder över 4:73. T.h. Vy från söder över västra delarna av 4:144.

Geotekniska förhållanden

Planområdets berggrund utgörs av granit, och områdets jordart består av framförallt morän. Planområdets södra delar gränsar mot isälvsediment och sandjordar.



Utdrag från SGU:s jordartskarta.



PLANBESKRIVNING

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Det finns inga misstankar om förorenad mark inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

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

Det är främst i storstäder som det finns problem med att uppfylla miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar i luften. I mellanstora och mindre städer är det framför allt vid påtagligt trafikalstrande verksamheter som det kan komma i fråga. Detaljplanen medger verksamheter som alstrar bilburen trafik (centrum- och handelsändamål), men bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planområdet gränsar i väster till Mönsteråsvägen som har en årsdygnstrafik på ca 1700 fordon. Bullernivåerna i området bedöms inte medföra skadliga risker för människors hälsa och inte heller överskrida gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdet är beläget i delavrinningsområde *Nedom Alsterån* som mynnar ut i vattenförekomsten *Pataholmsviken*. Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljökvalitetsnormer för vatten i Mönsteråsområdet. 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.

Radon

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

Risk och säkerhet

Höga vattenstånd

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

PLANBESKRIVNING

Bebyggelse- områden

Kringliggande bebyggelse

Planområdet angränsar i alla fyra väderstreck till bostadskvarter. I norr, väster och öster återfinns låg villabebyggelse, medan det i söder finns flerbostadshus i tre till fem våningar. Sydväst om planområdet är Blomstermålas Folkets hus beläget.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Bebyggelsen på Blomstermåla 4:48 består av ett bostadshus, samt en garagebyggnad. Huvudbyggnaden uppfördes 1930 och är utförd i gul träpanel och sadeltak. Totalt upptar bebyggelsen ca 14 procent av fastighetsarean.



Vy över Blomstermåla 4:48.

Bebyggelsen på Blomstermåla 4:73 består av ett bostadshus, samt en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden uppfördes 1959 och är utförd i vit puts och sadeltak. Totalt upptar bebyggelsen ca 18 procent av fastighetsarean.



Vy över Blomstermåla 4:73.

Detaljplan för
Blomstermåla 4:144 m.fl.
(Coop Blomstermåla)
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2014/485

PLANBESKRIVNING

Bebyggelsen på Blomstermåla 4:144 består av en livsmedelsbutik. Byggnaden uppfördes 1972 och har senare byggts om. Butiken är delvis uppförd i träpanel, och delvis i skivmaterial. Högsta upp på fasaderna övergår materialet till mörk plåt. Taket är platt och består av papp. Totalt upptar bebyggelsen ca 29 procent av fastighetsarean.



Vy över Blomstermåla 4:144

Planerad bebyggelse inom planområdet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig Coop-butik på Blomstermåla 4:144. Skisserna nedan visar hur en sådan utbyggnad är tänkt.



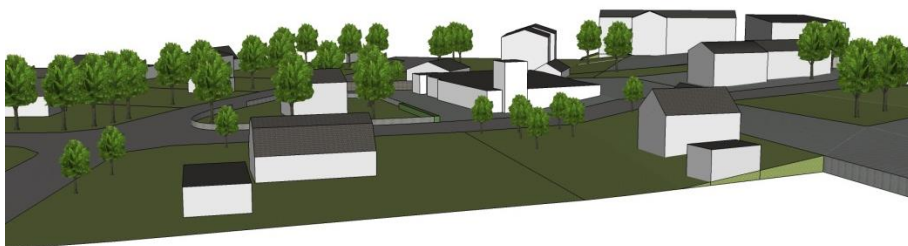
Situationsplan ovanifrån som visar var utbyggnad på befintlig Coop-butik är tänkt att ske. Tillbyggnad visas i mörkt brun.

Detaljplan för
Blomstermåla 4:144 m.fl.
(Coop Blomstermåla)
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2014/485

PLANBESKRIVNING



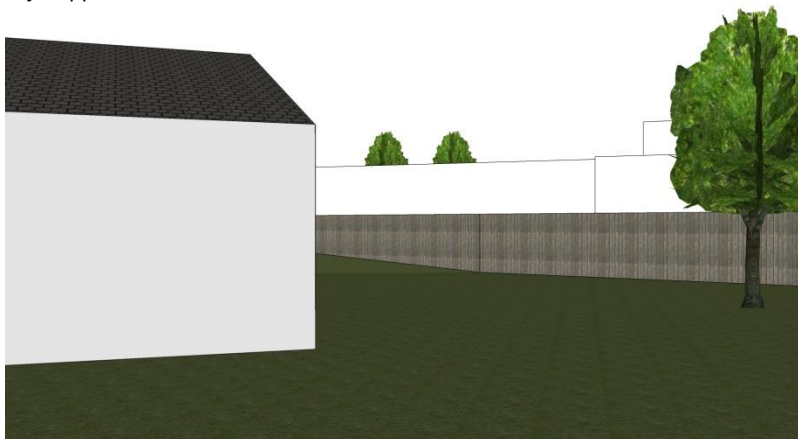
Volymstudie. Vy från nordväst som visar planerade tillbyggnader på Blomstermåla 4:144. Coop-butiken har expanderat några meter mot Mönsteråsvägen, samtidigt som entrédelen höjts upp. Coop-butiken visas med vit färg, övriga byggnader med grå.



Volymstudie. Vy från väst som visar planerade tillbyggnader på Blomstermåla 4:144. Coop-butiken har expanderat några meter mot Mönsteråsvägen, samtidigt som entrédelen höjts upp.



Volymstudie. Vy från nordöst som visar planerade tillbyggnader på Blomstermåla 4:144. Coop-butiken har expanderat några meter mot Mönsteråsvägen, samtidigt som entrédelen höjts upp.



Volymstudie. Vy från Blomstermåla 4:73 som visar påverkan av upphöjning av entrédelen.

PLANBESKRIVNING

Eventuell framtida bebyggelse

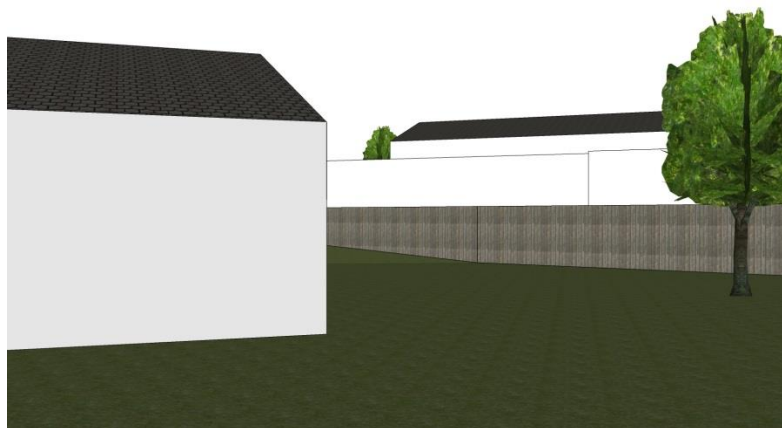
En detaljplan är gällande tills den upphävs, eller en ny detaljplan tas fram över samma geografiska område. Det betyder att en detaljplan i många fall kommer reglera markanvändningen under väldigt lång tid framöver. I planförslaget har höjd tagits för att handelsverksamheter, centrumverksamheter, eller bostäder ska få kunna byggas ovanför befintlig Coop-butik. Några sådana planer finns dock inte i nuläget. Skisserna nedan visar hur detta kan komma att se ut, rent volymmässigt.



Skiss över var framtida bebyggelse kan tillkomma. Skissen visar inte planerade tillbyggnader i samband med om- och tillbyggnad av Coop Blomstermåla. För detta se bilderna på sidan 13.



Skiss över var framtida bebyggelse kan tillkomma. Skissen visar inte planerade tillbyggnader i samband med om- och tillbyggnad av Coop Blomstermåla. För detta se bilderna på sidan 13.



Skiss över var framtida bebyggelse kan tillkomma. Skissen visar inte planerade tillbyggnader i samband med om- och tillbyggnad av Coop Blomstermåla. För detta se bilderna på sidan 13.



PLANBESKRIVNING

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget ger förutsättningar till fortsatt handels- och centrumverksamhet på Blomstermåla 4:144. Bestämmelsen *Handel* omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. *Centrum* är en flexibel bestämmelse som innefattar alla verksamheter som bör ligga centralt, ex. butiker, service, kontor, bank, bio, gym, restauranger, samlingslokaler m.m.

I övrigt är planområdet beläget centralt i Blomstermåla tätort, med dess utbud av handel och service.

Trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet omgärdas av Mönsteråsvägen i väst, och Skolgatan i nordost. Planförslaget omfattar ingen gatumark och medför därför ingen förändring av det befintliga vägnätet.

Likt den gällande planen från 1978 regleras stora delar av kvartersmarken ut mot Mönsteråsvägen med in/utfartsförbud.

För Mönsteråsvägen råder idag byggnadsförbud på 12 meter från vägområdet. I undantagsfall kan Trafikverket godkänna nybyggnad inom byggnadsfritt avstånd. För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga byggnader eller föremål inom vägens säkerhetszon. Säkerhetszonen beräknas utifrån vägtyp, hastighet och trafikflöde. Mönsteråsvägen är ca 6,5 meter bred och omgärdas av upphöjda trottoarer på båda sidor vägen. Tillåten hastighet är 50 km/h, och ca 1700 fordon passerar varje dygn.

Frågan om säkerhetszon diskuterades med Trafikverket 2014-11-19. Som resultat av dialogen har ett 4,5 meter brett område på Blomstermåla 4:144 och 4:48 betecknats med byggnadsförbud i planförslaget.

Kollektivtrafik

Blomstermåla station är beläget ca 200 meter söder om planområdet. Från stationen går förutom lokal och regional busstrafik även tågtrafik mot Kalmar och Linköping.

Angöring

Angöring till Blomstermåla 4:48 och 4:73 sker via Skolgatan. Kunder till Coop på Blomstermåla 4:144 angör via Mönsteråsvägen. Samma angöring gäller för varutransporter, men utfart för dessa sker via Skolgatan.



PLANBESKRIVNING

Parkering

Kundparkering för handelsverksamhet på Blomstermåla 4:144 sker söder om butiken. Parkering för Blomstermåla 4:48 och 4:72 löses på egen fastighet.

Störningar

Buller

Årsdygnstrafiken längs Mönsteråsvägen är ca 1700 motorfordon. En översiktlig bullersimulering visar att naturvårdsverkets rekommendationer för ekvivalentnivån utomhus vid bostadsfasad gällande trafikbuller riskerar att överskridas. Naturvårdsverkets rekommendationer rör nybyggnad av bostadsbebyggelse och är inte juridiskt bindande, utan ska ses som just rekommendationer. Bostadsbebyggelsen på 4:48 har funnits i över 80 år. Uppförs byggnader i bullermiljöer kan detta ändå anses lämpligt genom ex. anordnandet av en tyst fasad, eller genom att inomhusvärdena inte överskrids.

Bullersimuleringen visade värden på 57 dBA för den befintliga bostadsbebyggelsen på 4:48. Samma värden gäller för eventuell ny bostadsbebyggelse på våningsplanet ovanför Coop-butiken på 4:144.

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 ljuddämpad sida (högst 45-50 dBA) kan anordnas.

Teknisk försörjning Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, därmed finns vatten- och avloppsledningar utbyggt inom planområdet. Vattenförsörjningen sker från en grundvattentäkt i Sandbäckshult. Tillåtet råvattenuttag och reningskapacitet är tillräckligt och täcker områdets behov.

Dagvatten

Kommunalt dagvattensystem finns idag i området. Ledningar transporterar dagvattnet nordöst, utlopp sker i Brånebäcken. Med dagvatten menas det vatten som faller på hårdgjorda ytor som tak och gata och som inte infiltreras direkt där det faller. I en översiktlig beräkning av kommunens VA-avdelning bedöms dagvattensystemet klara hantera de utbyggnader som planförslaget medger. Idag består redan Blomstermåla 4:144 uteslutande av hårdgjorda ytor. Inte desto mindre vore det önskvärt att se över möjligheten till tröga dagvattensystem vid områdets befintliga



PLANBESKRIVNING

parkeringsytor.

Energi

Fjärrvärme finns utbyggt inom planområdet, Solör Bionergi äger fjärrvärmeanläggningen i Blomstermåla. Ålem energi 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 lågenergihus eller passivhus föreslås prövas. Nybyggnaders specifika energianvändning styrs enligt Boverkets byggregler, BBR.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation för allmänheten är belägen ca 100 meter väster om planområdet.

Förutsättning för räddningsingripande

Räddningstjänstens framkörningstid till planområdet är <10 minuter. Närmaste brandpost återfinns i anslutning till planområdet.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

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

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.

Planbestämmelser

B

Planbestämmelsen *Bostäder* (B) innebär att bostäder och bostadskomplement medges inom området.

C

Med planbestämmelsen *Centrum* (C) menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, kontor, bank, bio, bibliotek, teater, religiösa byggnader, föreningslokaler, gym, restauranger m.m. Centrumverksamheternas entréer bör vända sig mot Mönsteråsvägen.

H

Planbestämmelsen *Handel* (H) omfattar alla slag av köp och försäljning av

PLANBESKRIVNING

varor och tjänster för allmänheten.

e_1

Största tillåtna byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarean. Med byggnadsarea menas den totala yta som bebyggelsen tar upp över markplanet.

e_2

Största tillåtna byggnadsarea för handelsverksamhet är 50 procent av fastighetsarean. Största tillåtna byggnadsarea för bostadsändamål är 20 % av fastighetsarean. Bebyggs området med både bostäder och handelsverksamhet är högsta tillåtna byggnadsarea 50 % av fastigheten.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Nockhöjd

Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Nockhöjden räknas från markens medelnivå.



In/utfartsförbud

Ut- och infart får ej anordnas. Mönsteråsvägen är en huvudgata där trafikframkomlighet prioriteras. Det innebär att tomtutfarer bör begränsas.

Byggnadsteknik.

Bostadsbebyggelse (huvudbyggnader) ska uppföras i radonsäkert utförande såvida inte radonmätning visar att detta ej krävs. Källare är ej tillåtet inom planområdet.

Prickmark

Byggnader får inte uppföras. Mot Mönsteråsvägen reglerar planförslaget 4,5 meter byggnadsförbud. Avståndet har tillkommit genom dialog med Trafikverket, och innebär en säkerhetszon från Mönsteråsvägen till fasta oefftergivliga byggnader. Mot Skolgatan reglerar planförslaget 6 meter byggnadsförbud. Det innebär att garage inte kommer för nära Skolgatan. Det bidrar även till att områdets helhetsintryck bevaras.



Detaljplan för
Blomstermåla 4:144 m.fl.
(Coop Blomstermåla)
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2014/485

PLANBESKRIVNING

Plusmark

Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader. Detta område används idag som kundparkering. Anledningen till att området har betecknats med plusmark i plankartan är att säkerställa att ytterligare expansion av huvudbyggnad på 4:144 inte tillkommer i detta område.

u-område

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. I plankartan är två u-områden inritade. Det norra u-området säkrar att inga byggnader uppförs ovanför befintlig vattenledning. Det södra u-området säkrar att inga byggnader uppförs ovanför befintliga el- och fjärrvärmeledningar.



PLANBESKRIVNING

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planarbetet bedrevs med enkelt planförfarande och antogs av Byggnadsnämnden 5 mars 2015. Se även *Tidsplan*, s 3

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till fem 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 ingen allmän platsmark, och därmed inget huvudmannaskap för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns tre fastigheter. Ingen ny fastighetsreglering är aktuell inom planområdet. På sidan 21 beskrivs vilka konsekvenser planförslaget får för dessa tre fastigheter.

TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagda telekablar inom och i anknäring till detaljplaneområdet. Skanova önskar att behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Inom detaljplaneområdet saknas dock servitut eller ledningsrätter för telekablar, vattenledning, samt elledning. Därför vill kommunen uppmana ledningsägare att säkerställa sina ledningar genom exempelvis ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Ett planavtal har tecknats 2015-01-12 mellan kommunen och fastighetsägaren till Blomstermåla 4:144 om upprättande av detaljplan. Någon planavgift i samband med framtida bygglov inom planområdet kommer därmed inte tas för tillkommande bebyggelse.

Exploatören bekostar eventuella skyddsåtgärder gällande buller och/eller vibrationer som kan komma att behövas vid genomförande av planen.



PLANBESKRIVNING

Konsekvenser av planens genomförande

Ev konsekvenser av avvikelse från ÖP	Planförslaget överensstämmer med Mönsterås Översiktsplan Del 3 Inlandets intentioner. Översiktsplanen finns tillgänglig på kommunhuset i Mönsterås, Kvarngatan 2.
MKB, sammanfattning	Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.
Sociala konsekvenser	Planförslaget möjliggör en utveckling av handelsverksamheten på Blomstermåla 4:144. Coop är idag den enda större dagligvaruhandeln i Blomstermåla, sådan verksamhet är central gällande utveckling och tillväxt av tätorter. Det är därför av stor vikt att sådana verksamheter får möjlighet att växa och utvecklas, både för egen del, men även för de boende och verksamma i Blomstermåla tätort och omnejd. Bostadsbebyggelse tillåts på Blomstermåla 4:48 och 4:144. Även om det redan bor människor på 4:48, och inga konkreta planer finns på att uppföra bostäder på 4:144 är det positivt för Blomstermåla att möjligheten för mer bostäder och bosatta ökar i tätortens centrala delar.
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.	Blomstermåla 4:144 Fastigheten är i gällande plan (1978) uppdelad i två användningsområden. Kundparkeringen söder om Coop-butiken medger samlings- och föreningslokaler. Endast den del där Blomstermålas första Folkets hus var uppfört tillåter bebyggelse. All annan mark är reglerad med byggnadsförbud. Den del av 4:144 som är norr om kundparkeringen medger handelsändamål och är även den till stor del reglerad med byggnadsförbud. Coop-butiken får i planförslaget uppföras till en byggnadshöjd på 7,5 meter, förutom i väster mot Mönsteråsvägen, där planen tillåter en nockhöjd på 10,0 meter. Anledningen är önskemål om att kunna uppföra en entrébyggnad likt den som visas på skisserna (s.13). En byggnadshöjd på 7,5 meter kan i normala fall innebära en nockhöjd på 10,0 meter, beroende på vilken taklutning, samt byggnadens djup. Dock kan inte en rät fasad uppföras vid bestämmelse om endast byggnadshöjd, vilket innebär att planen reglerar byggnadens höjd mot Mönsteråsvägen genom nockhöjdsbestämmelse. Se även förklaring av nock- och byggnadshöjd s 18. Verksamheten på 4:144 får genom planförslaget möjlighet att expandera. Coop är Blomstermålas enda större livsmedelsbutik, och därmed vital för Blomstermålas serviceutbud till boende inom tätorten. Planförslaget tillåter att även bostäder får uppföras på 4:144. Inga sådana planer finns dock idag, men eftersom en detaljplan sannolikt kommer



PLANBESKRIVNING

reglera markanvändningen i området för en lång tid framöver är bedömningen att det är lämpligt att även medge bostäder. Bostäder skulle eventuellt kunna uppföras på en andra våning, ovanför befintlig Coop-butik.

I södra delen av fastigheten har ett u-område införts för att säkerställa att inga byggnader uppförs på befintliga fjärrvärme- och elledningar. Avtalservitut finns för fjärrvärmeledning, men inte för elledning. Kommunen uppmanar därför att ledningsägaren skyddar sina ledningar genom exempelvis ledningsrätt.

Blomstermåla 4:48

Fastigheten är i gällande plan (1978) betecknad som handelsändamål, samt utan byggrätter, d v s byggnadsförbud över hela fastigheten. 4:48 är idag ianspråktagen för bostadsändamål och har varit bebyggd i över 80 år.

Planförslaget innebär att bebyggelsen på 4:48 blir planenlig. Bygglov kommer att ges som överensstämmer med planen. Skulle en olycka hända och bebyggelsen på 4:48 brinner ner/raseras tillåter inte gällande plan (1978) att bebyggelse återuppförs. Planförslaget säkerställer däremot rätten till fortsatt boende på 4:48. Anledningen till att byggnadsförbud infördes 1978 är sannolikt att fastigheten i framtiden sågs som tänkbar parkeringsyta för handelsverksamhet på 4:144. Maximalt tillåtna byggnadsarea bostäder i planförslaget är densamma som för bostadsbebyggelsen väster och öster om 4:48, 20 % av fastighetsarean.

Bebyggelsens maximalt tillåtna byggnadshöjd regleras till 7,5 meter. Det är samma tillåtna byggnadshöjd som för den kringliggande bostadsbebyggelsen, där är även samma byggnadshöjd som fastighetens befintliga huvudbyggnaden.

Planförslaget medger både bostadsändamål och handelsändamål för fastigheten. Detta bedöms som rimligt då fastigheten idag är betecknad som handelsändamål, men används som bostad. Planförslaget kommer sannolikt reglera markanvändningen i området i en lång tid framöver. Därför har höjd tagits för att 4:48 i framtiden kan tänkas omvandlas till handelsverksamhet. Antingen på egen hand, eller i samspel med handelsverksamheten på 4:144. Tillkommer handelsverksamhet tillåts samma utnyttjandegrad som för 4:144, d v s 50 % av fastighetsarean. Det är dock viktigt att komma ihåg att en detaljplan inte kan tvinga fram en viss användning, utan endast tillåta dem.

I norra delen av fastigheten har ett u-område införts för att säkerställa att inga byggnader uppförs på befintlig vattenledning. Ledningsägaren bör säkerställa sin ledning, exempelvis genom ledningsrätt.



Detaljplan för
Blomstermåla 4:144 m.fl.
(Coop Blomstermåla)
Blomstermåla samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2014/485

Antagen av BN § 40 / 150305
Laga Kraft 150403

PLANBESKRIVNING

Blomstermåla 4:73

Fastigheten är i gällande plan (1971) betecknad som friliggande bostadshus i maximalt två våningar, och med högsta tillåtna byggnadshöjd 7,5 meter. Likt Blomstermåla 4:48 är stora delar av fastigheten reglerad med byggnadsförbud. Planförslaget tillåter förutom bostäder, även handelsverksamhet. Fastigheten är centralt placerad i Blomstermåla och angränsas i väster mot Blomstermåla 4:144, i öster mot 4:112 och i söder mot 4:149 som alla medger förutom bostadsändamål, även handel, service m.m. Det är därför även rimligt att 4:73 tillåts inrymma handelsverksamheter. Det är dock viktigt att komma ihåg att en detaljplan inte kan tvinga fram en viss användning, utan endast tillåta dem.

Idag är huvudbyggnaden på 4:73 uppförd i en våning, och ca 3,5 meter i byggnadshöjd. Planförslaget tillåter samma byggnadshöjd för 4:73, som för 4:48, och de östra delarna av 4:144, d v s 7,5 meter.

Gällande plan (1971) tillåter endast en huvudbyggnad, och ett fristående uthus. I planförslaget kan fastighetsägaren själv disponera sin tillåtna byggrätt. Maximalt tillåtna byggnadsarea är densamma som för 4:48, se ovan.

Planbeskrivningen visar (s. 13) vilken synbar förändring som sker efter planerad utbyggnad av Coop-butiken. Planbeskrivningen visar även (s. 14) hur en eventuell tillbyggnad på befintlig Coop-butik med en extra våning mot Mönsteråsvägen får för påverkan.

Medverkande tjänstemän

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

Mönsterås den 11 december 2014. Reviderad 2015-02-09

Henrik Eriksson
Planarkitekt

Anders Andersson
Plan- och byggchef