ANTAGANDEHANDLING

Å 72

DETALJPLAN FÖR

NYEMÅLA 21:2

TIMMERNABBENS SAMHÄLLE, MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

Antagen av byggnadsnämnden i Mönsterås
den 31 augusti 2017 §142.
Laga kraft: 2017-12-22

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Inledning 2
- Planprocessen

Planhandlingar 3
Planens syfte & huvuddrag 3
Förenlighet med 3, 4 & 5 kap. MB 3
Plandata 4
- Lägesbestämning
- Areal
- Markägoförhållanden

Tidigare ställningstagande 4
- Kommunala beslut
- Översiktsplanen
- Gällande detaljplaner
- Riksintressen
- Strandskydd
- Fornlämningar
- Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

Förutsättningar & förändringar 6
- Natur
- Miljöförhållanden
- Risk & säkerhet
- Bebyggelseområden & friytor
- Vattenområden
- Gator & trafik
- Teknisk försörjning
- Sociala frågor
- Administrativa frågor
- Övrigt

Geomförande 14
- Organisatoriska frågor
- Fastighetsrättsliga frågor & konsekvenser
- Ekonomiska frågor
- Tekniska frågor

Konsekvenser av planens genomförande 15
- MKB - sammanfattning
- Sociala konsekvenser
- Fastighetskonsekvensbeskrivning

Medverkande tjänstemän 16

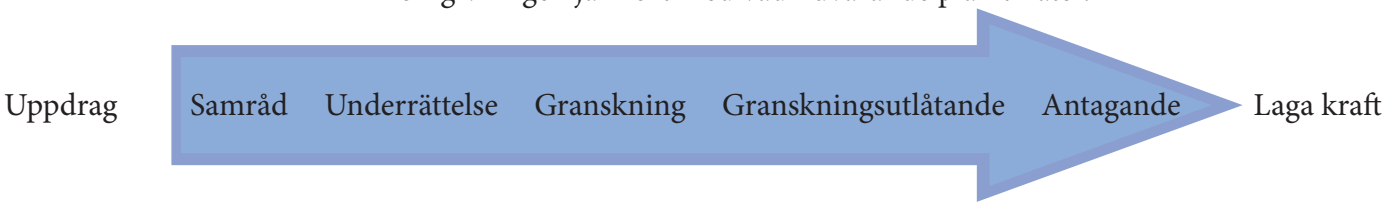
INLEDNING

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 gemomföras 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.



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 säker 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: 2015-12-10
Samrådsbeslut: 2017-05-11
Granskningsbeslut: 2017-07-17
Antagande: 2017-08-31
Laga kraft: 2017-12-22

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 byggnation på fastigheten Nyemåla 21:2. I gällande planer regleras fastighetsytan som område för allmän plats, park och plantering. Planförslaget medger förutom ökad byggrätt även ändrad markanvändning.
Gällande plan för fastighet Nyemåla 21:2 tillåter ingen byggnation. Planförslaget syftar till att tillåta bostäder och centrumverksamhet med en maximal byggnadshöjd av 10,5 meter. Komplementbyggnader tillåts också i planens norra del genom korsmark.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids. (MB kap. 5)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Timmernabbens samhälle. Området avgränsas i söder och väster av flerbostadshus och i norr och öst av villabebyggelse. Direkt i anslutning till planområdets östra gräns ligger Strandavägen och i anslutning till planområdets södra gräns Nabbevägen.

Planområdets avgränsning

Areal

Områdets areal är drygt 2100 m².

Markägoförhållanden

Nyemåla 21:2 och 3:144 ägs av Mönsterås kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGS-TAGANDE

Kommunala beslut

Beslut om att ge plan- och byggavdelningen uppdrag om att påbörja planarbetet har tagits av byggnadsnämnden 2015-12-10.

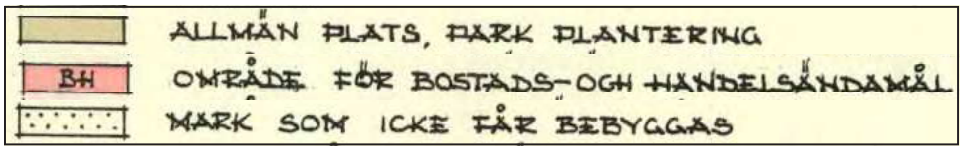
Översiktsplanen

I Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten, antagen 2006, redovisas större delen av planområdet med beteckning B; Befintliga bebyggda områden. Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktplanens.

Gällande detaljplaner

Planområdet är idag till stora delar planlagt som område för allmän plats, park och plantering. Ett mindre område intill grannfastigheterna ingår i den planlagda marken för handel/bostäder men är belagd med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Planområdet ingår i följande gällande detaljplaner:

Förslag till byggnadsplan över Timmernabben:s samhälle i Ålems kommun, upprättat å länsarkitektkontoret i Kalmar län (08-ÅLE-1401) från 1955.



Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintresse.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

Planens behov av miljökonskvensbeskrivning

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 miljökonskevensbeskrivning göras. Kommunens bedömning är att

planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Historik

Nyemåla 21:2 har under flera årtionden utnyttjats som grönyta av boende i de omgivande flerbostadshusen.

Natur

Mark, vegetation och djurliv
Planområdet rymmer idag en informell trädgård med några träd, buskar och gräsmatta. Denna har en positiv inverkan på området och bör förvaltas efter bästa förmåga under eventuell framtida byggnation och vidare utnyttjande av tomten. Planförslaget illustreras på sid. 10 med hur tomten kan utnyttjas och ändå bevara en trevlig innergård för de boende.

Planområdet är relativt kuperat med en markhöjd som pendlar mellan fem och sju möh.

Geotekniska förhållanden
Planområdets berggrund utgörs av sandsten/kvartsit medan områdets jordart består av isälvssediment.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer
I en detaljplan ska det framgå att gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och att 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 miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar i luften. I mellanstora och mindre städer är det framförallt vid påtagligt trafikalstrande 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 miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Öster om planområdet ligger Strandavägen. Denna väg har en årsdygnsmedeltrafik på drygt 1800 fordon.
Enligt den bullerutredning kommunen gjort bedöms bullernivåerna i

området överskrida de rekommenderade nivåerna. Åtgärder för att kunna garantera en tyst sida i fasaden finns inskrivna i plankartan.

Planområdet är beläget i delavrinningsområde Rinner mot Lövöområdet som mynnar ut i vattenförekomsten 74/75. Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljökvalitetsnormer för vatten i Mönsteråsområdet. Den ekologiska statusen har klassats som måttlig medan den kemiska ej uppnått god status fast den kemiska statusen för grundvattnet är god. Planområdet har i dagsläget 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. 12) inte kommer att innebära någon negativ påverkan på Örebäcken, Fagervik eller Kalmarsund

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

Störningar - buller
Den bullerutredning kommunen gjort (se sidan 15) visar att naturvårdsverkets rekommendationer för ekvivalentnivån utomhus vid bostadsfasad gällande trafikbuller riskerar att överskridas. Resultatet visar en ekvivalentnivå på 57 dBA och en maximal ekvivalentnivå på 74 dBA vid möjlig fasad mot Strandavägen.

Naturvårdsverkets rekommendationer rör nybyggnad av bostadsbebyggelse och är inte juridiskt bindande, utan ska ses som just rekommendationer. 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 genom anordnande av tyst fasad in mot innergården. Detta fastställs i och med

plankartans bullerbestämmelser.

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 och söder till Mönsterås Bostäders flerbostadshus i två - tre våningar och i norr och öster till villabebyggelse.

Flerbostadshus söder om planområdet.

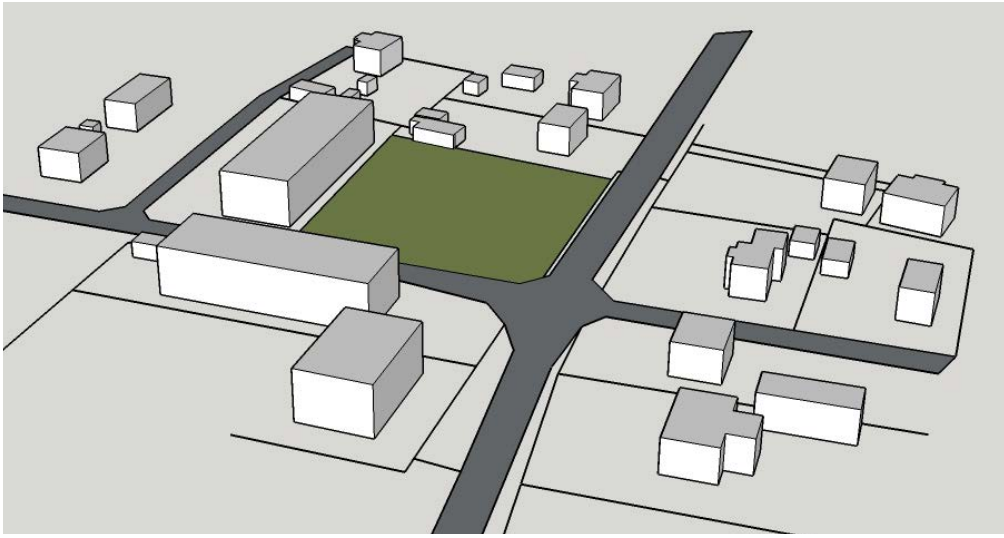
Flerbostadshus och parkering väster om planområdet.

Befintlig bebyggelse inom planområdet
Det finns idag inte någon bebyggelse inom planområdet.

Vy av planområdet, utgångspunkt: sydväst om planområdet. Intilliggande villabebyggelse ses i bakgrunden.

Panoramavy av planområdet, utgångspunkt: norra delen av planområdet.

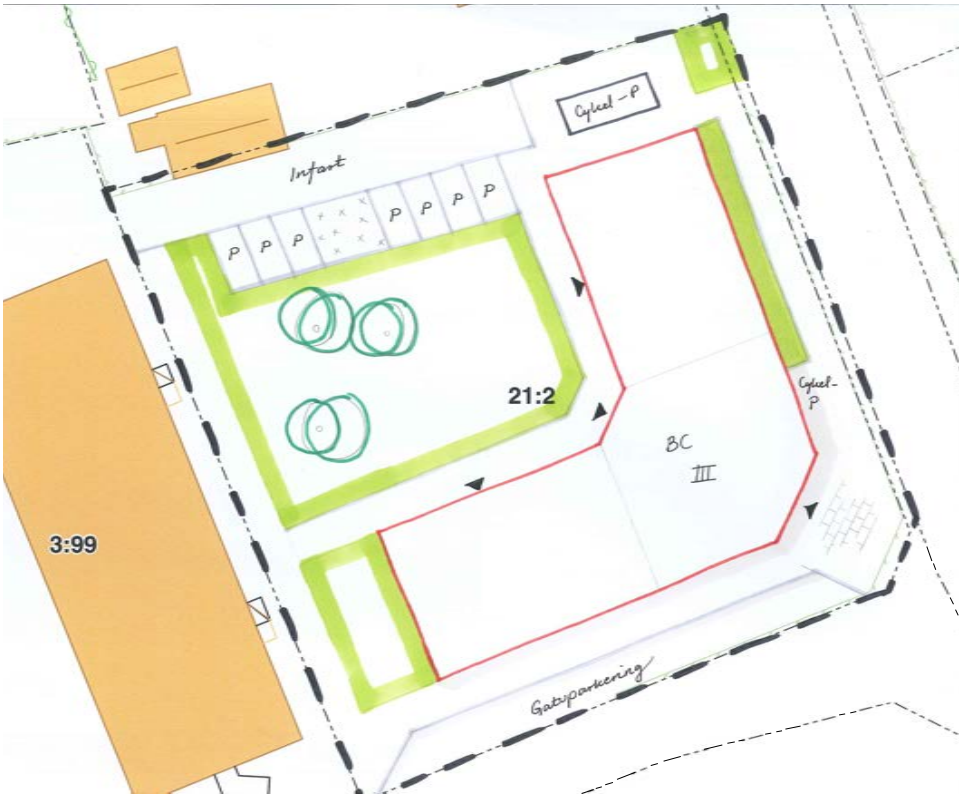
Panoramavy av planområdet, utgångspunkt; östra delen av planområdet.



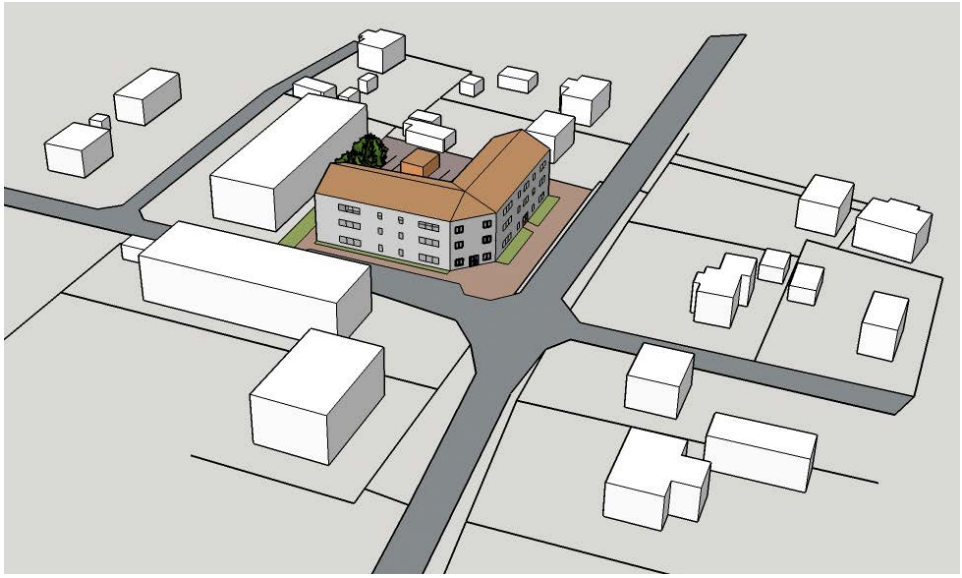
Volymstudie av befintliga bebyggelse, vy från sydost.

Planerad bebyggelse inom planområdet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra att ytterligare bostäder och verksamheter på fastigheten Nyemåla 21:2 byggs. Illustrationsskisserna nedan visar hur en sådan nybyggnation skulle kunna utformas.



Situationsplan som visar föreslagen tolkning av planen.



Volymstudie av föreslagen byggnation, vy från sydost.

Volymstudie av föreslagen byggnation, vy från nordost.

Vattenområden

Planområdet rymmer inga vattenområden.

Gator & trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik
Planområdet gränsar till Strandavägen i öst och Nabbevägen i söder. Planförslaget omfattar därmed ingen gatumark.

Kollektivtrafik
Busshållplatser är belägna mellan 100-150 meter norr och söder om planområdet. Trafik går därifrån till Oskarshamn/Blomstermåla, ytterligare trafik till Mönsterås/Blomstermåla sker från Timmernabben

centrum.

Parkering, varumottag, utfarter
Angöring till Nyemåla 21:2 sker via Nabbevägen samt Nyemåla 3:99 genom ett framtida utfartsservitut.

Parkering för Nyemåla 21:2 sker på parkeringsytor i norra änden av fastigheten samt genom planerad gatuparkering längs med Nabbevägen. Se illustration av detta på sid. 10.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, därmed finns vatten- och avlopsledningar utbyggt intill 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 västerut, 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.
Det finns goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvattnet genom marken under det utpekade nybyggnationsområdet. Marken består framförallt av sandsten/kvartsit och isälvssediment som både filtrerar och fördröjer dagvattnets rörelse mot Örebäcken och Kalmarsund. Kommunens VA-avdelnings bedömning är att dagvattenhanteringen för Nyemåla 21:2 framförallt bör ske genom lokalt omhändertagande enligt ovan men att även det utbyggda dagvattensystemet i området klarar av att hantera de utbyggnader som planförslaget medger. Dagvattensystemet bör därför användas som en back-up för det lokala omhändertagandet.

Energi
Fjärrvärme finns utbyggt i planområdets närhet, Ålem Energi äger fjärrvärmeanläggningen i Timmernabben 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.

Avfall
Avfallshanteringen ska ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan

och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation för allmänheten är idag (2017) belägen knappt 250 meter norr om planområdet.

Förutsättning för räddningsingripande
Räddningstjänstens framkörningstid till planområdet är max. 10 minuter. Inom planområdet återfinns inga brandposter men strax utanför hittas två; en i nordöstra hörnet av kvarteret och en i korsningen vid kvarterets sydvästra hörn.

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 inga servitut idag (2017). Däremot föreslås ett utfartsservitut skapas till Nyemåla 21:2:s förmån, belastande Nyemåla 3:99.
I plankartan hanteras servitut och rättigheter med servitutsområden och ledningarna med u-områden. Serviser ingår inte i u-områdena.

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.

Jämställdhet
Ur ett jämställdhetsperspektiv medför planförslaget inga negativa förändringar. En utbyggnad av bostäder och centrumverksamhet i centrala Timmernabben 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
Förslaget till detaljplan innehåller ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Idag (2017) finns det inom planområdet två fastigheter. Ny fastighetsreglering är aktuell inom planområdet.
Fastighetsägare till fastigheterna (Mönsterås kommun) ska initiera fastighetsregleringen; infogandet av del av Nyemåla 3:144 i Nyemåla 21:2. Detta bör ske vid en eventuell försäljning av marken inför en byggprocess. I samband med denna fastighetsreglering bör också utfartsservitutetet, som nämns under *Parkering, varumottag, utfarter* samt *Servitut och ledningar,* formuleras och fastställas.

Inom detaljplaneområdet saknas servitut eller ledningsrätter för telekablar. 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, 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.
Fastighetsreglering
Kommunen initierar fastighetsbildningsåtgärderna och i samband med detta upprättas en överenskommelse med berörda parter som specificerar kostnadsfördelningen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar
Trafikmätningar på Strandavägen är gjorda. Utifrån dessa har sedan

en bullerutredning gjorts, vars resultat kan ses nedan;

Beräkning av vägtrafikbuller **2017-05-05**
Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.0. Trivector AB
Sida 1

Mönsterås kommun, Tekniska förvaltningen

Objekt: **Strandavägen**
Beskrivning: **Efter kommunala mätningar**
Handläggare:
Filnamn:

Resultat	
Ekvivalentnivå	dBA
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	57
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt	dBA
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	74

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Väg / vägelement	**1**
Antal fordon/dygn	1 835
Andel tunga fordon (%)	7,6
Medelhastighet (km/h)	50
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50
Vägbredd köryta (m)	6,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	11,4
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	5,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	8 / 50 (71,7)
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	57,4
Bullertillskott maxnivå (dBA)	73,8

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MKB, sammanfattning

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

Sociala konsekvenser

Bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet tillåts på fastigheten.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet:
Nyemåla 21:2
Fastigheten är i gällande planer (1955) ämnad förallmän plats, park och plantering. Fastigheten är idag (2017) en grönyta med gräs, buskar och träd. I den nya detaljplanen ändras användningsområdet till bostäder och

centrumverksamhet, och tillåter upp till 10,5 m byggnadshöjd.
I övrigt planeras fastigheten utökas med ett mindre stycke mark i nordost.

Nyemåla 3:144
Fastigheten är i gällande plan (1955) ämnad som vägmark.
Fastigheten planeras minskas med ett mindre stycke mark (det som ligger inom planområdet) för att ingå i Nyemåla 21:2.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 17 augusti 2017.

Astrid Steen	Frida Emtorp	Henrik Eriksson
Arkitekt	Planarkitekt	Plan- och byggchef