



Antagen av MBN §73/2019-05-16
Laga kraft 2019-06-12

Detaljplan för kv. Enby, Alby m.fl.
Mönsterås samhälle, Mönsterås kommun
Dnr 2018/325

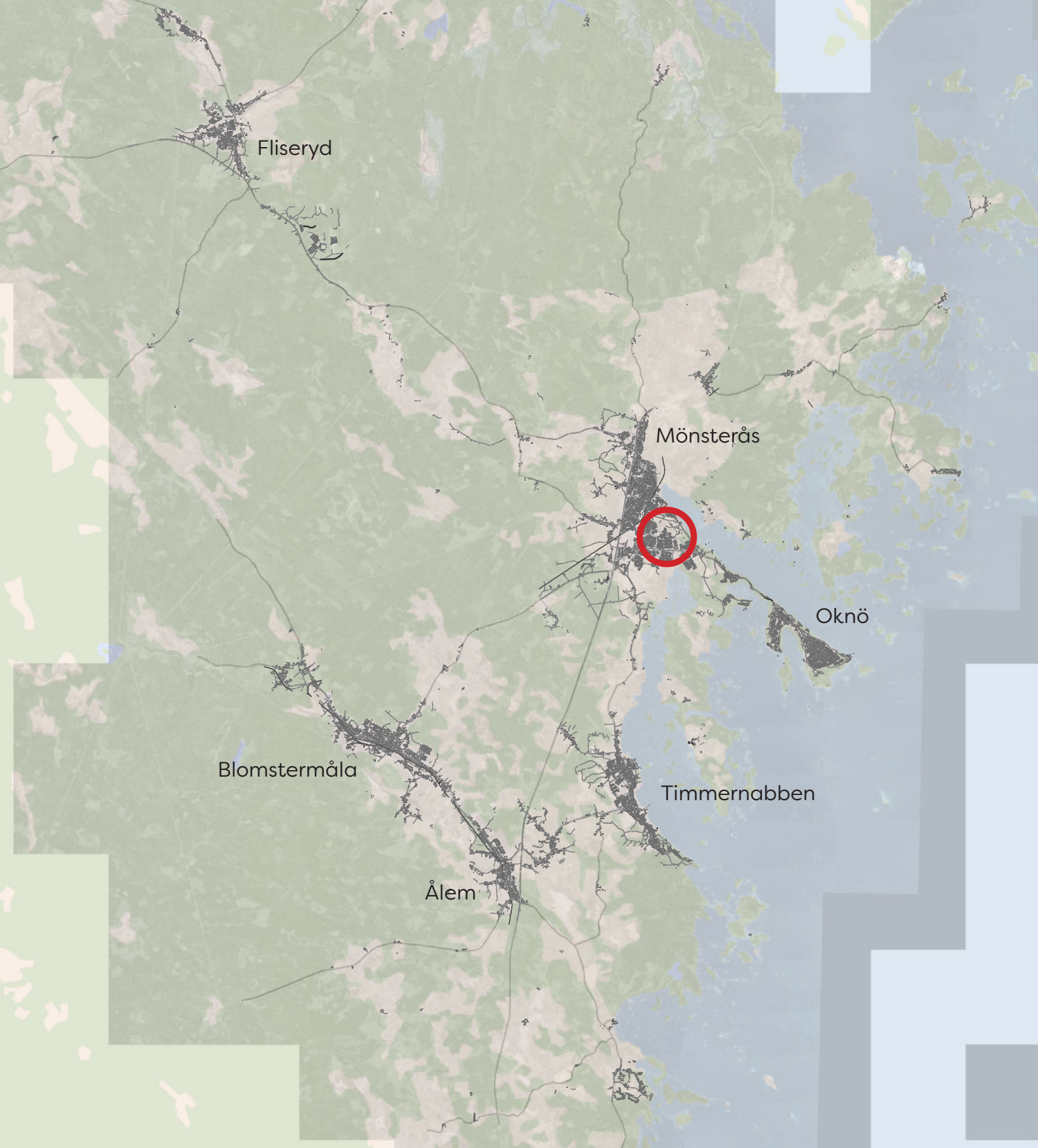
M 112

DETALJPLAN FÖR KV. ENBY, ALBY M.FL.

MÖNSTERÅS SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING





Planförfattare:
Frida Emtorp,
Planarkitekt
frida.emtorp@monsteras.se

Miljö- och byggnadsnämnden
Mönsterås kommun
Box 54
383 22 Mönsterås



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Tidplan	5
Planhandlingar	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Bakgrund och uppdrag	5
Planens syfte	6
Sammandrag av planförslaget	6
Förenligt med 3, 4 & 5 kap, MB	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplanen	8
Gällande detaljplaner	8
Riksintressen, strandskydd & fornlämningar	8
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	9
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Platsens historia	9
Natur- & kulturmiljö	9
Geotekniska förhållanden	10
Bebyggelse & byggnadskultur	10
Gator & trafik	13
Förorenad mark	13
Radon	15
Risk, säkerhet & störningar	15
PLATSENS FÖRÄNDRINGAR	16
Planerade byggrätter	16
Gator & Trafik	17
Teknisk försörjning	17
Miljökvalitetsnormer	19
Planbestämmelser	19
GENOMFÖRANDE	20
Organisatoriska frågor	20
Ekonomiska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor & konsekvenser	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Ev. konsekvenser av avvikelse från ÖP	23
MKB, sammanfattning	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	23

INLEDNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

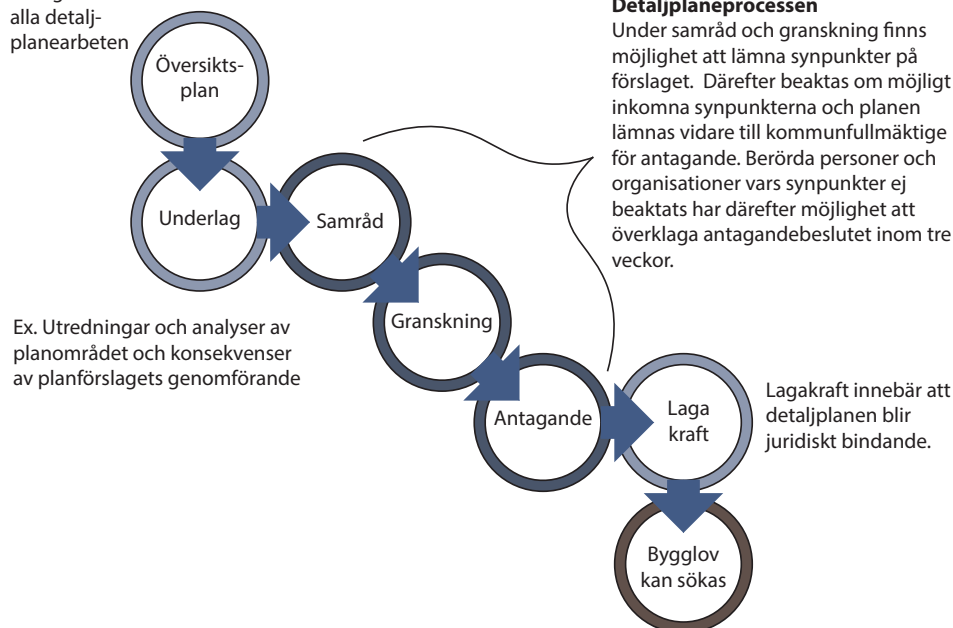
En detaljplan reglerar användningen av mark- och vattenområden och redovisar områden för allmän platsmark, kvartersmark och vatten. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och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

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

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning som beskriver hur planen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningar, syftet med planen, hur planen är tänkt att genomföras samt de överväganden och ställningstaganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Om planen avviker från översiktsplanen ska planbeskrivningen redovisa på vilket sätt den i så fall gör det och särskilda skäl för avvikelsen. Planbeskrivningen ska även innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Även en grundkarta, undersökning om miljöbedömning och fastighetsförteckning ska tas fram till detaljplanen. Beroende på planens omfattning kan också ytterligare handlingar behövas ta fram, ofta i form av olika utredningar.

PLANPROCESSEN

Översiktsplanen är vägledande i alla detaljplanearbeten



Processen för detaljplanering finns beskriven i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande, vilket enligt PBL 5 kap 11§ innebär att länsstyrelsen, lantmäterimyndigheterna, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd.

Under samrådsskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget. Efter beslut i miljö- och byggnadsnämnden ställs det slutliga förslaget ut för allmänheten, för granskning i minst tre veckor. Även under granskningstiden går det att lämna in skriftliga synpunkter. Efter granskning kan redaktionella ändringar av planförslaget göras, och därefter antas detaljplanen av miljö- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Efter antagande har sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som ej fått sina yttranden tillgodosedda, under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Det är därmed en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att kunna överklaga planen.

TIDPLAN

Detaljplanen var ute på samråd 2018-11-27 till och med 2018-12-21. Utifrån inkommande synpunkter reviderades förslaget och ställdes ut för granskning 2019-03-13 till och med 2019-04-03. Under granskningsskedet fanns planhandlingarna tillgängliga i kommunhusets entré, på kommunens tekniska förvaltning, huvudbiblioteket i Mönsterås samt på hemsidan: www.monsteras.se/Bo-bygga/Kommunens-planarbete.

Uppdragsbeslut: 2018-09-27

Samrådsbeslut: 2018-11-01

Granskningsbeslut: 2019-03-07

Antagandebeslut: 2019-05-16

Lagakraft: 2019-06-12

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Planbeskrivning

Grundkarta

Undersökning - om planen antas medföra betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Bostadsrättsföreningarna *Mönsteråshus nr 2* och *HSB Alby* har uppnått och överskridit byggrätterna som finns på deras fastigheter Enby 1, Ängby 1, Alby 1 och Ekby 1 i gällande detaljplan, och därmed kan inga nya tillbyggnader eller uterum tillåtas i området. Gällande detaljplan har även punktprickad mark (mark som ej får bebyggas) där nya uthus önskas. Bostadsrättsföreningarna ansökte därför i februari 2018 om planbesked för ny detaljplan. Planansökan godkändes i april och i september samma år gav byggnadsnämnden plan- och byggavdelningen uppdraget att ta fram en ny detaljplan för området.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätterna i området, samt möjliggöra för en utökning av fastigheterna Enby 1, Ångby 1, Ekby 1, Alby 1 och Ungbrodern 1. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för parkering på kvartersmark.

SAMMANDRAG AV PLANFÖRSLAGET

I gällande detaljplan är de fyra fastigheterna Enby 1, Ångby 1, Ekby 1 och Alby 1 indelade i fyra olika områden för kvartersmark. Planförslaget föreslår att de slås ihop och istället bildar två stora områden för kvartersmark. Kvartersmarken för fastigheterna har utökats fyra meter, med punktprickad mark, för att möjliggöra en framtida utökning av fastigheterna. Den tillkomna ytan får ej förses med ny byggnad då de geologiska förhållandena i området anses vara problematiska. Öster om Åsgårdsgatan utökas kvartersmark för fastigheterna, för att möjliggöra anläggning av privat- eller gästparkering. Den tillkomna ytan får inte heller förses med nya byggnader. Viss punktprickad mark behålls inom fastigheterna för att bevara gårdsstrukturen som finns i området.

Väster om kvarteren med bostadsrätter utökas kvartersmarken vid fastigheten Ungbrodern 1. Detta för att möjliggöra för en utökning av fastigheten, samt ge en utökad byggrätt.

FÖRENLIGT MED 3, 4 & 5 KAP, MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

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

PLANDATA



Södra Mönsterås tätort

LÄGES- BESTÄMNING

Planområdet är beläget i Mönsterås tätort, strax öster om Ljungnässkolan. Fastigheterna inom planområdet ligger längs västra sidan av Åsgårdsgatan. Norr om planområdet sträcker sig ett större grönområde, och väster och söderut gränsar det till Ljungnäs-områdets villakvarter. Öster om planområdet ligger ytterligare ett område med bostadsrätter precis intill en större idrottsanläggning med bland annat fotbollsplaner, tennisplaner och pulkabacke.



Planområdets areal är ungefär 7,5 hektar stort.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN



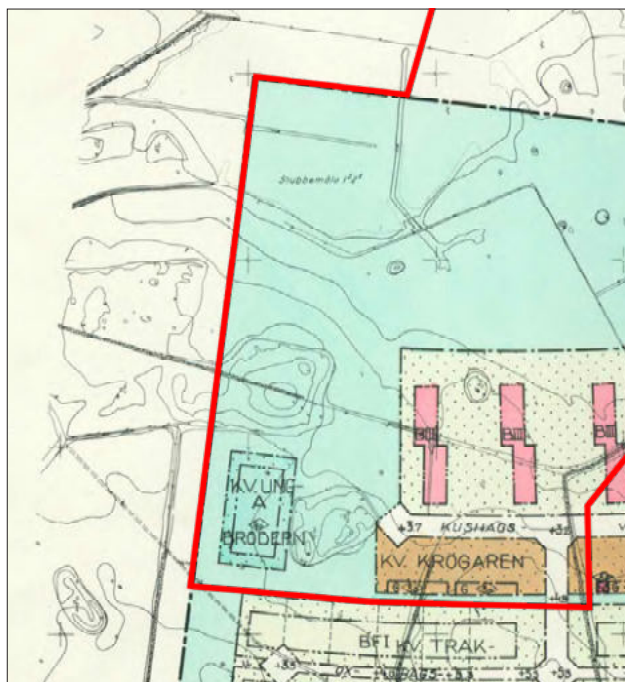
Det finns sammanlagt åtta fastigheter inom planområdet. Stubbemåla 1:2, Ljungnäs 2:1 och Mönsterås 7:1 ägs av Mönsterås kommun. Enby 1 och Ängby 1 ägs av bostadsrättsföreningen Mönsteråshus Nr 2. Alby 1 och Ekby 1 ägs av HSB bostadsrättsförening Alby i Mönsterås, och Ungbrodern 1 ägs av Mönsterås Bostäder AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

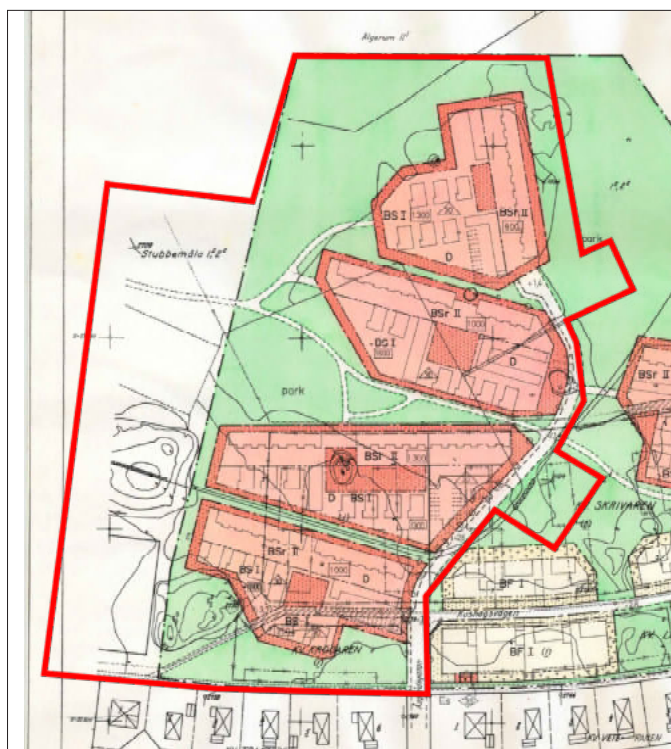
ÖVERSIKTSPLANEN

Planområdet finns med i *Mönsterås Översiktsplan del 2 Kusten* (2006), och presenteras där som "B, Befintliga bebyggda områden". Intentionerna i planarbetet anses stämma överrens med översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLANER



Gällande detaljplan över fastigheten Ungbrodern 1, del av Ljungnäs 2:1 och Stubbemåla 1:2, "Ljungnäsområdet" från 1966.



Gällande detaljplan över fastigheterna Enby 1, Ängby 1, Ekby 1 och Alby 1, samt del av Ljungnäs 2:1, Stubbemåla 1:2 och Mönsterås 7:1. "Kv. Skrivaren m.m." från 1978.

Det finns två gällande detaljplaner inom planområdet, "Ljungnäsområdet" från 1966 och "Kv. Skrivaren m.m." från 1978. Inom planområdet visar gällande detaljplaner fyra områden för kvartersmark för bostadsändamål (B): sammanbyggda hus (BS) samt radhus (BSr), samt kvartersmark för Ungbrodern 1 för allmänt ändamål. Övrig mark inom planområdet är parkmark, lokalgata samt gång- och cykelväg. Planerna tillåter en- och tvåvåningshus, med högsta taklutning på 30 grader. De olika kvarteren ("Kv. Skrivaren m.m.") är uppdelade med egenskapsgränser som visar olika byggrätter och typ av hus (BS eller BSr). Samtliga kvarter är omgivna av punktprickad mark, mark som ej får bebyggas. Ett ledningsområde (u-område) går genom kvarteret Enby i söder. Samtliga kvarter har även en yta med punktprickad mark centralt placerat inom varje kvarter, förmodligen för att bevara gårdsstrukturer i området.

RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD & FORNLÄMNINGAR

Planområdet ingår i ett område av riksintresse enligt kap 4, Miljöbalken (MB). Riksintresset *Högexploaterad kust* (MB kap 4:1 & 4:4) innebär framför allt en begränsning mot utbyggnad av nya fritidshus. Planen anses inte strida mot riksintressets syfte. Bedömningen grundar sig på att Mönsterås tätort omfattas att tätortsundantaget enligt Miljöbalken 4:1 2 st.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

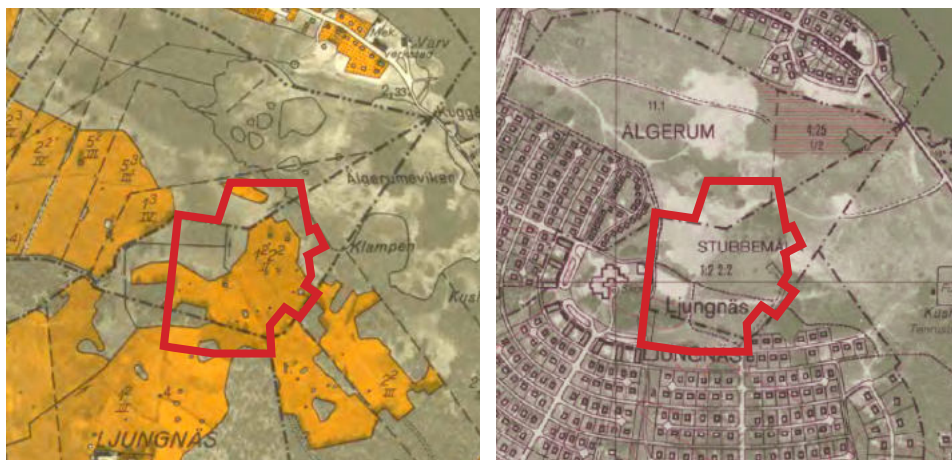
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

I samband med ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap 34§). Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. Som stöd för kommunens ställningstagande har en undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan upprättats och bifogas planhandlingarna. Planförslaget medför en varsam förtätning inom kvartersmark på befintligt detaljplanlagt område. Den ökade bebyggelse som planen medger bedöms inte orsaka betydande störningar eller risker för människors hälsa eller miljö. Enligt undersökningen, upprättad 2018-10-18 bedömer kommunen att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

PLATSENS HISTORIA



Till vänster: ekonomiska kartan från 1941, till höger: ekonomiska kartan från 1979. Planområdets ungefärliga läge är markerat i rött.

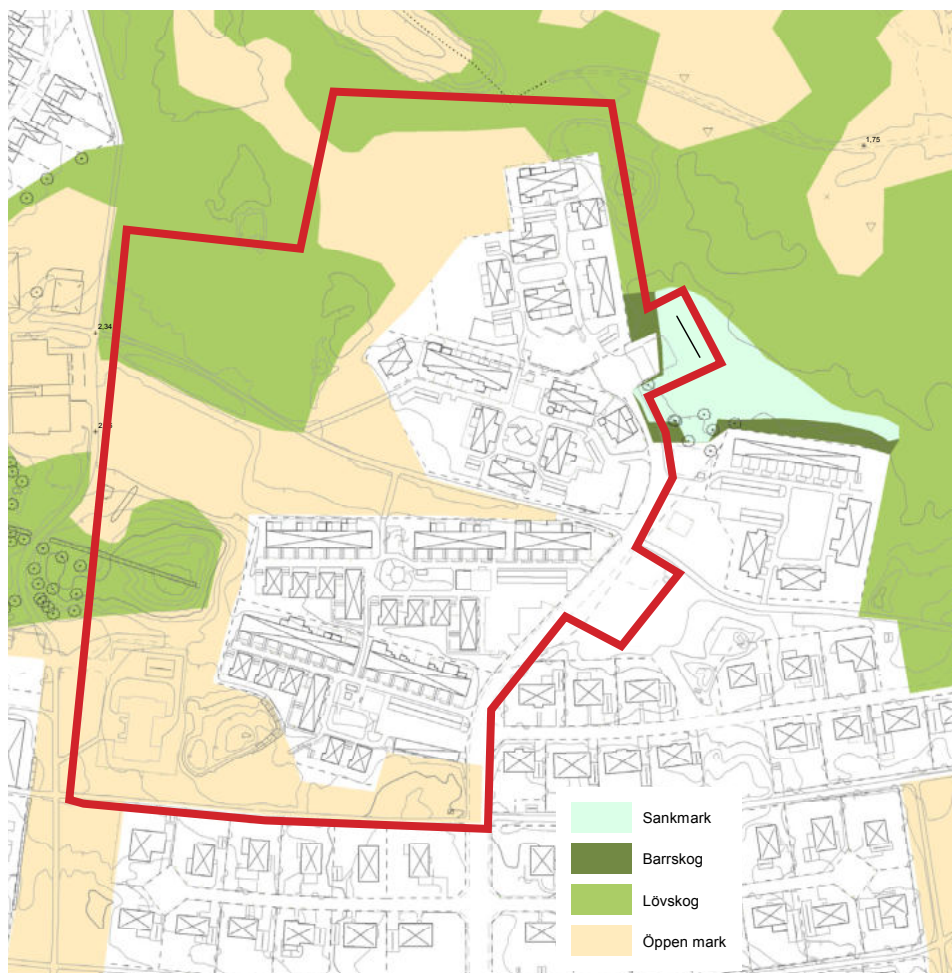
Planområdet ligger i Ljungnäsområdet i Mönsterås tätort. Innan 1842 benämndes denna plats som Drakenäs, och bestod av en större gård under Kråkerum. 1869 sker en hemmansklyvning och ytterligare en gård tillkommer i området. Ungefär hundra år senare ville Mönsterås kommun expandera utanför köpingen och marken köptes i Ljungnäsområdet som sedan börjar bebyggas med egna villor och hyreshus. Från mitten på 1960-talet tillkommer den moderna bebyggelse på Ljungnäs som finns idag. Bebyggelsen längst Åsgårdsgatan inom planområdet började byggas under 1980-talet.

NATUR- & KULTURMILJÖ

Marken i planområdet består av natur- och kvartersmark med bostadsbebyggelse. Terrängen i norra planområdet är lågt belägen, med 1-2 meter över nollplan, som sedan stiger söderut till max 5-6 meter över nollplan.

Planområdet är omgivet av öppen mark och löv- och barrskog. Öster om fastigheterna Alby och Ekby finns ett mindre område med sankmark.

Det finns inga kända naturvärden i området. Området är inte utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö, och inte heller bebyggelsen.



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Berggrunden i området består av sedimentär bergart.

Jordarterna varierar mellan sandig morän, glacial lera och fyllnadsmark. Norr om planområdet, vid gamla Älgerumeviken mot Kuggås, finns ett större område med fyllnadsmark. Under fyllnadsmarken ligger den gamla kommunala soptippen Muddern i Mönsterås. När bebyggelsen i Ljungnäsområdet växte fram blev den dåvarande soptippen en sanitär olägenhet för de nya husägarna då vinden spred obehagliga lukter. En sopstation med ny placering utanför samhället planerades och i takt med det fylldes den befintliga soptippen igen med utfyllnadsmark.

BEBYGGELSE & BYGGNADSKULTUR

De två södra fastigheterna i planområdet, Enby och Ängby började byggas 1980 och har en blandad bebyggelse med framför allt radhus och kedjehus. Samtliga byggnader har ett enhetligt formspråk, röda trähus med vita knutar. Höjden varierar mellan en och två våningar. Båda fastigheterna har en centralt placerad gårdsplan med lekplats.

Parkeringar, garage och carportar ligger i anslutning till Åsgårdsgatan och inne i området är det bilfritt.

De två norra fastigheterna, Alby och Ekby byggdes i början på 1990-talet och har också en blandning av byggnader med radhus och kedjehus. Detta område har också ett enhetligt formspråk med trähus i gråa nyanser, och gemensamhetsanläggningar som tvättrum och soprum i röd fasad. Höjden varierar även här mellan en och två våningar. Även här finns två gårdsplaner och en större lekplats placerad mellan de två fastigheterna. Här finns två större parkeringar, en till varje fastighet och en grusyta för gästparkering öster om Åsgårdsgatans slut. Mellan de två södra och två norra fastigheterna finns en större gräsyta med cykelväg genom området.



Gårdsstrukturen i området.

Bebyggelsestrukturen i området bygger på fyra större stängda gårdskvarter. En större gårdsplan centralt inom varje kvarter, med omringande bebyggelse. De två södra kvarteren har radhuslängorna i norr, och kedje- och parhus söder. Strukturen i de två norra kvarteren är inte lika tydlig och stängd, men bygger också på en gårdsstruktur. Mellan de två norra kvarteren ligger bostadsparkering och en stor lekplats som tydligt avskiljer kvarteren åt. Mellan de två södra kvarteren är två mindre gräsytor. Närheten mellan kvarteren ger en känsla av att de är mer enhetliga än de norra. Gångvägar binder ihop samtliga kvarter.



Enhetligt formspråk på bebyggelsen på fastigheterna Enby och Ängby. Övre bilden till vänster: kedjehus i enplan. Övre till höger: radhus i tvåplan. Nere till vänster: gårdsplan med enklare lekplats. Nere till höger: gemensambetslokal för boende i området.



Enhetligt formspråk på bebyggelsen på fastigheterna Alby och Ekby. Övre bilden till vänster: kedjehus i en och två plan. Övre till höger: radhus i tvåplan. Nere till vänster: radhuslänga med tillbyggnader. Nere till höger: gårdsplan mellan byggnader.

De två södra fastigheterna bebyggdes under 1980-talet och de två norra fastigheterna byggdes under 1990-talet. Både byggnader och bebyggelsestruktur har en tidstypisk utformning, och färgsättningen i de båda kvarteren ger ett enhetligt uttryck. Nyanserna här går i grått, oftast med rött tegeltak. Komplementbyggnader och miljöhus har en röd fasad. Därmed finns en större variation på fasadfärg i detta område än i det södra. De senaste decennierna har flera av byggnaderna byggts ut med tillbyggnader eller inglasade uterum.

Fastigheten Ungbrodern 1 ägs av Mönsterås Bostäder AB och byggnaden består av ett gruppboende med fyra bostadslägenheter med särskild boendeform inom vård. Byggnaden byggdes 1989-90 och är en enplansbyggnad.



Gruppboendet på Ungbrodern 1. Foto: Mönsterås Bostäder AB

GATOR & TRAFIK

Planområdet ligger vid Åsgårdsgatans slut. Tre större boendeparkeringar ligger i anslutning till gatan. Fastigheterna Enby och Ängby har även garage och carportbyggnader till sina boende. Två parkeringsytor finns för besökande i området, dessa finns placerade öster om Åsgårdsgatan. Inom kvarteren är det bilfria vägar, och utformade enbart för gång- och cykel. Flera gångvägar binder samman de fyra kvarteren.

FÖRORENAD MARK



Det finns ingen känd potentiell förorenad mark inom planområdet. Då planområdet består av bostäder och naturmark klassas marken med KM, känslig markanvändning, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden. En geologisk undersökning från 1978 inför exploatering av planområdets södra del, fastigheterna Enby 1 och Ängby 1, visar inget påträffande av kända förorenade ämnen.

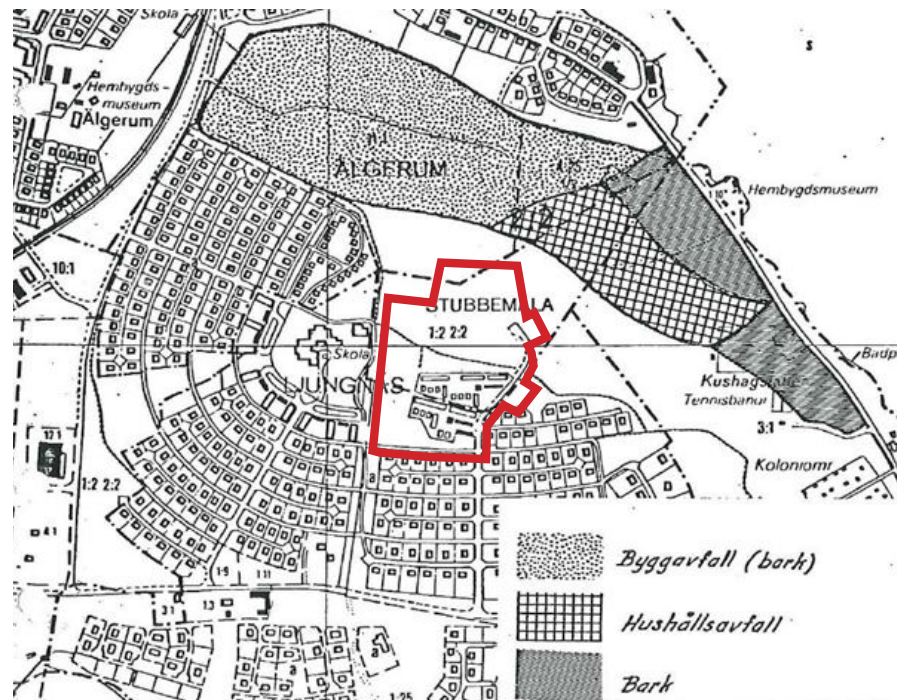
Söder om planområdet finns två ej riskklassade verksamheter (E) som utför ytbehandling av trä samt grafisk industriverksamhet. Dessa anses inte ha en betydande påverkan på planområdet.

Norr om planområdet ligger den gamla Älgerumeviken, som idag består av utfyllnadsmark över delar av den gamla avfallsdeponin Muddern. Detta område har en riskklass 2, vilket visar stor risk för potentiellt förorenad mark. Det avfall som deponerades här fram till 1967 utgjordes främst av sten- och jordmassor, byggnadsavfall, bark, hushållsavfall och skrot. Fyllningens mäktighet är ungefär 1-1,5 meter. Under fyllningsmassan finns ca 1-2 meter med bland annat organisk jord, grusig sand, gyttja, och torv.

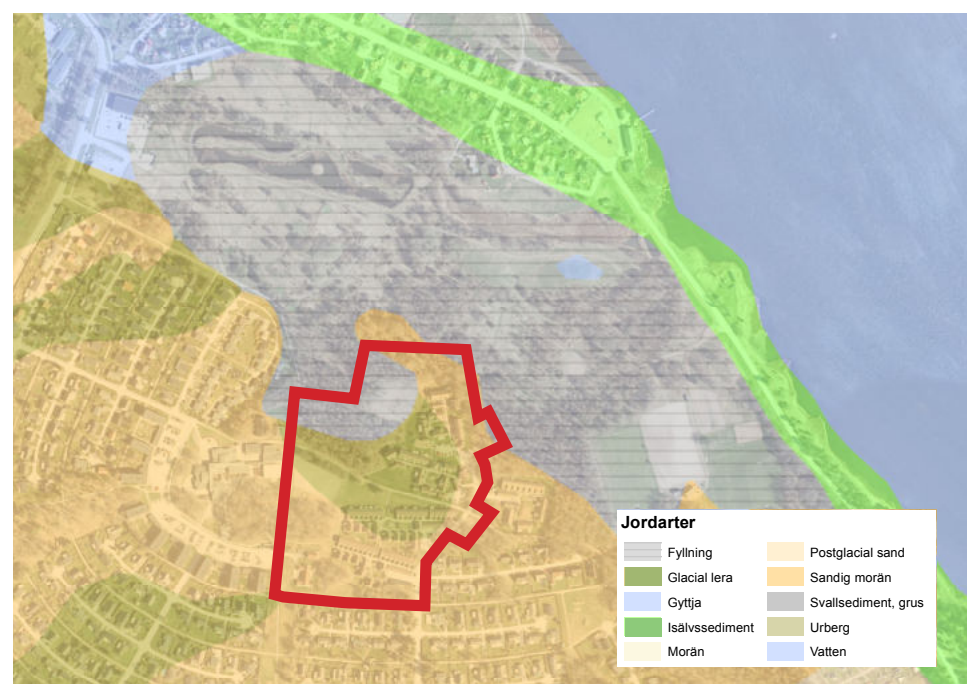
Det finns flera geologiska undersökningar med provtagningar för olika delar av den gamla deponin, från 1976 (K-konsult), 1978 (K-konsult), 1990 (VIK), 2007 (WSP) och 2017 (WSP). Generellt visar undersökningarnas stickprov att ämnen påträffats

som understiger riktvärden för KM. Det har också i de senaste stickproven (2017) påträffats tre föroreningar som överstiger riktvärden för KM. Dessa har påträffats i utfyllnadsmarkens västra delar.

Jordartskartan nedan visar jordarter inom planområdet, och i närområdet. Vissa delar av fyllnadsmarken går in i planområdets nordvästra del. Övrig mark inom planområdet består av glacial lera och sandig morän. Dessa jordarter är täta material som inte är



Karta som visar typ av avfall från den gamla deponin.



Jordartskarta som visar utfyllnadsmarkens utbredning och jordarter i området.

genomsläppliga. Fyllnadsmarken däremot är genomsläpplig. Vid eventuell spridning av miljöfarliga ämnen under mark sprids dessa främst via genomsläppliga material. Eftersom Älgerumeviken är en gammal havsvik finns ett naturligt flöde österut. Vid spridning av miljöfarliga ämnen via grundvattnet skulle dessa alltså spridas norr om planområdet i riktning mot havet.

Miljöförvaltningen på kommunen bedömer att risken för spridning av potentiellt förorenad mark till planområdet är liten, med tanke på jordarternas karaktär. Inom planområdet finns utfyllnadsmark som inte undersökts. Denna mark är planlagd som naturmark, även i planförslaget. Planförslaget tillåter inte heller någon byggrätt på utfyllnadsmarken, utan all byggrätt ligger på täta jordarter. Kommunen bedömer även här att det inte skulle finnas risk för spridning av miljöfarliga ämnen till befintligt bebyggda områden.

På grund av planområdets närhet till den gamla deponin är det viktigt att kunna säkerställa att marken inom planområdet inte är förorenad vid eventuella framtida markarbeten. För naturmark, bostadsmark och mark för vårdändamål gäller att föroreningsnivå motsvarande KM (känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer ska uppnås. För övrig markanvändning (mark för transformatorstation och parkeringsändamål) gäller att föroreningsnivå för MKN (mindre känslig markanvändning) uppnås.

För att kunna mäta aktuella halter av potentiellt miljöfarliga ämnen i området bör undersökningar och inventering/provtagning av marken göras i samband med eventuell exploatering av ny huvudbyggnad. Vid väsentlig ändring av markanvändning inom kvartersmark, som uppförande av ny huvudbyggnad, införs ett villkor för startbesked, där startbesked ej får utfärdas förrän markens lämplighet säkerställts genom att matkförorening har avhjälpes.

Enligt Miljöbalken (1998:808) 10 kap. 11 § är fastighetsägare eller den som brukar en fastighet skyldig att genast underrätta tillsynsmyndigheten vid upptäckt av potentiell förorening på fastigheten.

RADON

I kommunens översiktliga radonutredning klassas marken som låg radonmark. Mätningar inom området bör göras innan byggnation eller markarbete för att utmäta exakta radonhalter.

RISK, SÄKERHET & STÖRNINGAR

Enligt kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger stor risk för att drygt halva planområdet hamnar under tillfälligt högvatten. Norra delen av planområdet ligger mellan 1-2 meter ovan nollplan, och är därmed i ett utsatt läge vid eventuell framtida temporära översvämning vid havsnivåhöjning eller extrema skyfall (*se karta sid. 16*). Vid ny exploatering inom planområdet är det viktigt att byggnader ska klara naturligt översvämmande vatten enligt de riktvärden som är aktuella. Läs mer under *Platsens Förändringar (sid. 16)*.

Planområdet ligger längs Åsgårdsgatans slut, med en återvändzon intill de två norra fastigheterna. Trafik inom planområdet är därmed enbart för boende och gäster i området.



Översvämningsprognos - Havsnivåhöjning 2,8 m

PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

PLANERADE BYGG- RÄTTER

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

De fyra fastigheterna med bebyggelse delas in i två stora områden för kvartersmark med bostadsändamål, där en egenskapsbestämmelse för högsta möjliga exploatering styr hur mycket av marken som får bebyggas.

Planförslaget föreslår utökad byggrätt på samtliga fastigheter inom planområdet. Detta för att kunna möjliggöra nya tillbyggnader och uterum i anslutning till befintliga byggnader, och en utbyggnad av gruppboendet på fastigheten Ungbrodern 1.

Samtliga fastigheter inom kvartersmark utökas i ytterkant med ungefär 4 meter. Detta för att möjliggöra en utökning av mark till fördel för fastighetsägare. Denna mark beläggs med punktprickad mark för att säkerställa att ingen ny bebyggelse tillkommer. Detta på grund av närheten till den potentiella förorenade marken norr om planområdet, för att försäkra att inget markarbete sker som skulle kunna påverka planområdet ur miljösynpunkt. Därmed tillkommer ingen ny kvartersmark som får bebyggas, förutom en tidigare NATUR-remsa mellan Enby 1 och Ängby 1 som redan köpts in av fastigheterna. Även en remsa med planlagd NATUR-mark från befintlig plan mellan fastigheterna Alby 1 och Ekby 1 har ritats in som kvartersmark, då marken redan tagits i anspråk av de boende i området och som sköter skötseln.

Kvartersmarken för fastigheten Ekby 1/Alby 1 och Ängby 1/Enby 1 utökas öster om Åsgårdsgatans. Dessa ytor skulle kunna köpas in av fastighetsägarna och ska då kunna nyttjas som boende- eller gästparkering. Även denna mark är belagd med punktprickad mark för att undvika att ny byggnation tillkommer.

Planområdet ligger lågt beläget och har endast ungefär 450 meter till Mönsteråsviken.

Norra planområdet ligger endast mellan 1-2 meter över nollplan och området är särskilt utsatt för översvämning vid tillfälliga höga vattenflöden eller extrema skyfall. Planområdet består idag till störst del av befintliga byggnader, och det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa att dessa byggnader klarar översvämmande vatten. För att försäkra att ny bebyggelse i området kan stå emot höga vattenflöden har en skyddsbestämmelse lagts in i plankartan som säger att ”Byggnadskonstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsvattennivån i RH2000” enligt PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Planbestämmelsen säkerställer att krav ställs på att konstruktionen ska klara vattennivåer på +2,8 meter.

För att skydda planområdet och dess byggnader mot översvämning vid extrema skyfall måste dagvattenhanteringen i området fungera på ett effektivt sätt för att snabbt få undan vatten vid höga flöden. En närmare beskrivning av dagvattenhanteringen, infiltrering och fördröjning av vatten kan ses nedan under *Teknisk försörjning*.

Bebyggelsen på fastigheterna Enby 1 och Ängby 1 har idag en särskild och tydlig traditionell karaktär med träfasad i falu-röd kulör och vita knutar. För att bevara den tydliga karaktären inom dessa fastigheter sätts en planbestämmelse för utformning in, f₁. Bestämmelsen reglerar att ny bebyggelse (tillbyggnader, uthus) eller fasadändringar i området ska följa den befintliga karaktären. Fasader ska vara i trä, och kulör ska vara röd.

Kvartersmarken vid fastigheten Ungbrodern 1 utökas för att möjliggöra inköp av fastigheten. Byggrätten utökas och byggnadshöjden utökas för att kunna möjliggöra en utbyggnation av gruppboendet på fastigheten.

GATOR & TRAFIK

Detaljplanen föreslår inga nya förändringar på gator eller trafik. Åsgårdsgatan samt gång- och cykelvägar i området planläggs enligt befintlig utformning. Ny mark för eventuell parkering inom kvartersmark, öster om Åsgårdsgatan, föreslås i detaljplanen. Befintlig problematik med hög fart längs Åsgårdsgatan är känd, men inget som detaljplanen reglerar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), där kommunala vatten- och avloppsledningar finns i och i anslutning till området. Genom fastigheterna Enby 1 och Ängby 1 går ledningar för VA och dagvatten. Dessa ledningar skyddas i plankartan genom planbestämmelsen ”u-område”, mark som ska reserveras för underjordiska ledningar, som även belagts med punktprickad mark. Planområdet ligger inom avrinningsområdet mot *Mönsteråsområdet sek namn*. Mönsteråsområdet sek namn har idag en måttligt ekologisk status, med mål att nå god ekologisk status till 2021, enligt miljökvalitets-normerna, och ytvattnet uppnår god kemisk status. Grundvattnet uppnår god kvantitativ grundvattenstatus.

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner på markytan från bland annat hårdgjorda ytor som hustak, vägar, parkeringar mark- och stenläggning. Dagvattnet behöver tas hand om, dels för att undvika tillfälliga översvämningar vid kraftigt nederbörd, men även säkerställa att vattnet infiltreras innan det mynnar ut i Mönsteråsviken.

Dagvattnet i planområdet rinner idag via dagvattenledningar nordväst och ut till vid gamla Älgerumeviken, dämnet vid Blanka Ängars väg, för fördröjning. Därifrån rinner det till dagvattendammen vid Kuggås för rening innan det mynnar ut i Mönsteråsviken. Eftersom framför allt norra planområdet ligger låglänt kan marken tillfälligt översvämmas vid lågpunkterna. För att få vattnet att rinna undan snabbare planerar kommunen att sätta in en dagvattenpump strax innan vattnet når recipienten, för att snabbare få undan vattnet.

Kommunens avdelning för teknisk service bedömer att den befintliga dagvattenhanteringen som finns i området idag, med dagvattenledningar och befintligt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), är tillräcklig även vid den utökade byggrätten. Skulle den utökade exploateringen utökas så att dagvattensystemet skulle påverkas betydligt, finns möjligheter att sätta in dagvattenpumpar och förbättra LOD. På de platser i planen där parkering föreslås som därmed kan öka de hårdgjorda ytorna i området, ansvarar fastighetsägaren för parkeringen att LOD fördröjer vattnet, och minskar påverkan på dagvattenledningarna.



Pilarna visar dagvattnets flöde från planområdet vidare nordväst mot dämnet vid Blanka Ängars väg för fördröjning. Härifrån rinner sedan vattnet vidare mot dagvattendammen vid Kuggås för rening innan det mynnar ut i Mönsteråsviken.

Avfallshantering ska ske enligt anvisningar i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Miljöstationer finns inom varje fastighet, och närmsta återvinningscentral för allmänheten finns belägen ungefär 500-600 meter nordväst om planområdet, vid Blanka Ängars väg.

I södra planområdet finns en transformatorstation samt ett befintligt elnät med markförlagda hög- och lågspänningskablar. 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. Minsta tillåtna avstånd från transformatorstationen och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara på 5 meter. Detta säkerställs i plankartan genom planbestämmelsen E₁.

MILJÖ- KVALITETSNORMER

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) har iakttagits och att planförslaget inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för *luft*, *buller* och *vattenkvalitet*. Detaljplane förslaget medger inga större förändringar från befintlig användning. Viss förtätning av tillbyggnader och komplementbyggnader tillåts, samt en mindre utökning av kvartersmark. Inga nya bostäder planeras i planområdet som skulle generera ökad trafik till och från området. Planområdet ligger inom avrinningsområdet mot *Mönsteråsområdet sek namn*. Mönsteråsområdet sek namn har idag en måttlig ekologisk status, och ska enligt miljö kvalitetsnormen för vatten uppnå god status 2021, senast 2027. Ytvattnet uppnår god kemisk status. Grundvattnet uppnår god kvantitativ grundvattenstatus.

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

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

GATA

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

GÅNGCYKEL

Gångcykel är en preciserad användningsbestämmelse som tillämpas på allmän plats där gång- och cykeltrafik prioriteras.

NATUR

Natur är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för allmän plats för friväxande grönområden med en begränsad skötsel. Kommunen har huvudmannaskap.

B

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

BD

”BD” är en generell användningsbestämmelse inom kvartersmark, som tillämpas för områden med boende av varaktig karaktär samt offentlig eller privat vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler.

E₁

”E₁” är en generell användningsbestämmelse inom kvartersmark för tekniska anläggningar och tillämpas för områden för tekniska ändamål. Bestämmelsen har preciserats till att minsta avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

PB

”P” är en generell användningsbestämmelse inom kvartersmark för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar.



Siffran inom romben visar högsta tillåtna byggnadshöjden inom ett egenskapsområde.

e_1 0

" e_1 " är en egenskapsbestämmelse som reglerar den max tillåtna byggnadsarean inom egenskapsområdet.

e_2 0

" e_2 " är en egenskapsbestämmelse som reglerar den max tillåtna byggnadsarean inom fastigheten.



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

p o α

Utfart får inte anordnas mot gata där linjen är dragen.

f_1

Egenskapsbestämmelsen för f_1 gäller inom ett egenskapsområde. f_1 reglerar delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulör på byggnadsverk eller andra byggnader. Bestämmelsen reglerar att fasadmateriäl ska vara av trä och kulör ska vara röd, med hänsyn till den befintliga karaktären i området.

m_1

Egenskapsbestämmelsen för m_1 gäller inom ett egenskapsområde. m_1 reglerar störningsskydd där huvudbyggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsvattennivån i RH2000. Denna planbestämmelse sätts in för att skydda nya byggnader mot risk för översvämning, då framför allt norra planområdet ligger lågt och i utsatt läge för översvämning.

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Planarbetet bedrivs med standardförfarande och beräknas kunna antas av miljö- och byggnadsnämnden under andra kvartalet 2019, se även tidplan på sidan 5.

a_1

Startbesked får inte ges för nya huvudbyggnader inom B, kvartersmark för bostäder, förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar avhjälpes.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

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

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägare till Enby 1, Ängby 1, Alby 1 och Ekby 1. Fastighetsägarna bekostar all eventuell fastighetsreglering, ny bebyggelse eller anläggning på kvartersmark inom planområdet. Ytterligare utredningar och åtgärder, såsom flytt och utbyggnad av ledningar, bekostas av exploatören/fastighetsägare.

Driftkostnader

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

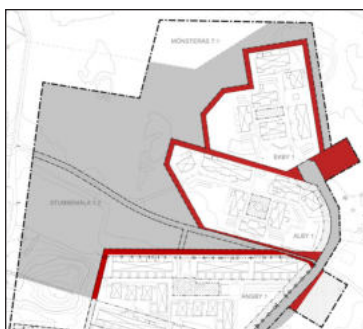
FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsreglering

Exploatören/fastighetsägare initierar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrätter kan bildas för u-områden i plankartan.

Planförslaget möjliggör att fastigheterna Ekby 1, Alby 1, Ängby 1 och Enby 1 tillåts köpa till mark norr och öster om de befintliga fastighetsgränserna. I kartorna nedan visas ytor som kan tillfalla fastigheten med blå färg, och ytor som kan avstås med röd färg.



Stubbemåla 1:2

Planförslaget möjliggör att ungefär 3665 m² kan avstås från fastigheten Stubbemåla 1:2.



Ljungnäs 2:1

Planförslaget möjliggör att ungefär 2725 m² kan avstås från fastigheten Ljungnäs 2:1.



Ekby 1

Planförslaget möjliggör att ungefär 1940 m² kan tillfalla fastigheten Ekby 1.



Alby 1

Planförslaget möjliggör att ungefär 1425 m² kan tillfalla fastigheten Alby 1.



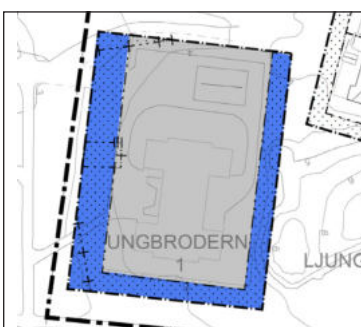
Ängby 1

Planförslaget möjliggör att ungefär 1883 m² kan tillfalla fastigheten Ängby 1.



Enby 1

Planförslaget möjliggör att ungefär 783 m² kan tillfalla fastigheten Enby 1.



Ungbrodern 1

Planförslaget möjliggör att ungefär 1010 m² kan tillfalla från fastigheten Ungbrodern 1.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EV. KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

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

MKB, SAMMANFATTNING

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 23 november 2018. Rev. 17 maj 2019.

Plan- och byggavdelningen,

Frida Emtorp
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Plan- och byggchef