

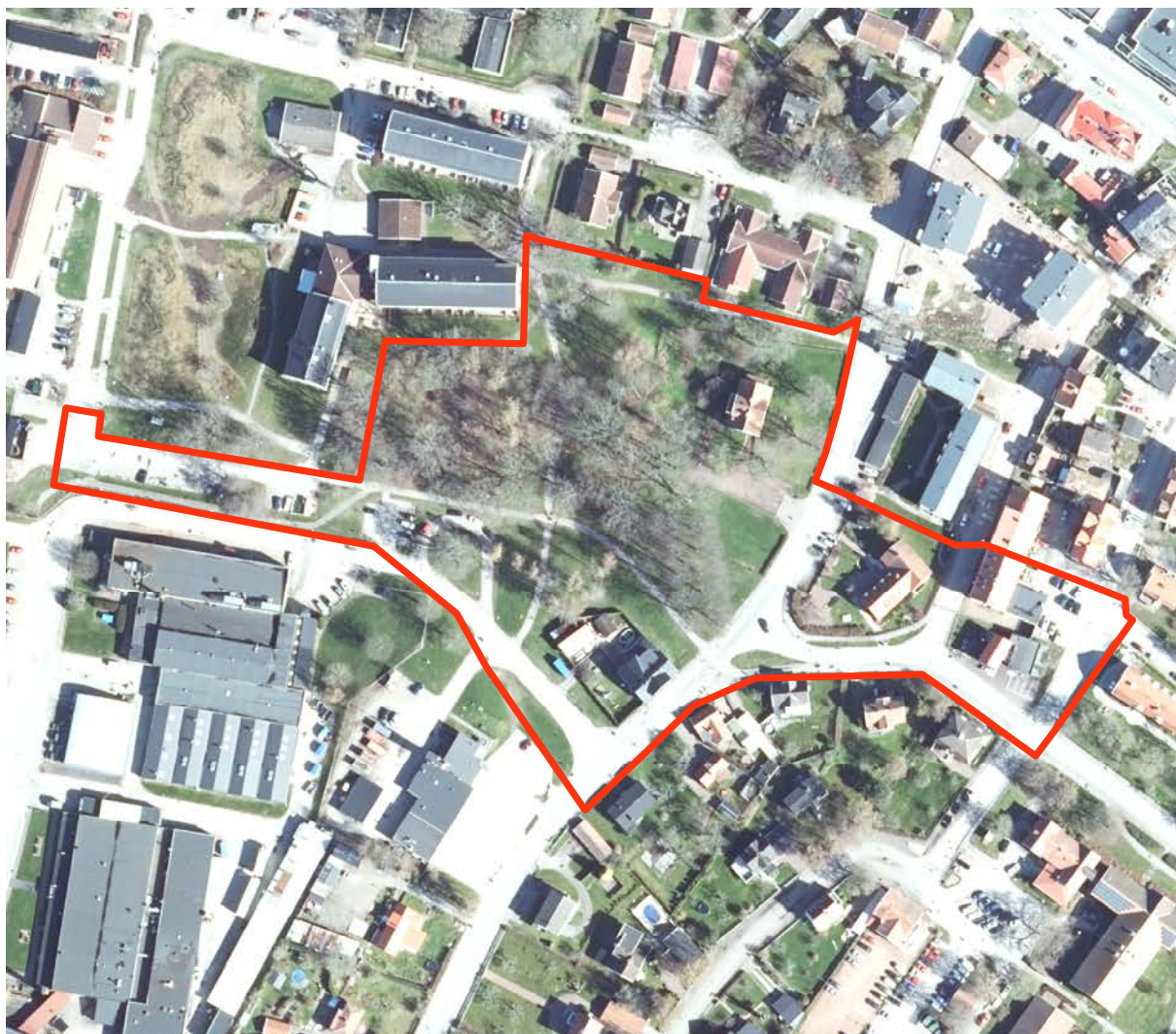


Antagen av BN § 130 /2018-09-27
Laga kraft 2018-10-25

*Detaljplan för kv. Ringblomman m.fl.
(Ringblomman 1, Gullriset 1, Gladan 4,
Storken 5 och 6 samt del av Smörblomman
1, Mönsterås 4:1, 5:1 och 7:1)
Mönsterås samhälle, Mönsterås kommun,
Kalmar län
Dnr 2017/328*

DETALJPLAN FÖR KV. RINGBLOMMAN M.FL. MÖNSTERÅS SAMHÄLLE MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Planprocessen	3
Tidplan	4
Planhandlingar	4
Syfte och huvuddrag	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	5
PLANDATA	6
Lägesbeskrivning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Kommunala beslut	7
Översiktsplan	7
Kulturmiljöskydd	7
Gällande detaljplaner	8
Riksintressen	8
Strandskydd och fornlämningar	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	9
Historik	9
Mark, vegetation, och djurliv	10
Geotekniska förhållanden	12
Förorenad mark och radon	12
Miljökvalitetsnormer	13
Hälsa och säkerhet	14
Bebyggelseområden	15
Planerade byggrätter	19
Teknisk försörjning	24
Gator och trafik	25
Sociala frågor	27
Planbestämmelser	27
GENOMFÖRANDE	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	33
Ekonomiska frågor	34
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	36

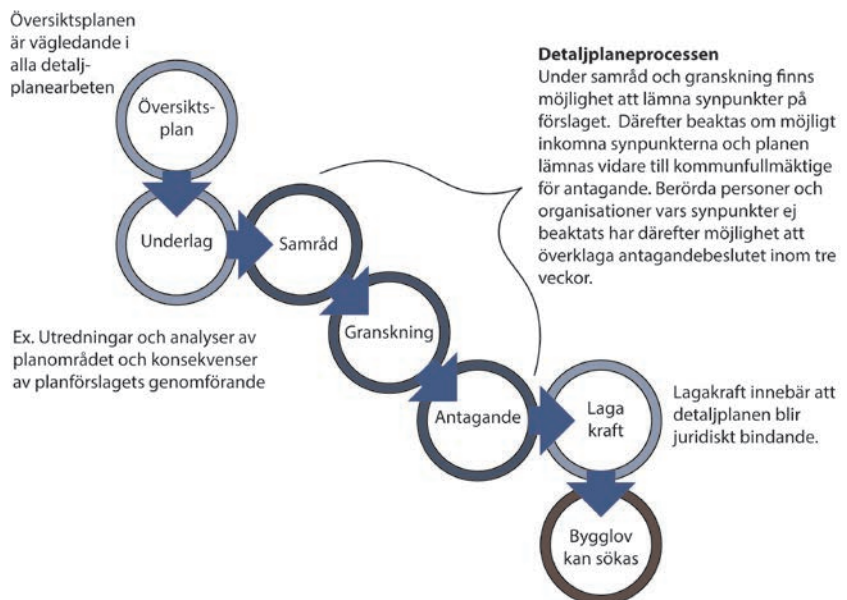
INLEDNING

PLANPROCESSEN

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, planen ligger sedan som grund för beslut om t ex bygglov. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller täcks över av en ny. I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning som beskriver 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. Även grundkarta, behovsbedömning och fastighetsförteckning ska tas fram till detaljplanen. Beroende på planens omfattning kan också ytterligare handlingar behövas tas fram, ofta i form av olika utredningar.

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.



Figur som visar detaljplanprocessen

TIDPLAN

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande, 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.

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 två 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. Detaljplaner som tas fram med standardförfarande antas normalt av byggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Om inget överklagande sker får planen laga kraft. Bygglov kan sedan beviljas och byggnation/genomförande påbörjas. Detaljplanen var ute på samråd 2018-01-30 t o m 2018-02-20. och ute på granskning 2018-07-09 t o m 2018-08-20 på följande platser: Kommunhusets entré och byggnadsnämndens kansli, Kvarngatan 2, Mönsterås huvudbibliotek samt på kommunens hemsida www.monsteras.se. I det bifogade granskningsutlåtandet har alla inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats.

Uppdragsbeslut: 2015-07-20

Samrådsbeslut: 2018-01-25

Granskningsbeslut: 2018-07-04

Antagandebeslut: 2018-09-27

Laga kraft: 2018-10-25

PLAN- HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta i skala 1:1000

Planbeskrivning

Grundkarta

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Planprogram

Samrådsredogörelse

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en centrumnära förtätning med bostäder samt förskola. Detta genom att möjliggöra fler byggrätter, öka byggrätter samt genom att tillåta boende och skola genom ändrad planbestämmelse. Det ingår även att göra befintlig bebyggelse planenlig.

Planen syftar dessutom till en ny koppling mellan Åsevadsgatan och Ålgerumsvägen genom att Jacobs gränd och Lillgatan byggs samman.

Stora delar av planen ingår i området som betraktas enligt kommunfullmäktiges beslut den 27 november 2017 (95 §) som "kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde" enligt Plan- och bygglagen (PBL 8 kap 13 §) Två av de befintliga byggnaderna pekas ut som kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader, samt två byggnader som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Därför ingår det även i syftet att gynna ett bevarande av planens kulturhistoriska värden.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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.

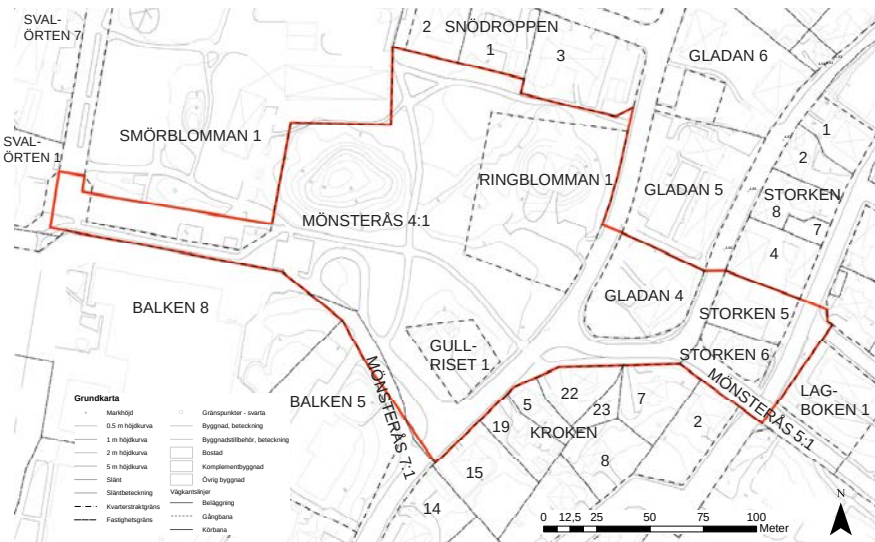
PLANDATA

LÄGES- BESKRIVNING

Planområdet är beläget i centrala Mönsterås samhälle. Området sträcker sig från kv. Svalörten i väst till fastighet Lagboken 1 i öst och avgränsas i nordväst av kv. Smörblomman, i norr av kv. Snödroppen, i nordöst av fastighet Gladan 5 och Storken 4. I sydväst avgränsas området av kv. Balken och i sydöst av kv. Kroken.

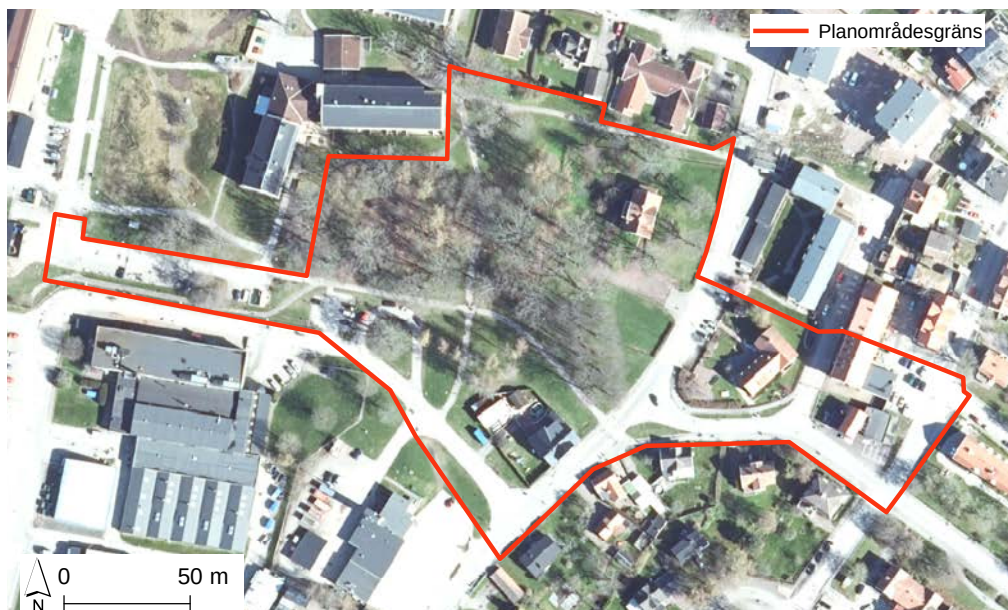


Planområdet är beläget i centrala Mönsterås samhälle.



AREAL

Planområdet omfattar ca 2,8 hektar.



Planområdets avgränsning skala 1:3000

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Storken 6 och Gullriset 1 är privatägda. Storken 5 ägs av Prolocutor AB. Gladan 4 ägs av Mönsterås Pensionärsförening. Smörblomman 1 (som enbart berörs till liten del) ägs av Mönsterås Bostäder AB. Övriga ytor som påverkas av planen (Ringblomman 1, Mönsterås 4:1, Mönsterås 5:1 och Mönsterås 7:1) är kommunägda.

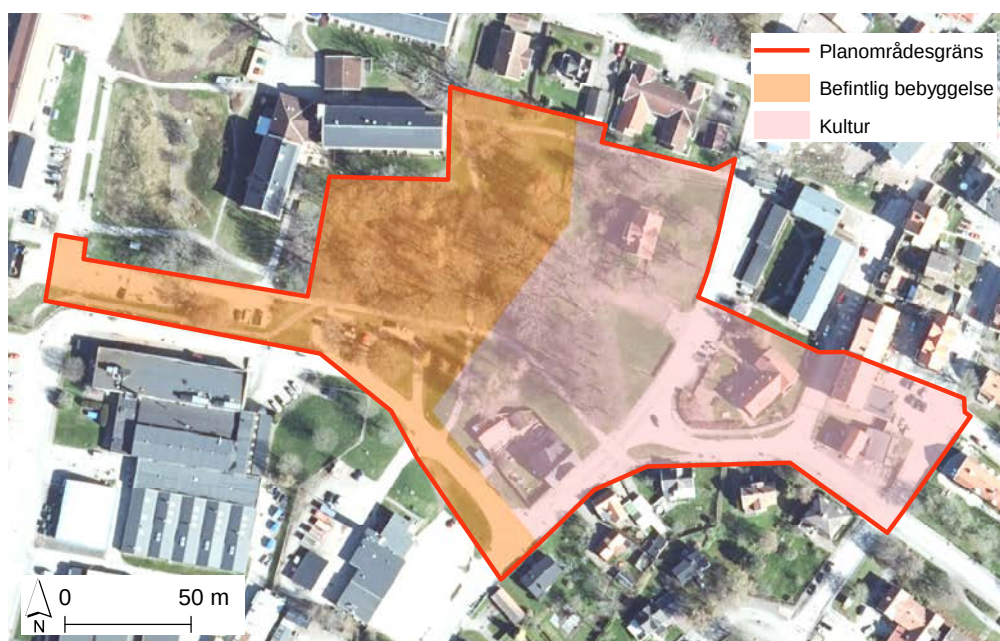
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

KOMMUNALA BESLUT

Planansökan godkändes. Beslutet togs av plan- och byggchef på delegation av byggnadsnämnden 2015-07-20.

ÖVERSIKTSPLAN

Området delas i två delar i Mönsterås Översiktsplan del 2 Kusten, antagen 2006, och benämns som "B, Befintliga bebyggda områden" samt "K, Mark- och vattenområden där kulturvärden prioriteras". Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktsplanen.



Utdrag från Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten skala 1:3000

KULTURMILJÖ- SKYDD

Samma område i detaljplanen som enligt figur ovan ingår i översiktsplanens område "K, Mark- och vattenområden där kulturvärden prioriteras" betraktas även enligt kommunfullmäktiges beslut den 27 november 2017 (95 §) som "kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde" enligt Plan- och bygglagen (PBL 8 kap 13 §). Området får förändras men inte förvanskas. De kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaderna får förändras men inte förvanskas. Dessa byggnader ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras (PBL 8 kap 14 §). Kulturhistoriskt särskilt värdefulla eller värdefulla byggnader bör inte rivas eller flyttas. (PBL 9 kap 34 §). Utöver föregående skydd omfattas alla byggnader i Sverige av varsamhetskravet i Plan- och Bygglagen (PBL 8 kap 17 §). Detta innebär att ändring av en byggnad alltid ska utföras varsamt, så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Även underhållet av en byggnad ska anpassas till dessa värden och till omgivningens karaktär (PBL 8 kap 14 §).

GÄLLANDE DETALJPLANER

Området är idag planlagt enligt gällande ändring av stadsplan för Kv. Smörblomman, Svalörten, Vårlöken m.fl. 0861-P15 från 1987 som park, gatumark och en liten del för allmänt ändamål som idag ligger utanför kvartersmark intill dagens brandstation (Mönsterås 4:1 samt Mönsterås 7:1) och bostäder (Smörblomman 1, Gullriset 1 och Ringblomman 1, gamla prästgården). Samt enligt detaljplan för Kv. Gladan 0861-P22 från 1988 som samlingslokal (Gladan 4, gamla församlingshemmet) och gatumark (Mönsterås 4:1). Samt enligt ändring av stadsplan för Kv. Gladan, Storken och Brinken 08-MÖS-302 från 1968 som bostäder och handelsändamål (Storken 5 och 6) och gatumark (Mönsterås 4:1 och Mönsterås 5:1).

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår 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 bedöms inte strida mot riksintressets syfte. Bedömningen grundar sig på att Mönsterås tätort omfattas av tätortsundantaget enligt Miljöbalken 4:1 2 st.

Planområdet öst om Parkgatan omfattas av riksintresseområde H56 för kulturmiljövården. År 2015 fastställdes en ny avgränsning och beskrivning av området, som anger följande motivering: "Köping med småstadskaraktär som i nära samband med vatten utvecklats på en ås, något som sedan 1700-talet präglar både bebyggelse, gator och tomtstrukturer." I riksintressebeskrivningen identifieras såväl gatu- och fastighetsstrukturen som den småskaliga bebyggelsen som viktiga uttryck för riksintresset:

- Storgatan som sedan medeltiden följer en rullstensås med branta tvärgator och utblickar mot hamnen och havet.
- Långsmala tomter utmed Storgatan och Sjögatan.
- Bebyggelse och trädgårdar i samma läge sedan tidigt 1800-tal.
- Puts- och trähusbebyggelse utmed Stor- och Sjögatan målade i ljusa färger och med 1½ till 2½ våningars höjd.

Enligt Miljöbalken 3 kap 6 § skall det skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

STRANDSKYDD OCH FORN- LÄMNINGAR

Planförslaget berörs inte av strandskydd.

Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

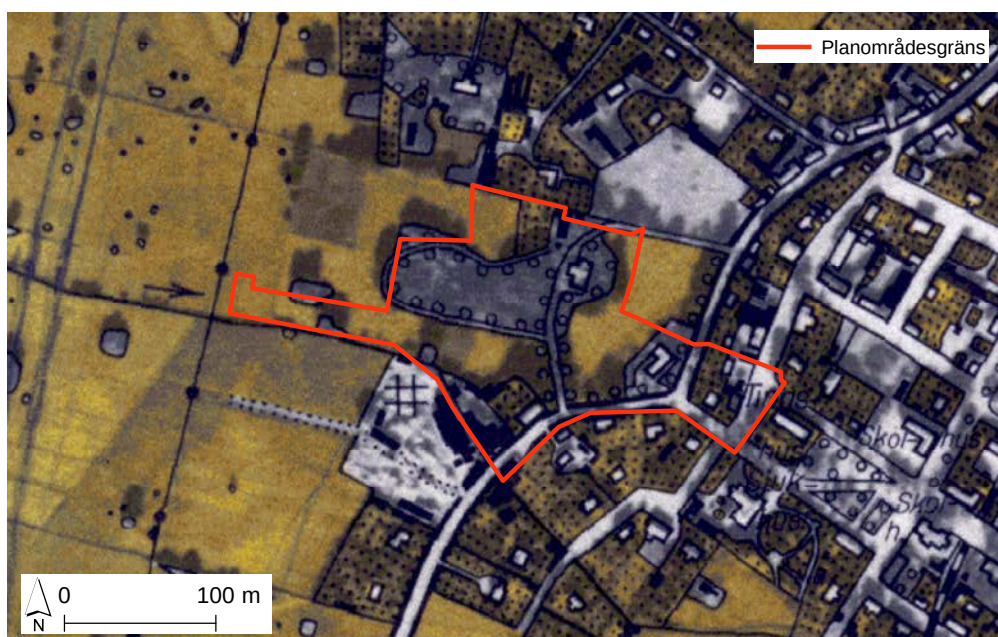
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANENS BEHOV AV MKB (MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING)

I samband med ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap 34 § och miljöbalken MB 6 kap 11 §). Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Som stöd för kommunens ställningstagande har en behovsbedömning, daterad 2018-01-16, upprättats och bifogas planhandlingen. Behovsbedömningen utgör grund för kommunens ställningstagande att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget medför enbart en varsam förtätning på redan tidigare detaljplanelagd mark. Den ökade bebyggelse som planen medger bedöms inte orsaka betydande störningar eller risker för människor eller miljö. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

HISTORIK



Ekonomiska kartan från 1941. Planområdets ungefärliga läge i rött skala 1:5000

MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

Marken i planområdet består av till största del av parkmark, den så kallade "Prästkullen", och gatumark men även kvartersmark med bostadsbebyggelse, samlingslokal samt handelsändamål. Terrängen varierar från strax under 2m till 4m över nollplan med två kullar, den ena (där prästbostaden ligger) på ca 5m och den andra (trädbevuxna kullen i parkområdet) uppnår 6m. En del av Mönsteråsåsen ingår även i planområdet i öst och här stiger marken till strax över 7m över nollplan.

På den ekonomiska kartan från 1941, se föregående sida, finns den gamla infartsallén till prästbostaden med. Trädens exakta läge stämmer inte helt överens med kartan från 1941, men tio lindar i två rader om fem träd i varje finns fortfarande kvar i fint skick och är ett värdefullt landskapsarkitektoniskt inslag i grönstrukturen ur ett såväl kulturhistoriskt perspektiv som ur ett nutida perspektiv. Allén har stora värden både för den biologiska mångfalden och för de människor som passerar eller vistas i parken. Alléen är biotopskyddad enligt 7 kap 11 § miljöbalken och får inte fällas. Detta biotopskydd kommer att kvarstå efter detaljplanens genomförande. Dispens från biotopskyddet är inte aktuellt eftersom intentionen är att bevara allén. Lindallén som idag delvis står på kvartersmark kommer i planförslaget helt att stå på allmän platsmark i och med att kvartersmarken smalnas av för att tillgängliggöra allén för allmänheten. Inom planområdet finns en mycket fin gammal ek, se bild på nästa sida, som idag står i Lillgatans vändplan, intill den tidigare åkerholme som skymtas på den ekonomiska kartan strax söder om dåtidens park. Även detta träd är av stort värde för framtiden och bevaras i planförslaget i och med att vändplanen tas bort och marken införlivas i parken. Nedtagning av skyddsvärda träd eller träd som snart blir skyddsvärda i framtiden kan kräva anmälan om samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Med skyddsvärda träd menas jätteträd (levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd), mycket gamla träd (levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år) och grova hålträd (levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen).

Inga större naturvärden anses försvinna i och med exploateringen eftersom parken, "Prästkullen", med planområdets största naturvärden bevaras i planförslaget som parkmark. Inga uppgifter finns om rödlistade arter. Däremot finns det goda förutsättningar i parken för en stor biologisk mångfald. Delar av dagens parkmark har varit park under mycket lång tid och finns med på den ekonomiska kartan, se föregående sida. De naturlika kullarna ingick i den historiska prästparken. Kullarna är bevuxna av flertalet äldre träd, bland annat ett antal stora ekar, men har även ett busk- och fålskikt. Buskvegetationen utgör ett gott skydd för småfåglar och de äldre träden har goda förutsättningar för att gynna



Den västra trädbevuxna kullen.



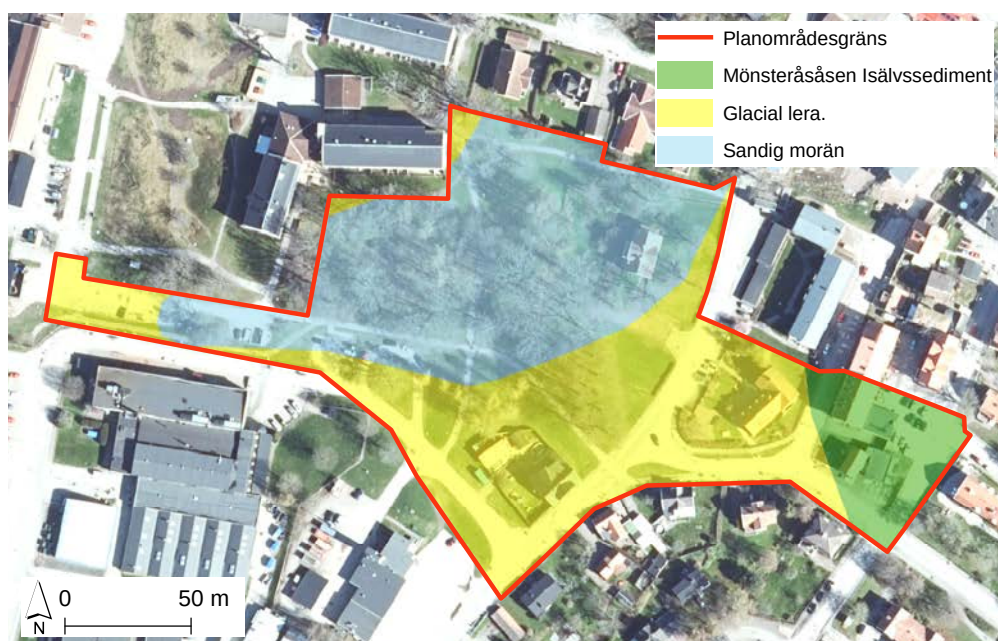
Eken i Lillgatans vändplan.

reproduktion samt bostad för en mångfald insekter och smådjur. Parkens storlek har betydelse för den biologiska mångfalden och "Prästkullen" är en av de största mest centrala parkerna med dessa kvaliteter. Barn som får leka i natur får bättre motorik och koncentrationsförmåga. Här utgör naturbackarna i parken en stor tillgång för förskolorna i området. Åsen i planområdets östra del ingår i länsstyrelsens naturvårdsplan Mönsteråsåsen.

Kullarna skärmar av en parkdel i norr som idag är en klippt gräsyta omgiven av stora uppvuxna träd. Denna parkdel är den lugnaste platsen i parken, helt skilt från omgivande trafikerade gator. Det finns ett stort värde för boende och besökande i Mönsterås att bevara parken med kullarna, allén och den lugna platsen som en helhet. Naturen motverkar stress och ökar kreativiteten hos dem som vistas i den. Närheten till natur och träd erbjuder en kravlös, vaken vila som minskar stressnivåerna, ökar immunförsvaret och sänker puls och blodtryck, vilket minskar risken för att dö i förtid. Träd inger trygghet och perspektiv på tiden. Stora och gamla träd har störst effekt eftersom de bäst förmedlar det långsamma och livsbejakande växandet. För att ett område ska kunna användas som plats för återhämtning och upplevas som ostört och tyst krävs det en viss storlek på området och att det ligger skyddat ifrån trafik och andra bullerkällor. Parken är den mest centrumnära parken i köpingen som har dessa kvaliteter, vilket gör att just denna park har ett extra stort värde för folkhälsan. Parkens lugna plats kan utvecklas mer för att gynna återhämtning och kommer att bli ännu viktigare när bostadsbebyggelsen i området ökar. Parken är dessutom en stor tillgång som bostadsnära natur, framförallt för de äldre som inte kan ta sig så långt ifrån hemmet. Intill ligger äldreboendet Prästkullen med 32 servicelägenheter. År 2020 tillkommer socialförvaltningen med ytterligare 40 lägenheter på Smörblomman 5, vars boende kommer att kunna nyttja parken som bostadsnära natur.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets berggrund utgörs enligt SGU:s översiktliga kartor av granit. Planområdet omfattar, i öst, en del av Mönsteråsåsen precis där åsen tvärt viker av österut. Jordarten här, på fastigheterna Storken 5 och 6 samt gatumark intill, består av Mönsteråsåsens isälvsediment. Rullstensåsen ingår även i länsstyrelsens grusinventering. Närmast åsen, på fastigheterna Gladan 4, Gullriset 1 och de södra delarna av Ringblomman 1 samt de största delarna av resterande gatumark, består jordarten av glacial lera. På den största delen av parkmarken och fastigheten Ringblomman 1 består jordarten av sandig morän, liksom en liten del av gatumarken vid Jacobs gränd. Se utdrag från SGU:s översiktliga jordartskata nedan.



Planområdets jordarter. Utdrag från SGU:s översiktliga kartor skala 1:3000

FÖRORENAD MARK OCH RADON

I planområdets södra del, ungefär vid nuvarande brandstationen, finns ett potentiellt förorenat område där Rosendahls sågverk och träförädling tidigare låg. Här har även en tändsticksfabrik legat (1869-1887). Rosendahls sågverk har inventerats enligt MIFO fas 1, metodiken för inventering av förorenade områden, och riskklassats till 3, måttlig risk för människors hälsa och miljö. Vid en riskklassning enligt MIFO fas 1 görs det endast en arkivstudie, inga markundersökningar.

Det finns även ett potentiellt förorenat område på Gullriset 1 där Wideström och Gustafsson, bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri, låg. Objektet Wideström och Gustafsson är endast identifierat vilket betyder att den endast är angiven som potentiellt förorenad, ingen riskklassning eller några undersökningar har utförts.

Mark inom planområdet kan vara förorenat och kräver därför en skärpt uppmärksamhet vid markarbeten för att upptäcka eventuella föroreningarsamt samt en korrekt hantering av massor som tas från området. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas i enlighet med miljöbalken 10 kap. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten. För markanvändning bostäder gäller KM, känslig mark-användning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. För allmän platsmark, dvs. park samt gatumark och kvartersmark avsedd för parkering med uthus och garage samt komplementbyggnader kopplade till bostäder gäller MKM, mindre känslig markanvändning.

I kommunens översiktliga radonutredning har marken klassats som normalradonmark (10-50 kBq/m³) och normal/högradonmark vilket innebär att radonhalten kan överstiga 50kBq/m³. Samtliga huvudbyggnader ska uppföras i radonsäkert utförande om inte radonundersökning visar annat. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med marken utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden.

MILJÖKVALITETS-NORMER

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.

Det är främst i storstäder som det finns problem med att uppfylla miljö kvalitetsnormerna 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 bl. a. centrumverksamhet, handel och bostäder vilket kan alstra ökad trafik, men bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planområdet omfattas inte av de normer för buller som finns då varken större vägar (3 miljoner fordon/år), större järnvägar (30 000 tåg/år), eller större civila flygplatser (över 50 000 flygrörelser/år) finns i närheten. Se mer under *Gator och trafik*.

Planområdet är beläget i delavrinningsområdet *Mot Mönsteråsområdet* som mynnar ut i vattenförekomsten *Mönsteråsområdet*. Vattenmyndigheten i Kalmar har beslutat om miljö kvalitetsnormer för vatten i Mönsteråsområdet. För den ekologiska statusen som har klassats som måttlig finns ett kvalitetskrav om att god ekologisk status ska uppnås till 2027. Den kemiska statusen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus och där gäller kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus med undantag för

HÄLSA OCH SÄKERHET

bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Området har i dagsläget troligtvis en minimal påverkan på vattenförekomsten. Detta gäller även planområdets påverkan på recipienten Kalmarsund. Bedömningen grundar sig på att dagvatten som samlas inom planområdet tas om hand genom dagvattenledningar och förs tills en dagvattendamm med tillräcklig kapacitet. Se mer under *Dagvatten*, under *Teknisk försörjning*.

Höga vattenstånd

Några miljö- eller riskfaktorer som hotar människors hälsa och säkerhet bedöms inte uppkomma på grund av planen. Då delar av planområdet är beläget i riskzonen för framtida temporära översvämningar kommer krav finnas på att byggnads konstruktion på nya huvudbyggnader ska klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000. Detta är viktigt för att minska sannolikheten för fuktskador i bl.a. grunden. Att bestämmelsen inte utgår ifrån färdig golvnivå, eller grundläggningsnivå har att göra med att det kan finnas tekniska lösningar som kan säkerställa byggnadens konstruktion vid höga flöden och att det är då olämpligt att indirekt förbjuda dessa lösningar genom planbestämmelser om golv-, eller grundläggningsnivå.

Industribuller/Närhet till miljöfarlig verksamhet

Den föreslagna kvartersmarken, avsedd för boende, ligger som närmast 60 meter till befintlig industri, Stece Fjädrar AB, på fastigheten Balken 8. Däremellan ligger Lillgatan. Stece Fjädrar AB har ingen anmälningspliktig eller tillståndspliktig verksamhet. Där gäller folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMF 2014:13. Ytterligare längre bort, över 100m från planerade nya bostäder, på fastigheten Balken 1, 4 och 7 ligger industrin Be-Ge Stece AB. Här gäller att buller från anläggningen skall begränsas så att den inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå som riktvärde utomhus vid närmaste bostäder än 55dB(A) vardagar, måndag till freda, dagtid (kl. 07-18), 45dB(A) nattetid (kl. 22-07) samt 50 dB(A) övrig tid. Momentana ljud nattetid får maximalt uppgå till 55dB(A). Kommunens bedömning är, med hjälp av Boverkets vägledning av industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning från 2015, att området för nya bostäder klassar in i zon A, dvs. ”Nya bostäder kan planeras in utan särskild bullerhänsyn, men eftersträva bästa möjliga ljudnivå”, se flödesschema i Boverkets rapport(s 19). Vid besök i området är också ljudnivåerna låga inom planområdets sydvästra delar. För trafikbuller, se avsnitt *Gator och trafik*.

Sydväst om planområdet, bedrivs två miljöfarliga verksamheter. Dels Be-Ge Stece AB med verksamhet kemisk eller elektrolytisk ytbehandling av metall eller plast (om behandlingsbaden >1 m³ och >10 m³ avloppsvatten/år). Dels Stece fjädrar AB med verksamhet ytbehandling.

BEBYGGELSE- OMRÅDEN

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Storgatans och Härardshövdingegatans sydligaste delar ingår i planområdet. Dessa hör till Köpingens historiska stomme och följer åsen med sin ålderdomligt oregelbundna kurvatur. Här sneddar Storgatan nedför åsens västra sida för att sedan fortsätta söderut i Älgerumsvägen. Tillsammans utgjorde de den tidigare landsvägen Strandavägen. Södra Tingsgatan härrör från 1885 års stadsplan och Parkgatan tillkom först på 1960-talet. De högsta kulturhistoriska värdena kan knytas till stommen av de riktigt gamla vägarna Storgatan, Älgerumsvägen och Härardshövdingegatan. En stor del av den befintliga bebyggelsen inom planområdet har särskilda kulturhistoriska kvaliteter. De äldsta tomterna inom planområdet anlades under 1800-talets första hälft och utgörs av den enkla raden av tomter mellan Storgatan och Härardshövdingegatan (kv. Storken).



Befintlig bebyggelse på fastighet Storken 5



Befintlig bebyggelse på fastighet Storken 6

På Storken 5 står ett flerbostadshus med handelsverksamhet i bottenplan, för närvarande frisörsalong. Byggnaden är uppförd år 1967 i tre våningar med putsad fasad och sadeltak. Huslivet löper parallellt med Storgatan med endast en smal remsa förgårdsmark som utgörs av trottoar. Mot Häradshövdingegatan finns entrén till SPF Seniorernas lokal som är uppförd ett stycke in på fastigheten i ett våningsplan med platt tak.

På Storken 6 står en knuttimrad byggnad med sadeltak som genom form och proportioner visar att den i grunden är mycket gammal, före 1875. Den är senare utbyggd och ändrad i olika omgångar, bl.a. har källare byggts under. Idag döljs timmerväggarna av en svartmålad stående ytterpanel med vitmålade knutar. Byggnadens kulturhistoriska värde beror av dess höga ålder, som även uttrycks i dess läge, form och skala. Byggnaden representerar det äldsta skiktet av byggnader söder om den gamla köpingsgränsen och listas som värdefull byggnad i den kulturhistoriska utredningen som antogs av kommunfullmäktige 2017. Byggnaden har idag en veranda med platt tak mot väst samt ytterligare en byggnad, sammanbyggd med bostadshuset, i en våning för handelsändamål, för närvarande frisörsalong. Även det med platt tak.



Befintlig bebyggelse (prästgården) på fastighet Ringblomman 1

Prästgården (Ringblomman 1) uppfördes 1904/1905 och det gamla församlingshemmet (Gladan 4) 1936. Dessa tillhör det institutionsområde som formades kring Tingsparken (1890) decennierna kring sekelskiftet 1800/1900. Även om prästgården är uppförd på Åsevads mark, utanför köpingens dåvarande område. Båda byggnaderna finns med och listas som särskilt värdefulla byggnader i den kulturhistoriska utredningen som antogs av kommunfullmäktige 2017.

Prästgården (Ringblomman 1) är framträdande genom sin storlek och genom att den är högt belägen, samt omgiven av en parkliknande

trädgård. Den är förhållandevis välbevarad med fönster från ca 1940-talet, sadeltak med lertegel och stående ytterpanel i ljusa färger. Prästgårdens värde är framförallt kopplat till arkitekturvärde och samhällshistoriskt värde (offentlig funktion). Byggnaden bidrar även till att stärka delområdets tidskaraktär.



Befintlig bebyggelse (gamla församlingshemmet) på fastighet Gladan 4

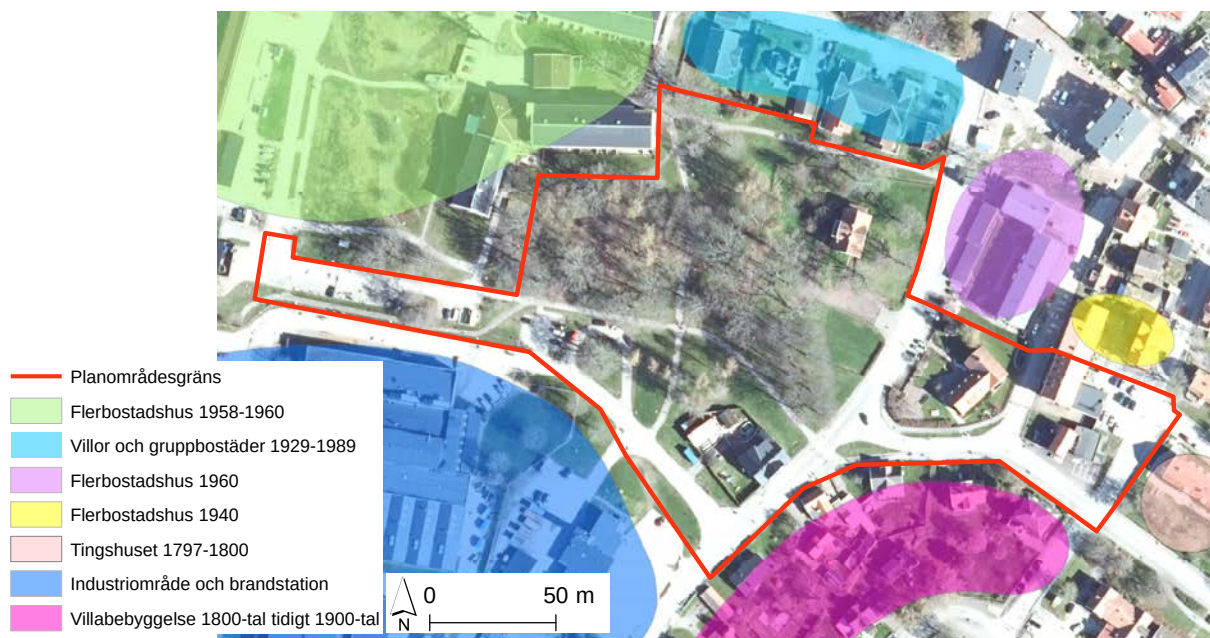
Det gamla församlingshemmet (Gladan 4, bild ovan) är ett sent exempel på 1920-talsklassicism med en överlag välbevarad exteriör med rusticerade hörnkedjor och småspröjsade fönster. Byggnaden har sadeltak med lertegel med ljusa putsade fasader. Det är dessutom en viktig publik byggnad i närheten av Tingsparken som stärker områdets institutionsmiljö. Värdet är framförallt kopplat till äkthetsvärde, arkitekturvärde, samhällshistoriskt värde (offentlig funktion) och miljöskapande värde (institutionsmiljön). Byggnaden bidrar till att stärka delområdets tidskaraktär och här tillför även närheten till prästgården på Ringblomman 1. Idag går byggnaden under namnet PRO-gården och används som samlingslokal av pensionärsorganisationen.

Bostadshuset på Gullriset 1, se bild på nästa sida, kan vara en mycket gammal byggnad, före 1875, och finns sannolikt med på Åsevads skifteskarta från 1840. Idag har byggnaden låga äkthetsvärden men har ett kulturhistoriskt värde som del av den äldre infartsbebyggelsen utmed Älgerumsvägen. Byggnadens kulturhistoriska värde är framförallt kopplat till byggnadens ålder men även miljöskapande värde (infartsbebyggelse) och listas som värdefull byggnad i den kulturhistoriska utredningen som antogs av kommunfullmäktige 2017. Idag är den uppförd med sadeltak och ljusa putsade fasader.



Befintlig bebyggelse på fastighet Gullriset 1

Kringliggande bebyggelse



Befintlig kringliggande bebyggelse skala 1:3000

Planområdet gränsar till flerbostadshus från år 1958 - 1960 på kv. Svalörten och kv. Smörblomman i nordväst. Villor och gruppbofastaäder från år 1929-1989 på kv. Snödroppen i norr och i nordöst av flerbostadshus från år 1960 på Gladan 5 och flerbostadshus med handel från år 1940 på Storken 4. Längst i öst gränsar planområdet till det gamla Tingshuset och Härardshövdingebostaden från år 1797-1800 på Lagboken 1. I sydväst avgränsas planområdet av ett industriområde där

PLANERADE BYGGRÄTTER

närmsta fastigheterna, Balken 8, karakteriseras av industribyggnader från år 1957 (Metall- eller maskinindustri) och brandstationen på Balken 5. I sydöst gränsar planområdet till småskalig villabebyggelse på kv. Kroken som härrör från mitten av 1800-talet till tidigt 1900-tal.

En detaljplan möjliggör endast ny bebyggelse. En detaljplan kan inte tvinga fram ny bebyggelse. I detta kapitel beskrivs vilka förändringar inom planområdet som planförslaget möjliggör. Efter detaljplanen fått laga kraft är det upp till fastighetsägare att utnyttja de nya möjligheterna som uppkommer med en ny detaljplan.

I detaljplanen föreslås kvartersmark för bostäder men även för skola, handel och centrumverksamhet. Planförslaget medger friliggande småhus och/eller flerbostadshus. För att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen på fastigheten Storken 5, tillåter planförslaget där en byggnadshöjd upp till 10 meter. I övrigt ger planförslaget möjlighet till bebyggelse med högsta byggnadshöjd på 7 meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång. Största tillåtna byggnadsarea är begränsad till 500 kvadratmeter per fastighet.

Illustrationen nedan visar hur planområdet kan komma att se ut om de byggrätter som detaljplanen tillåter utnyttjas. Idag finns inga konkreta planer på att genomföra denna utformning, men detaljplanen ger möjligheten.



Illustration där byggnader med skarpare färger markerar möjliga tillskott i bebyggelsen

Ett av detaljplanens syften är att möjliggöra en centrumnära förtätning med bostäder samt förskola. Detta genom att möjliggöra fler byggrätter, öka byggrätter samt att tillåta boende och skola genom ändrad planbestämmelse.

Fastighet Ringblomman 1 föreslås att delas upp till två fastigheter med möjlighet till ytterligare ett bostadshus söder om prästbostaden. Den byggnaden kommer att placeras mitt i ett kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde och dessutom mellan tre byggnader där två av dessa är klassade som särskilt värdefulla (prästbostaden och det gamla församlingshemmet) och en är klassad som värdefull (bostadshuset på Gullriset 1). För att undvika att upplevelsevärdet av den kulturhistoriskt värdefulla miljön går förlorad kommer det att ställas krav på att byggnadens utformning passar in i miljön. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön får förändras men inte förvanskas. Det är av denna anledning som sadeltak på byggnaden är ett krav samt att fasaden ska utformas i ljusa kulörer.

Ringblomman 1 föreslås även minska i areal till förmån för den allmänna parken. Då möjliggörs att den gamla lindallén kan nyttjas av allmänheten, kanske med en promenadstig mellan trädraderna. För att ytterligare bevara en välmående allé för framtiden har den föreslagna nya fastigheten, söder om prästbostaden, tre bestämmelser avsedda för att värna om lindallén. Inom ett avstånd om 6m från föreslagen fastighetsgräns får markens höjd inte ändras, markytan får inte hårdgöras och marken får inte användas som parkering. Marken får inte heller förses med byggnad. Det ställs även särskilda krav på att marken på fastigheten ska ansluta till omgivningen i samma marknivå som angränsande områden. Byggrätten på fastigheten är relativt stor i förhållande till fastighetens storlek. 300 kvadratmeter byggnadsarea tillåts med en byggnadshöjd på 7 meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång. För huvudbyggnader gäller att byggnads konstruktion ska klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000. Källare inte får finnas.

Bestämmelserna för Ringblomman 1 är relativt lika med 300 kvadratmeter byggnadsarea och en byggnadshöjd på 7 meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång. Det högt belägna läget gör att bestämmelser angående källare utgår. Utöver att Ringblomman 1 omfattas av bevarandebestämmelsen för den kulturhistoriskt värdefulla miljön så omfattas den även av en bevarandebestämmelse angående den egna huvudbyggnaden som klassas som särskilt värdefull. Byggnaden ska underhållas så att de särskilt värdefulla värdena bevaras och får inte



Illustration med vy från nordväst från korsningen Älgerumsvägen/Parkgatan. Prästgården syns i bakgrunden. En volymstudie över möjlig byggnad söder om prästgården.



Illustration och volymstudie med vy nordväst från Älgerumsvägen. Befintligt bostadshus på Gullriset 1 syns till vänster i bilden. Prästgården skymtar bakom den möjliga byggnaden söder om prästgården.

flyttas eller rivas. Sadeltak med lertegel på byggnaden är ett krav samt att fasaden ska utformas i ljusa kulörer. Utöver förändringar på själva byggnaden kan det röra sig om att eventuella uthus ska placeras på ett sådant sätt att de inte stör prästbostadens historiskt upphöjda framtoning på prästkullen.

För en mer flexibel detaljplan tillåts utöver bostadsändamål, även centrumverksamhet samt skola på Ringbomman 1 och den nya planerade fastigheten direkt söder om prästgården.

I syftet med detaljplanen ingår även att möjliggöra en planenlig bebyggelse på fastigheten Gullriset 1 genom att utöka fastigheten samt byggrätten. Fastigheten har den största byggrätten på detaljplanen med 500 kvadratmeter byggnadsarea och en byggnadshöjd på 7 meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång. Gullriset 1 omfattas av bevarandebestämmelsen för den kulturhistoriskt värdefulla miljön, samt bevarandebestämmelse angående den egna huvudbyggnaden som klassas som värdefull. Byggnaden ska underhållas så att de värdefulla värdena bevaras och bör inte flyttas eller rivas. Krav på sadeltak finns samt att fasaden ska utformas i ljusa kulörer. Marken på fastigheten ska ansluta till omgivningen i samma marknivå som angränsande områden. För huvudbyggnader gäller att byggnads konstruktion ska klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000. Fastigheten belastas med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar längs fastighetsgränsen mot Lillgatan.

Planförslaget möjliggör även ett bostadshus väst om fastighet Gullriset 1 (Mönsterås 4:1). Denna byggrätt är placerad utanför det kulturhistoriskt värdefulla området och har upplevelsemässigt inte samma betydelse i den kulturhistoriska omgivningen. Dock krävs sadeltak samt att fasaden ska utformas i ljusa kulörer även här. Byggrätten på fastigheten är stor i förhållande till fastighetens storlek, 400 kvadratmeter byggnadsarea tillåts med en byggnadshöjd på 7 meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång. För att ytterligare öka möjligheterna till fler bostäder löses parkeringen separat från tomten, läs mer under *Gator och trafik, Parkering*. För huvudbyggnader gäller att byggnads konstruktion ska klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000. Källare inte får finnas. Även här ställs krav på att marken på fastigheten ska ansluta till omgivningen i samma marknivå som angränsande områden. Fastigheten belastas med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar dels längs fastighetsgränsen mot Lillgatan men även inom 6 meter från fastighetsgränsen mot Gullriset 1.

För fastigheterna Storken 5 tillåts användningen bostadsändamål, centrumverksamhet och detaljhandel. För att tillgodose den befintliga bebyggelsen på fastigheten Storken 5, tillåter planförslaget, för det västra huset en byggnadshöjd upp till 10 meter, för ytan mot öst gäller byggnadshöjden 7 meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång. Fastigheten ligger på åsens västra sida och byggnaderna har av tradition uppförts med lägre byggnadshöjd uppe på åsen för att harmonisera i höjd med husen nedan åsen. För att anpassa ny bebyggelse

till den befintliga har därför byggrätterna i kvarterets östra del en lägre byggnadshöjd. Genom att ta bort prickmark på fastigheten möjliggörs ytterligare ett bostadshus. Hela fastigheten berörs av det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet och har utöver en skyddsbestämmelse gällande bebyggelseområdet även försetts med krav på sadeltak samt att fasaden ska utformas i ljusa kulörer och bestämmelsen att byggnad mot Häradshövdingegatan ska placeras i linje med fastighetsgränsen. Detta för att följa den historiska byggnadsstrukturen i kvarteret. I övrigt gäller bestämmelsen, för den västra delen av fastigheten, att byggnads konstruktion ska klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000.

Fastigheten Storken 6 föreslås att utöka något för att befintlig parkering ska rymmas inom fastigheten. Även byggrätten utökas till 300 kvadratmeter byggnadsarea och en byggnadshöjd på 7 meter (tidigare begränsades den östra byggnaden till 1 våning och endast handel). Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång. Nu tillåts bostadsändamål, centrumverksamhet och detaljhandel för hela fastigheten. Utöver att Storken 6 omfattas av bevarandebestämmelsen för den kulturhistoriskt värdefulla miljön så omfattas den även av en bevarandebestämmelse angående den egna huvudbyggnaden som klassas som värdefull. Byggnaden ska underhållas så att de värdefulla värdena bevaras och bör inte flyttas eller rivas. Krav på sadeltak finns även här, samt att fasaden ska utformas i ljusa kulörer. För huvudbyggnader gäller att byggnads konstruktion ska klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000.

Fastigheten Gladan 4 får en ändrad användning från samlingslokal till att omfatta centrumverksamhet och boendeändamål. Byggrätten på fastigheten begränsas till 400 kvadratmeter byggnadsarea och en byggnadshöjd på 7 meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång. Utöver att Gladan 4 omfattas av bevarandebestämmelsen för den kulturhistoriskt värdefulla miljön så omfattas den även av en bevarandebestämmelse angående den egna huvudbyggnaden som klassas som särskilt värdefull. Byggnaden ska underhållas så att de särskilt värdefulla värdena bevaras och får inte flyttas eller rivas. Sadeltak med lertegel på byggnaden är ett krav samt att fasaden ska utformas i ljusa kulörer. Utöver förändringar på själva byggnaden kan det röra sig om att eventuella uthus ska placeras på ett sådant sätt att de inte stör huvudbyggnadens framtoning. För huvudbyggnader gäller att byggnads konstruktion ska klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000. Fastigheten belastas med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Kommunalt dagvattensystem finns idag i området och nya hårdgjorda ytor planeras att ansluta till detta. Med dagvatten menas det vatten som faller på hårdgjorda ytor som tak och gata och som inte infiltreras direkt där det faller. Den ökade hårdgjorda ytan som planförslaget medger är så pass liten att påfrestningen på kommunens dagvattennät bedöms som väldigt liten i sitt sammanhang. Med föreslagen exploatering kan ytterligare maximalt 10 % av planområdet hårdgöras. I denna beräkning ingår ombyggnationen av vägen samt att all ny kvartersmark hårdgörs som får hårdgöras. Sannolikt blir den siffran lägre i verkligheten. Vad som inte framgår av den siffran är att i princip lika stor yta tillfaller parken genom att kvartersmark ändras till parkmark samt att vändplatsen vid Lillgatan införlivas i parken som ytan som omvandlas från parkmark till kvartersmark. Bedömningen är att vi inte behöver reglera andelen hårdgjord yta i planen eftersom den utgör en så liten del samt att det finns goda förutsättningar för att ta hand om dagvattnet.

Dagvattnet som inte tas upp lokalt transporteras till en damm vid Kuggås och vid extrema flöden finns även en fördröjningsdamm vid förskolan Älgen i anslutning till ledningarna. Kommunen har full rådhighet över dammarna, och vid behov finns också möjlighet att anlägga fler dammar i området. Inga andra planerade åtgärder i form av byggnader eller detaljplanearbeten bedöms påverka dammens möjlighet att rena vattnet. Vattenförekomster som berörs är Mönsteråsområdet, förekomstens statusklassning är idag måttlig ekologisk status och kemisk status uppnår ej god. Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medverka att statusen påverkas negativt i vattenförekomsten, då inga förorenade källor tillåts, och att det dagvattnet som inte tas upp lokalt förs vidare till en dagvattendamm, där provtagning görs, innan vattnet når vattenförekomsten.

Fibernät och Energi

Fibernät finns utbyggt inom området. 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 provas. Nybyggnaders specifika energianvändning styrs enligt Boverkets byggregler, BBR.

GATOR OCH TRAFIK

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation för allmänheten är belägen öster om Garvaregatan, norr om COOP, ca 250 nordost om planområdets nordöstra hörn.

Förutsättning för räddningsingripande och Skydd mot brandspridning mellan byggnader

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

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området omfattar delar av de allmänna gatorna Älgerumsvägen, Parkgatan, Storgatan, Södra tingsgatan, Häradshövdingegatan, Lillgatan samt den södra delen av Jacobs gränd. Den nya bebyggelsen genererar en viss ökad mängd biltrafik. Från nytilkomna bostäder beräknas tillskottet bli ca 70 fordonsrörelser/dygn.

Den stora förändringen som föreslås vad gäller gatorna är att Lillgatan och Jacobs gränd föreslås kopplas samman. Det är idag inte möjligt för motorburen trafik att köra mellan Jacobs gränd och Lillgatan. En sådan koppling skulle underlätta för de boende i området på så sätt att man kan ta sig till området från såväl nord som syd och väst som öst. Enligt den trafikutredning som gjordes av Sweco 2016, i samband med att detaljplanen för kv. Smörblomman togs fram, är den mest gynnsamma utvecklingen att öppna kopplingen mellan Lillgatan och Jacobs gränd med låg framkomlighet för den motorbundna trafiken. Detta för att skapa en säker lokalgata för oskyddade trafikanter men även för att undvika att gatan används för genomfart av trafik som inte ska till området. Den låga framkomligheten föreslås att regleras dels genom en låg hastighetsbegränsning på 30km/h som i angränsande Jacobs gränd. Dels genom gatans utformning, bland annat upphöjda sidogator vid korsningen med Älgerumsvägen. Inne på gatan föreslås farthinder, förslagsvis där gång- och cykelbana korsar. Upphöjningarna förstärker väjningsplikten och minskar attraktiviteten på gatan som smitväg. Körbanebreddens på gatan föreslås vara 6 meter. Gång- och cykeltrafik sker i första hand på det friliggande cykelnätet men gatans hastighet och utformning gör att cykeltrafik även kan ske säkert i blandtrafik.

Gång och cykelvägen som löper från norr till söder genom parken föreslås upphöra söderut från korsningen i parken där den möter gång- och cykelvägen som löper från öst till väst. Idag finns en gång- och cykelväg som svänger ner från det öst-västliga gång- och cykelstråket mellan Lillgatan och Jacobs gränd för att sedan helt upphöra intill

industriområdet längst i väst. Även denna del föreslås upphöra. För att säkerställa en trafiksäker och framkomlig gång- och cykelväg västerut även i framtiden efter gatans omdaning föreslås ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik på kvartersmarken norr om den planerade parkeringen, Smörblomman 1. På så vis undviks korsande biltrafik från parkeringen som annars måste passera över gång- och cykelvägen om den istället skulle dras utefter vägen. Det är att föredra att ett fysiskt hinder sätts upp mellan gång- och cykelvägen och parkeringen.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplatser är idag Coop Mönsterås, Åshaga servicehus, Åshaga och Mönsterås resecentrum. Det pågår ett arbete tillsammans med KLT, Trafikverket och Regionförbundet att anlägga en ny kollektivtrafikplats vid mötet mellan Åsevadsgatan och E22.

Parkering

Parkering löses inom respektive fastighet. Med anledning av utrymmesskäl ska parkeringen på kvartersmark som i väst, norr och öst omges av parkmark höras samman med den nya planerade fastigheten väst om Gullriset 1. Detta för att möjliggöra ett bevarande av den gamla eken som står på parkmarken mellan parkeringen och kvartersmarken reglerad för bostäder.

Befintlig parkeringsplats söder om Jacobs gränd används endast i liten utsträckning och utgår i det här planförslaget. Istället planeras en parkeringsplats, norr om nuvarande parkering, på kvartersmark. Denna parkering planeras att serva fastigheten Smörblomman 1 med boendeparkering för bilar och cyklar. Ytan får bebyggas med komplementbyggnad (t ex. sophus), uthus eller garage med en nockhöjd på 4,5 meter om man kan säkerställa att ledningar är tillgängliga där marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Trafikbuller

En bullerberäkning har genomförts vad gäller trafikbuller från Älgerumsvägen/Parkgatan. Beräkningarna baseras på Trafikverkets senaste data för Älgerumsvägen från 2011 där gatan har en hastighet på 50 km/h. Inom planområdet finns ett upphöjt övergångsställe över Parkgatan, där även gatan avsmalas till ett körfält. Effekten av det blir en lägre hastighet vid denna punkt. Beräkningarna för bullret visar att riktlinjer för bullernivåer vid fasad klaras vid bostadsbyggnadsfasad enligt planförslaget, där buller från väg inte får överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Mätningar har gjorts för nya byggrätter inom fastigheten Ringblomman 1.

Bullertillskott ekv nivå (dBA)	59,9
Bullertillskott maxnivå (dBA)	74,1

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Bostäder med omgivande mark ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Bostädernas invändiga utformning regleras vid bygglov.

Trygghet, säkerhet, folkhälsa

Trygghet kan definieras som upplevd säkerhet. Det finns ett antal trygghetsskapande aspekter, det kan vara god belysning, god överblick över olika delområden, men det kan även vara rörelser i form av fordon och människor. Den nya kopplingen mellan Jacobs gränd och Lillgatan kan öka rörelsen i området och bidra till en upplevd tryggare miljö. Även de planerade nya byggrätterna kan öka rörelsen av människor i parken vilket också ökar tryggheten.

Jämställdhet

Trygghetsaspekten är nära sammankopplad med jämställdhet. Det är framförallt kvinnor och äldre som drar sig för att besöka vissa områden, platser eller stråk under vissa tider för att de upplever en otrygghetskänsla. Genom att skapa en tryggare stadsmiljö kommer Mönsterås även få en mer jämställd stadsmiljö.

PLAN- BESTÄMMELSER

GATA

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

PARK

Park tillämpas för grönområde som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel. En park är främst avsedd för rekreation och promenader. I användningen ingår även komplement för parkens användning.

B (Bostäder)

Bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C (Centrum)

Centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

S (Skola)

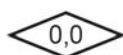
Skola tillämpas för områden för fritidshem, förskola, grundskola och andra skolor samt annan jämförlig verksamhet.

H (Detaljhandel)

Detaljhandel tillämpas för områden som är avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang.

P (Bil- och cykelparkering)

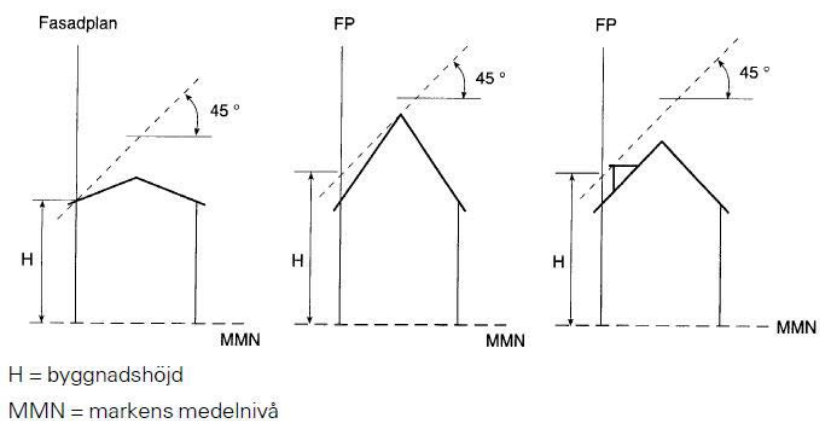
Bil- och cykelparkering är ett område som är avskilt från väg eller gata och som främst är avsett för kortare eller längre tids uppställning av personbilar, motorcyklar och cyklar.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor som tillsammans inte upptar mer än 1/3 av takets längd, inklusive taksprång.

Takets längd mäts vid takfoten. Takkupans bredd mäts vid takkupans väggliv, eller vid dess totala bredd om takkupan saknar väggliv.

Takkupor får dock inte undantas om deras tak går högre än byggnadens huvudsakliga taknock. Varje takdel räknas för sig. Varje takkupa förhåller sig till det tak den befinner sig på.



H = byggnadshöjd
MMN = markens medelnivå

Illustration över hur byggnadshöjd beräknas

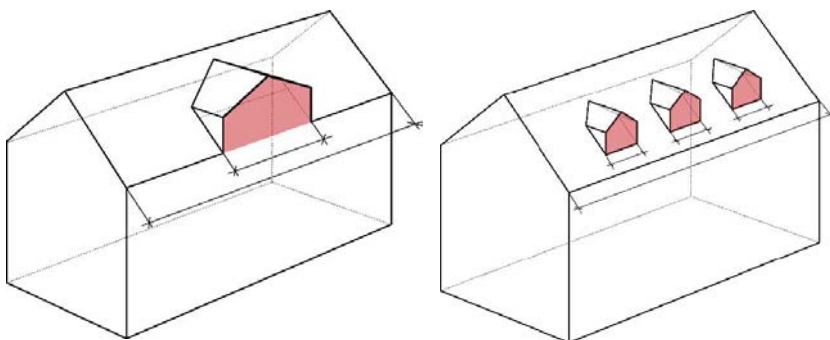
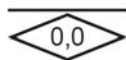


Illustration över undantag för takkupor



Högstanockhöjd är angivet värde i meter.

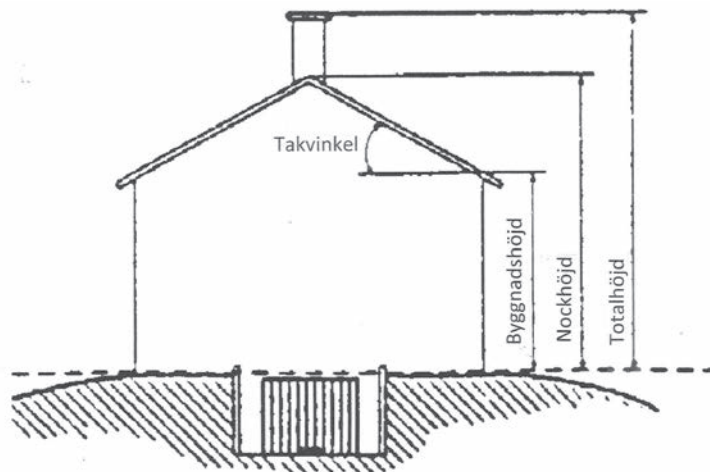
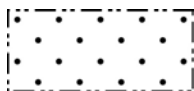


Illustration över nockshöjd

e_1 0

Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea.



Prickmark innebär att inga byggnader får uppföras inom det prickade området.

p_1

Byggnad mot Häradsövdingegatan ska placeras i linje med fastighetsgränsen.

n_1

Markens höjd får inte ändras.

n_2

Markytan får inte hårdgöras.

n_3

Marken får inte användas för parkering.

n_4

Marken ska ansluta till omgivningen i samma marknivå som angränsande områden.

q_1

Befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden ska bevaras. Området får förändras men inte förvanskas.

q_2

Befintliga kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader ska bevaras. De kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnaderna får förändras men inte förvanskas. Dessa byggnader ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader får inte rivas eller flyttas.

q₃

Befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna får förändras men inte förvanskas. Dessa byggnader ska underhållas så att värdena bevaras. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader bör inte rivas eller flyttas.

b₁ (Källare får inte finnas)

Källare är inte tillåtet p.g.a. risker med översvämning.

b₂

För huvudbyggnader gäller att byggnads konstruktion ska klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000.

f₁

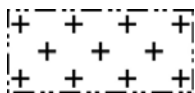
Tak ska vara sadeltak. Även brutna tak räknas som sadeltak.

f₂

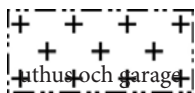
Tak ska vara av lertegel.

f₃

Fasad ska utformas i ljusa kulörer.

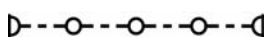


Plusmark innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad.



Plusmark med texten uthus och garage innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad, uthus och garage.

Utfart får inte anordnas.



u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

x₁

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och beräknas kunna antas av byggnadsnämnden sommaren 2018. Se även *Tidplan*, s 4.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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

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

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Inom planområdet finns nio fastigheter samt att ytterligare två kan nyskapas. Ett genomförande av planförslaget får fastighetsrättsliga konsekvenser för sex befintliga fastigheter. Nedan beskrivs vilka konsekvenser genomförandet av planförslaget får för dessa fastigheter. Arealuppgifterna för respektive område kan avläsas i tabell- och kartform. Arealerna är tolkade och kan komma att justeras senare.

Fastighetsregleringarna sker med stöd av överenskommelser mellan de enskilda fastighetsägarna. I överenskommelserna regleras även ersättningsfrågan och vem som initierar och bekostar fastighetsbildningsåtgärderna. I vissa av fallen har kommunen rätt att lösa in mark med stöd av 6 kap. 13 § PBL (allmän platsmark).

Det är en fördel att genomföra alla fastighetsregleringar (marköverföring) i samma lantmäteriförrättning då detta kan hålla nere förrättningskostnader per åtgärd. I kartorna nedan visas ytor som tillfaller fastigheter med blå färg, och ytor som avstås med röd färg.

Fastighet

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Mönsterås 4:1

74 kvm överförs till Smörblomman 1.

376 kvm överförs till Gullriset 1.

209 kvm överförs till ny parkeringsfastighet som ska höra samman med ny fastighet väst om Gullriset 1.

1000 kvm överförs till ny fastighet väst om Gullriset 1.

88 kvm överförs till ny fastighet söder om Ringblomman 1.

208 kvm överförs från Smörblomman 1.

4 kvm överförs från Gullriset 1.

1222 kvm överförs från Ringblomman 1.



Mönsterås 5:1

18 kvm överförs till Storken 6.



Ringblomman 1

1222 kvm överförs till Mönsterås 4:1.

832 kvm överförs till ny fastighet söder om Ringblomman 1.



Smörblomman 1

208 kvm överförs till Mönsterås 4:1.

74 kvm överförs från Mönsterås 4:1.



Gullriset 1

4 kvm överförs till Mönsterås 4:1.

21 kvm överförs till ny fastighet väst om Gullriset 1.

325 kvm överförs från Mönsterås 4:1.



Storken 6

18 kvm överförs från Mönsterås 5:1.



Ny fastighet
söder om
Ringblomman 1

832 kvm överförs från Ringblomman 1.
88 kvm överförs från Mönsterås 4:1.



Ny fastighet
väst om
Gullriset 1

21 kvm överförs från Gullriset 1.
1090 kvm överförs från Mönsterås 4:1.
209 kvm överförs från Mönsterås 4:1 (till
parkeringsfastighet som ska höra samman
med ny fastighet väst om Gullriset 1).

Rättigheter

Det finns idag en ledningsrättighet som korsar planområdet längst i väst mellan kv. Smörblomman och kv. Balken.

Ledningsrätt ska bildas för u-områden där detta inte redan finns.

En vattenledning med anläggningsår 1970 korsar föreslagen ny byggrätt väst om Gullriset 1 (relinad i spilledning). Denna kommer att strypas mellan Jacobs gränd och Parkgatan.

Nybyggnadskarta kommer att krävas för nybyggnad inom området.

Skanova har markförlagda 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. För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom aktuellt planområde har E.ON ett befintligt elnät bestående av jordkablar (0,4 respektive 10 kV). Strax utanför planområdet finns även en transformatorstation. Den utökade exploateringen kommer att kunna försörjas av befintliga nätstationer i närområdet.

Markkablar är i majoritet belägna i vägmark med undantag för serviskablar (0,4 kV) till befintliga byggnader inom planområdet. Utanför planområdet finns upplysningsvis två transformatorstationer. För att säkerställa kablarnas exakta lägen beställs kostnadsfritt kabelvisning i fält via E.ON:s kundsupport 0771-22 24 24.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan

ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

För att planen ska kunna genomföras kan det komma att krävas ombyggnad av delar av E.ONs anläggningar. Det är av yttersta vikt att ett nära samarbete etableras tidigt mellan kommunen och E.ONs för att, om nödvändigt, kunna komma fram till en möjlig lösning. Innan grävning påbörjas se ”Bestämmelser för grävarbeten nära kablar och elanläggningar”. En god framförhållning inför den kommande byggnationen är en förutsättning.

Ledningsrätt, avtalsservitut eller allmänna avtalsvillkor ska bildas för u-områden där detta inte redan finns.

Mark inom planområdet kan vara förorenat och kräver därför en skärpt uppmärksamhet vid markarbeten för att upptäcka eventuella föroreningar samt en korrekt hantering av massor som tas från området. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas i enlighet med miljöbalken 10 kap. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Beställaren av planen äger en mindre del av området och betalar delar av plan- och byggavdelningens totala nedlagda kostnader i planarbetet. Andelen regleras i planavtal.

För bebyggelse och anläggningar ska exploatör stå för byggande och kostnader.

Kommunen står för kostnader för anläggande av allmän platsmark samt framdragande av VA till nya fastigheter.

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. Undantag är då exploatören vill flytta anläggning/ledning, då ska flytt bekostas av exploatör.

Planbeskrivningen beskriver att koppla ihop Lillgatan och Jacobs gränd. Detta, och förändringen av den nuvarande Jacobs gränd innebär kommunala kostnader.

Parken föreslås att rustas upp i samband med planens genomförande, bland annat med gångstråk genom lindallén samt en ”findel” i parkens

norra del. Även detta kommer att innebära kommunala kostnader. Vidare innebär ett genomförande ökade kommunala utgifter i drift och underhåll eftersom parkens standard föreslås att höjas och därmed även blir mer skötselintensiv.

Om en skola eller förskola byggs, i enlighet med planförslaget, på fastighet Ringblomman 1 samt den nya fastigheten söder om denna, kommer slitaget att öka på parken och kräva ökade insatser i drift och underhåll. Detta kan även medföra ett behov av lekutrustning i parken. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flytt eller ändring (t ex. skydd av telekablar) av Skanovas befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flytt eller ändring av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Kommunens uppskattade kostnader och inkomster exkl. moms för genomförandet av detaljplanen vad gäller gator, parkering, fastighetsbildning, plankostnader m.m.

Utgifter:

Investeringskostnader, ny gata/parkering	666 000
Fastighetsbildning	80 000
Plankostnader inkl. utredningar	170 000
<u>Summa:</u>	<u>916 000 :-</u>

Inkomster:

Möjlighet till försäljning av två tomter.

Anslutningsavgifter VA.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EV. AVVIKELSE FRÅN ÖVERSIKTS- PLAN

Planförslaget överensstämmer med Mönsterås Översiktsplan Del 2 -Kustens intentioner. Översiktsplanen finns tillgänglig på kommunhuset i Mönsterås, Kvarngatan 2 samt på www.monsteras.se.

MKB, SAMMANFATTNING

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

SOCIALA KONSEKVENSER

Planen medför att fler bostäder möjliggörs i centrala Mönsterås i kollektivtrafik-, och centrumnära lägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 16 januari 2018. Reviderad 10 september 2018.

Henrik Eriksson
Plan- och byggchef

Emma Bensköld
Planarkitekt

Frida Emtorp
Planarkitekt

