

DETALJPLAN FÖR FASTIGHET OKNÖ 1:394 M FL. MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Planprocessen	3
Tidsplan	3
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund	4
Syfte och huvuddrag.....	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB.....	4
Plandata	4
Lägesbestämning.....	4
Areal	5
Markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Kommunala beslut.....	5
Översiktsplanen.....	5
Gällande detaljplaner	6
Riksintressen	6
Strandskydd.....	7
Fornlämningar	7
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	7
Förutsättningar och förändringar	7
Historik	7
Natur	8
Miljöförhållanden	9
Risk och säkerhet.....	9
Bebyggelseområden	10
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	12
Sociala frågor.....	13
Genomförande	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	14
Tekniska frågor	14
Konsekvenser av planens genomförande.....	15
Ev konsekvenser av avvikelser från öp.....	15
MKB, sammanfattning	15
Sociala konsekvenser.....	15
Fastighetskonsekvensbeskrivning	15
Medverkande tjänstemän	15

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

Tidsplan

Detaljplanearbetet bedrivs med normalt planförfarande, vilket enligt 5 kap 11§ plan och bygglagen (2010:900) innebär att länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd.



Tidsaxel som visar skedena för ett normalt planförfarande.

Under samrådskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget. Efter beslut i byggnadsnämnden ställs det slutliga förslaget ut för granskning i minst tre veckor. Det går att lämna skriftliga synpunkter under granskningstiden. Det är också en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samrådet eller granskningen för att kunna överklaga beslutet. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen.

Uppdragsbeslut: 2014-04-15

Samrådsbeslut: 2014-06-05

Granskningsbeslut: 2014-07-21

Antagandebeslut: 2014-10-20

Laga kraft: 2014-11-18

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade enligt § 39/2014 att förvärva fastigheten Oknö 1:394. Gällande detaljplan anger område för samlingslokal. Detaljplanen ska ge möjlighet till förskola och bostäder. För att möjliggöra planerade förändringar behöver en ny detaljplan tas fram. Beslutsdatum 2014-04-15.

Syfte och huvuddrag

Oknö har de senaste åren förändrats från ett rekreationsområde med stor andel fritidsbebyggelse till att fler och fler permanentboende flyttat in. Detta ökar efterfrågan på bl a service i området. Syftet med planförslaget är att öka möjligheten till service, planförslaget möjliggör detta genom att tillåta centrumändamål och skolverksamhet. Även bostadsändamål medges i planförslaget. Det finns idag planer på att starta upp förskoleverksamhet inom planområdet.

I planförslaget har ett markreservat lagts ut i östra planområdesgränsen för att möjliggöra en eventuell framtida flytt av VA-ledningar som idag går rakt genom Oknö 1:394. Avsikten är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten vid intresse i framtiden.

Planförslaget medger även en utökning av fastigheten Oknö 1:394 söderut (ca 130 m₂) och norrut (ca 150 m₂).

Förenligt 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 miljökvalitetsnormerna överskrids. (MB kap 5.)

Se vidare under *Riksintressen* och *Miljökvalitetsnormer*.

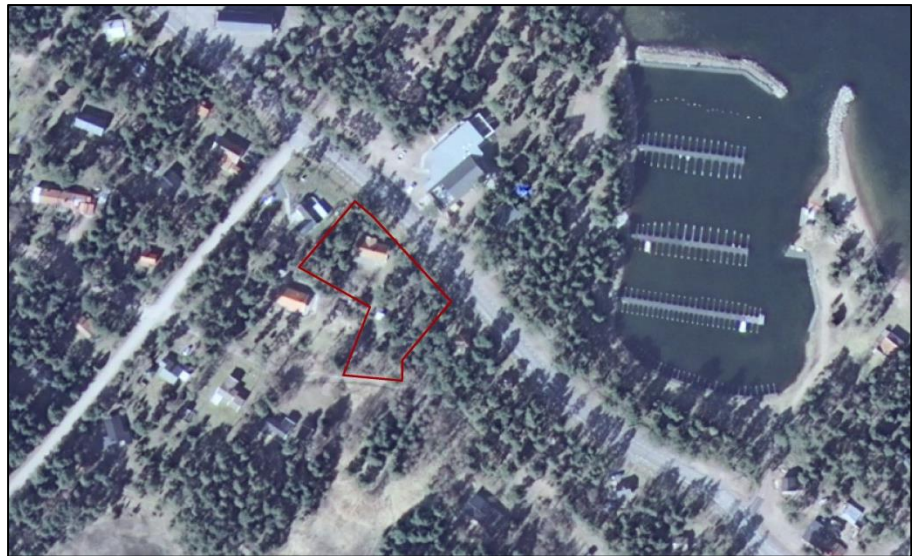
Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Oknö, ca 5 km sydost om Mönsterås centrum. Området avgränsas i norr av Oknövägen, i väst av Oknö 1:392 och Oknö 1:393, i öst av Oknö 1:519, och i söder av Mannegrundsvägen.



T.v. Översiktskarta över östra delen av Mönsterås kommun. T.h. Översiktskarta över Oknö.



Planområdets avgränsning

Areal

Områdets areal uppgår till ca 2,5 hektar.

Markägo- förhållanden

All mark ägs av Mönsterås kommun.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014-04-15 att ge byggnadsnämnden uppdraget till planläggning.

Byggnadsnämnden har i beslut 2014-05-08 gett plan- och byggavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet.

Översiktsplanen

I Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten, antagen 2006, redovisas hela delen av planområdet under beteckningen B, *Befintlig bebyggelse*. Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktsplanens.



Utdrag från Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten.

Gällande detaljplaner

Planområdet ingår i två gällande detaljplaner, och är betecknat i gällande planer som C – Samlingslokal och Huvudgata (detaljplan för Lillön) samt Natur (detaljplan för Oknö stugby).

Detaljplan för Del av Oknö 1:1, Oknö 1:2 m fl (Lillön), Mönsterås kommun. Laga kraft 2011-10-27.

Detaljplan för Del av Oknö 1:1, Oknö 1:518 m fl (Oknö stugby), Mönsterås kommun. Laga kraft 2010-04-28.



Gällande detaljplaner i planområdet.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett område av riksintresse för naturvård. Riksintresset *Mönsterås skärgård* sträcker sig från Påskallavik i norr till Timmernabben i söder och beskrivs kortfattat som *Variationsrik skärgård av främst geologiskt intresse*. Föreslagen markanvändning anses inte motverka riksintressets syfte.

Planområdet ingår även i ett område av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Riksintresset *högexploaterad kust* (MB 4:1 och 4:4) innebär i första hand en begränsning mot utbyggnad av nya fritidshus. Planen anses inte strida mot riksintressets syfte. Bedömningen grundar sig på att området omfattas av tätortsundantaget enligt Miljöbalken 4:1 2 st.

Strandskydd

Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ändras eller ersätts. Därmed gäller strandskydd 300 meter från Mönsteråsviken. Förutsättningen att upphäva strandskydd är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap 18 c § p 1, d.v.s att *området redan används på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Ett av strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till stränder och vattendrag. Strandskyddet syftar också till att skydda vattendragens naturvärden. Dessa bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Området där strandskyddet avses att upphävas markeras på plankartan med beteckningen a1. Strandskyddet avses upphävas inom all kvartersmark .

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

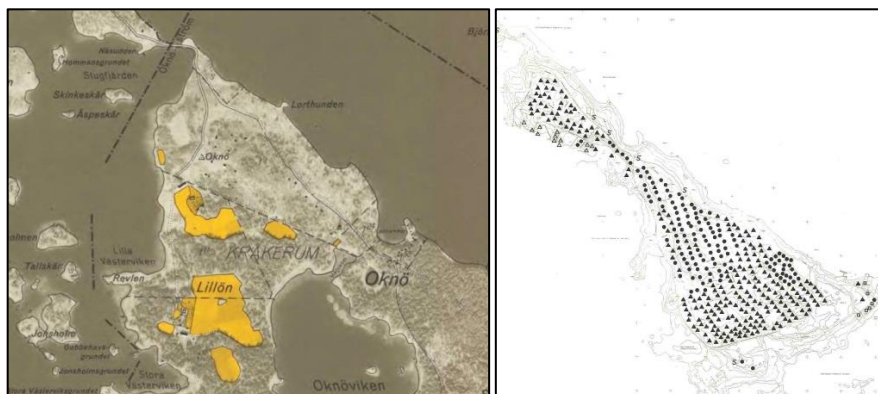
I samband med ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Historik

I början av 1950-talet påbörjades en utveckling på Oknö med syftet att kunna erbjuda enklare sommarbostäder, sedan dess har Oknö använts som bad- och rekreationsområde. I kartorna nedan syns Oknös förändring före och efter utbyggnaden av fritidsbebyggelse.

Bebyggelsen inom planområdet är uppförd 1989, i samband med denna byggnation revs en befintligt samlingslokal från 1937.



T.v. Oknö 1941, ekonomiska kartan. T.h. Oknö 1973, karta över bebyggelse.

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet lutar relativt kraftigt, från ca +6 meter i norr till +1 meter i söder. Marken är gräsbevuxen och ett antal björkar och tallar återfinns inom planområdet. Inga uppgifter finns om rödlistade arter

Planområdet är beläget på Mönsteråsåsen. Åsen är utpekad som *mycket högt naturvärde* i länsstyrelsens naturvårdsplan från 1997 samt *mycket skyddsvärd* i en grusinventering från 1985. Länsstyrelsen har tagit med planområdet i dessa rapporter. Kommunen bedömer dock att inga större naturvärden riskerar att gå förlorade vid genomförande av detaljplanen.



Foto över Oknö 1:394

Skogsbeståndet på Oknö karakteriseras av hedartad tallskog. Trädsnittet utgörs i huvudsak av barrskog av tall med inslag av gran, men även lövträd såsom björk, ek, asp och fågelbär. Mellansnittet utgörs av främst ungtall,

häggmispel och ränn. Enen dominerar buskskiktet och det nedre mellanskiktet.

Geotekniska förhållanden

Hela Oknö är belägen på sandstensberggrund och ligger på Mönsteråsåsens yttersta utlöpare i Kalmarsund.

Miljöförhållanden

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 trafikalt strande verksamheter som det kan komma i fråga. Detaljplanen medger besöksanläggningar (skol- och centrumändamål) men bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Norr om planområdet återfinns Oknövägen med en årsdygnstrafik på ca 1600 fordon. Bullernivåerna i området bedöms inte medföra skadliga risker för människors hälsa och inte heller överskrida gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdet är beläget i två delavrinningsområden, *Mot Mönsteråsområdet* *Sek namn och Mynningen i havet*. Båda delavrinningsområden mynnar ut i vattenförekomsten Mönsteråsområdet. Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljökvalitetsnormer för vatten i Mönsteråsområdet. Den ekologiska statusen har klassats som måttlig och den kemiska som god. Området 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.

Höga vattenstånd/Översvämning

Risk och säkerhet

Enligt kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk för området. De södra delarna av planområdet ligger under +2,5 meter, en nivå länsstyrelsen i Kalmar län rekommenderar som lägsta golvnivå för nyuppförda byggnader. Plankartan reglerar endast lägsta tillåtna golvnivå för huvudbyggnad. Lägsta golvnivå för komplementbyggnader (uthus, förråd m.m.) regleras inte i detaljplanen. Komplementbyggnader är sk nyttobyggnader vars funktioner inte kan ses

som lika komplexa med samma höga krav på tekniska lösningar och installationer i form av ex ventilation, värme och isolering som huvudbyggnader. Komplementbyggnader bör dock utformas och inredas med hänsyn till risk för ev. översvämning.



Blått fält visar mark belägen under +2,5 meter.

Bebyggelse- områden

Befintlig och planerad bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med en samlingslokal uppförd 1989. Gällande plan medger endast samlingslokal (C). Planförslaget medger bostäder, centrumändamål och skolverksamhet (BCS).

Då Oknö de senaste åren har fått en allt större andel permanentboende har efterfrågan på service ökat. Genom planförslaget möjliggörs centrumsändamål och skolverksamhet inom planområdet. Det finns idag planer på att starta upp förskoleverksamhet inom planområdet.

För att säkerhetsställa att detaljplanen medför en god bebyggd miljö som passar in i området har planbestämmelser som reglerar utnyttjandegrad, nockhöjd, takvinkel, antal våningar, och fasadmaterial införts.

Ny bebyggelse inom BCS-området medger byggnader med max en våning och maximal nockhöjd på 6,5 meter. Största tillåtna takvinkel är reglerad till 27 grader. För centrumändamål och skolverksamhet medger planförslaget max 400 m² byggnadsarea, för bostäder 160 m² byggnadsarea per fastighet.

Marknivån sluttar i området från ca +6 meter i norr till planområdets lägsta punkt i söder på ca +1 meter. Nya byggnader ska uppföras med färdig golvhöjd minst +2,5 meter. Höjdskillnaden inom planområdet skapar förutsättningar för suterränghus, även där ska färdig golvnivå vara minst 2,5 meter.



Planområdets bebyggelse

Service

Planförslaget ger förutsättningar till ett ökat utbud för både kommersiell som offentlig service på Oknö. Planbeteckning S medger skolverksamhet, och beteckningen C tillåter handel, butiker, gym, teater m.m. Planområdet är beläget ca 5 km sydost från Mönsterås centrum, med dess utbud av handel och service.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet innehåller inga trafikområden. Norr om Oknö 1:394 går Oknövägen med separerat GC-stråk. Planområdet avgränsas i söder av Mannegrundsvägen. Parkering ska lösas på kvartersmark.



T.v. Mannegrundsvägen. T.h. Oknövägen

Kollektivtrafik

Oknö trafikeras av närtrafik, vilket betyder att trafik beställs vid önskad resa. Kostnaden är densamma som övrig kollektivtrafik och alla har rätt att utnyttja tjänsten. Närtrafiken är tillgänglig mellan 07-18 på mån-fre, och 08-17 på lör, sön, och helgdagar.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggt inom planområdet. Vattenförsörjningen sker via överföringsledningar från en ytvattentäkt i Finsjö. Tillåtet råvattenuttag och reningskapacitet är tillräckligt och täcker områdets behov.

Dagvatten

Planområdet är beläget på en rullstensås med god infiltrationsförmåga. Dagvatten tas om hand lokalt inom den egna fastigheten, är detta ej möjligt ska fastighetsägaren kontakta Mönsterås kommuns VA- avdelning för teknisk lösning.

Vid större nederbörd som återkommer med flera års mellanrum kan planområdets nivåskillnader leda till att dagvatten avrinner söderut. Vid ett 20-års regn blir avrinningsmängden i området ca 42 m³. Denna mängd avrinner naturligt söderut till ett större naturområde som i sin tur står i förbindelse med recipienten. Dagvattenhanteringen inom planområdet bedöms enligt kommunens avdelning för Teknisk service inte leda till större problem.

Energi (uppvärmning, elförsörjning, gas, förnybara energikällor m.m)

Eon 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 vid korsningen Oknövägen/Ramsövägen, ca 600 meter nordväst om planområdet.

Fibernät

Fibernät är i dagsläget inte utbyggt på Oknö. Mönsterås kommun planerar att ansluta Oknö till stadsnätet när minst 50% av fastigheterna har tecknat avtal om anslutning.

Förutsättning för räddningsingripande

Räddningstjänstens framkörningstid till planområdet är 10-20 minuter. Två brandposter återfinns inom 100 meter från planområdet.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

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

Sociala frågor

Tillgänglighet

Bostäder och lokaler 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.

Trygghet och säkerhet

Vid förskoleverksamhet är det viktigt att skapa trygghet för personal och för föräldrar som hämtar och lämnar barn på sena tider. Detta kan bl.a. göras genom god belysning, både inom- och utomhus, samt på parkeringar och allmänna ytor.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande och beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige 20 oktober 2014. Se även *Tidsplan*, s 3.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till fem år från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga ut i enlighet med detaljplanen. Den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning

Mönsterås kommun ansvarar för detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

All mark inom planområdet ägs av Mönsterås kommun. Planförslaget medger att ca 280 m² av idag planlagd allmänplatsmark ändras till kvartersmark för BCS-ändamål. Av dessa ca 280 m² är ca 130 m² idag planlagt som natur och är beläget precis söder om Oknö 1:394. Resterande 150 m² återfinns direkt norr om Oknö 1:394 och är planlagt som trafikområde i gällande plan.

I planförslaget har ett markreservat placerats i östra planområdesgränsen för att möjliggöra en eventuell framtida flytt av VA-ledningar som idag går rakt genom Oknö 1:394. Befintlig ledning är säkrad med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Exploatören bygger och bekostar all bebyggelse och alla anläggningar inom området. Utredningar och åtgärder som föranleds av dessa bekostas av exploatören. Exploatören ska även bekosta eventuella skyddsåtgärder gällande buller och/eller vibrationer som kan komma att behövas vid genomförandet av detaljplanen.

Kostnader som är förbundna med att tillskapa rätt (servitut, ledningsrätt och/eller annan nyttjanderätt) för anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

Tekniska frågor

Nybyggnadskarta kommer att krävas för nybyggnad inom området.

Konsekvenser av planens genomförande

Ev konsekvenser av avvikelser från öp

Planförslaget överensstämmer med Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kustens intentioner. Översiktsplanen finns tillgänglig på www.monsteras.se.

MKB, sammanfattning

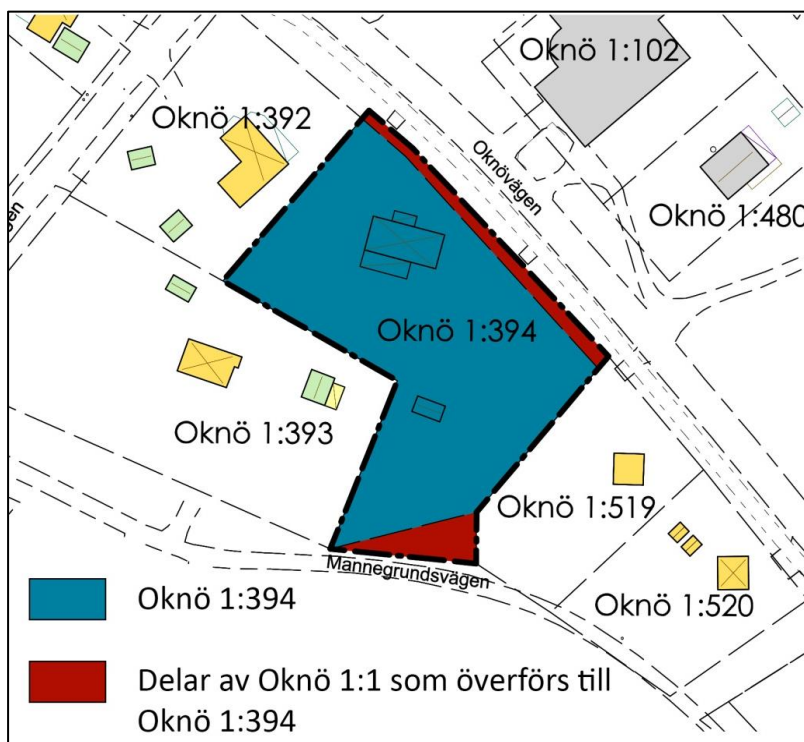
Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Sociala konsekvenser

Ändrad markanvändning möjliggör för ökad service för boende på Oknö.

Fastighets- konsekvens- beskrivning

All mark inom planområdet ägs av Mönsterås kommun. Planförslaget medger förutom förändrad markanvändning även en utökning av Oknö 1:394 med ca 280 m².



Fastighetskonsekvenskarta

Medverkande tjänstemän

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

Mönsterås den 21 juli 2014.

Henrik Eriksson
Planarkitekt

Plan- och byggchef
Anders Andersson



*Detaljplan för
Fastighet Oknö 1:394 m fl
Mönsterås kommun
Dnr 171/2014*