

DETALJPLAN FÖR KV GULLKRAGEN, RÖRSOPPEN 6 OCH 7 M. FL. MÖNSTERÅS SAMHÄLLE, MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Inledning	3
Planprocessen	3
Tidsplan.....	3
Handlingar.....	4
Till detaljplanen hör följande handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund.....	4
Syfte och huvuddrag	4
Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB.	4
Plandata	4
Lägesbestämning	4
Areal.....	5
Markägo-förhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Kommunala beslut.....	5
Översiktsplanen	6
Gällande detaljplaner	6
Riksintressen.....	7
Strandskydd	7
Fornlämningar	7
Planens behov av miljökonsekvens-beskrivning.....	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Historik.....	7
Mark och vatten.....	8
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet	9
Bebyggelse-områden	9
Trafik.....	11
Störningar	12
Teknisk försörjning	13
Sociala frågor	14
Planbestämmelser	15
Genomförande.....	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	19
Konsekvenser av planens genomförande	19
Medverkande tjänstemän	20

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 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.



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 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. Detaljplanen antas av Byggnadsnämnden. Om inget överklagande sker inom tre veckor från antagandebeslutet anslagits vinner planen laga kraft. Bygglov kan sedan beviljas och byggnation/genomförande påbörjas.

Uppdragsbeslut: 2016-04-26

Samrådsbeslut: 2017-06-08

Granskningsbeslut: 2018-04-13

Antagandebeslut: 2018-08-23

Laga kraft: 2018-09-20

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Bullerutredning
- Granskningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Fastigheterna Gullkragen 2 och 5 har använts för bostadsändamål sedan uppförandet under 1950-talet, med ett kort undantag för Gullkragen 2 som de senare åren fungerat som förskola. 1991 togs en ny detaljplan fram som ändrade markanvändningen för dessa två fastigheter till kontor, bostäder tilläts dock i planen under 10 år framåt, d v s till 2001.

Några kontor inreddes dock aldrig, utan fastigheterna används idag fortfarande som bostäder. Då detaljplanen och de verkliga förhållanden inte överensstämmer behöver därför en ny detaljplan tas fram.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är i huvudsak att anpassa detaljplanen efter befintliga förhållanden.

Bostadsändamål på Gullkragen 2 och 5 görs återigen planenliga, detsamma gäller för den del av Balken 3 som idag används som bostadsmark för Gullkragen 2. Parkeringen på Rørsoppen 7 regleras idag som industrimark, detta ändras till parkeringsändamål. Planen syftar även till att se över den stora andelen byggnadsförbud som framförallt finns på Rørsoppen 6 samt möjliggöra en utökning av Rørsoppen 6 och 7 på delar av Mönsterås 7:1.

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB.

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

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

Se vidare under *Rikssintressen* och *Miljökvalitetsnormer*.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Mönsterås tätort. Området avgränsas i väster av E22, i nordost genom industrigatan och kv. Kantarellen, i öst av Älgerumsvägen, och i söder genom fastigheten Rørsoppen 1.



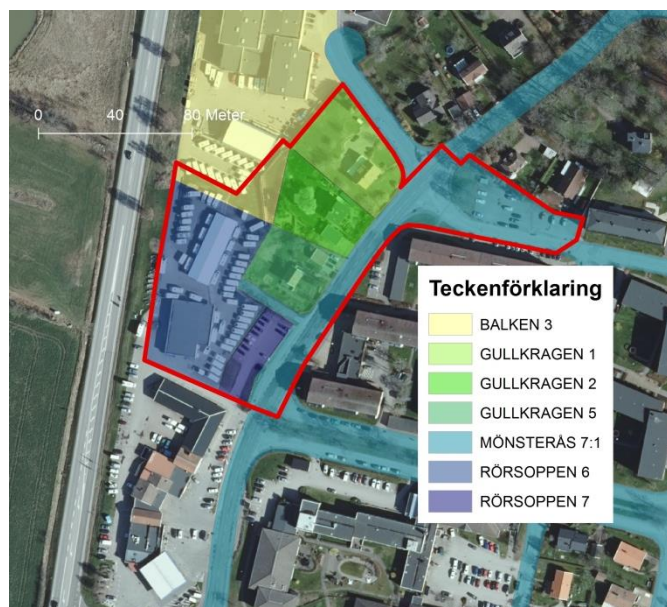
Planområdets avgränsning

Areal

Områdets areal är ca 1,5 hektar.

Markägo- förhållanden

Gatumarken (Mönsterås 7:1 och 7:7) ägs av Mönsterås kommun, Rørsoppen 7 ägs av Mönsterås Bostäder AB, och Balken 3 ägs av Mönsterås Utvecklings AB. Resterande fastigheter är privatägda. Totalt finns 8 fastigheter inom planområdet.



Planområdets fastigheter

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut Byggnadsnämnden har i beslut 2016-04-26 godkänt planansökan för område och gett plan- och byggavdelningen uppdraget att påbörja

planarbetet.

Översiktsplanen

I Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten, antagen 2006, redovisas merparten av planområdet under beteckningen B, *Befintliga bebyggda områden*. Västra delen av planområdet är betecknat som T, *Mark och vattenområden där trafik- och kommunikationsändamål prioriteras*

Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktsplanens.



Utdrag från Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten.

Gällande detaljplaner

Planområdets kvartersmark är idag planlagt som kontor(Gullkragen 2 och 5), bostäder(Gullkragen 1), och industri(Balken 3, Rørsoppen 6 och 7). Området i nordost som planläggs som parkeringsändamål, är i gällande plan allmän parkering.

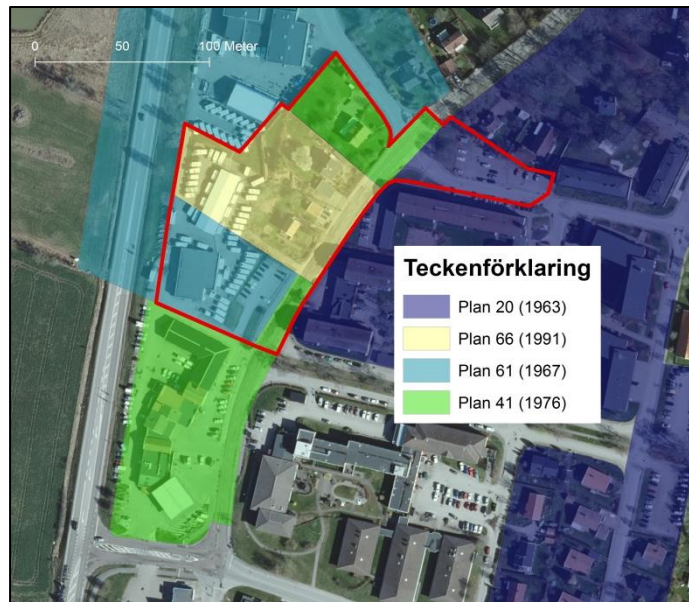
Planområdet ingår i följande gällande planer:

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Elgerumsområdet m m. inom Mönsterås köping
Fastställd 1963 (Plan 20).

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Mönsterås samhälle, kv Gullkragen, Del av kv Balken, fast. Älgerum 3:23 m fl.
Fastställd 1976 (Plan 41).

Förslag till ändring av stadsplanen för Mönsterås samhälle, kv Smörblomman, Svalörten, Vårlöken, Snödroppen, Balken, Sparren, Ringblomman, Gullriset samt del av Gåsörten och Gullkragen m fl fast.
Fastställd 1987 (Plan 61)

Detaljplan för kv Gullkragen 2, 5, 10 och del av kv Balken 3 m fl, samt upphävande av fastighetsplan för kv Gullkragen.
Lagakraftvunnen 1991 (Plan 66).



Gällande detalplaner

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

Planområdet gränsar även till riksintresset E22 i väster. Planen anses inte påverka riksintresset negativt.

Strandskydd

Planförslaget berörs inte av strandskydd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

I samband med ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Enligt kommunens behovsbedömning, upprättad 2017-05-30 är bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Historik

De tre bostadsfastigheterna Gullkragen 1, 2 och 6 bebyggdes mellan 1950 och 1960. Tidigare fanns även en bostadsfastighet väster om Gullkragen 2, men denna har senare rivits. Byggnaden på Rørsoppen 6 uppfördes 1995.



Ekonomiska kartan från 1941. Planområdets ungefärliga läge i rött.

Mark och vatten

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet pendlar från ca +7,0 meter ovan nollplan i sydväst till +4,0 längst i nordost. Planområdet utgörs idag av bostadsfastigheter med stor andel gräsytor, samt industrimark, parkering och gatumark som i huvudsak består av hårdgjorda ytor. Inga uppgifter finns om rödlistade arter.

Geotekniska förhållanden

Planområdets berggrund och jordart består enligt SGU:s översiktliga kartor av granit, respektive morän.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Det finns inga misstankar om förorenad mark inom planområdet. Söder om planområdet, på fastigheten Rørsoppen 1 finns ett identifierat, men inte inventerat objekt som potentiellt kan vara förorenat. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas.

Miljökvalitetsnormer

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och att inte planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Det är främst i storstäder som det finns problem med att uppfylla miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar i luften. I mellanstora

och mindre städer är det framför allt vid påtagligt trafikallstrande verksamheter som det kan komma i fråga. Detaljplanen medger verksamheter som alstrar bilburen trafik, men bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planområdet omgärdas i väster och öster av E22 och Älgerumsvägen, varav det är E22 som genererar högst årsdygnstrafik med sina ca 8-9000 fordon. Bullernivåerna i området bedöms inte medföra skadliga risker för människors hälsa och inte heller överskrida gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdet är beläget i delavrinningsområde *Mot Mönsteråsområdet* som mynnar ut i vattenförekomsten *Mönsteråsområdet*. Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljökvalitetsnormer för vatten i Mönsteråsområdet. Den ekologiska statusen har klassats som måttlig och den kemiska som ej god. 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 reningsdamm med tillräcklig kapacitet. Se mer under Dagvatten, under Teknisk försörjning.

Radon

I kommunens översiktliga radonutredning har marken klassats som normalmark (10-50 kBq/m³).

Risk och säkerhet

Höga vattenstånd

I kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk för planområdet. All mark är belägen mer än 2,8 meter ovan nollplan.

Närhet till befintlig bensinstation

Process Safety Group har på uppdrag av Mönsterås kommun upprättat en riskbedömning med tillhörande riskanalys avseende närhet mellan bensinstation och kv Musseronen som bl a innehåller Mönsterås hälsocentral. Utredningen beställdes under 2014 i samband med att en ny detaljplan för Mönsterås hälsocentral togs fram.

Planområdet är mer än 100 meter från riskkällan, enligt den utredning som gjorts kan därmed både kontors- och bostadsändamål tillåtas.

Bebyggelse- områden

Kringliggande bebyggelse

Planområdet angränsar i nordost och öster till bostadskvarter. I nordost är kv. Gåsörten och kv. Kantarellen beläget med villabebyggelse. I öster återfinns kv. Kremlan med flerbostadshus i tre och fyra våningar. I kv. Kremlan finns även hamburgerrestaurang, pizzeria och blombutik.

Nordväst om planområdet finns verksamhetsområden och söder är en

second handbutik, bilverkstad, taxifirma, och bensinstation belägna, och söder om planområdet finns verksamhetsområden i form av bensinstation, bilverkstad, bilbesiktning, tillverkningsindustrier samt parkeringsplats för Allégårdens verksamheter.



T.v. Kv Kremla. T.h. Kv. Gåsörtens villabebyggelse.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Kv Gullkragen består av bostadshus uppförda i tegel eller puts, i två våningar med sadeltak. Den totala byggnadsaren per bostadsfastighet varierar mellan ca 135 -230 kvm. Bebyggelsen på Rørsoppen 6 består av en 580 kvm stor byggnad, samt ett lagertält på 450 kvm. Resterande delar av planområdet innehåller ingen bebyggelse.



Överst. Bebyggelsen på Rørsoppen 6 syns bakom parkeringen på Rørsoppen 7.
T.v. Vy från Älgerumsvägen över Gullkragen 2 och 1. T.h. Vy över Gullkragen 2.

Offentlig och kommersiell service

Direkt öster om plangränsen finns hamburgerrestaurang, pizzeria och blomsterhandel, och söder om planområdet återfinns bensinstation med detaljhandel samt Mönsterås Hälsocentral.

I övrigt är planområdet beläget ca 600 meter sydväst från Mönsterås centrum, med dess utbud av handel och service.

Trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdets kvartersmark gränsar till Älgerumsvägen i öster. Planförslaget medför ingen förändring av det befintliga vägnätet. Det infarts-, och utfartsbud som idag finns för Gullkragen 2 och 5 mot Älgerumsvägen kvarstår.



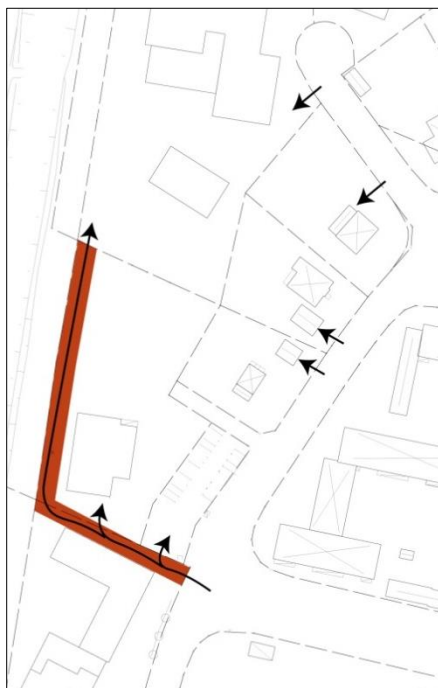
Planområdet med omnejd är i behov av att GC-väg anläggs. Då Älgerumsvägen är 9 meter bred finns goda möjligheter för att ta delar av gatan i anspråk för anordnande av separerad cykelväg. Något sådant beslut finns dock inte idag.

GC-vägar i Mönsterås tätort (Utredning av gång- och cykeltrafik i Mönsterås kommun, 2006)

Kollektivtrafik

I anslutning till Älgerumsvägen, i planområdets östra del, finns hållplatsen *Vårdcentralen*. Från hållplatsen går både lokal som regional busstrafik under större delen av dygnet.

Angöring



Gullkragen 2 och 5 angörs från Älgerumsvägen, Gullkragen 1 och Balken 3 angörs från Industrigatan. Rörsoppen 6 och 7 har infartsservitut som belastar Rörsoppen 1, även Balken 3 har rätt till infart över Rörsoppen 1 och 6. Vägsservitutet visas med brun färg på kartan till vänster.

Angöringspunkter till planområdets fastigheter

Parkering

Detaljplanen möjliggör att den befintliga parkeringen på Rørsoppen 7 blir planenlig. För bostads- och industrifastigheterna ska parkering lösas på egen fastighet.

Planerade åtgärder på väg E22

Mönsterås kommun för dialog med Trafikverket, Kalmar Länstrafik, och Regionförbundet om åtgärder på väg E22. Syftet är öka trafiksäkerheten, höja framkomligheten, samt bibehålla samhällets goda koppling till E22:an via rätt placerade trafikplatser. Genom att hastigheten kan komma att höjas, och vägen breddas kan planområdet påverkas, främst genom ökat buller.

Störningar

Buller

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Vid planläggning ska platsens lämplighet prövas för såväl befintlig som nyttillkommande bebyggelse. Verksamheterna i de befintliga byggnaderna påverkas emellertid inte av nya krav förrän en åtgärd ska utföras på byggnaderna. Det är först när en åtgärd ska utföras som detaljplanens nya krav blir gällande. Detta brukar benämnas "rätt till pågående markanvändning". Det innebär att det inte går att ställa några krav på fastighetsägarna att bygga om sina hus i enlighet med den nya planen. Sådana krav kan bara ställas när bygglov söks.

En bullerutredning har tagits fram av Miljöinvest AB på uppdrag av Mönsterås kommun. Utredningen syftar till att utreda om den bullerpåverkan vid de aktuella fastigheterna är inom ramen för de bullernivåer som gäller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Trafikmängd och hastighetsdata för de aktuella vägarna har inhämtats från Trafikverket genom vägtrafikflödeskartan. Informationen för de aktuella vägarna är från 2011 respektive 2014. Trafikmängden har räknats upp till 2018, samt 2040 enligt Trafikverkets uppräkningsstal.

Prognosen för 2018 är följande:

E22 – ca 8 900 fordon (ÅDT), varav ca 11% utgörs av tung trafik. Hastigheten på den aktuella sträckan är 80 km/h.

Väg 632 – ca 2 800 fordon (ÅDT) varav ca 8% utgörs av tung trafik. Hastigheten på den aktuella sträckan är 50 km/h.

Prognosen för 2040 är följande:

E22 – ca 10 300 fordon (ÅDT), varav ca 12% utgörs av tung trafik. Hastigheten på den aktuella sträckan är 110 km/h.

Väg 632 – ca 3 200 fordon (ÅDT) varav ca 9% utgörs av tung trafik. Hastigheten på den aktuella sträckan är 50 km/h.

Beräkningen har gjorts enligt den nordiska beräkningsmodellen för trafikbuller. För genomförande av beräkningen har programmet Soundplan version 7.4 använts.

Sammanfattande bedömning

Ljudnivå vid fasader

Sammanfattande bedömning för Gullkragen 1, 2 & 5 - Beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed husens samtliga fasader i alla trafikscenarier. Det innebär att förordningens krav klaras och att det inte bör föreligga några hinder för den planerade ändringen av användningssätt till bostadshus.

Ljudnivå vid uteplats

Sammanfattande bedömning för Gullkragen 1, 2 & 5- Kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dB(A)) klaras inte utmed någon fasad på någon av fastigheterna utan vidare åtgärder.

Ljudnivå inomhus

Kravet på ljudnivå inomhus (ekvivalent ljudnivå 30 dB(A) och maximal ljudnivå på 45 dB(A)) bedöms kunna klaras om husens mest bullerutsatta fasader (mot Älgerumsvägen) ger en total ljudreduktion av trafikbuller på minst 34 dB(A).

Se även bifogad Bullerutredning.

Teknisk försörjning Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, därmed finns vatten- och avloppsledningar utbyggt inom planområdet. 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. För flera av fastigheterna inom planområdet bedöms ingen extra påfrestning på dagvattennätet eftersom de redan idag nästan enbart består uteslutande hårdgjorda ytor. Fastigheterna Gullkragen 1 och 2 regleras som bostadstomter med exploateringsgrad som begränsar bebyggelse på stora delar av fastigheterna. Därtill kommer att kommunens dagvattenpolicy är att dagvatten från egen fastighet ska omhändertas lokalt. Den fastighet som kan öka andelen hårdgjord yta är Gullkragen 5, men då den är en så pass liten yta, ur ett helhetsperspektiv är den totala bedömningen att påfrestningen på kommunens dagvattennät blir väldigt liten i sitt sammanhang vid detaljplanens genomförande.

Dagvattnet transporteras till en damm vid Kuggås, vid extrema flöden finns även en fördröjningsdamm vid förskolan Älgen i anslutning till ledningarna.

Kommunen har full rådighet 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 god, både i kemisk och i kvantitativ status. 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 reningsdamm innan vattnet når vattenförekomsten.

Trafikverkets vägdiken ska endast hantera dagvatten från vägen.

Energi

Eon svarar för elförsörjningen. Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer som lågenergihus eller passivhus föreslås prövas. Nybyggnaders specifika energianvändning styrs enligt Boverkets byggregler, BBR.

Fibernät

Fibernät finns utbyggt inom planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation för allmänheten är belägen vid hembygdsgårdens parkering, ca 200 m öster från Älgerumsv.

Förutsättning för räddningsingripande

Räddningstjänstens framkörningstid till planområdet är <10 minuter. Närmaste brandpost återfinns i anslutning till planområdet.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

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

Sociala frågor

Tillgänglighet

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

Trygghet, säkerhet och 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 människor och fordon. Genom att anlägga en GC-väg längs Älgerumsvägen skapas förutsättningar att öka säkerhet och trygghet.

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.

Planbestämmelser

GATA

En gata är främst avsedd för trafik inom en tätort eller som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag tillåts.

P-PLATS

Allmän parkering, som kommunen äger och underhåller.

NATUR

Friväxande grönområde, som kommunen äger och sköter.

B (Bostäder)

Med ändamålet bostäder eller bostadsändamål menas även bostadskomplement av olika slag. Boendet är verksamhetens huvudsyfte och ska dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår också gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Z (Verksamheter)

Områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Det kan handla om service, lättare verkstadsaktivitet, tillverkning med tillhörande försäljning samt handel med skrymmande varor.

K (Kontor)

Till begreppet kontor räknas i huvudsak vanlig kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering.

P (Parkering)

I begreppet ingår till exempel markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar och garage.

Prickmark

Byggnader får inte uppföras på prickad mark.

Plusmark

Förutom garage och uthus får inga byggnader uppföras på plusmark. Syftet med plusmarken är att skapa en zon mellan industriområdet och

bostadshus. Detta för att minimera störningar i form av både buller som höga och stora byggnader som kommer nära bostäder.

e_1

Största tillåtna byggnadsarea för bostadsfastigheterna är 260 kvm per fastighet. Med byggnadsarea menas den totala yta som bebyggelsen tar upp över markplanet.

p_1

Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, och komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

p_2

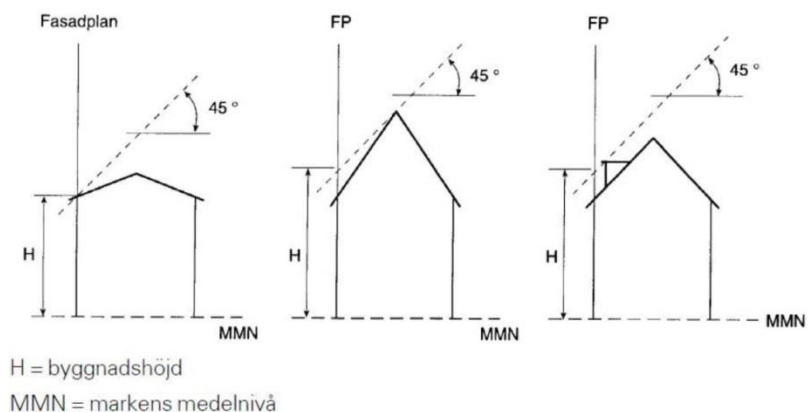
Huvudbyggnader skall placeras minst 6,0 meter från bostadsfastighet. Anledningen är att stora verksamhetsbyggnader inte ska placeras för nära bostadsfastigheter.

u

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Byggnadshöjd

Bostadsbebyggelsens byggnadshöjd regleras till maximalt 6,5 meter, för industrimark regleras byggnadshöjden till 8,0 m, samma som industrimarken norr om planområdet). 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 (såvida inte byggnaden är belägen närmare än 6 m från allmänplatsmark).



Bildkälla: Boverket.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och beräknas kunna antas av byggnadsnämnden juni 2018. Se även *Tidsplan*, s 3

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till fem 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats 2017-08-09 mellan beställare Mönsterås Utvecklings AB(MUAB) och Mönsterås Autohyr AB, samt Mönsterås kommun. Avtalet reglerar kostnadsfördelningen mellan MUAB och Mönsterås Autohyr AB för framtagandet av detaljplanen. Kommunen står inte för några kostnader. Inget exploateringsavtal har upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns åtta fastigheter, Tabellen nedan förklarar hur och vilka förändringar ett genomförande av planförslaget leder till.

Gullkragen 1

Andelen yta som får bebyggas ökar från 200 kvm till 260 kvm. Bestämmelser om att endast fristående hus får uppföras tas bort. Även bestämmelse om att inredning av vind ej tillåts tas bort.

Gullkragen 2

Bostadsändamål tillåts, något som gällande plan ej medgav. Detaljplanen möjliggör även en utökning av fastigheten västerut på ca 200 kvm.

Gullkragen 5

Bostadsändamål tillåts, något som gällande plan ej medgav. Detaljplanen tillåter även användningarna centrum och verksamheter. Centrumsändamål bedöms som lämplig då fastigheten ägs av Mönsterås kommuns bolag Mönsterås Utvecklings AB, och fastigheten tidigare använts som skola och hem för ensamkommande ungdomar. Bedömningen är också att fastigheten är lämplig att reglera som Z (verksamheter) då det finns ett behov för företagen väster om Gullkragen 5 att expandera. Den expansionen skulle då kunna ske på delar, eller hela Gullkragen 5.



Olika alternativ detaljplanen tillåter gällande Gullkragen 5. T.v. ingen skillnad mot idag. Mitt. De västra delarna av Gullkragen 5 tas i anspråk av verksamheten i väster. T.h. Hela fastigheten Gullkragen 5 tas i anspråk av verksamheten i öster.

Rörsoppen 6

Stora delar av nuvarande byggnadsförbud tas bort då syftet med regleringen idag inte längre anses behövas (barriär mot bostadsfastighet Gullkragen 10 som idag har slagits samman med Rörsoppen 6). Användningen ändras från industri och småindustri (en bestämmelse som idag har utgått) till verksamheter. Tillåten höjd för bebyggelse på södra delen (detaljplan från 1976) av Rörsoppen 6 höjs från 5,0 till 8,0 meter, samma som norra delen av fastigheten. Västra delen av Mönsterås 7:1, ca 110 kvm, regleras som verksamheter vilket innebär att delen kan köpas in och sammanfogas med Rörsoppen 6.

Rörsoppen 7

Användningen ändras från industrimark till parkeringsändamål. Del av Mönsterås 7:1, ca 100 kvm, regleras som parkering vilket innebär att delen kan köpas in och sammanfogas med Rörsoppen 7.

Balken 3

De delar som idag används som bostadsmark för Gullkragen 2 ändrar markanvändning i plan från industri till bostadsmark så att markområdet kan säljas till Gullkragen 2.

Mönsterås 7:1

De delar av fastigheten Mönsterås 7:1 som återfinns inom planområdet består av allmän platsmark i form av trafikområde. Fastigheten berörs då planförslaget ändrar markanvändningen för de delar som idag är belägna mellan Rörsoppen 6 och 7 samt Gullkragen 5 till kvartersmark. Dessa delar kan vid planens genomförande därmed avstyckas från Mönsterås 7:7 och sammanfogas med Rörsoppen 6 och 7. På Mönsterås 7:1 införs ett E1-område omgiven av parkering. P-platser bör anläggas så att transformatorstationen kan användas. D v s att stationens dörrar kan öppnas och att utrymningsväg finns.

Mönsterås 7:7

Mönsterås 7:7 är en 25 kvm stor gatufastighet som ligger mellan Gullkragen 1 och Mönsterås 7:1. Vid planens genomförande bör fastigheten slås ihop med Mönsterås 7:1.

Ledningar m.m.

TeliaSonera Skanova Access AB och E.ON. Elnät Sverige AB har markförlagda kablar inom och i anknytning till detaljplaneområdet.

Skanova och E.ON önskar att behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Ekonomiska frågor

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

Beställare Mönsterås Utvecklings AB och Mönsterås Autohyr AB bekostar detaljplanen. Bullerutredning bekostar Mönsterås Utvecklings AB.

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.

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.

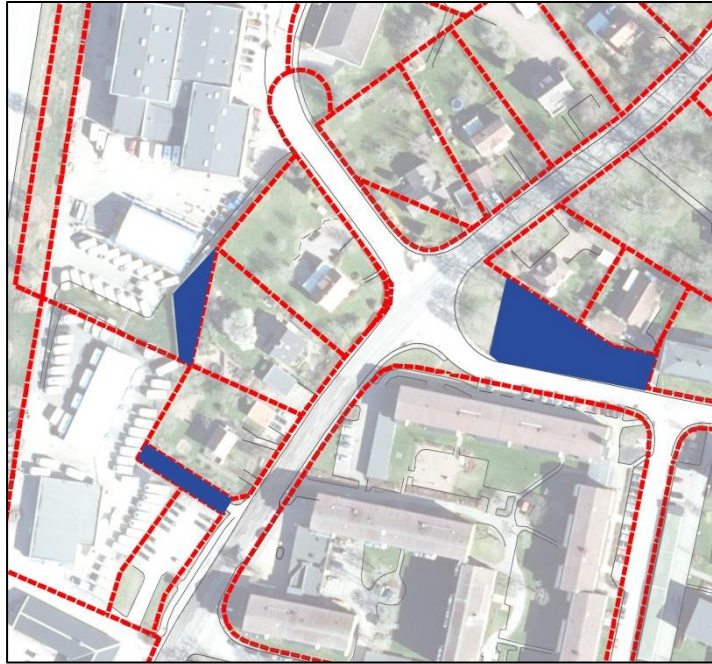
MKB, sammanfattning

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

Fastighets- konsekvens- beskrivning

Ett genomförande möjliggör fastighetsreglering som överför de delar av Mönsterås 7:1 som i plankartan betecknas som kvartersmark till Rørsoppen 6 och 7, samt de delar av Balken 3 som i plankartan regleras som bostäder/kontor till Gullkragen 2.

Detaljplanen möjliggör även att Mönsterås kommun löser in parkeringsplatsen (Rørsoppen 7) väster om Älgerumsvägen, samt att Mönsterås Bostäder AB får möjlighet att köpa loss parkeringsplatsen norr om Lagmansgatan.



Fastighetskonsekvenskarta

Medverkande tjänstemän

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

Mönsterås den 30 maj 2017. Rev. 2018-08-06

Henrik Eriksson
Plan- och byggchef