



DETALJPLAN FÖR DEL AV BJÖRNÖ 1:26 M. FL. (F D ÖDÄNGLA 4:13) (ÖDÄNGLA STUGOMRÅDE) MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING





Innehållsförteckning

Inledning	3
Planprocessen	3
Tidsplan	3
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Bakgrund	5
Syfte och huvuddrag	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB	5
Plandata	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	7
Kommunala beslut	7
Översiktsplanen	7
Gällande detaljplaner	7
Riksintressen	8
Strandskydd	8
Fornlämningar	9
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	9
Förutsättningar och förändringar	9
Historik	9
Natur	10
Miljöförhållanden	11
Risk och säkerhet	12
Bebyggelseområden	14
Friytor	18
Vattenområden	18
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	19
Sociala frågor	20
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor	24
Administrativa frågor	24
Konsekvenser av planens genomförande	26
Ev konsekvenser av avvikelser från öp	26
MKB, sammanfattning	26
Sociala konsekvenser	26
Fastighetskonsekvensbeskrivning	26
Medverkande tjänstemän	27
Bilagor	27



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.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2014-09-11 t o m 2014-10-10 och på granskning under tiden 2015-05-22 t o m 2015-06-22 på följande platser: Kommunhusets entré och Byggnadsnämndens kansli, Kvarngatan 2, Mönsterås. Förslaget har även funnits tillgängligt på huvudbiblioteket, N. Tingsgatan 5, Mönsterås samt på kommunens hemsida www.monsteras.se.



Uppdragsbeslut: 2012-09-27
Samrådsbeslut: 2014-08-21
Granskningsbeslut: 2015-05-20
Antagandebeslut: 2015-xx-xx
Laga kraft: 2015-xx-xx

Detaljplanen beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige 2015-09-28.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1500 med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande



Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Markägaren till fastigheten Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13) ansökte i september 2012 hos byggnadsnämnden om att få upprätta en detaljplan för Ödängla stugområde. Detta för att få en helhetslösning och möjlighet till viss förtätning inom området.

Området är tidigare detaljplanlagt. Byggnadsnämnden godkände 2002 att ett arbete med nya planbestämmelser kunde påbörjas efter önskemål om större byggrätter från Ödängla stugförening, ärendet förklarades senare vilande på grund av vatten- och avloppsfrågan. I samband med VA-lösning för Ödängla godkände byggnadsnämnden i april 2011 att planarbetet med tillägg och ändring kunde återupptas.

Syfte och huvuddrag

Under 2012 har utbyggnad av gemensam VA-anläggning skett inom ramen för projektet "Kustnära avlopp". Ödängla stugby ingår i VA-samfälligheten. Önskemål om ökande byggrätter inom planområdet är ett resultat av detta.

Syftet med detaljplanen är att komplettera befintlig bebyggelse, planlägga för mindre hamnverksamhet och samlingslokal, samt möjliggöra avstyckning av arrendetomter.

Två genomgripande frågor som måste beaktas i planarbetet är klimatförändringar och planområdets bebyggelsekaraktär. Då planområdet är lågt beläget syftar planen till att ny bostadsbebyggelse ska uppföras klimatsäkert, d.v.s. ligga utom risk för havsnivåhöjningar samt extremvattenstånd. Planförslaget avser även till att bevara den bebyggelsekaraktär som idag finns i området genom regleringar av bl.a. utnyttjandegrad, byggnadernas höjd, gaturum, takutformning, fasadmateriell m.m.

Detaljplanen innebär även att delar av gällande plan från 1975 upphävs, samt att förordnande enligt 113 § Byggnadslagen utgår.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. (MB kap 5.)

Se vidare under *Riksinbörskommunen* och *Miljö kvalitetsnormer*.



Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Ödängla, ca 10 km öster om Mönsterås centrum. Området avgränsas i norr av Ödängla 2:1, i väst av Ödängla 1:5 och Ödängla 2:1, i söder av Ödängla S:3, och i öst av Kalmarsund.



Översiktskarta över östra delen av Mönsterås kommun



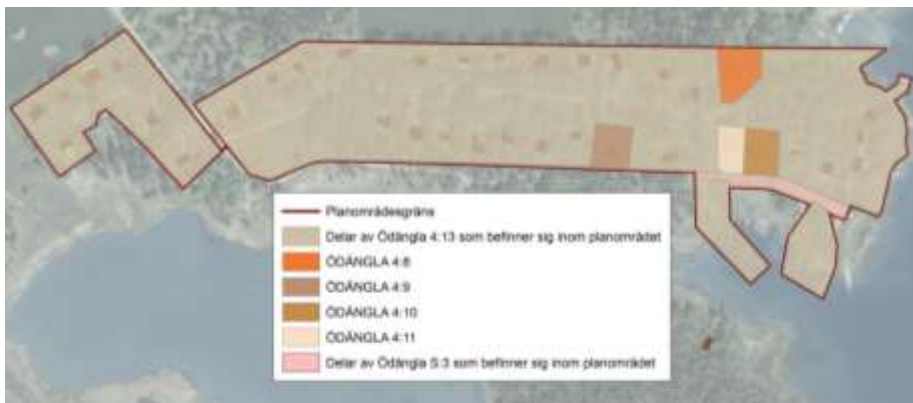
Planområdets avgränsning

Areal

Områdets areal uppgår till ca 9 hektar, varav ca 0,3 ha är vattenområden.

Markägo- förhållanden

All mark inom planområdet är i enskild ägo och består av fem fastigheter, Ödängla 4:8, 4:9, 4:10, 4:11 samt delar av Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13). På Björnö 1:26 är ett trettiofem bostadshus belägna och arrenderas i dagsläget ut. Övriga fyra fastigheter inrymmer ett bostadshus var.



Fastigheter inom planområdet

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har i beslut 2012-09-27 gett plan- och byggavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet.

Översiktsplanen

I Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten, antagen 2006, redovisas planområdet under beteckningen Bfr, *Markområden där fritidshusbebyggelse prioriteras.*



Utdrag från Mönsterås översiktsplan Del 2 Kusten

Enligt översiktsplanen är kommunens avsikt att behålla och utveckla Bfr-områdena i första hand för fritidshusbebyggelse. För vissa för permanent boende lämpligt belägna områden kan dock en övergång till permanentboende diskuteras. Större bygrätter än vad dagens detaljplaner medger kan då bli aktuellt. Förutsättningar för detta är dels att väl fungerande kommunikationer är möjliga, dels att vatten- och avloppsfrågan kan lösas på ett tillfredställande sätt.

Eftersom VA-frågan för planområdet är löst genom utbyggnaden av gemensam VA-anläggning anses intentionerna i planarbetet stämma överens med översiktsplanens.

Gällande detaljplaner

Planområdet ingår i följande gällande planer:

Förslag till byggnadsplan för del av Ödängla 4:2 m.fl. Fastställd 1975-01-23
(Plan 19)

Detaljplan för fastigheten Ödängla 4:10 m.fl. Lagakraftvunnen 2006-01-10
(Plan 54)

Plan 19 (1975) reglerar att byggnadsarean för kvartersmark för bostäder inte får överstiga 100 kvm. I plan 54 (2006) regleras byggnadsarean för bostäder till maximalt 120 kvm. Båda planerna reglerar byggnadshöjden till maximalt 3.5 meter, samt högst en våning.



Gällande detaljplaner

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. Eftersom planförslaget syftar till att komplettera befintlig bebyggelse anses inte planen strida mot riksintressets syfte.

Planområdet tangerar i öst även områden utpekade som riksintresse för naturvård samt för yrkesfiske. Riksintresset för naturvård; *Mönsterås skärgård* sträcker sig från Påskallavik i norr till Timmernabben i söder och beskrivs kortfattat som *Variationsrik skärgård av främst geologiskt intresse*. Riksintresset för yrkesfiske; *Runö, Vällö och Svartö* börjar i höjd med planområdet och sträcker sig norrut till Oskarshamns tätort. Det utpekade riksintresset är ett viktigt fångstområde för framförallt ål och torsk. Föreslagen markanvändning anses inte motverka något av de båda riksintressenas syfte.

Strandskydd

Enligt 7 kap 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ändras eller ersätts. Därmed gäller strandskydd 100 meter från Kalmarsund. 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.

Mönsterås kommun gör bedömningen att särskilt skäl för undantag från förbud enligt 7 kap 18 c § p 1 mb föreligger för all kvartersmark och allmän platsmark utpekad (a₁ på plankartan) då marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Gällande W-områden är kommunens bedömning att det återinträdda strandskyddet kan upphävas enligt 7 kap 18 c § p 1 och 3. D v s att området redan är ianspråktaget genom uppförda bryggor, samt att dessa anläggningar måste ligga vid vattnet.

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 V₁C₁, W, samt delar av B och GATA.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan och bygglagen PBL 5 kap 18 § och miljöbalken MB 6 kap 11 §, skall kommunen genomföra en miljöbedömning för alla planer och program som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande görs en behovsbedömning. Om den visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning.

En behovsbedömning, daterad 2014-08-21, och reviderad 2015-08-11 har upprättats och bifogas planhandlingen. Checklistan utgör grund för kommunens ställningstagande att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras.

Området är tidigare detaljplanelagt.

Förutsättningar och förändringar

Historik

I kommunens kulturminnesprogram beskrivs Ödängla halvö som en komplett representant för den kustlandskapstyp som formats av flera hundra års kontinuerligt utnyttjande av den traditionella kombinationen jordbruk och fiske. Bebyggelsen inom Ödängla Stugby började tillkomma under 1960-talet.



Ekonomiska kartan från 1941 visar att den enda bebyggelsen 1941 var sjöbodarna i sydost.



Gällande detaljplan visar områdets utbyggnad 1975.



Natur

Mark, vegetation och djurliv

Ödängla halvö ligger i ett kustlandskap med natursköna miljöer med betade havsstrandängar och buskrik hagmark som angränsar till bebyggelsen. Planområdets bostadsbebyggelse återfinns ca 25-170 meter norr om Hästöfjärd. Terrängen är relativt flack och sluttar mot vattnet. Stranden är låglänt och stenig, vilket är typiskt för denna del av skärgårdsområdet. Marknivån inom planområdet är relativt låg, och pendlar mellan +0,50 m till +3,5 m. Se även *bilaga 2*.

Planområdet utgörs av tomtmark, naturområde, trafikområde och hamnområde. Ingen kännedom finns om särskilt värdefull flora eller fauna. Marken inom området är till största delen bevuxen med lövträd såsom ek och björk. Det förekommer även inslag av tall och en. Vegetationen i området är en stor del i områdets karaktär och identitet.



T.v. Foto söder om planområdesgränsen.



T.h. Foto från gatan över det sydligaste naturområdet.

Söder om planområdet, mellan bebyggelse och strandkant finns vidsträckta vass- och strandängar med begränsad tillgänglighet.



T.v. Fyrvägskorsning, sydöstra planområdet.



T.h. Naturområdet mellan Ödängla 817 och gatan.

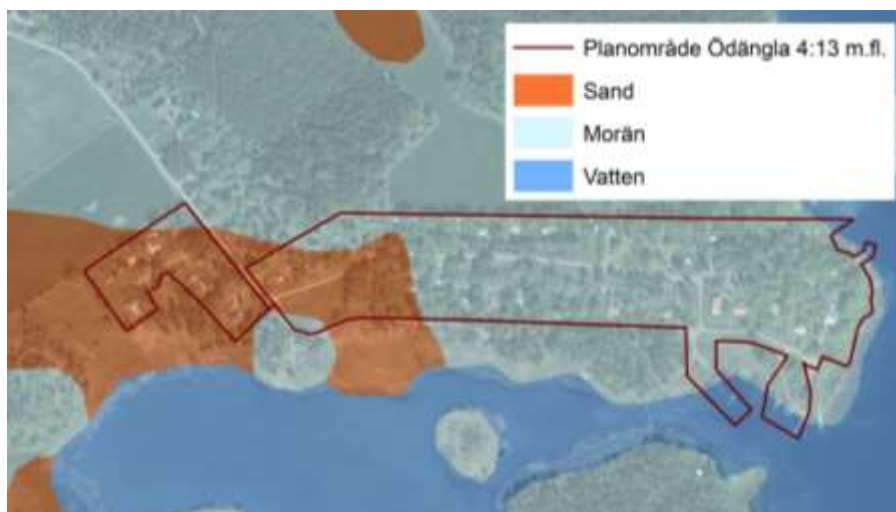
Naturen bevaras till största del även om planen möjliggör utvidgning av befintliga tomter genom att delar av naturmark omvandlas till tomtmark. Se även *fastighetskonsekvensbeskrivning s, 26* samt *bilaga 1*.



T.v. Sydvästra naturområdet, foto från norr. T.h. nordöstra naturområdet, foto från söder.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ingår i moränskärgården med främst sandsten/kvartsitberggrund. Inom västra delen förekommer även sandiga jordar.



Utdrag från SGU:s jordartskarta.

Miljöförhållanden

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.

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 ökade byggrätter för bostäder, men bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas. I anslutning till planområdet återfinns inga verksamheter som är bullerframkallande. Bullernivåerna i området bedöms inte medföra skadliga risker för människors hälsa och inte heller överskrida gällande miljö kvalitetsnormer.

Planområdet är beläget i delavrinningsområde *Mot Ödänglaområdet Sek namn* som mynnar ut i vattenförekomsten *Ödänglaområdet Sek namn*.



Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljökvalitetsnormer för vatten i Ödänglaområdet. Den ekologiska statusen har klassats som måttlig och den kemiska som ej god. Området har i dagsläget troligtvis en minimal påverkan på vattenförekomsten. Detta gäller även planområdets påverkan på recipienten Kalmarsund.

Förorenad mark

Inom området har inte förekommit verksamheter som föranleder misstankar om föroreningar i marken.

Radon

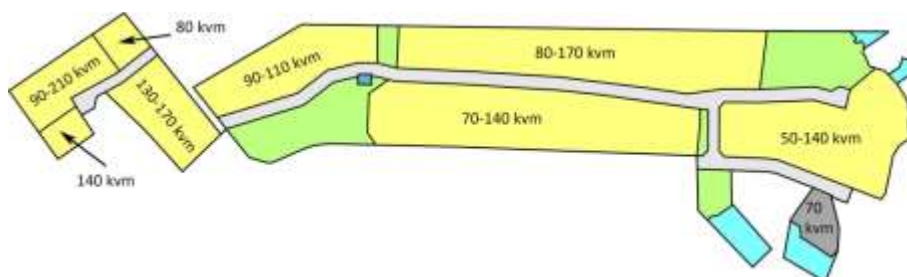
I kommunens översiktliga radonutredning har marken inom planområdet klassats som lågradonmark. Därför ställs inga särskilda krav på nya byggnader.

Risk och säkerhet

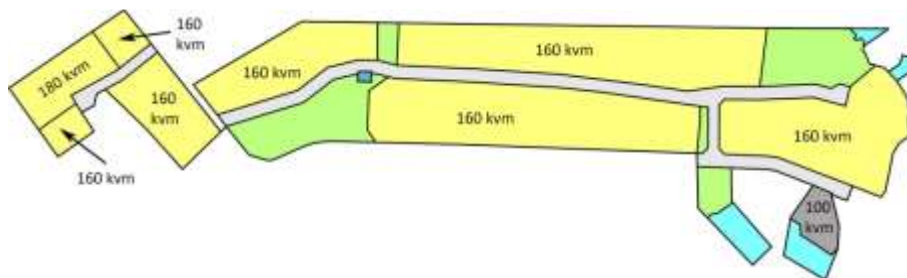
Höga vattenstånd/Översvämning

Några miljö- eller riskfaktorer som hotar människors hälsa och säkerhet bedöms inte uppkomma på grund av planen. Närheten till Östersjön medför dock risk för översvämning i samband med framtida höjning av medelvattennivån och därtill extremvattenstånd. Färdig golvnivå för ny huvudbyggnad skall därför vara minst + 2,5 meter. Endast källarlösa hus tillåts.

Inom och i anslutning till planområdet finns genomsläpplig mark i form av naturmark med flertalet träd och buskar. Vegetation kan bidra till att minska både risker och konsekvenser kopplade till översvämningar genom dess förmåga att infiltrera överflödigt vatten. Vid ny bostadsbebyggelse inom planområdet ska färdig golvnivå vara minst +2,5 meter över nollplanet för huvudbyggnader, samt ska marknivån kring byggnaden vara minst +1,5 meter. Detta skapar låglänta partier mellan bostadsbebyggelse vilket kommer fungera som uppsamlingsytor för eventuellt tillfälligt översvämmande vatten. När det gäller planområdets geotekniska förhållanden och dess förmåga till vattengenomsläpplighet består planområdet av sand och sandig morän. Båda jordarterna har hög genomsläpplighet vilket är positivt vid eventuell tillfällig översvämning. Enligt erfarenhet från området kan dock vissa partier av moränen vara hård och tät, vilket försvårar infiltration. Bebyggelseområdets struktur med hög gröndandel, stora tomtstorlekar och ett mellan tomttraderna brett, grusbelagt gaturum bedöms vara mycket förmånlig ur ett klimatanpassningsperspektiv, d v s stora icke-hårdgjorda ytor där dagvatten och temporärt översvämmande vatten kan infiltreras.



Figur A. Planområdets olika områden gällande befintlig byggnadsarea/tomt.



Figur B. Utnyttjandegrad/tomt enligt planförslag 2015

Idag varierar den befintliga byggnadsarean kraftigt inom planområdet, se figur A ovan (även *bilaga 2* visar detta). Totalt för hela planområdet ligger den genomsnittliga befintliga byggnadsarean per tomt på ca 120 kvm. Planförslaget medger en byggrätt för bostäder på 160 kvm, undantaget tre tomter i väster, se *figur B*.

En del av syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för att möjliggöra för permanentboende i området, vilket är en naturlig följd av att VA- dragits ut till stugbyn. Samtidigt syftar planen till att bevara områdets karaktär och identitet. Avsikten är att området ska kunna fungera för de som vill nyttja området för permanent boende, men även för de som vill fortsätta nyttja området som fritidsboende. Flertalet av de boende har i flera fall bott eller besökt området under väldigt lång tid. Detta gör att bevarandet av områdets nuvarande karaktär och identitet sannolikt är väldigt viktiga frågor.

Kommunens bedömning är att 160 kvm är en lämplig utnyttjandegrad för området. Framförallt är det längs lokalgatan som stugbyn upplevs, det är därför allra viktigast att eventuella förändringar av karaktären där behandlas med varsamhet och hänsyn. All tomtmark kan dock inte regleras genom 160 kvm/ tomt då detta skulle leda till planstridighet. Fyra tomter har idag en befintlig byggnadsarea på mer än 160 kvm. När en ny detaljplan görs ska man i så stor utsträckning som möjligt undvika att göra planer planstridiga, en av anledningarna är att om ett planstridigt hus raderas kan inte byggnadsnämnden ge bygglov för att återuppföra en likadan byggnad, därmed kan ägaren till det rivna huset få rätt till skadestånd av kommunen.

För att även dessa fyra tomter ska bli planenliga har befintlig byggnadsarea (med bygglovsfria åtgärder, ex. friggebod och 15 kvm skärmtak) beräknats – se *Bilaga 1* till planbeskrivningen. Bygglovsfria åtgärder räknas dock inte in i den totala byggnadsarean när bygglov söks, d v s byggnadsarean för bygglovsfria åtgärder inräknas inte i de 160/180 kvm som tillåts per tomt.



Därmed är det endast två tomter som har en byggnadsarea på mer än 160 kvm. Dessa två tomter får i planförslaget en byggrätt på 180 kvm, samma byggrätt gäller även för den tomt som är belägen mittemellan dessa tomter. Dessa tre tomter ligger inte längs lokalgatan och har därmed inte lika stor betydelse för områdets karaktär, och kommunens bedömning är att detta är en godtagbar lösning när det gäller byggrätter för stugbyn.

Plankartan reglerar endast lägsta tillåtna golvnivå för huvudbyggnad. Lägsta golvnivå för komplementbyggnader(uthus, förråd m.m.) regleras inte i detaljplanen. Komplementbyggnader är s.k. nyttobyggnader vars funktioner inte är 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 översvämning. Söder om lokalgatan finns en transformatorstation(E₁) för Ödängla stugby. Anläggningen är enligt grundkartan belägen ca 1,4 meter ovan nollplanet.

Lokalgatan genom planområdet höjs till minst +1,0 meter. Vägområdets bredd är ca 12 meter, och vägbredd får ej överstiga 5,5 meter. Vägen ska även vara genomsläpplig. Genom dessa regleringar ökar möjligheterna att ta hand om eventuellt översvämmande vatten. Åtgärderna syftar även till att bevara den karaktär som området idag besitter.

Planen reglerar även att andel hårdgjord yta per bostadstomt maximalt får uppgå till 30 procent. Bestämmelsen har införts för att säkerställa att tomterna kan ta hand om sitt eget dagvatten. Hårdgjord yta är per definition ytor som ej är genomsläppliga såsom asfalt, hustak, betong, metall o.s.v.

Att skydda ny och befintlig bebyggelse från framtida kommande översvämningar kan innebära ingrepp i den befintliga miljön. Utöver en högre marknivå finns ett flertal åtgärder för att säkerställa att befintlig bebyggelse klarar en framtida havsnivåhöjning. Dels med permanenta skydd men även tillfälliga lösningar. Det är också viktigt att vid bygglovskedet se över lämpliga åtgärder. Det är dock svårt att idag att planera för sådana åtgärder som mer adekvat kan planeras längre fram i tiden. Ett alternativ för att skydda befintlig bebyggelse är att anlägga jordvallar i strategiska lägen. Jordvallar kan relativt enkelt integreras i en befintlig naturmiljö. Gällande Ödängla stugområde kan invallning krävas i framtiden. En fördel med jordvallar är den relativt låga kostnaden. Planförslaget kräver inte dessa åtgärder, men om liknande åtgärder skulle krävas i framtiden vid faran för en översvämning från havet medger detaljplanen dessa. Detsamma gäller akuta åtgärder såsom exempelvis uppförandet av tillfälliga vallar.

Bebyggelse- områden

Bostäder

Planområdets bostadsbebyggelse består framförallt av låga enplanshus, utförda med träpanel och sadeltak, uppförda för fritidsbebyggelse. Totalt finns 36 bostadshus i området.



Exempel på äldre bebyggelse inom planområdet.

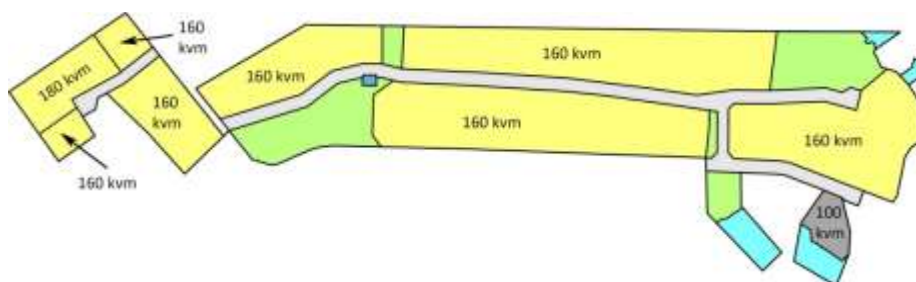


Exempel på nyare bebyggelse inom planområdet.



Exempel på bebyggelse inom planområdet.

I samband med utbyggt VA-nät och viss utökning av byggrätter i detaljplanen möjliggörs komplettering av befintlig bebyggelse. Största byggnadsarea föreslås till max 160 kvm per tomt för merparten av planområdet, och 180 kvm per tomt för tre tomter i väster. Minsta fastighetsstorlek vid avstyckning regleras till 1 000 kvm.

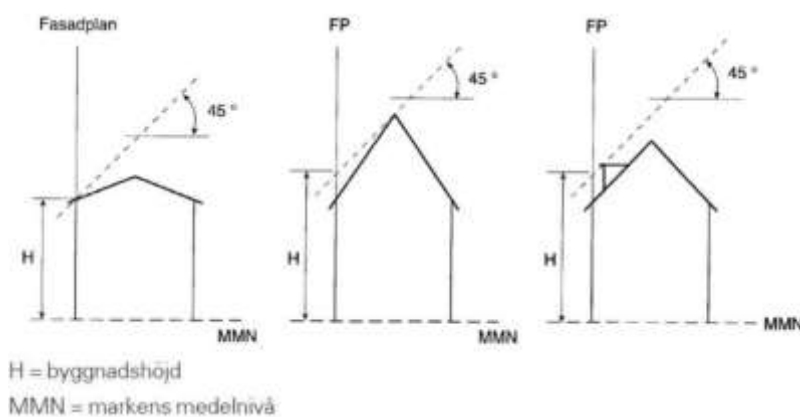


Figur C. Utnyttjandegrad/tomt enligt planförslag

Idag varierar den befintliga byggnadsarean kraftigt inom planområdet, (se även Figur A, s 13 och Bilaga 2). Totalt för hela planområdet ligger den genomsnittliga befintliga byggnadsarean per tomt på ca 120 kvm.

Storleken på de föreslagna fastigheterna varierar mellan ca 1 200 – 2 700 kvm. Förhållandet mellan totala ytan för bostadsmark och tillåten byggnadsarea ger en exploateringsgrad runt 10 %.

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 7,0 m, för komplementbyggnad är högsta nockhöjd 5,0 meter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Höjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Nockhöjd är takets högsta punkt.



Bildkälla: Boverket.

Av planområdets 36 bostadshus är 35 utförda med träfasad, och 33 bostadshus har sadeltakskonstruktion. Planbestämmelsen f_1 reglerar att nya byggnader inom området ska vara utförd i träfasad, och bestämmelsen f_2 innebär att takutformning för ny huvudbebyggelse ska utföras med sadeltak.

Med hänsyn till framtida höjning av havsnivån regleras i planen att ny bostadsbebyggelse skall ha en lägsta golvhöjd på + 2,5 m och att källare ej tillåts. Marknivå kring huvudbyggnad ska vara minst +1,5 m för att bygglov ska få ges.

Sjöbodar, samlingslokal, hamn och bryggor

I anslutning till hamnen finns sjöbodar och byggnader med anknytning till fisket. Detta vittnar om skärgårdsböndernas kompletterande försörjning. I dag används byggnaderna främst som förråd. Området väster om hamnen är obebyggt och marken intill båtbyggan utgör en attraktiv och tydlig samlingsplats för boende och besökare.



T.v. foto över V₁C₁-området. T.h. Foto över det sydöstra naturområdet.

Idag är V₁C₁-området bebyggt med ca 70 kvm. Genom att tillåta varsam komplettering med bebyggelse skapas förutsättningar att bevara och förbättra områdets attraktivitet och funktion. Detaljplanen tillåter förutom mindre hamnverksamhet i form av sjöbodar även samlingslokal. Då tanken är att en samfällighetsförening ska ta över skötseln av bl.a. V₁C₁-området kan det vara lämpligt att möjliggöra utrymme för en samlingslokal inom planområdet, den skulle eventuellt även kunna inrymmas i en redan befintlig sjöbod. El, vatten och avlopp är framdragna till detta område, vilket ger goda förutsättningar för en sådan verksamhet.

Övrig bebyggelse

Söder om lokalgatan finns en nyuppförd transformatorstation. Transformatorstationen anges som E₁-område på plankartan.

Service

Planområdet är beläget ca 10 km öster från Mönsterås tätort. I Mönsterås finns skola, barnomsorg, äldreomsorg, bibliotek, hälsocentral, simhall m.m. Handel i olika former finns också i Mönsterås.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen har tidigare nämnts under *Bebyggelseområden*. Planområdets bebyggelsekultur kan beskrivas enligt följande. Låga fritidshus, uppförda i trä och sadeltak, med en förhållandevis låg utnyttjandegrad på stora naturtomter. Merparten av huvudbyggnaderna är uppförda under 60-talet.

Gaturummet är en viktig del av ett bostadsområde karaktär. I detaljplanen är ett 12 m brett vägområde infört, samt att vägytan får max vara 5,5 meter bred. Genom dessa bestämmelser skapas goda förutsättningar att området



kring lokalgatan som är så viktig för hur området upplevs bibehåller stora delar av sin karaktär.



T.v. Centrala delen av lokalgatan. T.h. västra delen av lokalgatan.

En stor del av Ödängla stugbys identitet och karaktär utgörs av den rika grönska som präglar området. Kännetecknande för planområdet är framförallt ek- och björkbeståndet. Träd har, både i uppvuxna trädgårdar och i bevarad natur, upplevelsevärden för den som bor, promenerar eller rör sig i ett område. I planområdet kan förutom landskapsbilden, även kulturhistorien vara intressant. Stugbyns skogbevuxna naturtomter vittnar om ett halvsekelgammalt fritidshusområde.

Friytor

Ödängla är ett attraktivt rekreationsområde, främst p.g.a. av dess läge i Mönsterås skärgård. inom och i anslutning till planområdet finns ett flertal stigar, badplatser samt bryggor. I hamnen finns möjlighet till förtöjning av båtar, samt grillplats med sittplatser. I planområdets nordöstra del finns en mindre badplats med flytbrygga.



T.v. Vy mot nordöstra naturområdet. T.h. Båtbrygga vid södra naturområdet.



T.v. Grillplats med sittplatser vid havet. T.h. Vy över Hästöfjärden.

Vattenområden

Vattenområdet ingår i Mönsterås skärgård med höga naturvärden, men har även betydelse för yrkesfisket. Vattenområden med nuvarande småbåtshamn



och småbryggor anges som W, d v s Öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten bibehålls.

Gator och trafik

Gatunät, parkering

Planområdet nås genom länsväg 640 som förbinder Ödängla stugby via Hammarglo till E22:an strax norr om Mönsterås tätort. Inom planområdet finns mindre grusvägar av enklare standard. Parkering ska ske inom den egna tomten. Angöring till bostadstomterna sker via befintlig lokalgata.



Foto över lokalgatan i västra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

I dag finns ingen kollektivtrafik mellan Ödängla och Mönsterås.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Under 2012 har utbyggnad av en gemensam VA -anläggning skett inom ramen för projektet "Kustnära avlopp". Ödängla VA-samfällighetsförening representeras av både permanent- och fritidsboende. Ledningsdragningar för VA säkras mot att bebyggelse tillkommer ovanpå ledningarna via u-områden inom kvartersmark. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske såväl inom den egna fastigheten som inom naturmark och vägar.

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

E.ON ansvarar för elförsörjningen inom området. Elledningar finns inom allmän platsmark (lokalgata och naturmark). Befintlig transformatorstation anges som E₁-område. Tekniska ledningar säkras mot att bebyggelse tillkommer ovanpå ledningarna via u-områden inom kvartersmark. Markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u-område på plankartan) innebär att det inte får bedrivas verksamhet eller vidtas andra åtgärder som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.



Tele (inkluderande utbyggnad och huvudmannaskap för elektroniska kommunikationer)

TeliaSonera Skanova Access AB är ansvarig teleoperatör. Teleledningar utgörs av luftledningar som framförallt finns inom allmän platsmark.

Fibernet

Fibernet är förberett inom området, ledningar lades ner i samband med VA-utbyggnad. Det finns beslut om att planområdet ska få tillgång till fiber, men det är dock oklart när ett sådant arbete kan börja.

Avfall

Avfallshantering skall ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation är belägen i Hammarglo, cirka 5 km nordväst om planområdet.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Området är relativt plant och tillgängligheten bedöms därför som god. Inom enskilda fastigheter regleras tillgängligheten enligt kraven i PBL och bedöms i varje enskild bygglovsansökan.



Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande, detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige 2015-09-28. Se även *Tidsplan*, s 3.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 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 (t ex förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning

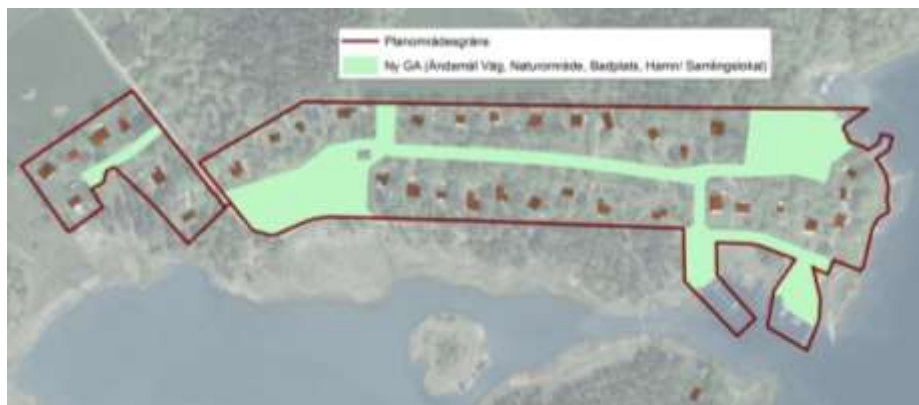
Fastighetsägaren till Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13) ansvarar för planens genomförande.

Ödängla VA-samfällighetsförening ansvarar för utbyggt VA-nät (gemensamhetsanläggning Ödängla GA:1) inom området.



Figur D. Befintliga gemensamhetsanläggningar inom området

Efter att detaljplanen vunnit lagakraft ska en gemensamhetsanläggning bildas. Dess omfattning visas på kartan på nästa sida. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening där fastighetsägare och boende inom planområdet är delägare. Hur andelarna i föreningen ska fördelas regleras i den lantmäteriförrättning som bildar gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsföreningen ansvarar för skötseln och underhåll av gemensamhetsanläggningens ytor och byggnader. Inom gemensamhetsanläggningen ingår gatumark, naturområden, badplats samt hamnområdet i sydöstra delen av planområdet. Detaljplanen möjliggör förutom hamnverksamhet i detta område (V₁C₁ på plankartan) även att samlingslokal får anordnas.



Figur E. Områden inom planområdet som ska bilda en gemensamhetsanläggning

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt. De särskilda skäl som ligger till grund för beslutet är att enskilt huvudmannaskap har varit tradition inom området och att inga detaljplaner gränsar med kommunalt huvudmannaskap, samt att planen syftar till att området ska bevara stora delar av sin landsbygds- och fritidskaraktär.

Ödängla VA-samfällighetsförening ansvarar för utbyggt VA-nät (gemensamhetsanläggning Ödängla ga:1) inom området.

Avtal

Planavtal har upprättas 2015-05-19 mellan exploatören och Mönsterås kommun. Avtalet reglerar kommunens kostnader i samband med framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal har tecknats 2015-05-19 mellan exploatören och Mönsterås kommun. Avtalet syftar till att säkerställa genomförandet av detaljplanens intentioner avseende höjningen av lokalgatan, samt kostnadsansvar för åtgärden. Avtalet reglerar också att en gemensamhetsanläggning ska bildas som omfattar alla allmänna platser inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Från stugområdets stamfastighet Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13) upplåts marken till stugorna (32 st.) med arrende. Ett fåtal fastigheter, Ödängla 4:8, 4:9, 4:10 och 4:11, är sedan tidigare avstyckade från stamfastigheten Björnö 1:26 (tidigare Ödängla 4:13, och ännu tidigare Ödängla 4:2) och är privatägda. Exploatören är ansvarig för att erforderliga fastighetsbildningar genomförs när detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören bekostar fastighetsbildningen.

Delar av samfälligheten Ödängla S:3 ingår i planområdet. Den del av

Samfällighet S:3 som ingår i planområdet under mark betecknad som GATA eller NATUR ska lösas in av huvudmannen. Inlösningen är en förutsättning för att genomförandet av planen ska ske på ett smidigt sätt och för att exploatören ska kunna uppfylla de krav som ställs i exploateringsavtalet, d v s höja upp gatan till + 1,0 meter över nollplan. S:3 innehåller förutom grusväg även båtplan vid Hästöholm. Exploator bekostar och ansvarar för fastighetsregleringen.

Vid lantmäteriförrättning ska utredning ske hur delägare i S:3 på mest lämpliga sätt kan säkerställas tillgång till de östra delarna av S:3. Eventuellt regleras detta med servitut, en annan lösning skulle kunna vara att delägarna i S:3 även får andel i den gemensamhetsanläggning som ska bildas.



Figur F. Delar av Ödängla S:3 som inlöses vid planens genomförande

Även delar av ett samfällt dike ingår i planområdet. När gemensamhetsanläggning inrättas ska inte denna samfällighet (dike) ingå i gemensamhetsanläggningen eftersom diket förvaltas av en samfällighetsförening för Ödänglas samfällda områden. För vidare läsning, se akt 0861 – 313, som beskriver bildandet av samfällighetsföreningen.

De delar av Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13) som i planförslaget betecknas som allmän platsmark såsom NATUR och GATA, samt V₁C₁ ska vid planens genomförande bilda en gemensamhetsanläggning för skötsel och underhåll, se figur E på s 22. Medlemmar i gemensamhetsanläggningarna ska vara ägarna till planområdets bostadsbebyggelse.

Rättigheter

Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13) har idag ett officiälservitut att nyttja den samfällda vägen Ödängla S:3 mellan västra gränsen av det södra NATUR-området till den östra gränsen av det V₁C₁-området (akt 0861-354).

Fastigheterna Ödängla 1:5, 1:8, 3:3, 3:10 har rätt genom officiälservitut att korsa södra NATUR-området (akt 0861-354).

Ödängla 4:8 har rätt genom officiälservitut att använda befintlig väg på Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13) ut till allmän väg (akt 08-MÖJ-943).



Ödängla 4:9 har rätt genom officialservitut att använda den samfälliga vägen Ödängla S:3 ut till allmän väg (akt 08-MÖJ-974).

Utöver ovan nämnda rättigheter finns även avtalsservitut för bl.a. kraftledning och brunn för fastigheter inom området.

Vid planens genomförande bör lantmäteriet utreda om befintliga servitut för vägändamål bör upphävas då de inte längre fyller någon funktion eftersom alla tomter kommer ha tillgång till lokalgata. Även servitut för brunn bör utredas då alla tomter har anslutning till enskilt VA.

Ekonomiska frågor Fastighetsägaren till Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13) bekostar detaljplanen.

Exploatören bygger och bekostar alla anläggningar inom allmän platsmark, bl.a. höjning av lokalgata upp till +1,0 m ovan nollplanet. Utredningar och åtgärder som föranleds av dessa bekostas av exploatören. Höjning av väg kan medföra stora kostnader. Det är även viktigt att se till att eventuella brunnar, ventiler m.m. inte påverkas negativt vid upphöjningen av lokalgatan. Dessa frågor regleras i exploateringsavtal mellan kommun och exploatör.

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.

Planförslaget föranleder inga kommunala kostnader.

Tekniska frågor Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom den egna tomten. Likaså på allmän platsmark där viss infiltration även kan uppnås via den grusbelagda lokalgatan

För E₁-område (transformatorstation) ansvarar E.ON Elnät Sverige AB.

Nybyggnadskarta kommer att krävas för nybyggnad inom området.

Administrativa frågor

Upphävande av detaljplan

Område där gällande plan (1975) föreslås upphävas markeras på plankartan med skrafferad yta, i detta område återinträder strandskydd. För de boende i stugområdet ska detta inte innebära några negativa skillnader mot förut.

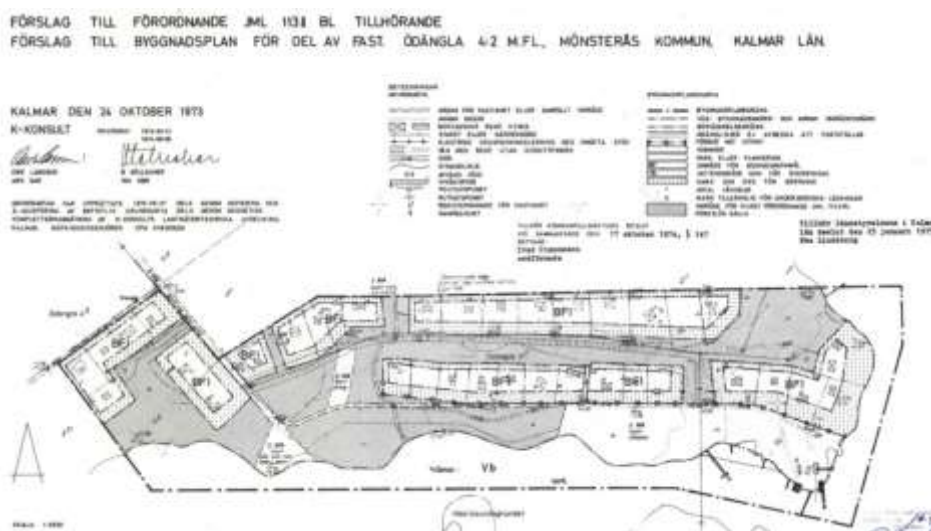
Upphävande av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen

Detaljplanens allmänplatsmark har förordnande enligt 113 § Byggnadslagen. Förordnandet innebär att markägaren utan ersättning upplåtit eller avstått den obebyggda mark som i planen upptagits som väg, park/natur eller annan allmän plats i detaljplanen.

Under senare år har sådana förordnanden visat sig utgöra hinder för att

ändra markanvändningen och ta i anspråk den allmänna platsmarken. Motsvarande bestämmelser om skyldighet att utan ersättning avstå eller upplåta mark finns också i plan- och bygglagen (PBL), även om det tillämpas relativt sällan. I stället bildas vanligen en gemensamhetsanläggning för förvaltning av den allmänna platsen och en samfällighetsförening där de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen ingår. 113 § förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga allmän platsmark med ett § 113 förordnande som kvartersmark för bebyggelse måste enligt gällande regler kommunen begära hos länsstyrelsen att förordnandet ska upphävas.

De delar som i planförslaget är kvartersmark, men som i gällande plan (1975) betecknas som allmän platsmark är i omedelbar närhet till redan befintlig kvartersmark, och i stor utsträckning redan ianspråktagen. Marken upplevs inte idag som allmänt tillgänglig.



Karta över områden (skrafferad yta) som omfattas av förordnande enligt § 113
Byggnadslagen

Upphävandet är en förutsättning för att tomterna ska kunna ordna egna utfarter, idag sker utfart över mark som är planlagd som grönområde eller via samfällid väg vars samfällighetsförening tomtägarna inte är delägare i.

Det är framförallt söder om lokalgatan delar av allmänplatsmark planläggs som kvartersmark. Denna mark är belägen mellan nuvarande kvartersmark och gatumark, se karta på sida 26. Den föreslagna kvartersmarken kommer således inte att påverka tillgängligheten inom området. Förordnandet upphävs även för mark som planförslaget reglerar som allmän platsmark. Vid planens genomförande ska all allmänplatsmark bilda en gemensamhetsanläggning som ska skötas av fastigheterna inom området. Förordnandet anses inte behövas längre då planförslaget reglerar och ger ett liknande skydd av den allmänna platsmarkens funktion som gatu- och naturmark.

Förordnandet upphävs även för de delar av gällande plan som planförslaget



upphäver. All mark med förordnande enligt § 113 Byggnadslagen inom gällande plan (1975) kommer alltså i ansökan till länsstyrelsen föreslås att upphävas.

Mot denna bakgrund anser kommunen att ett upphävande av förordnandet är en rimlig förändring och kan inte anses medföra några betydande konsekvenser för dess rättighetshavare.

Samråd för upphävande av förordnandet har skett 2015-05-12 t o m 2015-06-09.

Beslut om upphävande av förordnande togs av Länsstyrelsen 2015-07-14.

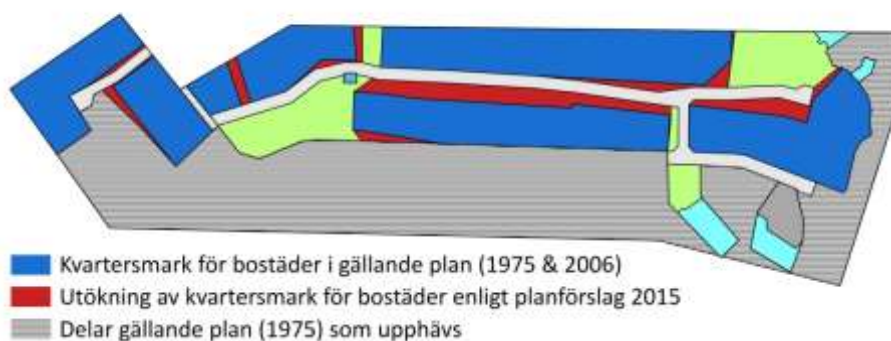
Konsekvenser av planens genomförande

Ev konsekvenser av avvikelse 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 Det finns idag 36 bostadstomter inom Ödängla stugby. Trots att inga nya tomter föreslås kan den ökade byggrätten för hela planområdet leda till en förändrad landskapsbild inom planområdet. Förändringar i den fysiska miljön kan upplevas både positivt som negativt. Med ökade byggrätter på de 36 befintliga tomterna kan husen bli större, och därmed bli mer attraktivt för bl.a. barnfamiljer. Det i sin tur kan leda till ökat tryck på offentlig service. Inflyttning till området bidrar även till ökat bilberoende då arbete och service inte finns inom området.

Fastighetskonsekvensbeskrivning Genomförande av detaljplanen leder till ett antal fastighetsrättsliga förändringar, dels möjliggörs att tomterna kan utökas, se fastighetskonsekvenskarta nedan, dels kommer vissa delar av planområdet tas i anspråk för allmänt ändamål, se karta och tabell nedan.



Fastighetskonsekvenskarta som visar möjlighet till utökning av bostadstomter med röd färg.

Utöver möjlighet till utökning av tomtmark har genomförandet av planen



även vissa konsekvenser för samfälligheten Ödängla S:3 då delar av samfälligheten planläggs som allmän platsmark (GATA). För att genomförandet av detaljplanen ska kunna ske, dvs upphöjning av gatan till minst + 1,0 meter krävs att de av S:3 som ingår i detaljplanen inlöses och blir en del av den gemensamhetsanläggning som ska omfatta de allmänna platserna inom området, samt V₁C₁-området. Tabellen nedan visar hur många kvadratmeter som berörs. Vid genomförandet av planen är det viktigt att lantmäteriet säkrar hur deläggande fastigheter i Ödängla S:3 kan nå alla delar av sin samfällighet, ev. bör servitut inrättas, eller kan delägarna i S:3 få en andel i gemensamhetsanläggningen vilket medför rätt att använda gatan.

Fastighet som utökas	Fastighet som minskar	Areal som berörs
Björnö 1:26 (f d Ödängla 4:13)	Ödängla S:3	1540 kvm

Tabell över delar av fastigheter som kommer lösas in vid planens genomförande. Se även figur F på sida 23.

Medverkande tjänstemän

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

Mönsterås den 21 augusti 2014. Reviderad 11 augusti 2015

Anders Andersson Henrik Eriksson
Plan- och byggchef Planarkitekt

Bilagor

Bilaga 1. Exempel över ny fastighetsindelning samt befintlig byggnadsarea.

Bilaga 2. Planområdets marknivå över nollplan.