



ANTAGEN AV MBN: 2019-12-05
LAGAKRAFT: 2020-01-01

Detaljplan för Nyemåla 1.36, 137 m.fl.
Timmernabbens samhälle,
Mönsterås kommun
Dnr 2019/196

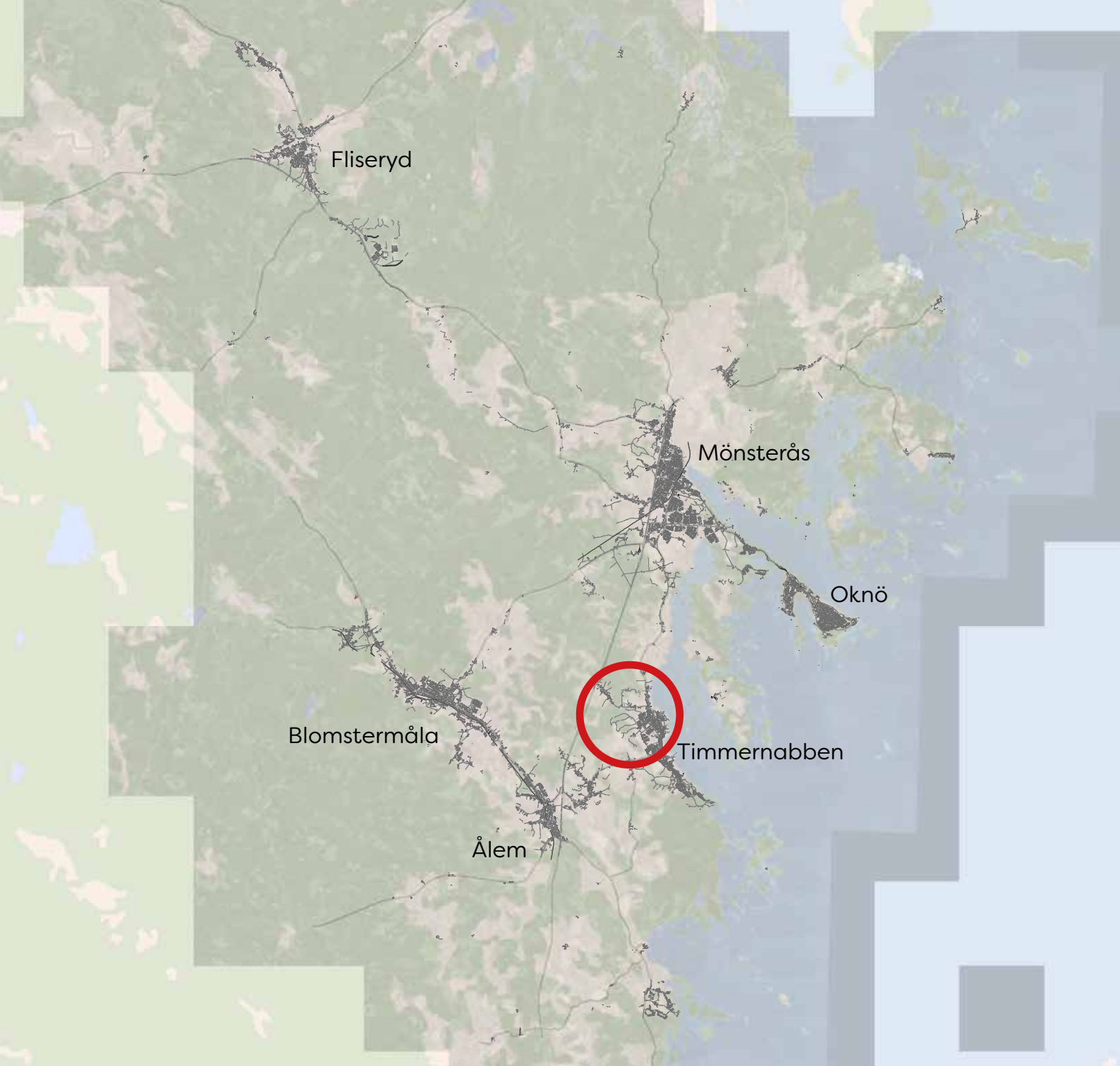
75

DETALJPLAN FÖR NYEMÅLA 1.36, 1.37 M.FL.

TIMMERNABBENS SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING





Synpunkter på planförslaget?

Adress:
Tekniska förvaltningen
Mönsterås kommun
Box 54
383 22 Mönsterås

Kontakt handläggare:
Martina Kleregård
Planarkitekt
Martina.Kleregård@monsteras.se
0499-17000



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	5
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Tidplan	6
Planhandlingar	6
 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	 7
Bakgrund och uppdrag	7
Planens syfte	7
Sammandrag av planförslaget	7
Förenligt med 3, 4 & 5 kap, MB	7
 PLANDATA	 8
Lägesbestämning	8
Markägoförhållanden	8
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	 9
Gällande detaljplaner	9
Översiktsplanen	10
Rikshintressen, strandskydd och fornlämningar	10
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	10
Ställningstagande till undersökning	10
 PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	 11
Platsens historia	11
Natur- & parkmiljö	11
Förorenad mark & radon	12
Geotekniska förhållanden	12
Bebyggelse & byggnadskultur	13
Gator & trafik	14
Förorenad mark	14
Risk, säkerhet & högt vattenstånd	14
Teknisk försörjning & dagvatten	14
 PLATSENS FÖRÄNDRINGAR	 17
Planerade byggrätter	17
Gator & Trafik	18
Miljö kvalitetsnormer	18
Planbestämmelser	19
 GENOMFÖRANDE	 21
Organisatoriska frågor	21
Ekonomiska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	22

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Ev. konsekvenser av avvikelse från ÖP	23
MKB, sammanfattning	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	23

INLEDNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

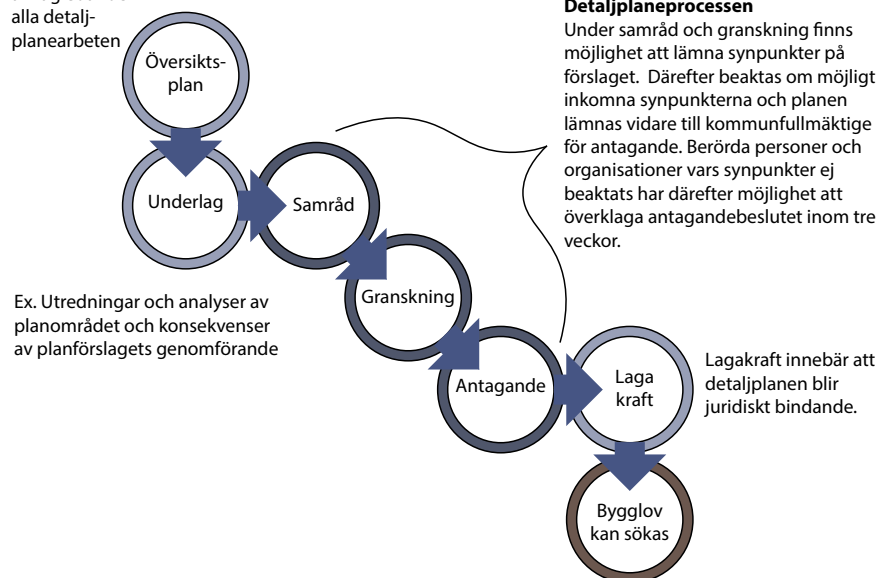
En detaljplan reglerar användningen av mark- och vattenområden och redovisar områden för allmän platsmark, kvartersmark och vatten. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen för att nå en god helhetslösning, där planen sedan ligger som grund för beslut om till exempel bygglov. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ändras och ersätts med en ny.

Planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet, det så kallade planmonopolet. Det innebär att kommunen bestämmer och beslutar om planläggning av mark- och vattenområden inom hela kommungränsen.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning som beskriver hur planen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningar, syftet med planen, hur planen är tänkt att genomföras samt de överväganden och ställningstaganden 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 särskilda skäl för avvikelsen. Planbeskrivningen ska även innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Även en grundkarta, undersökning om miljöbedömning och fastighetsförteckning ska tas fram till detaljplanen. Beroende på planens omfattning kan också

PLANPROCESSEN

Översiktsplanen
är vägledande i
alla detalj-
planarbeten



ytterligare handlingar behövas ta fram, ofta i form av olika utredningar. Processen för detaljplanering finns beskriven i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande, vilket enligt PBL 5 kap 11§ innebär att länsstyrelsen, lantmäterimyndigheterna, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd. Under samrådsskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget. Efter beslut i miljö- och byggnadsnämnden ställs det slutliga förslaget ut för granskning i minst tre veckor. Även under granskningstiden går det att lämna in skriftliga synpunkter. Efter granskning kan redaktionella ändringar av planförslaget göras, och därefter antas detaljplanen av miljö- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Efter antagande har sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som ej fått sina yttranden tillgodosedda, under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Det är därmed en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samråds- eller granskningsskedet

TIDPLAN

Detaljplanen har varit ute på samråd 2019-09-03 till och med 2019-09-23. Utifrån inkommande synpunkter reviderades förslaget och ställdes ut för granskning 2019-10-22 till och med 2019-11-13. Under granskningsskedet fanns planhandlingar tillgängliga i kommunhusets entré, på kommunens tekniska förvaltning samt på hemsidan: www.monsteras.se/Bo-bygga/ Kommunens planarbete.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade att anta detaljplanen för del av Råsnäs 1:1 2019-12-05. Länsstyrelsen beslutade 2019-12-17 enligt 11 kap. 10 § PBL att inte överpröva kommunens beslut. Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft 2020-01-01.

Uppdragsbeslut: 2019-04-05

Samrådsbeslut: 2019-08-29

Granskningsbeslut: 2019-10-16

Antagandebeslut: 2019-12-05

Lagakraft: 2019-01-01

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta i skala 1:1000 (A2), 1:2000 (A4)

Planbeskrivning

Undersökning - om planen antas medföra betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Lagakraftbevis

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Bostadsrättsföreningen BRF Nyemåla har uppnått och överskridit byggrätterna som finns på deras fastigheter Nyemåla 1:36 och 1:37. I gällande detaljplan är byggrätten begränsad till 25% av tomtarean. Flera boende i området vill bygga uteplatser som är inglasade eller med tak, men detta medger inte nuvarande detaljplan.

Bostadsrättsföreningen Nyemåla ansökte därför om att ta fram en ny detaljplan som tillåter ökad byggrätt. Miljö- och byggnadsnämnden godkände ansökan och gav 2019-04-05 plan- och byggavdelningen uppdraget att ta fram en ny detaljplan för området. Planavtal mellan de båda parterna tecknades 2019-04-15.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätterna i området samt möjliggöra för en utökning av fastigheterna Nyemåla 1:36 och 1:37.

SAMMANDRAG AV PLANFÖRSLAGET

I gällande detaljplan är fastigheterna Nyemåla 1:36 och 1:37 uppdelade i två områden för kvartersmark. Syftet med detaljplanen är i huvudsak att möjliggöra en utökning av kvartersmarken i anslutning till de befintliga fastighetsgränserna, samt att utöka byggrätten. Fastighetsägaren tillåts köpa till mark söder om fastighetsgränsen.

Planen föreslår en utökning av kvartersmarken vid flera av dess fastighetsgränser. Ytorna som löper längst båda sidor av Smittegårdsvägen föreslås tillfalla fastigheterna Nyemåla 1:36 och 1:37. Ytterligare tillkommen mark är längst planområdets sydöstra gräns. Även söder om fastigheterna utökas kvartersmarken för att möjliggöra anläggning av privat- eller gästparkering.

Samtlig tillfallen mark är belägen på korsprickad mark vilken till viss del bevaras i planen, övrig punktprickad mark behålls inom fastigheterna.

Planförslaget ändrar hur byggnadsarean regleras, från bruttoarea till byggnadsarea. Byggnadsarea innebär innebär arean som en byggnad upptar på marken.

FÖRENLIGT MED 3, 4 & 5 KAP, MB

De åtgärder som medges i planen bedöms inte:

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

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i norra delen av Timmernabbens samhälle, norr om Nyemålavägen och väster om befintlig småhusbebyggelse. Smittegårdsvägen är tillfartsgatan som delar upp området i två delar, Nyemåla 1:36 och 1:37. Norr och väster om området sträcker sig natur- och åkermark och söder om området ligger en idrottsplats.



Planområdets areal är cirka 2,5 hektar stort.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN



Fastigheterna inom området.

Det finns sammanlagt tre fastigheter inom planområdet. Nyemåla 1:36 och Nyemåla 1:37 som ägs av bostadsrättsföreningen Nyemåla samt Nyemåla 2:131 som ägs av Mönsterås Kommun. Den sistnämnda fastighet inrymmer mestadels grönområden, vägar och cykelvägar. Fastigheten sträcker sig mitt mellan de andra två fastigheterna och delar området i två delar genom Smittegårdsvägen.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Den gällande detaljplanen för området upprättades år 1991 för Nyemåla 1:5 m fl. Inom planområdet visar gällande detaljplaner två områden för kvartersmark för bostäder (B) med möjlighet till skola (S). Någon skola har inte byggts och området består idag endast av bostäder. Övrig mark vid området är uppsamlingsgata och naturområde. Planen tillåter envåningshus utan källare. Största primära bruttoarea (utrymmen avsedda för boende, tvättstuga och eventuella lokaler) är 25%. Inga ytterligare utbyggnadsmöjligheter finns.

Kvarteret Nyemåla 1:37 bebyggdes år 1992, Nyemåla 1:36 bebyggdes år 1993. Detaljplanen omfattar även flera kvarter norr om Nyemåla 1:36 där bostäder var tänkta att tillkomma, dessa kvarter har dock förblivit obebyggda och utgörs idag av en gräsyta. Även tomten öster om Nyemåla 1:36 är inräknad i detaljplanen, där ligger idag två röda bodar. Inga av dessa övriga tomter kommer inkluderas i den nya avgränsningen av detaljplanen, där ingår endast Nyemåla 1:36, Nyemåla 1:37 samt del av Nyemåla 2:131.



Gällande detaljplan över fastigheterna Nyemåla 1:36 och Nyemåla 1:37.

ÖVERSIKTSPLANEN	Planområdet ingår Mönsterås Översiktsplan del 2 Kusten (2006), och presenteras där som "B, befintliga bebyggda områden". Intentionerna i planen anses stämma överrens med översiktsplanen.
RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD & FORNLÄMNINGAR	Planområdet ingår i ett område av riksintresse enligt kap 4, Miljöbalken (MB). Riksintresset högexploaterad kust (MB kap 4:1 & 4:2) innebär framför allt en begränsning mot utbyggnad av nya fritidshus i kustnära läge. Planen anses inte strida mot riksintressets syfte. Bedömningen grundar sig på att Timmernabbens tätort omfattas av tätortsundantaget enligt miljöbalken 4:1 och 4:2. Planområdet berörs inte av strandskydd. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.
PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)	Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av detaljplaner, plan och bygglagen PBL 4 kap 34 § samt miljöbalken MB 6 kap 11, 12 och 16 §§, ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande görs först en undersökning. Visar den på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning.
STÄLLNINGSTAGANDE TILL UNDERSÖKNING	En undersökning, daterad 2019-08-07, har upprättats för att utreda behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Checklistan utgör grund för kommunens ställningstagande att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget medför en varsam förtätning inom kvartersmark på befintligt detaljplanelagt område. Den ökade bebyggelse som planen medger bedöms inte orsaka betydande störningar eller risker för människors hälsa eller miljö. Enligt undersökningen bedöms genomförandet av planen <u>inte</u> orsaka betydande störningar eller risker för människor eller miljö. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande <u>inte</u> antas medföra betydande miljöpåverkan för området.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

PLATSENS HISTORIA



Till vänster: Historisk karta från 1846. *Till höger:* Ekonomiska kartan från 1941. Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

Planområdet ligger i Nyemålaområdet i Timmernabbens tätort. Under 1700-talet hade bönderna i Nyemåla by sina lastageplatser borta vid Timmernabbens udde. De under 1800-talet anlagda varvsplatserna i Timmernabben utgjorde grundstenarna i Nyemålaområdets framväxt. Karaktäristiskt för Timmernabbens tätort idag är den småskaliga bebyggelsen från sent 1800-tal och sekelskiftet som ligger koncentrerad på åsen längst gamla Strandavägens sträckning. Liknande småskaliga stugor från 1800-talet och början av 1900-talet ligger sydväst om området och är en del av bebyggelseresterna från Nyemåla by.

Området kring Nyemåla började byggas ut under 1950-talet i och med en utvidgning av byggnadsplanen för Timmernabbens samhälle. Kvarteren som denna detaljplan behandlar bebyggdes något senare, Nyemåla 1:37 bebyggdes år 1992, Nyemåla 1:36 bebyggdes år 1993.

NATUR- & PARKMILJÖ

Marken inom planområdet består av kvartersmark med bostadsbebyggelse. Norr om området ligger obebyggda fastigheter som idag utgörs av en gräsyta. Väster om området sträcker sig åkrar och bakom dem finns blandskog. I skogen finns även en motionsslinga som är väl ansluten till bostadsområdet. Det finns också en stig tillhörande motionsslingan. Den börjar vid områdets sydligaste parkering och sträcker sig sedan längst planområdets ytterkant norrut mot motionsslingan.

Terrängen inom området är relativt plan och höjden i området sträcker sig mellan 5,69 meter och 6,56 meter ovanför havsnivå.

Området runt omkring Nyemåla 1.36 och 1.37 består delvis av bebyggelserester från gamla Nyemåla by men bebyggelsen inom planområdet är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö. Det finns inga övriga kända naturvärden.

FÖRORENAD MARK OCH RADON

För det specifika området har i dagsläget ingen radonundersökning utförts. Enligt SGU:s översiktliga redovisning avseende radon kan marken klassas som normal/högradonmark, vilket innebär att radonhalten kan överstiga 50 kBq/m³. Det finns även ett område med lågradonmark sträcker sig i södra delen av området. Alla bostäder är dock belägna på normal/högradonmarken.

Bostadsbebyggelse (huvudbyggnader) ska uppföras i radonsäkert utförande såvida inte radonmätning visar att detta ej krävs.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN



Karta över jordarterna inom planområdet.

Berggrunden inom området består av sedimentär bergart. Jordarterna inom området består till största delen av svallsediment, grus. På en liten bit i södra delen av området är dock jordarten är sandig morän.

BEBYGGELSE & BYGGNADSKULTUR

Nyemåla 1:37 bebyggdes år 1992 och har en bebyggelse som består av radhus. Samtliga byggnader har ett enhetligt formspråk och husen är färgsatta i en färgskala av gröna, blå och grå toner med vita och grå knutar. Nyemåla 1:36 bebyggdes år 1993. Även denna fastighet består av radhusbebyggelse med likadan färgsättning som Nyemåla 1:37.

Samtliga byggnader är envåningshus. Båda fastigheterna har tillgänglig gårdsplan med lekplats. Parkeringar och carportar ligger i anslutning till Smittegårdsvägen och inom området är det bilfritt. Parkeringsytorna och Smittegårdsvägen skapar gränsen mellan de två områdena. Närheten mellan kvarteren ger en känsla av enhetlighet och gångvägar binder kvarteren samman.



Övre bilden till vänster: Radhusens placering. Övre bilden till höger: Lekplatsen på Nyemåla 1:36. Nedre bilden till vänster: Del av trädgård med radhus i bakgrunden. Nedre bilden till höger: Promenadstråk som sträcker sig längst västra sidan av planområdet.

GATOR & TRAFIK

Planområdet är beläget längst Smittegårdsvägen som ansluter till Nyemålavägen. Tre större boendeparkeringar ligger i anslutning till Smittegårdsvägen, inom dessa finns det även garage med carport. Ett fåtal parkeringar finns även utplacerade längst med Smittegårdsvägen mellan Nyemåla 1:36 och 1:37. Inom kvarteren är vägarna bilfria och utformade enbart för gång- och cykel. Flera gångvägar binder samman kvarteren.

FÖRORENAD MARK

Det finns ingen känd potentiellt förorenad mark inom planområdet.

RISK, SÄKERHET & HÖGT VATTENSTÅND

Enligt kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk att planområdet ska påverkas av stigande havsnivåer. Den lägsta punkten i området är 5,69 meter ovanför havsnivå.

Planområdet ligger längst med Smittegårdsvägen som är en återvändsgata. Trafik inom planområdet är därmed enbart för boende och gäster i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING & DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), där kommunala vatten- och avloppsledningar finns i och i anslutning till området. Inga kända ledningar finns inom fastigheterna Nyemåla 1:36 och 1:37.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet *rinner mot Lövöområdet*. Delavrinningsområdet omfattar en landyta på cirka 2500 hektar med 2 mindre vattendrag som mynnar ut i Lövöområdet.

Det finns fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga vattenförekomster i Sverige. För planområdet är Lövöområdet närmaste definierad vattenförekomst. Ytvattenförekomsten är statusklassad med avseende på ekologisk och kemisk status. Den ekologiska statusen för Lövöområdet är måttlig. Den kemiska statusen klassas som god.

Dagvatten definieras som "Tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på ytan av mark eller konstruktion, till exempel regnvatten, smältvatten, spolvatten, framträngande grundvatten". Dagvatten som leds från detaljplanerat område klassas enligt miljöbalken som avloppsvatten om avledningen inte gäller för enbart en eller några fastigheters räkning.

Det exakta innehållet i dagvattnet kan inte anges generellt. I detta fall kommer troligen föroreningarna att komma från punktutsläpp från hårdgjorda ytor som tak och gator. Det kan även förekomma diffusa utsläpp såsom atmosfäriska nedfall. De vanligaste utsläppen består av metaller och kolväteföreningar och är vanligen bundna till partiklar. Inga ytterligare föroreningar förväntas i dagvattnet i och med ändringen av detaljplanen. Dagvattenklassificeringen kommer vara samma som den är idag eftersom dagvattnet kommer att komma ifrån samma typ av ytor som redan är etablerade inom området idag. Inga nya vägar eller funktioner inom området kommer att läggas till som eventuellt kan förorena vattnet, därmed kommer dagvattenklassen vara samma som idag när detaljplanen utökas.

Dagvattensystemet bör utöver en renande effekt, även ha en utjämnande effekt. Avvattningen bör därför ske där det är lämpligt över kvarters- och naturmark. Vanligtvis utformas takavvattningen så att utkastarna leds mot tomtens grönytor. För sommarbevattning är omhändertagande av regnvatten på tomtmark i större eller mindre kärl ett utmärkt alternativ för bevattning. Dessa kärl kan ha olika storlek och kan placeras över eller under marknivån. Detta är dock inget som kan föreskrivas i planbestämmelserna utan något som bör spridas till de boende.

Kommunen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär åtgärder som syftar till att förhindra eller minska mängden dagvatten. Där LOD tillämpas leds dagvatten inte bort i ledning direkt från stupröret utan infiltreras vanligen i närliggande mark. Genom att tillämpa LOD minskar dagvattnets belastning på ledningsnätet, reningsverk och recipienter.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar vattenkvaliteten i området så att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Det finns inga skäl till att planens genomförande kommer leda till försämrad kvalitet för närliggande vattendrag, Lövöområdet eller Östersjön. Idag är drygt 40% av kvartersmarken inom planområdet hårdgjord och i planförslaget tillåts 40% exploatering. Detta betyder att de mindre tillbyggnader och den eventuella föreningslokalen för bostadsrättsinnehavarna till största del kommer att placeras på redan hårdgjord yta. Eftersom kommunen förespråkar LOD så är även detta ett ytterligare säkerställande av att inte miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Dagvattnet hanteras idag inom området via dagvattennätet. Dagvattenledningar går under Smittegårdsvägen och leder sedan ut i Lövöområdet. Ledningsnätet har idag god kapacitet och eftersom de hårdgjorda ytorna inte förväntas öka markant så beräknar kommunen att kapaciteten på dagvattenledningarna kommer att räcka för att hantera områdets dagvattenutsläpp. Inget dagvatten förväntas rinna in i näromliggande bostadsområden, vid ett kraftigt skyfall rinner vattnet i så fall till lågvattenpunkten vid grönytan nedanför planområdets sydöstra hörn eller tas hand om på fastighetens icke hårdgjorda ytor.



Illustrationen visar höjder, flödesriktningar och lågvattenpunkter i anslutning till planområdet. På grund av höjdförhållandena rinner dagvattenflödet i sydösterlig riktning, ner mot lågvattenpunkten vid Timmernabbens idrottsförenings grönyta som ligger 4 meter ovanför havsnivå. Kommunen anser att inget dagvatten förväntas rinna in i näromliggande bostadsområden.

PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

PLANERADE BYGG- RÄTTER

En detaljplan möjliggör endast förändringar i ett område och kan inte tvinga fram ny bebyggelse. I detta kapitel beskrivs de förändringar inom planområdet som planförslaget möjliggör. Efter att detaljplanen har vunnit lagakraft är det upp till fastighetsägare att utnyttja de möjligheter som uppkommer med en ny detaljplan.

Planområdet utgörs av två stora områden för kvartermark med bostadsändamål, där en egenskapsbestämmelse för högsta möjliga exploatering styr hur mycket av marken som får bebyggas. Planförslaget föreslår utökad byggrätt på fastigheterna Nyemåla 1:36 och 1:37. Detta för att kunna möjliggöra nya tillbyggnader och uterum i anslutning till befintliga byggnader, samt möjliggöra uppförandet av en föreningslokal. Samtliga fastigheter angränsar till antingen bil- eller gång- och cykelvägar. Därmed kommer en del av fastighetsgränserna inte kunna utökas i ytterkant, då detta skulle kunna försvåra för framkomligheten och snöröjningen.

I sydöstra delen av fastigheten Nyemåla 1:37 finns en yta med buskage som löper längst med Nyemålavägen. Här kan fastigheten utökas i ytterkant med ungefär 10 meter, denna yta ritas in som kvartersmark i detaljplanen. Ytan skulle kunna köpas in av fastighetsägarna. I den tidigare detaljplanen sträcker sig den korsprickade marken 10 meter in från Nyemålavägen, planförslaget reglerar detta så att korsprickmarken istället sträcker sig 5 meter in från vägen. Detta för att möjliggöra eventuellt uppförande av föreningslokal här, vilket bostadsrättsföreningen BRF Nyemåla har efterfrågat plats för.

Planen föreslår även en utökning av kvartersmarken vid grönyterna som löper längst båda sidor av Smittegårdsvägen. Detta medför att fastighetsgränsen för Nyemåla 1:36 skulle kunna utökas cirka 5 meter åt söder, samt att Nyemåla 1:37 kan utökas 5 meter åt norr. Marken är korsprickad.

På södra delen av Nyemåla 1:37 finns en yta som har upplåtits till fastighetsägaren genom ett nyttjanderättsavtal. Avtalet gäller en yta på cirka 20 m² som används till att utöka den befintliga parkeringsplatsen på fastigheten. Denna yta beläggs som kvartersmark i detaljplanen. Fastighetsägarna får möjligheten att köpa in marken som då skulle kunna nyttjas som boende- eller gästparkering.

Bebyggelsen på fastigheterna har en tydligt enhetlig karaktär. Samtliga byggnader är envåningshus färgsatta i en färgskala av gröna, blå och grå toner med vita knutar. För att bevara den tydliga karaktären inom dessa fastigheter sätts en planbestämmelse F₁ för utformning in. Bestämmelsen reglerar att ny bebyggelse (tillbyggnader, uthus) eller fasadändringar i området ska följa den befintliga karaktären. Fasadernas kulör ska vara samma som aktuellt hus. Vid utbyggnad av nya uterum bör man därför hålla sig i linje med skiljeväggen som går ut mellan lägenheterna, ej längre ut. Detta för att få ett enhetligt utseende på området. Bestämmelsen F₂ reglerar att nybyggnation ska utformas i trä.

Planen föreslår även en ökad byggrätt. Gällande detaljplan har en byggrätt begränsad till 25% av tomtarean. I planförslaget regleras byggnadsarean till 40%. Planen ändrar även hur byggnadsarean regleras, från bruttoarea till byggnadsarea. Byggnadsarea innebär arean som en byggnad upptar på marken.

GATOR & TRAFIK

Detaljplanen föreslår inga nya förändringar på gator eller trafik. Smittegårdsvägen samt gång- och cykelvägar i området planläggs enligt befintlig utformning. Ett tillägg av en yta på cirka 20 m² föreslås som eventuell parkering inom kvartersmark i detaljplanens södra del.

MILJÖ- KVALITETSNORMER

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att inte planen medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet. Detaljplaneförslaget medger inga större förändringar från befintlig användning. Viss förtätning av tillbyggnader och komplementbyggnader tillåts, samt en mindre utökning av kvartersmark. Inga nya bostäder planeras i planområdet som skulle kunna generera ökad trafik till och från området.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar luft, buller, eller vattenkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

PLANBESTÄMMELSER I en detaljplan anger kommunen gränser för vad som är allmän plats, kvartermark och vattenområden. Inom respektive område kan planbestämmelser anges som styr hur området får användas. Här följer en beskrivning av de planbestämmelser som finns i plankartan.

GATA

”Gata” är en generell användningsbestämmelse som tillämpas på allmän plats där fordonstrafik, gång- och cykeltrafik inom en tätort har sitt mål vid gatan.

B

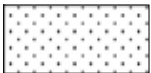
”B” är en generell användningsbestämmelse inom kvartermark som tillämpas för områden med boende av varaktig karaktär. B står för bostäder.



Siffran inom romben visar högsta tillåtna nockhöjd inom ett användningsområde.

e₁ 40%

”e₁” är en egenskapsbestämmelse som reglerar den max tillåtna byggnadsarean i % inom användningsområdet.



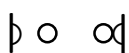
Mark som har punktprickad yta får ej förses med byggnad. Orsaken till att lägga punktprickad mark kan vara för att säkerställa avstånd till gator, bevara mark eller säkerställa åtkomst till exempelvis underjordiska ledningar.



Mark som är korsprickad får i regel endast bebyggas med en viss typ av byggnader. I detta fall endast uthus, garage eller samlingslokal.

b₁

”b₁” betyder att källare inte får finnas inom användningsområdet. Denna bestämmelse används vanligtvis inom lågt belägen mark som riskerar att översvämmas samt inom mark med höga radonhalter.



Utfart får inte anordnas mot gata där linjen är dragen.

f₁

”f₁” betyder att fasadändringar i området ska följa den befintliga karaktären i området. Fasader ska vara i trä och kulör ska vara samma som aktuellt hus. Samtliga uterum bör hålla sig i linje med skiljeväggen som går ut mellan lägenheterna, ej längre ut. Detta för att få ett enhetligt utseende på området.

f₂

”f₂” betyder att alla nybyggnationer ska utformas i trä.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 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 detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats såsom gator och naturområden inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägare till Nyemåla 1:36 och 1:37. Fastighetsägarna bekostar all eventuell fastighetsreglering, ny bebyggelse eller anläggning på kvartersmark inom planområdet. Ytterligare utredningar och åtgärder så som flytt och utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Driftkostnader

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

TEKNISKA FRÅGOR

Skanova har luft- och kabelanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

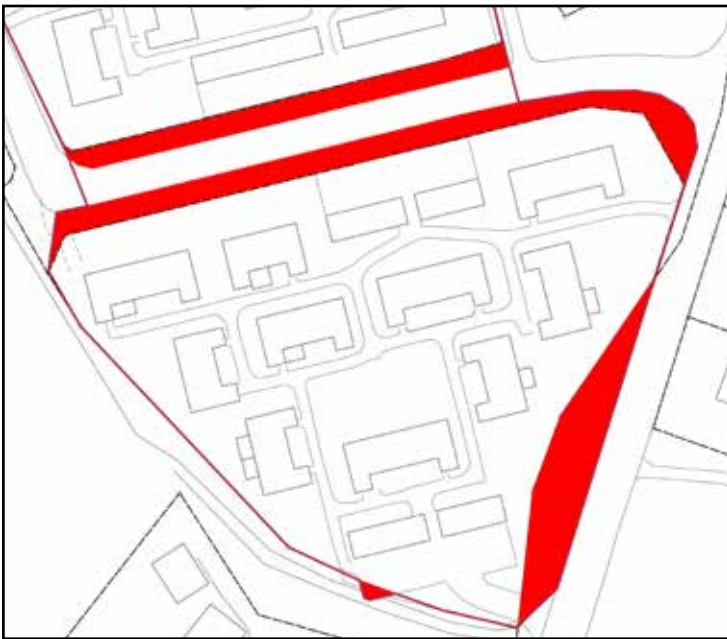
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA FRÅGOR
& KONSEKVENSER

Fastighetsreglering

Exploatören/fastighetsägaren initierar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Planförslaget möjliggör att fastigheten Nyemåla 1:37 tillåts köpa till mark norr, söder och sydöst om de befintliga fastighetsgränserna. Samt att Nyemåla 1:36 tillåts köpa till mark söder om fastighetsgränsen. I kartorna nedan visas ytor som kan tillfalla fastigheterna med blå färg och mark som kan avstås med röd färg.

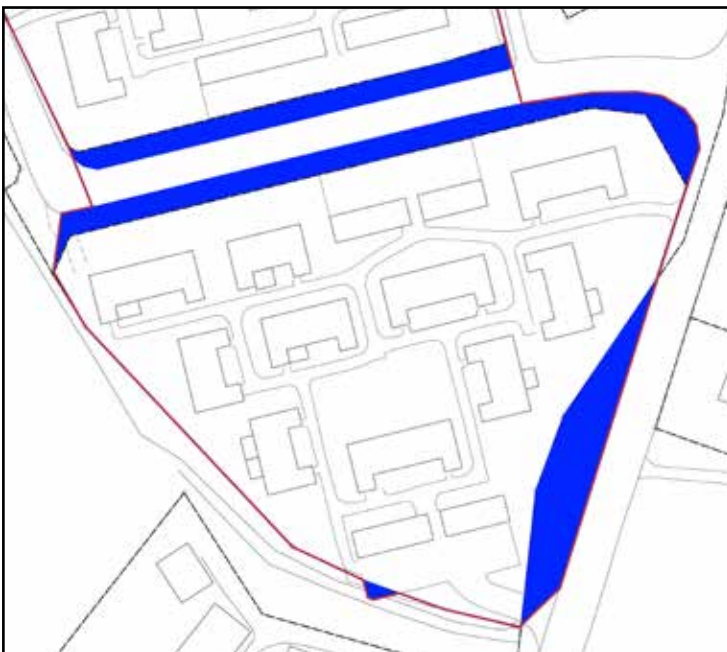


Nyemåla 1:36

Planförslaget möjliggör att ungefär 500 m² kan avstås från fastigheten 2:131.

Nyemåla 1:37

Planförslaget möjliggör att ungefär 660 m² kan avstås från Nyemåla 3:131. Ungefär 20 m² kan avstås från fastigheten Nyemåla 1:3. Samt ungefär 850 m² kan avstås från fastigheten Nyemåla 2:131.



Nyemåla 1:36

Planförslaget möjliggör att ungefär 500 m² kan tillfalla fastigheten Nyemåla 1:36.

Nyemåla 1:37

Planförslaget möjliggör att ungefär 1530 m² kan tillfalla fastigheten Nyemåla 1:37.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EV. KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

Planförslaget överensstämmer med de intentioner som beskrivs i Mönsterås Översiktsplan Del 2 - kusten 2006. Översiktsplanen finns tillgänglig på: www.monsteras.se/Bo-bygga/Kommunens-planarbete/Oversiktsplan.

MKB, SAMMANFATTNING

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte göras. Se motivering till bedömningen i planhandlingsbilagan *Undersökning - om planen antas medföra betydande miljöpåverkan*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 2019-08-07. Rev. 2019-01-08.

Tekniska förvaltningen

Martina Kleregård
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Plan- och exploateringschef