



Antagen av KF §1 / 2021-02-22
Laga kraft 2021-03-16

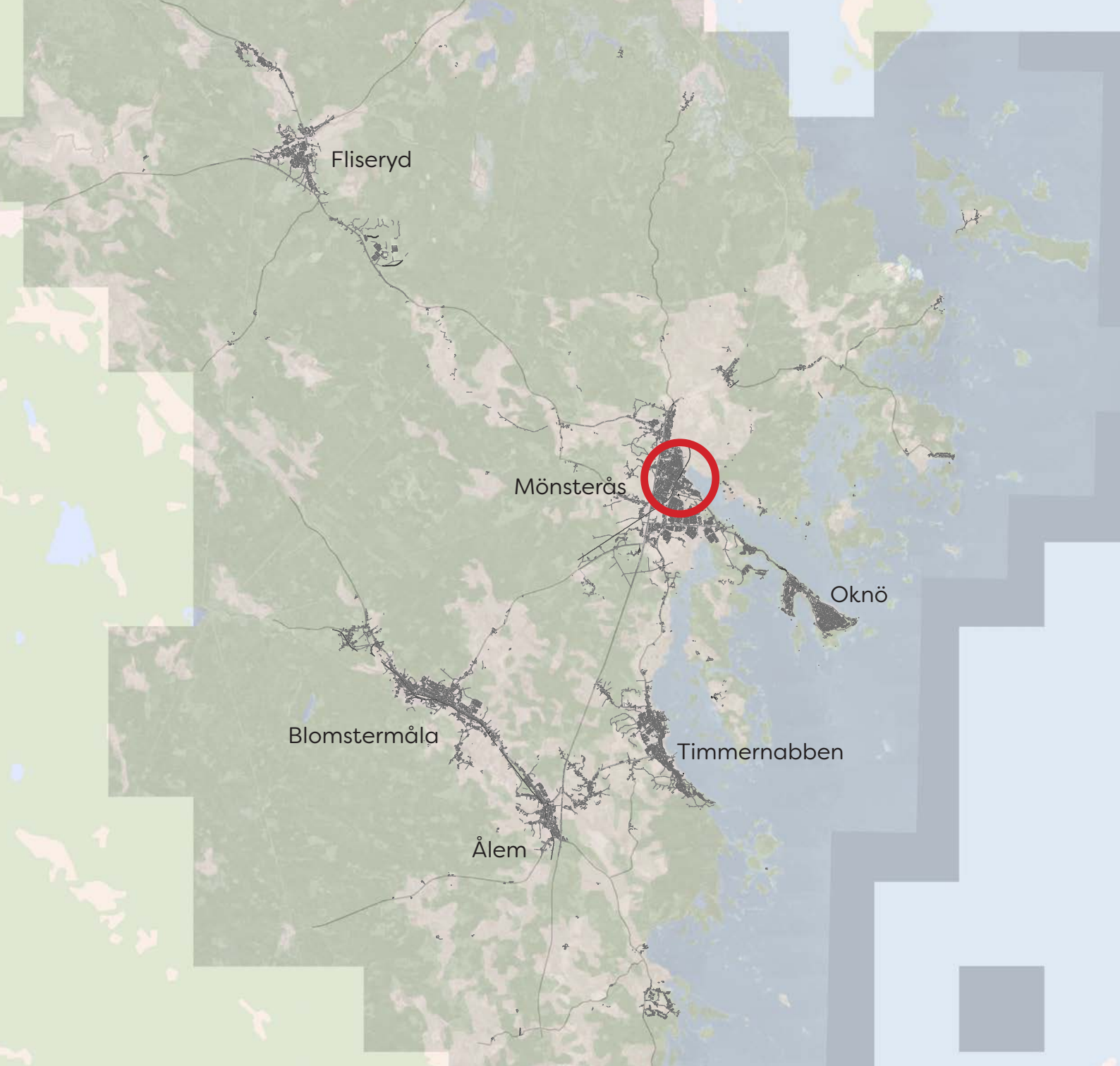
Detaljplan för kv. Hamnen, Tornet m.fl.
Mönsterås samhälle
Mönsterås kommun
Dnr 2019/509

DETALJPLAN FÖR KV. HAMNEN, TORNET M.FL. (INRE HAMNEN)

MÖNSTERÅS SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING





Detaljplanearbetet har bedrivits med utökat förfarande, där planförslaget varit ute på två remissrundor; samråd och granskning. Planförslaget kungjordes i Barometern samt på kommunens hemsida i samband med samrådet.

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



Adress:
Samhällsbyggnadsavdelningen
Mönsterås kommun
Box 54
383 22 Mönsterås

Planförfattare:
Frida Emtorp
Planarkitekt

Emma Bensköld
Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Tidplan	5
Planhandlingar	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Förenligt med 3, 4 & 5 kap, MB	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Markägförhållanden	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Kommunala beslut	9
Översiktsplanen	9
Gällande detaljplaner	9
Riksintressen	10
Strandskydd	10
Fornlämningar	12
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	12
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Historik	12
Natur- och kulturmiljö	17
Geotekniska förhållanden	19
Förorenad mark	20
Mark och vatten	22
Gator och trafik	22
Radon	24
Risk, säkerhet och störningar	25
PLATSENS FÖRÄNDRINGAR	26
Planerad bebyggelse	26
Gator och trafik	28
Offentlig miljö	29
Vattenområde	30
Teknisk försörjning	31
Sociala frågor	36
Miljökvalitetsnormer	37
PLANFÖRSLAGET - VISION	39
Skuggstudie	42
GENOMFÖRANDE	43
Organisatoriska frågor	43
Ekonomiska frågor	43
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	43
Tekniska frågor	43
Buller	45
Geotekniska förhållanden	46
Risk och säkerhet	46
Etappindelning	49
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	50
Ev. konsekvenser av avvikelse från ÖP	50
MKB, sammanfattning	50
Sociala konsekvenser	50
Fastighetskonsekvensbeskrivning	50
Planbestämmelser	53
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	58

INLEDNING

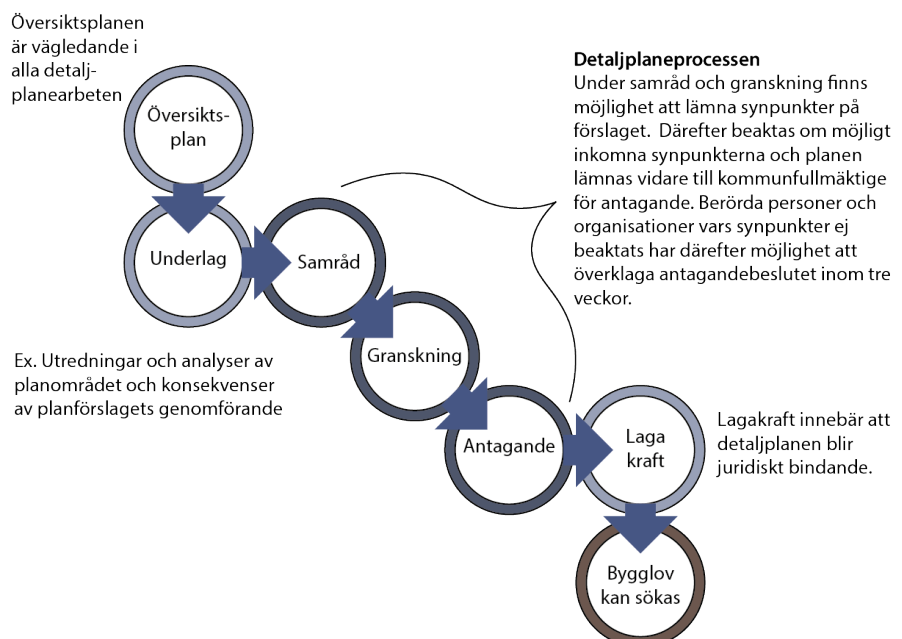
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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



Processen för detaljplanering finns beskriven i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanearbetet bedrivs med utökat förfarande, 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 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 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 2020-05-18 till och med 2020-06-09. Planförslaget var därefter ute på granskning 2020-07-08 till och med 2020-08-16. Under granskningsskedet fanns planhandlingarna tillgängliga i kommunhusets entré, på kommunens tekniska förvaltning, på Mönsterås bibliotek samt på hemsidan: www.monsteras.se/Bo-bygga/Kommunens-planarbete. I det bifogade granskningsutlåtandet har alla inkomna synpunkter från granskningen sammanställts och kommenterats.

Uppdragsbeslut: 2019-10-03

Samrådsbeslut: 2020-05-14

Granskningsbeslut: 2020-07-06

Antagandebeslut: 2021-02-22

Lagakraft: 2021-03-16

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- | | |
|--|---|
| - Plankarta i skala 1:1000 | - Samrådsredogörelse |
| - Planbeskrivning | - Undersökning |
| - Grundkarta | - Fastighetsförteckning |
| - Bullerutredning | - Dagvattenutredning |
| - Riskanalys för järnväg | - PM Kustskydd Mönsterås |
| - Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik | - Översiktlig miljöteknisk markundersökning |
| - PM - Översiktlig geoteknisk utredning | - Vattenavrinning |

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra att inre hamnområdet blir en välintegrerad del av Mönsterås centrum med ett förtätat område för bostäder, vårdbostäder och centrumverksamhet. Planen syftar också till att säkerställa allmänhetens kontakt med havet genom att ett område på 8-10 meter närmast vattnet planläggs som allmän plats. Genom förslaget skapas förutsättningar för en mer attraktiv stadsmiljö med ökat inslag av liv och rörelse kring hamnområdet.

Bebyggelsen i planförslaget tar inspiration från bebyggelsen och kvartersstrukturen västerut. Undantaget är området där det idag står en hög silo. Silon är idag den enda höga byggnaden i stadsbilden, förutom kyrkan. Siluetten bevaras genom nytt högre hus möjliggörs inom området. Området närmast vattnet ska vara tillgängligt för allmänheten och en mindre yta i sydöstra hörnet ska utformas för att främja vistelse på platsen. Siktlinjen från Storgatan, via Apoteksgatan ut mot kajen och Mönsteråsviken bevaras. Planen medger även en utbyggnad av småbåtshamnen. I planprocessen utreds eventuella risker såsom förorenad mark, närheten till järnväg och framtida havsnivåhöjningar.

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)

Se vidare under *Rikssintressen sid. 10* och *Miljö kvalitetsnormer sid. 37*.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget centralt i Mönsterås tätort, direkt norr om hamnbassängen. I norr, söder och öster avgränsas planområdet av Mönsteråsviken. Väster om planområdet ligger Sjögatan och Mönsterås centrum. Söder om hamnbassängen finns en stor aktivitetspark med torg-, lek- och aktivitetsytor.



Lokalisering i Mönsterås tätort.

Planområdet omfattar ca 3,3 hektar.



Planområdet.

MARKÄGO-
FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är främst beläget på fastigheten Mönsterås 6:1, som ägs av Mönsterås kommun. Även fastigheterna Tornet 1, Hamnen 1 och Hamnen 2 ägs av Mönsterås kommun. Hamnen 1 upplåts med tomträtt. Järnvägen, fastigheten Mönsterås 2:1, ägs av Trafikverket. Även en samfällighet finns med som ägare, där enbart en liten del av landområdet berörs och störst del utgörs av vattenområde.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

KOMMUNALA BESLUT Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-09-17 att ge miljö- och byggnadsnämnden uppdraget till planläggning.

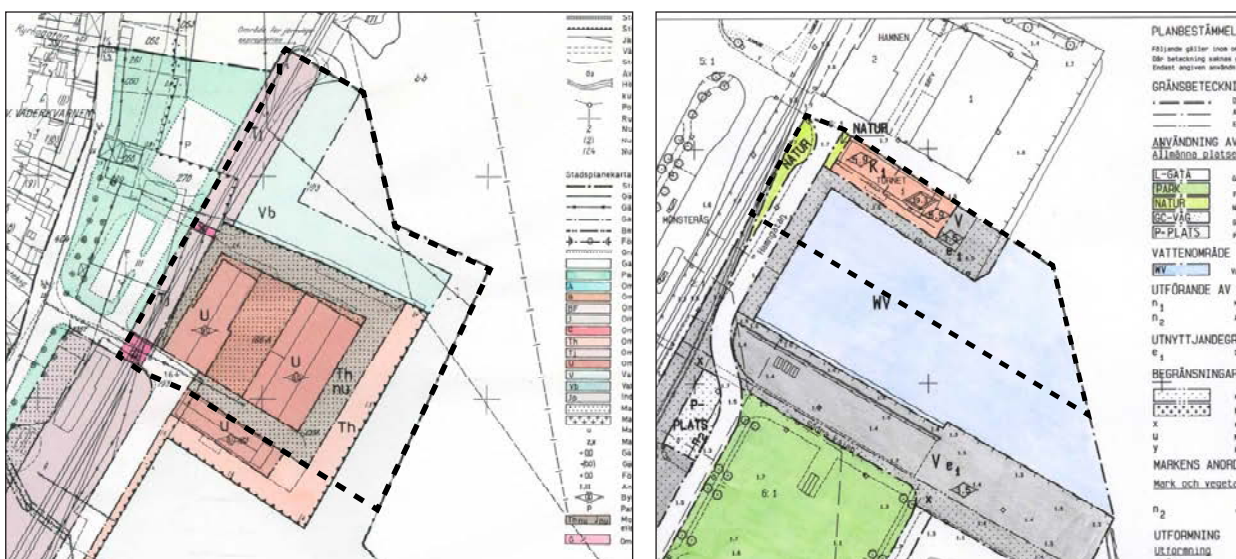
Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-10-03 att ge plan- och exploateringsavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet.

ÖVERSIKTSPLANEN

I Mönsterås översiktsplan, *Del 2 - Kusten*, antagen 2006, visas större delen av Mönsterås tätort, och därmed också större delen av planområdet, med beteckning B: Befintlig bebyggda områden, och rör oftast områden som är planlagda. Befintlig verksamhet prioriteras och en utveckling av området bör anpassas till befintlig bebyggelse. Området kring järnvägen och vattenområdet visas i översiktsplanen som T. Områden där trafik- och kommunikationsändamål prioriteras. Intentionerna med planarbetet anses stämma överens med översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Området är idag planlagt genom två detaljplaner: *Detaljplan för Tornet 1, del av Mönsterås 6:1 m fl* (lagakraft 1998) samt *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för hamnområdet i Mönsterås samhälle, kv Möbeln, Tunneln, Tändstickan samt stg 111, 268, 424 m fl* (fastställd 1977). I planen från 1977 regleras Hamnen 1 och 2 med bestämmelsen U (område för upplagsändamål) och en maximal byggnadshöjd på 8 m. Kajområdet utanför Hamnen 1 och 2 regleras med Th (hamnändamål). I planen från 1998 regleras Tornet 1 med K1 (kontor, hotell och liknande verksamhet) med en maximal byggnadshöjd i väster på 5,9 m och i öster 19,3 m. Det grå området utanför Tornet 1 regleras som V (hamnändamål). Prickad mark betyder i båda planerna förbud mot byggnader.



T.v. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för hamnområdet i Mönsterås samhälle, kv Möbeln, Tunneln, Tändstickan samt stg 111, 268, 424 m fl. Fastställd 1977.

T.h. Detaljplan för Tornet 1, del av Mönsterås 6:1 m fl. Lagakraft 1998.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i ett område av riksintressen enligt kap 4, Miljöbalken (MB). Riksintresset *Högexploaterad kust* (MB kap 4 kap 1 § & 4 kap 4§) innebär framför allt en begränsning mot utbyggnad av fritidshus. Planen anses inte strida mot riksintressets syfte.

Planområdet ingår i ett område av riksintresse enligt 3 kap 6 § MB som innebär särskilda bestämmelser för hushållning av mark och vatten för bland annat kulturmiljön. Riksintresset omfattar centrala delen av Mönsterås tätort. Länsstyrelsen sammanfattar riksintresset i Mönsterås som *köping med småstadskarakter som i nära samband med vattnet utvecklats på en ås, något som sedan 1700-talet präglar både bebyggelse, gator och tomtstrukturer*.

Mönsterås kommun tog 2018 fram dokumentet *Kulturbistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i centrala Mönsterås samhälle*, i syfte att identifiera värdefulla kulturhistoriska byggnader samt underlätta ett bevarande och skydd av dessa. I dokumentet pekas silon på Tornet 1 ut, framför allt på grund av sin landmärkesfunktion. I planförslaget möjliggörs att silobyggnaden ersätts med en liknande, men något högre siluett, utan att utmana kyrkans obestridliga roll. Föreslagen markanvändning anses inte motverka riksintressets syfte.

Järnvägen som går genom planområdet är skyddat som ett riksintresse enligt MB kap 3. Riksintresset (MB 3 kap 1 §) innebär skydd av mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för bland annat industriell produktion och kommunikationer att skydda mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Planen innebär inga förändringar av spårområdet och hänsyn tas att den nya detaljplanen inte hindrar dess användning.

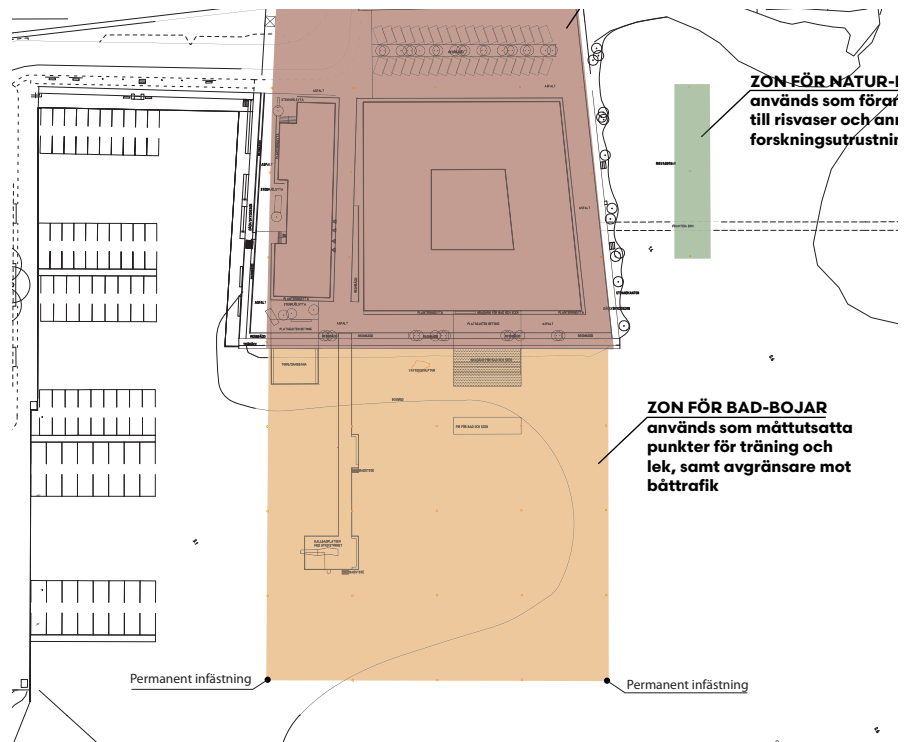
STRANDSKYDD

Enligt MB 7 kap 18 g § återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan ändras eller ersätts. Därmed gäller strandskydd 100 meter från Mönsteråsviken. Även vattenområdets strandskydd återinträder vid ny detaljplan. Förutsättningen att upphäva strandskydd är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet med stöd av MB 7 kap 18 c § p 1, att området redan används på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett av strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till stränder och vattendrag. Strandskyddet syftar också till att skydda vattendragens naturvärden. Dessa bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planförslaget säkerställer allmänhetens tillgång till vattnet, då allmän platsmark planläggs runt hela kajområdet.

Syftet med planen är bland annat att skapa liv och rörelse kring hamnområdet. Utveckling av småbåtshamnen i området är av stort intresse för kommunen, och är en förutsättning för framtida turism och miljöskapande inslag på platsen. Kommunen avser att upphäva delar av strandskyddet för vattenområdet inom planområdet med stöd av MB 7 kap 18 c § p.1. Vattenområdet används redan på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Hela hamnbassängen används idag som småbåtshamn, och norr om hamnkajen finns en befintlig mindre båthamn. Strandskyddet som avses upphävas inom vattenområdet (W₁) anses vara behövligt för framtida utveckling av hamnområdet som helhet. Utöver den befintliga vattenverksamhet som finns möjliggör planförslaget för en upprustning av hamnområdet, där bland annat långbrygga, trappor och vågbrytare tillåts i vattenområdet. Kommunen ser positivt på en utveckling av vattenområdet, som bidrar till att stärka hamnens identitet. Kommunen avser därmed även upphäva delar av strandskydd inom vattenområde för småbåtshamn, med stöd av MB 7 kap 18 c § p 3, att anläggning med denna funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.



Skiss av Tengboms på hur vattenområdet kan tänkas användas. Det orangea fältet visar exempel på användning av vattenverksamhet som långbrygga och flytbryggor samt bojar för att markera avgränsning för båttrafik. För denna typ av utveckling behöver delar av strandskyddet för vattenområdet upphävas.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

I samband med en 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 upphävandet antas medföra betydande miljöpåverkan upprättats och bifogas i planhandlingarna. Kommunens bedömning är att planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIK

Markområdet är relativt ungt i och med att landområdet har växt österut genom utfyllnader ut mot havsviken under 1800-talets andra hälft.

Området vid Sillbryggan och marknadsplatsen utgjorde tidigare Mönsterås hamn och redan under 1700-talet fanns problem med att angöra vid marknadsplatsen p.g.a. det grunda vattendjupet, vilket ledde till att lastning och lossning skedde på Kuggås. 1863 blev Mönsterås en fri köping och egen kommun skilt ifrån Kalmar, vilket bidrog till en organisatorisk och industriell utveckling. Mudderverk inköptes och viken muddrades ut till Verkholt och hamnen fördjupades. Ändå fick större fartyg ankra ute vid Nynäs. 1865 angavs vattendjupet vid bryggorna till ca 60-90cm.



På 1852 års karta över Mönsterås köping, beskuren, saknas ännu utfyllnaden som idag motsvarar planområdet.



Först på 1867-1868 års tomtregleringskarta (befintliga och planerade förhållanden) över Mönsterås köping, stadsfäst 1871, beskuren och roterad, finns utfyllnaden med.

Omkring år 1860 hade en ny hamnplan skapats rakt nedanför kyrkan. Med tomtregleringskartan som stadsfästes 1871 (se ovan) föreslogs vidare utfyllnader och kajer i viken. Genom muddringsarbeten kunde man fördjupa vattnet vid bryggorna avsevärt och djupet i hamnbassängen angavs 1881 till ca 2,7m. 1913-1916 förbättrades hamnen med tillbyggnad av den södra kajsträckan och inseglingsrännan fördjupades till 3,6m. Sillbryggan omvandlades till en plats där fiskebåtar och andra mindre båtar lade till och lossade sin last.



Vy från viken över Sillbryggan med kyrkan i bakgrunden. Lätt beskuret fotografi ifrån Stranda hembygdsförening, tidigt 1900-tal.



*T.v. vy över Sillbryggan. Lätt beskuret fotografi ifrån Stranda hembygdsförening, tidigt 1900-tal.
T.h. motsvarande vy 2020 fotograferat från planområdets nordvästra hörn, nu med järnvägen utbyggd till Mönsterås bruk.*



*T.v. Hamnområdet 1906-1907. Lätt beskuret fotografi, Stranda hembygdsförening.
T.h. Hamnområdet 1920-tal. Lätt beskuret fotografi taget ifrån kyrktornet, Stranda hembygdsförening.*



Hammbassängen under ombyggnation 1920-tal. Lätt beskuret fotografi, Stranda hembygdsförening.

Ytterligare ombyggnationer av hamnen gjordes 1920-1924 då västra och norra kajerna anlades. Hela hamnbassängen torrlades under arbetet, som fotografierna ovan visar. Där syns även järnvägen i sitt ursprungliga läge, utbyggd 1902. Senare rätades järnvägens sträckning ut då den förlängdes till Mönsterås bruk som tillkom 1957. Mönsterås har haft en organiserad frivillig brandkår sedan 1861. När en ångspruta införskaffades 1896 uppfördes ett spruthus i hamnen. Mönsterås brandkårsförening bildades

1932 av medlemmar ur Mönsterås frivilliga brandkår, "Elitkåren" som hade tillkommit några år tidigare. Samma år gjordes även en ombyggnad av spruthus och slangtorn som fick en höjd av 14m. Brandväsendet flyttade 1960 från hamnen till sina nuvarande lokaler. På 1941 års ekonomiska karta (se nedan) skymtas bland annat brandstationen och järnvägens ursprungliga läge.



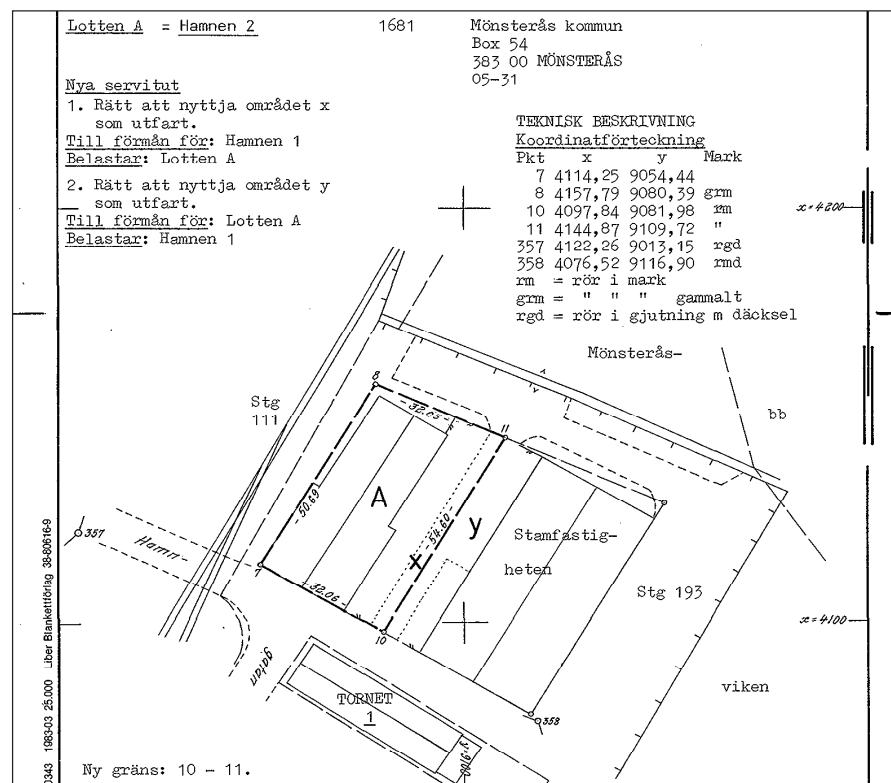
Mönsterås brandväsende med spruthus och slangtorn efter ombyggnad 1932. Lätt beskuret fotografi ifrån Stranda hembygdsförening.



1941 års ekonomiska karta.

Planområdets befintliga byggnader på fastigheten Tornet 1; turistbyrå, restaurang och spannmålssilo härrör ifrån 1900-talets mitt. Dessa har ett samhällshistoriskt värde och ett miljöskapande värde (hamnmiljön) med en mycket framträdande landmärkesfunktion. Vid sidan av kyrkan är silon den enda höga byggnaden i den historiska köpingen.

1965 ingicks ett kontrakt om tomträtt med Lantmännens centralförening i Kalmar. Området motsvarande Tornet 1 med silo och förrådslokaler för centralföreningens behov samt Hamnen 1 och Hamnen 2, där två byggnader följde med i avtalet. Den stora tegelbyggnaden mot järnvägen samt ett äldre magasin i söder (samma läge som det gamla spruthuset). I avtalet anges att tomten är upplåten för att bebyggas med lager-, verkstads-, kontors- och utställnings/försäljningslokaler som närmast 20m ifrån den östra hamnkanten och 15m ifrån den norra. En förutsättning för att få bebygga var att det äldre magasinet i söder skulle tas bort, troligtvis den byggnad som skymtas på den ekonomiska kartan. Idag är det endast Hamnen 1 som har tomträtt. 1988 styckas Hamnen 2 av från stamfastigheten Hamnen 1. Avstyckningen gjordes för ändamålet upplag. Vid avstyckningen upprättades även två servitut för att fastigheterna skulle kunna ha en gemensam utfart. Dessa gäller än idag, se figur nedan.



Karta upprättad 1988, utdrag ur avstyckningshandlingar som visar avstyckning samt servitut.

NATUR- OCH
KULTURMILJÖ

Så gott som all mark inom planområdet är hårdgjord. Området har tre uppvuxna träd i norr, en lind och två pilar. Av dessa bedöms endast pilarna vara i gott skick. Inom fastigheterna Hamnen 1 och 2 finns byggnader med verksamheter, bland annat foderförsäljning. Vissa byggnader på Hamnen 2 är i dåligt skick. Inom fastigheten Tornet 1 finns restaurang, konsthall och turistservice. Fastigheten Mönsterås 2:1 innehåller järnvägsspåret, och i princip all resterande mark tillhör Mönsterås 6:1. På östra och norra delen av hamnkajen, Mönsterås 6:1, finns ca 10 ställplatser för husbil. Endast en liten markyta i nordöstra hörnet ägs av samfälligheten S:22, i övrigt omfattar samfälligheten enbart vattenområde inom planområdet.

Som tidigare beskrivit är hela planområdet del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön, enligt riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § MB). Den kulturhistoriska miljön i Mönsterås tätort beskrivs som en köping med småstadskaraktär, utvecklat på en ås där gator, bebyggelse och tomtstrukturer präglats från 1700-talet. Riksintresset beskriver miljön: *Storgatan som sedan medeltiden följer en rullstensås med branta tvärgator och utblickar mot hamnen och havet. Långsmala tomter utmed Storgatan och Sjögatan. Bebyggelse och trädgårdar i samma läge sedan tidigt 1800-tal. Puts- och trähusbebyggelse utmed Storgatan och Sjögatan målade i ljusa färger och med 1½ till 2½ våningars höjd.*

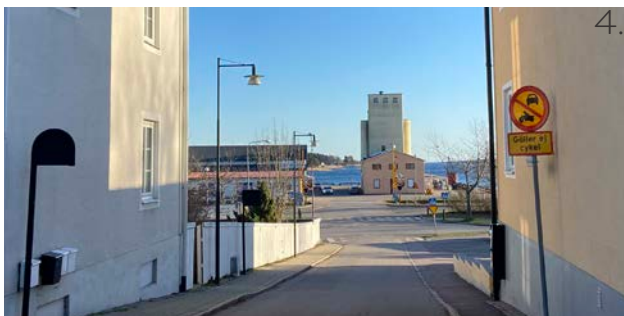
Planområdet omfattas av riksintresset, men befintlig bebyggelse har inte den småstadskaraktär som beskrivs ovan, utan har istället en industriell miljö med stora industri- och butik/restauranglokaler. I kommunens kulturhistoriska inventering från 2018, *Kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i centrala Mönsterås samhälle*, är silon på Tornet 1 utpekad som värdefull byggnad. Värdebeskrivningen lyder: *Mycket framträdande landmärkesfunktion. Vid sidan av kyrkan den enda höga byggnaden i den historiska köpingen. Vid framtida förändring av hamnområdets markanvändning bör silon ersättas av ny byggnad med samma framträdande landmärkesfunktion.* Silon utgör ett värdefullt landmärke med sitt arkitektoniska uttryck. Men den utgör även ett värde för den kulturhistoriska miljön som silo i sig, med sin funktion för spannmålsförvaring som berättar vilken typ av verksamhet som befunnit sig på platsen. Silon har varit en symbol för lantbruket, och produktion av spannmål samt dess export från Mönsterås hamn.

Dessvärre är flera av de befintliga byggnaderna i planområdet eftersatta och i dåligt skick, framför allt byggnader på Hamnen 2. Silon är även den i ett dåligt skick. Flera byggnadstekniska åtgärder har utfärdats i försök att upprusta silon, men allt fler åtgärder krävs för att den inte ska rasa. Kommunen bedömer att silon är i så dåligt skick att det mest lämpliga är att riva den.

Mönsterås kyrka har haft sin placering vid Storgatan sedan 1200-talet. I mitten av 1800-talet byggdes den nuvarande kyrkan, som utgör ett viktigt landmärke för tätorten. Kyrkan mäter 45,5 meter över nollplan, och med sin självklara plats på åsen längs Storgatan, kan den ses från många platser i Mönsterås. Relationen mellan silon och kyrkan är påtaglig sett från Mönsteråsviken. Den nära relationen mellan köpingen och Mönsteråsviken bör värnas och framhållas. Utblickarna mot vattnet från Storgatan och tvärgränderna är viktiga att bevara.



Fotografi över Mönsterås centrum, sett från Mönsteråsviken. Kyrkan och silons höga byggnader utgör båda viktiga landmärken i stadsbilden.



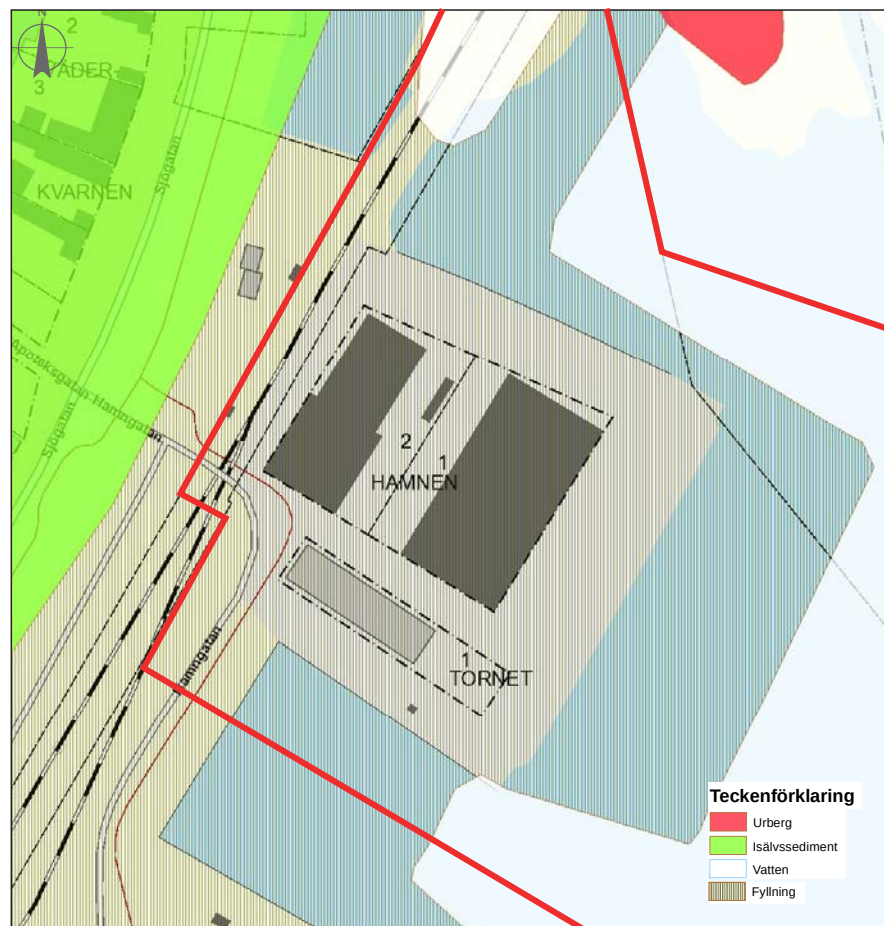
Fotografier som visar nuvarande förutsättningar i planområdet, med numrerade fotograferingsplatser.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Berggrunden i området består av granit. Jordarten består enligt SGU jordartskarta av fyllnadsmassor vilket den geotekniska undersökningen har kunnat bestyrka. Överst består jorden av fyllningsjord. Fyllningen består i huvudsak av friktionsmaterial i form av grusig sand.

Planområdet består i sin helhet av hårdgjorda ytor kring de befintliga byggnaderna, med inslag av ett fåtal träd och växter i norra delen av kajen. Området är plant, och marknivån varierar mellan +1,5 och +1,9.

En markteknisk geoteknisk utredning har gjorts på platsen, se bilaga *Markteknisk undersökningsrapport/ Geoteknik* samt PM - *Översiktlig geoteknisk utredning*.



Jordarter i området.

FÖRORENAD MARK

Inom planområdet finns två ej riskklassade verksamheter (E) för potentiellt förorenad mark. Dessa objekt har identifierats av länsstyrelsen. Den ena är järnvägen och den andra är för verksamhet som bedriver MC-demontering/verkstad. Väster om planområdet, längs Sjögatan, finns två verksamheter med riskklass 3. Det är framförallt textilindustri som bedrivs inomhus, med bland annat ytbehandling av trä och garveri. Det finns också två ej riskklassade verksamheter i närhet till planområdet, där bil- och båtvard bedrivs. Ingen av dessa verksamheter bedöms ha betydande påverkan på planområdet.



Potentiellt förorenad mark inom, och i närhet till, planområdet.

Planförslaget möjliggör bostäder, vårdbostäder och centrumverksamhet, där människor förväntas vistas på heltid. Här gäller att föroreningsnivå motsvarande KM (känslig markanvändning), enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer, ska uppnås. För övrig markanvändning; parkering, gata, torg och skydd gäller att föroreningsnivå för MKN (mindre känslig markanvändning) uppnås.

Planområdet består av fyllnadsmark, och utgörs framför allt av hårdgjorda ytor med byggnader av industri- och affärskaraktär. Det finns två tidigare miljötekniska markundersökningar gjorda i området (WSP 2009 och Banverket 2008), med provtagningar som visat halter som överskrider rekommenderad nivå för MKN. För att utreda aktuella potentiella föroreningar i marken har ytterligare en utredning tagits fram av WSP

Förklaringar

Beteckningar enligt SGF/BGS beteckningssystem

Haltklass (jord)

☒ Ej prov

☒ <MRR

☒ >MRR

☒ >KM

☒ >MKM

☐ Undersökningsområde



Provtagningspunkter inom planområdet (WSP, 2020).

i januari 2020. Provtagning i jorden har skett i totalt nio punkter inom planområdet, där prov generellt uttagits som samlingsprov per 0,5 meter under markytan, till 3 meters djup. Se karta ovan. Provtagningen visade att halter över KM och MKM påträffades i fyra av elva provpunkter i jord, bland annat från metaller (bland annat bly och arsenik) och polyaromatiska föreningar. Provtagningen visade att ingen påverkan från eventuell banvallsbekämpning har noterats. Tre av punkterna som visat höga halter ligger på planerad allmän platsmark (SKYDD, TORG och GATA). Höga halter har även hittats i en provpunkt, 19W03, som ligger på planlagd kvartersmark. Vid provpunkten regleras plusprickad mark i planförslaget, med bostadsförbud där endast komplementbyggnader får uppföras. För att säkerställa att rekommenderade halter för KM inte överskrids på kvartersmark för bostäder krävs åtgärder för markarbeten innan startbesked kan ges. En skyddsbestämmelse för detta regleras i plankartan. Detta för att säkerställa att inga höga halter av föroreningar finns kvar i marken vid eventuell exploatering.

Föroreningssituationen på platsen är känd, och åtgärder vid markarbete måste göras för att säkerställa en lämplig markanvändning. Vid en marknivåhöjning till +2,0 meter kommer markarbeten utföras på samtlig allmän platsmark enligt planförslaget. I samband med markarbeten ska kommunen ansvara för att föroreningar avhjälpts, och sanering av området ska ske på samtliga allmänna ytor i planområdet.

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.

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen med provtagningsresultat finns att läsa i sin helhet i medföljande bilaga.

MARK OCH VATTEN

Terrängen är i stort sett plan och marknivån varierar i allmänhet mellan ca +1,5 och +1,9. I den nordvästra delen av området har dock en undersökningspunkt inmätts på +1,2.

Vattenförekomsten Mönsteråsområdet bedöms inte uppnå god kemisk ytvattenstatus avseende bromerade difenylter, kadmium, kvicksilver och tribytyltenn. Den ekologiska statusen avseende näringsämnen är otillfredsställande. Målet är att uppnå god ekologisk status till 2027.

För att utreda planomförslagets påverkan på VA-ledningar och dagvattenhantering har kommunen tagit fram en dagvattenutredning dat. 2020-01-24, se bilaga. Planområdet utgörs idag i stort sett enbart av hårdgjord yta med bebyggelse. Planförslaget bedöms inte försämra miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten. Dagvattenkvaliteten förväntas bli bättre när området förändras från verkstäder/affärer till bostadsområde på grund av bland annat mindre risk för miljöfarliga utsläpp och minskad biltrafik i området. Dessutom förväntas volymen av dagvatten och därmed föroreningsmängden minska eftersom arean hårdgjord yta kommer var densamma eller minska enligt planförslaget. Vidare beskrivning av dagvattenhanteringen finns på sid. 31-36 och miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten beskrivs vidare på sid. 37.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Genom sydvästra delen av planområdet går Hamngatan som är en bilväg med separat gång- och cykelväg. Precis väster om planområdet finns en korsning på Hamngatan, med en bilparkering med gatukök norrut och infart/utfart för busstrafik till resecentrum söderut. Den skyltade hastigheten på Hamngatan är idag 50 km/h.

Tåg

Längs med västra delen av planområdet går ett järnvägsspår som trafikeras med godstrafik, 2 gånger till och 2 gånger från Mönsterås bruk dagligen. Högsta hastighet på sträckan är 60 km/h. Förbi hamnområdet är det max 60 km/h, men hastigheten sänks direkt efter plankorsningen till 40 km/h, vilket sannolikt bidrar till att hastigheten är närmare 40 km/h på den aktuella sträckan.

Gång och cykeltrafik

Trafikseparerad gång- och cykelväg finns längs Hamngatan samt väster och söder om planområdet. Bl. a med överfart över järnvägen. Stora delar av kajområdet kring hamnbassängen används som område för oskyddade trafikanter.



Trafikkarta.

Kollektivtrafik

Mönsterås resecentrum ligger ca 100-150 meter sydväst om området. Från resecentrum tar resan ca 10-15 min till Timmernabben centrum, 20 min till Ålem E22, mellan 30-40 min till Blomstermåla station, ca 30 min till Fliseryd centrum, 28 min till Oskarshamns resecentrum och 48 min till Kalmar centralstation.

På sikt planeras en ny busstation vid E22 i höjd med Åsevadsgatan. Efter uppförande kommer nuvarande resecentrum fortfarande trafikeras av busstrafik, men inte i samma omfattning som idag.



Mönsterås resecentrum.

Sjöfart

Inom planområdet ligger en småbåtshamn och Södra kajens gästhamn, med plats för 9 båtar, samt plats längs bryggan. Mönsteråsviken är en allmän farled, och framför allt insegling till gästhamnen. Mönsterås Turism beskriver farleden som *den vackraste inseglingen till de finaste platserna*. Sjötrafiken och gästhamnområdet är ett viktigt miljöskapande inslag vid inre hamnen, och utgör en stor del av turismen sommartid vilket är av stort intresse för kommunen. I *Mönsterås Översiktsplan Mål och Strategier* (2002) beskrivs vikten av turismen, där kommunen ska verka för båtutrustning vad gäller hamnar och service. Gästhamnen är en port in till centrum, och genom inseglingen till platsen kan man skymta stadsbilden från långt håll. Hamnmiljön ska vara välkomnande och livfull med rörelse och service.

Norr om kajen finns ytterligare båtplatser för småbåtar, placerade längs kajkanten. Här är det grunt, med ett vattendjup på mellan 0,6-1,4 m. Söder om kajen, vid gästhamnsområdet, är det ett djup på 3,1 m.

RADON

I kommunens radonutredning klassas marken som normalradonmark (10-50 kBq/m³). Den översiktliga geotekniska utredningen dat. 2020-02-13, se bilaga PM – Översiktlig geoteknisk utredning, visar dock att mätvärdena som har uppmätts på området uppgår till mellan 21 och 83 kBq/m³. Det innebär att marken kan klassas som normal- till högradonmark.

Mätningar inom området ska göras innan byggnation, och byggnader måste uppföras radonsäkert vid högre mätvärden än lågradonmark, dvs. högre än 10 kBq/m³. Enligt bestämmelser i bland annat PBL och BBR (Boverkets byggregler) ansvarar byggherren för att byggnader uppförs radonsäkert.

RISK, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

Enligt kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt finns det en risk att planområdet temporärt översvämmas vid en havsnivåhöjning. Detaljplanen kommer att behöva klimatsäkra byggnader och mark genom planbestämmelser så de står säkra för både permanent havsnivåhöjning som temporära högvatten. Länsstyrelsen i Kalmar län rekommenderar att höjd tas för temporära havsnivåer på 2,8 meter över nollplan vid samhällsplanering. Bakom riktvärdet 2,8 står en prognos som tyder på att havet kommer stiga 1,0 meter närmaste 100 åren. Förutom permanent havsnivåhöjning måste även byggnader och mark stå säkra för temporära högvatten. Vintern 2017 uppmättes högvatten i detta område till ca 1,4 meter.



Vattennivå 2,0 meter över nollplan



Vattennivå 2,5 meter över nollplan



Vattennivå 3,0 meter över nollplan

Längs med planområdet i väster går en industri-järnväg som trafikeras ca fyra gånger om dagen. På järnvägen transporterar vissa tåg farligt gods i form av väteperoxid som används i brukets verksamhet. På Hamngatan, i anslutning till planområdets västra gräns finns idag en plankorsning försedd med bommar.

En riskanalys för transporter av farligt gods på järnvägen har tagits fram 2020-06-18. Slutsatsen i analysen har resulterat i en acceptabel individrisk enligt DNV (Det Norske Veritas), och risknivån för samhällsrisk är även den under acceptanskriterie enligt RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, 2007). Det innebär att inga riskreducerande åtgärder bedöms nödvändiga. Läs mer under *Risk och Säkerhet*, sid. 46.

En bullerutredning har tagits fram av Miljöinvest AB som visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed samtliga fasader för buller från både väg- och järnväg. Det innebär att förordningens krav klaras och att det ur bullersynpunkt inte föreligger några hinder för

den planerade byggnationen. Bullerutredningen har tagit med buller från både bilvägar och järnväg. Sjögatan som ligger väster om planområdet är en större trafikerad väg med ca 4500 fordon som passerar dagligen (ÅDT), varav 6 % utgörs av tung trafik. Järnvägen trafikeras i snitt fyra gånger om dagen. Läs mer under *Buller*, s. 45.

PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

PLANERAD BEBYGGELSE

Ny bebyggelse

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet föreslås vara bostäder, vårdbostäder och centrumverksamhet som till exempel handel, service och samlingslokaler. Genom sitt havsnära läge skapas attraktiva bostäder i en offentlig hamnmiljö. Generellt ska det offentliga rummet vara stadsmässigt och ha en karaktär som gör det välkomnande och tillgängligt för alla. Gränsen mellan det offentliga och privata ska tydligt markeras med fasader eller staket. Marken i det offentliga rummet höjs till +2,0 m, en åtgärd för att minimera konsekvenser vid eventuella framtida översvämningar. Bostadsbyggnad ska dessutom konstrueras så de klarar naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 m över havsvattennivån.

Ny bebyggelse inom planområdet möjliggör en största tillåtna exploatering på sammanlagt 4264 kvadratmeter. Det motsvarar ungefär 50-100 nya lägenheter, beroende på utformning i genomförandet. Den norra byggrätten, BCD₁, föreslås ha en högsta byggnadshöjd på 8 m. Ny bebyggelse inom byggrätten får en stadskvarterstruktur som inspireras från bebyggelsen i centrum, där fasader ska gå i fastighetsgräns till TORG-ytan, eller max en meter till den. För att ny bebyggelse ska anpassas till kringliggande bebyggelse och ta inspiration från Storgatans kulturhistoriska kärna ska fasad utformas så den upplevs som flera byggnader. Detta kan regleras genom materialval, variation på höjd, tak eller kulörer. Tak ska vara sadeltak, brutna tak räknas som sadeltak och takkupor tillåts. För att öka möjligheten till variation ytterligare ska högsta byggnadshöjd beräknas utifrån husets långsida oavsett om långsidan eller gaveln är vänd mot fastighetsgränsen. En möjlig innergård regleras i mitten av kvartersmarken. Här tillåts komplementbyggnader, och gemensamhetsanläggning kan skapas. Möjlighet till överglasning av ytan tillåts i planförslaget.

Den södra kvartersmarken regleras som CB, där centrumverksamhet och bostäder tillåts. Här finns två byggrätter. Den västra tillåter en högsta byggnadshöjd på 8 meter, precis som byggrätten i norr. Den östra, platsen där silon står idag, har en högsta tillåten nockhöjd på 30



Översiktlig volymskiss över planområdet sett från Mönsteråsviken.

meter. Planförslaget säkerställer att ny byggnad här kan tillåtas bli högre än silon, dock fortfarande lägre än kyrkan. En lägsta nockhöjd på 16 meter regleras, detta för att säkerställa hamnens miljöskapande siluett. Siktlinjen från Storgatan, via Apoteksgatan ut mot Mönsteråsviken bevaras. Byggrätterna här tillåts ha en friare möjlighet till utformning och arkitektur.

Parkering, varumottagning, utfarter

Boendeparkering föreslås placeras norr om Hamngatan direkt öst om järnvägen, reglerad som kvartersmark för P- parkeringsändamål. Beräknat antal parkeringsplatser inom denna yta är 70 stycken, vilket motsvarar ungefär en parkeringsplats per hushåll. Marken ska vara avsedd för parkering, men även byggnadsverk med enklare tak tillåts, till exempel carport. Tak måste förses med sedum eller motsvarande. Gemensamhetsanläggning kan skapas för ytan.

I närområdet finns idag flera allmänna parkeringsplatser. Vid behov bedöms det vara en möjlighet att skapa fler parkeringsplatser för boende genom att ta en del av dessa i anspråk.



Illustration över delar av planområdet som visar exempel på utformning av parkeringsplatser för de boende.

Illustrationen på föregående sida visar en uträkning och utformning av boendeparkering inom kvartersmark. Detta område riskerar att bli en stor hårdgjord yta, och därmed får endast 80% av marken hårdgöras. Parkeringsytan har även användningsbestämmelsen E_1 - underjordiskt vattenmagasin, som säkerställer att dagvatten från hela planområdet kan tas hand om utan att rinna direkt ut i recipienten. Egenskapsbestämmelsen b_3 - *underjordiskt vattenmagasin för dagvatten ska anläggas, med en volym av minst 335 kubikmeter* säkerställer att magasinet anläggs i genomförandet. Kommunen ansvarar för anläggning och skötsel av magasinet. Ytterligare tekniska åtgärder och beskrivning av dagvatten finns på sid 31-36.

Det är av stor vikt att PE_1 -ytan är väl omhändertagande då ytan utgör entrén till hamnområdet från Sjögatan, och ska därmed ha en välkomnande och tilltalande miljö. Det är viktigt att få in gröna inslag av planteringar eller träd. Planbestämmelse för tak som förses med sedum säkerställer dels att visst dagvatten fördröjs och infiltreras, men skapar även ett mer välkomnande uttryck överlag.

Planförslaget tillåter in- och utfart till parkeringsytan. Nyttotrafik, som varuleveranser, får förekomma på allmän plats reglerad som torgyta. Bredden på torgytan är reglerad så det säkerställs att räddningsfordon kan ta sig fram.

I den föreslagna planen försvinner nuvarande uppställningsplatser för husbilar. Det finns ställplatser i närheten av området, och frågan om placering av nya ställplatser är under utredning.

GATOR OCH TRAFIK

Utformning av gata

Huvudtillfart till planområdet sker fortsatt från Hamngatan via Sjögatan. Utformningen ändras inte, utan bygger på den befintliga gatan som bevaras. Gatan inom planområdet anses inte få en avsevärt större påverkan av trafik än den har idag. Däremot kommer Hamngatan väster om planområdet få en ökning av trafik, till och från boendeparkeringen.

Gång och cykel

Trafikseparerad gång- och cykelväg finns redan utbyggd längs Hamngatan samt väster och söder om planområdet. Redan idag används stora delar av kajområdet kring hamnbassängen som område för oskyddade trafikanter. Planförslaget säkerställer allmänhetens tillgänglighet på kajen genom att reglera TORG och SKYDD på allmänna ytor. Läs mer om allmänna platser på nästa sida.

Kollektivtrafik

Mönsterås resecentrum ligger ca 100-150 meter sydväst om området. På sikt planerar Trafikverket för en ny busstation vid E22, i höjd med Åsevadsgatan. Efter uppförande kommer nuvarande resecentrum fortfarande trafikeras, men inte i samma omfattning som idag. Bussförbindelserna för planområdet bedöms dock vara goda.

Sjöfart

Planen innehåller ett vattenområde- W1, och förslaget möjliggör för en utbyggnad av småbåtshamnen. Framför allt genom att fler bryggor, trappor och vågbrytare tillåts anläggas. En upprustning av hamnområdet kan generera fler gästplatser. Planen tillåter också möjligheten till drivmedelsförsäljning för båtar inom vattenområdet (W₁). Möjligheten att kunna tanka sin båt på platsen kan bidra till en ökad båttrafik till och från hamnen. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en mer attraktiv stadsmiljö med ökat inslag av liv och rörelse kring hamnen. En aktiv sjöfart bidrar till en livfull hamn, och ses därför som positivt för hamnmiljön i sin helhet.

Planförslaget möjliggör för en utökning av båtplatser. Befintliga båtplatser norr om kajen kan komma att försvinna i och med genomförandet av detaljplanen, men om så sker kommer de erbjudas ny plats söder om kajen. Befintliga båtplatser söder om kajen kan komma att justeras, men båtplatsavtal och båtplatser ska fortsätta gälla. Innehavare av befintlig båtplats kan komma att påverkas av planförslaget, men kommer i så fall kunna få erbjudande om ny plats efter ny utformning. Syftet är inte att ta bort båtplatser utan enbart lägga till nya.

OFFENTLIG MILJÖ

Torg

Planförslaget säkerställer allmänhetens kontakt med havet genom att ett område på 8-10 meter närmast vattnet planläggs som allmän plats med bestämmelsen TORG. Marken inom området höjs till +2,0 meter för att ytterligare säkerställa platsen mot framtida översvämningar. Genom förslaget skapas förutsättningar för att utveckla platsen till en attraktiv stadsmiljö med ökat inslag av liv och rörelse kring hamnområdet. Detta genom att möjliggöra aktivitetsytor, uteserveringar och intressanta uppehållsplatser i hamnmiljö. Utanför torgytan finns en planlagd yta för SKYDD, som används till utrymme att kunna anlägga skydd mot stigande havsnivåer. SKYDDs-området gränsar till Mönsteråsviken, och närheten till vattnet lockar många människor till att röra sig i området. Därför bör utformningen anpassas genom att skapa trevliga sittgrupper, sittvänliga trappor och liknande. Planen tillåter en pir att kunna promenera och uppehålla sig på.

Torgytan ska utformas med stor hänsyn till gående och cyklister. Befintliga gatu- och gårdsbeläggningar, kajkanter m.m. i natursten bör bevaras. Vid nyanläggning bör användande av natursten uppmuntras och övervägas. För att markera gränsen mellan det offentliga och privata ska staket eller liknande anordnas på kvartersmark där byggnad ej uppförs, i gräns mot allmän platsmark i norr och öst. Dels för att markera gränsen mellan offentligt och privat, men också att på ett tydligt sätt framhäva fastighetsindelning eller kvartersstrukturen.

Genom att öka vegetationen på platsen bidrar det till att omhänderta den offentliga miljön och få en mer tilltalande och välkomnande plats. Torgytan ska ha gröna inslag av träd, planteringar eller likande. Planen säkerställer att regnbäddar ska anordnas, vilket också bidrar till en mer omhändertagen miljö.

Skydd

SMHI:s bedömning av klimatförändringar visar att Östersjöns medelvattenstånd troligtvis kommer öka med 1 meter under en 100-års period. Vid en framtida havsnivåhöjning kommer byggnader och infrastruktur inom planområdet riskera att drabbas av tillfällig översvämning.

För att säkerställa att området och byggnader klarar framtida havsnivåhöjningar regleras ett två meter brett område längs kajkanten som SKYDD. Inom detta område ska anläggningar för skydd mot stigande havsnivåer anläggas utifrån beräknad högsta översvämningsnivå år 2120, exempelvis genom att uppföra en mur, vall eller liknande. Marken inom skyddsytan kommer höjas till +2,0 meter, vilket säkerställer marken för permanent översvämmande vatten. Skyddsanordningen hjälper därmed till att skydda planområdet mot tillfälligt översvämmande vatten från havet. För mer detaljerad beskrivning av skyddsanordningen, se *Risk och Säkerhet* på sid. 47.

Stadsbilden

Mönsterås front ut från Mönsteråsviken är en typisk del av stadsbilden, där åsens karaktäristiska småstadsbebyggelse med kyrkan i centrum tydligt kan avläsas. Planområdet ligger framför Mönsterås historiska kärna med stora kulturhistoriska värden. Den nära relationen mellan centrum och Mönsteråsviken bör värnas och framhävas. Det finns inga specifika planbestämmelser angående val av material och färg för nya byggnader. Framför allt i norra bygggrätten kan byggnader med fördel utföras likt Storgatans karaktär, med ljust avfärgad puts eller rödslammad träpanel. Men även modern arkitektur och material skulle kunna sätta en ny prägel på området. De befintliga kulturhistoriska värden som finns i stadsbilden ska tas hänsyn till vid utformning av ny bebyggelse.

Nya byggnader bör inordnas i den befintliga fastighetsstrukturen och placeras utmed fastighetsgränserna. De bör även anpassas till den befintliga bebyggelsens skala i fråga om byggnadernas höjd, bredd och djup. Byggnader bör inte överstiga 2 ½ våningar i höjd.

VATTENOMRÅDE

I planområdet ingår ett vattenområde för småbåtshamn - W₁. Vattenområdet för småbåtshamnen består bland annat av Södra kajens gästhamn, som utgör en viktig del av sommarhalvårets turism. Med den föreslagna planen möjliggörs och tillåts anläggande av bryggor, trädäck, trappor och vågbrytare. Drivmedelsförsäljning för båtar får anordnas inom området. En pir eller långbrygga i exempelvis förlängningen av siktlinjen från Storgatan skulle kunna stärka kopplingen mellan köpingen och hamnområdet ytterligare, och dessutom öka attraktiviteten på platsen. Utformningen av vattenområdet ska tillgodose behovet av att båtar ska kunna lägga till och kunna vända i området. Vattenområdet i norr är planlagt som vattenområde - W. Det är inte optimala förutsättningar för båtplatser norr om kajen, och därmed reglerar heller inte planförslaget detta som småbåtshamn. Men strandskyddet föreslås upphävas för den del där befintliga båtplatser finns för att fortsatt kunna använda dessa båtplatser tills vidare. Det finns planer på att utöka båtplatser vid hamnbassängen, och då skulle dessa båtplatser norr om kajen kunna flyttas dit.

Planens syfte är bland annat att säkerställa allmänhetens kontakt med havet, och skapa förutsättningar för en mer attraktiv stadsmiljö med liv och rörelse i hamnområdet. En utveckling av vattenområdet och småbåtshamnen är av betydande vikt för att uppnå syftet med planen.

För att kunna genomföra föreslagen vattenverksamheter i detaljplanen måste tillstånd kunna lämnas för vattenverksamhet, enligt 11 kap. MB. Även drivmedelsförsäljning ska prövas enligt 11 och 9 kap. MB. Kommunen har som avsikt att söka tillstånd för dessa vattenverksamheter i samband med genomförandet av detaljplanen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

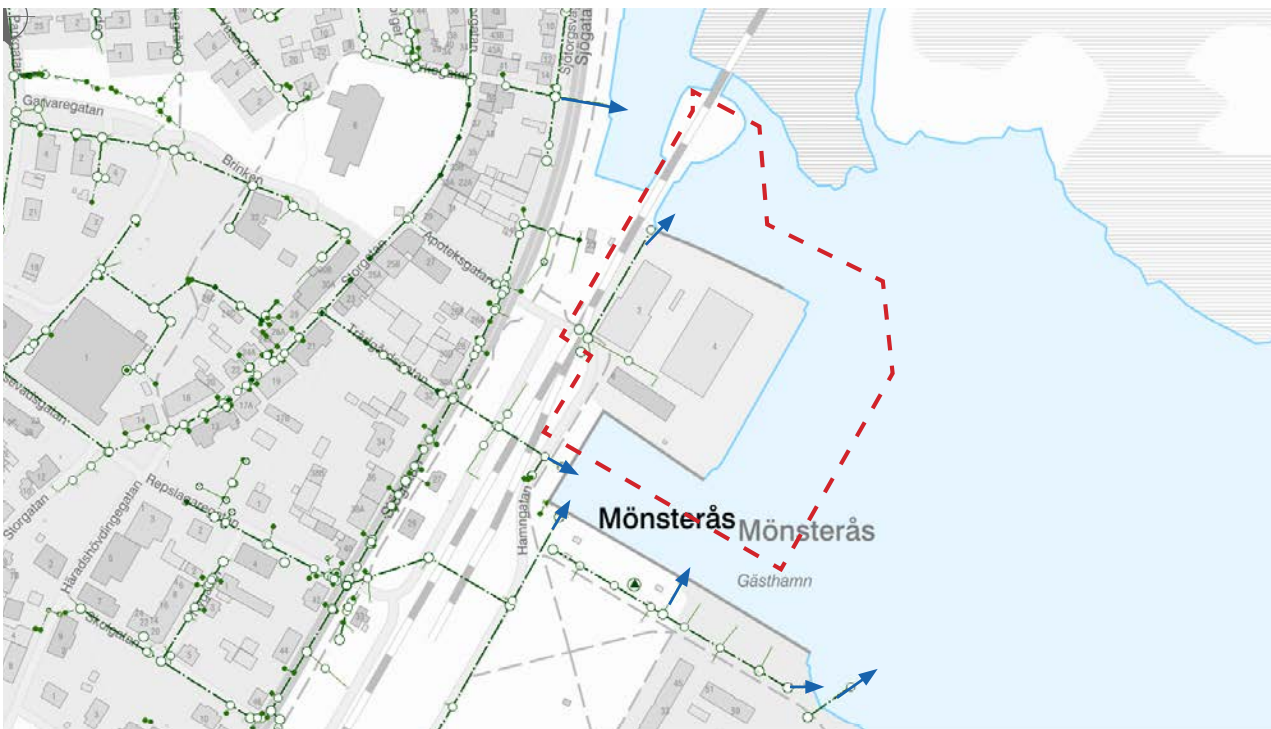
Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, där kommunala vatten- och avloppsledningar finns i och i anslutning till området. Ledningar och anslutningar till ny bebyggelse kan kopplas på det befintliga nätet. I området finns VA-ledningar som försörjer befintliga byggnader med vatten, spillvatten och dagvatten, se kartan nedan. Dagvattenledningen har utlopp i nordvästra delen av tomten och avleder regnvatten från byggnaderna och gatan. I samband med marknivåhöjning till +2,0 m av gatunivå för att ta skydd mot framtida

havsnivåhöjningar behöver VA-ledningarna inom planområdet att läggas om. Ledningsdimension och anslutningspunkter till fastigheterna behöver ses över för att möta det nya VA-behovet. Omläggning av ledningarna samt eventuell flytt av ledningar vid en framtida exploatering ska bekostas av exploatören.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner på markytan från bland annat hårdgjorda ytor som hustak, vägar, parkeringar mark- och stenläggning. Stora delar av Mönsterås centrum har sitt dagvattenutlopp direkt ut i Mönsteråsviken. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns ett dagvattenutlopp från dagvattenbrunnarna, i nordvästra kanten av kajen. För att undvika att dagvattnet rinner direkt ut i Mönsteråsviken utan rening och fördröjning förespråkar kommunens dagvattenpolicy ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på platsen.



Befintliga dagvattenledningar och avrinningsväg för större delen av Storgatan och Sjögatan. Större delen av dagvattensystemet leder vattnet till olika utlopp direkt i Mönsteråsviken. Övriga delar leds till fördröjnings- och infiltrationsdammar i dämnet vid Ålgerumviken, söder om Kuggås.

Dagvattnet från området leds idag via avrinning, dagvattenbrunnar och ledning direkt ut i Mönsteråsviken. För att säkerställa en fördröjning och undvika att tillföra föroreningar ut i Mönsteråsviken föreslås ett antal åtgärder på plankartan.

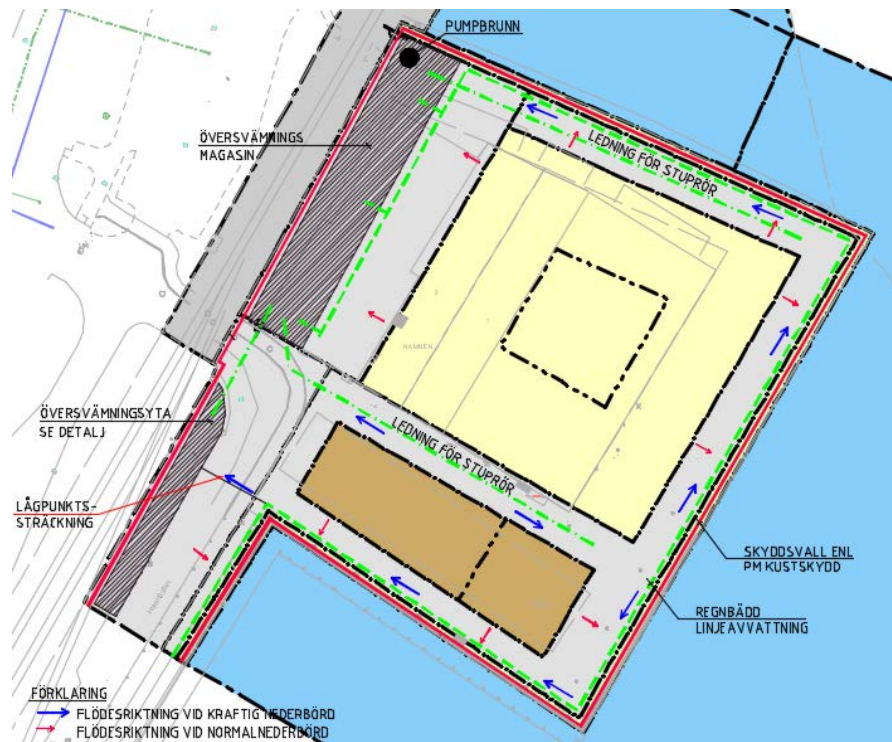
Hela planområdet får nya dagvattenledningar som kopplas till ett underjordiskt vattenmagasin, som regleras i kvartersmarken PE_1 . Syftet med vattenmagasinet är att kunna fördröja flödet, och samla dagvattnet så att en begränsad och rimlig mängd vatten sedan pumpas till recipienten. Magasinet föreslås bestå av kassettsystem eller täta rördetaljer. Den fria volymen ska motsvara ett 200års 10 minuters blockregn om cirka 175 m³.

Kvartersmarken regleras även med egenskapsbestämmelsen b_3 - *underjordiskt vattenmagasin för dagvatten ska anläggas, med en volym av minst 335 kubikmeter*. Planbestämmelsen säkerställer att magasinet anläggs i samband med genomförandet, och har tillräcklig kapacitet att samla dagvatten från hela planområdet.

För föreslagen PE_1 -yta gäller även planbestämmelsen b_2 - *endast 80% av markytan får hårdgöras*, för att säkerställa att viss mark blir genomsläpplig och därmed även säkerställer en lokal fördröjning av dagvattnet och filtrering av ytvattnet innan det når vattenmagasinet. Avrinning sker via brunnar som placeras ut inom kvartersmarken för att leda vattnet till magasinet vid kraftig nederbörd. Planbestämmelsen säkerställer att max 80% får hårdgöras, men marken kan naturligtvis vara mer genomsläpplig än så. Användningsytan för PE_1 ligger inom kvartersmark, men kommunen ansvarar för att anlägga dagvattenåtgärderna enligt plankartan, och ansvarar även för framtida drift och skötsel av magasinet.

Inom kvartersmark för PE_1 tillåts konstruktion utan väggar och med enklare tak, som exempelvis carports. För att säkerställa att eventuellt tak inte hårdgör området ytterligare, reglerar plankartan att b_4 - *Tak ska förses med sedum eller motsvarande*. Vegetationsklätt tak kan bidra till en mer effektiv LOD och viss naturlig infiltrering, och är som mest effektiv vid lättare nederbörd. Dagvattnet från PE_1 -ytan leds från eventuellt tak ner på marken, som genom svag lutning leder vattnet via dagvattenbrunnar till det underjordiska vattenmagasinet. Det är viktigt att kunna säkerställa en rening av dagvatten som kommer från PE_1 -ytan och en filtrering av dagvattnet ska därför göras innan vattnet når magasinet, genom exempelvis oljeavskiljningsfilter eller liknande. Det blir därmed ett annat reningssystem vid eventuell takbevattning.

På allmän platsmark, TORG-ytan, i planområdet regleras dagvattnet med egenskapsbestämmelsen *fördröjning*. Bestämmelsen säkerställer att fördröjningsmagasin, i form av regnbäddar, ska anläggas inom denna yta i genomförandet av detaljplanen. Regnbäddar kan både genom växtlighet och filtermaterial rena dagvattnet, men också fördröja det ytterligare innan det når det underjordiska vattenmagasinet, och innan det rinner ut

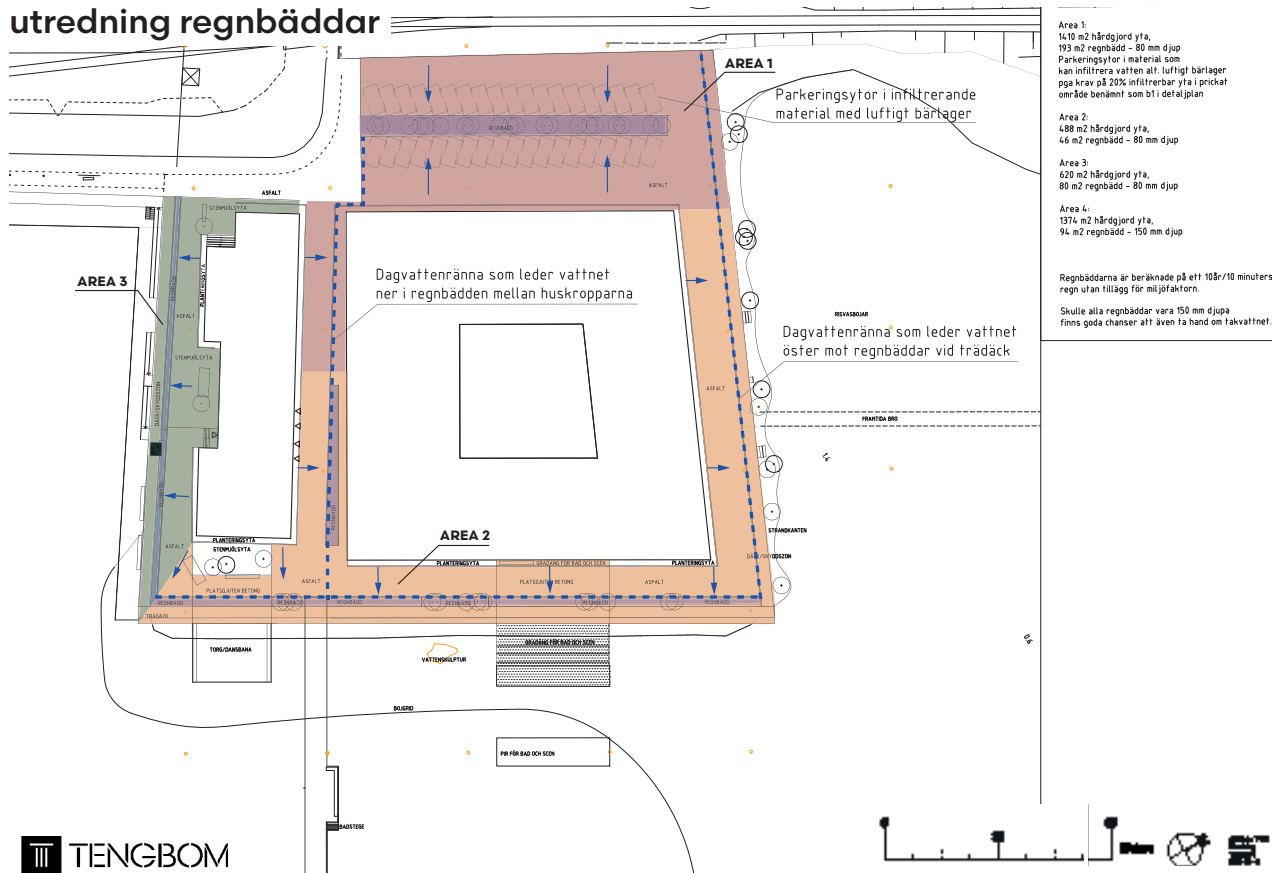


Föreslagen dagvattenhanteringssystem med regnbäddar, dagvattenrännor, översvämningsmagasin och skyddsvall för att säkerställa området mot översvämning från stigande havsnivåer eller kraftig nederbörd. Framtagen av Anders Elm, se bilaga Vattenavrinning (2021).

i Mönsteråsviken. Utöver regnbäddarna planeras även dagvattenrännor placeras ut inom allmän platsmark, och genom en svag lutning av marken mot regnbäddarna och rännorna säkerställs att dagvattnet inte riskerar tillfälligt översvämma de allmänna ytorna. Regnbäddarna och dagvattenrännorna kopplas till dagvattenledningarna, som sedan leder vattnet till de underjordiska vattenmagasin som ska anläggas i nordvästra planområdet, på kvartersmarken för PE₁.

Regnbäddar är tänkta att placeras på de allmänna ytorna längs kajkanten inom planområdet, och dagvattenrännor framför allt mellan de två bostadskvarteren. Tengbom har i uppdrag av Mönsterås kommun tagit fram en förstudie för allmän platsmark, där de beräknat regnbäddars kapacitet. I beräkningen används dagvattenrännor för att leda dagvatten från allmän platsmark i planområdet till regnbäddarna som placeras längs kajens södra och östra kanter. På nästa sida visas Tengboms skiss över området utifrån tänkt dagvattenhantering för allmänna ytor. Beräkningen för regnbäddarnas kapacitet har baserats på en regnintensitet för ett så kallat 10-årsregn, som i genomsnitt återkommer vart tionde år, med varaktighet 10 minuter, utan tillägg för miljöfaktorn. Kommunen bedömer att om samtliga regnbäddar, enligt

utredning regnbäddar



Beräkning från förstudie för dagvattenhanteringen inom allmän platsmark där dagvattenrännor leder vattnet till regnbäddarna som bedöms kunna rena och fördröja dagvattnet för hela planområdet, Tengbom juli 2020.

Tengboms skiss, har ett infiltreringsdjup på 160 mm så ska allt dagvatten i planområdet vid kraftiga skyfall kunna tas upp lokalt för rening och fördröjning. För att säkerställa att regnbäddarnas funktion är optimal krävs en god utformning och placering av dem, samt ett kontinuerligt underhåll och skötsel. Regnbäddarna kräver ett val av växtlighet som tål aktuella förhållanden med periodvis översvämning eller torka.

Föroreningssituationen i planområdet har identifierats genom provtagningar. I princip hela planområdet är idag hårdgjort och nuvarande dagvattenhantering gör att dagvattnet i princip rinner direkt ut i Mönsteråsviken. Med föreslagen dagvattenhantering är sannolikheten att föroreningar sprids via dagvatten är liten, då dagvattnet rinner av området direkt och tar sig inte ner i marken. Föroreningar skulle kunna ta sig in i dagvattenledningar under mark om ledningarna är i dåligt skick. I samband med marknivåhöjningen på allmän platsmark till +2,0 meter behöver befintliga VA-ledningar i planområdet läggas om, och

förmodligen även dagvattenledningarna. I samband med markarbeten kommer även marken behöva saneras från föroreningar, vilket är positivt för dagvattenhanteringen, då det säkerställs att inga föroreningar följer med dagvattnet ut i Mönsteråsviken.

Föreslagen åtgärd mot tillfällig havsnivåhöjning i planen, SKYDD, innebär att skyddsanordning som skyddsvall eller mur ska anläggas. Skyddsanordningen säkrar planområdet mot tillfälligt stigande havsnivåer och håller havsvatten borta från planområdet. Backventiler/pumpbrunn föreslås sättas in vid eventuell skyddskonstruktion för att ytterligare säkra dagvattenhanteringen vid högvatten.

För vidare information kring genomförandet av dagvattenåtgärder och skyddsanordning, se bilagorna *PM Kustskydd Mönsterås* och *Vattenavrinning*.

Klimatförändringar medför risker för kraftiga skyfall, vilket bedöms öka i framtiden. Ett fungerande dagvattensystem, framförallt ovan mark, måste finnas för att avleda, fördröja och rena dagvattnet innan det når recipienten och för att undvika att det samlas stora mängder vatten vid eventuella lågpunkter. Sammanfattningsvis ska föreslagen dagvattenhantering framförallt vara lokalt omhändertagande av vattnet där regnbäddar används till fördröjning och rening, som sedan leds vidare via ledningar till ett underjordiskt vattenmagasin. Kommunen ansvarar för samtliga dagvattenåtgärder på allmän platsmark, samt drift och skötsel av dessa. Även på föreslagen PE₁-yta ansvarar kommunen för dagvattenåtgärder och drift. På övrig föreslagen kvartersmark ansvarar fastighetsägare för dagvattenåtgärder, och att dagvatten tas hand om och fördröjs lokalt innan det hamnar i dagvattenledningarna.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt anvisningar i kommunens avfallsplan och renhållningsordning.

Värmeförsörjning

Fastigheterna inom planområdet bör försörjas med fjärrvärme, levererat av Solör Bioenergi. Anslutningspunkt för fjärrvärme finns i närhet till planområdet.

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. Byggnadens invändiga utformning regleras i ett bygglöf.

På grund av den höjda marknivån inom planområdet kan en trappa/ramp eller liknande att vara nödvändig i anslutning till Hamngatan. Det är viktigt att lösningen görs inkluderande så att alla har möjlighet att nyttja området på lika villkor. I anslutning till planområdets entré, vid Hamngatan, ska det finnas möjlighet för färdtjänst och taxi att stanna till för att hämta och lämna.

Jämlikhet

Ur ett jämlik- och jämställdhetsperspektiv medför planförslaget inga negativa förändringar. Den föreslagna markanvändningen uppmuntrar till att öka tillgängligheten till hamnen för alla i samhället, både för invånare, turister och tillfälliga besökare.

Trygghet

Med fler bostäder, vårdboende, centrumnära funktioner samt rekreativ allmän plats längs vattnet ökar människors rörelse och vistelse i området vilket i sin tur ökar trygghetskänslan. Kvarteret blir en plats med mänsklig närvaro under större delen av dygnet.

Barnperspektivet

Den föreslagna planen styr inte en särskild utformning anpassad för barnens behov. Däremot ökar attraktiviteten i området med mer liv och rörelse. Närhet till vatten kan uppmuntra till lek och lärande om vår närmiljö. Aktivitetsparken söder om planområdet lockar många barn och ungdomar till platsen. Ett utökat aktivitetsstråk mot vattnet och även möjlighet att på sikt kunna använda inre hamnen till bad kan locka hit fler barn, framför allt ungdomar.

MILJÖ- KVALITETSNORMER

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och att planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljökvalitetsnormer för *luft, buller och vattenkvalitet*. Detaljplanen medger användningen bostäder, vårdbostäder och centrumverksamhet utöver redan befintlig användning, vilket kan innebära en ökad trafik, men detta bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planområdet omfattas inte av de normer för buller som finns då varken större vägar (3 miljoner fordon/år), större järnvägar (30 000 tåg/år), eller större civila flygplatser (över 50 000 flygrörelser/år) finns i närheten. Dock har en bullerutredning tagits fram. Läs mer under *Buller* på s. 45.

Planområdet är beläget i delavrinningsområdet mot Mönsteråsområdet som mynnar ut i vattenförekomen *Mönsteråsområdet*. Vattenförekomen Mönsteråsområdet bedöms inte uppnå god kemisk ytvattenstatus

avseende bromerade difenylter, kadmium, kvicksilver och tribytyltenn. Den ekologiska statusen avseende näringsämnen är otillfredsställande. Målet är att uppnå god ekologisk status till 2027. Grundvattenförekomsten *Kalmarkustens sandstensformation*, bedöms ha en god kemisk status, och god kvantitativ status (2017-2021).

Genomförandet av planförslaget har en positiv påverkan på recipienten, där föroreningshalter bedöms kunna minska. Planområdet utgörs idag nästan enbart av hårdgjord yta med viss industriell bebyggelse. Dagvattenkvaliteten förväntas bli bättre när området förändras från industri/verksamhet till bostadsområde med torgyta. Det blir en begränsad biltrafik i området, och därmed mindre risk för miljöfarliga utsläpp. Andelen hårdgjord yta kommer vara densamma eller minska enligt planförslaget, och därmed bör volymen av dagvatten och föroreningsmängd minska. Andelen hårdgjord yta för PE₁-ytan i nordvästra planområdet regleras för att kunna få in mer genomsläppligt material. Även eventuellt tak regleras med genomsläppligt material för att säkerställa detta. Mer grönska inom planområdet generellt, samt lösningar med regnbäddar anordnas för att förbättra dagvattenkvaliteten och fördröjning innan det når recipienten. Kommunen tar, och kommer fortsättningsvis ta regelbundna provtagningar i vattnet för att säkerställa vattenkvaliteten.

De åtgärder för dagvatten som genomförs bör ha en positiv effekt på recipienten, framför allt på grund av förändringen i markanvändning och föreslagna dagvattenåtgärder. Åtgärder enligt planförslaget bedöms därmed inte försämra miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten.

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

PLANFÖRSLAGET-VISION



Volymmodell över planområdet sett från Mönsteråsviken.

Ovan visas en illustration på hur planområdet skulle kunna komma att se ut. Detta är enbart en vision utifrån plankartans bestämmelser, och utformning av området kan därför se annorlunda ut vid själva genomförandet.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra att inre hamnen blir en välintegrerad del av Mönsterås centrum, där en förtätning med bland annat bostäder, vårdbostäder och centrumverksamheter tillåts. Befintliga byggnadsvolymer och strukturer ska bevaras, med målet att förändra området från en industrimiljö till stadsmiljö. Platsen ska utgöra en självklar del av Mönsterås centrum.

Visionen för inre hamnområdet är att skapa en ny livfull del av Mönsterås centrum, genom att tillföra fler attraktiva och havsnära bostäder och vårdbostäder tillsammans med möjlighet till centrumverksamhet. Planområdet har ett strategiskt bra läge i direkt anslutning till gästhamnen, närhet till busstation och bara en kort promenad till serviceutbudet på Storgatan. För att behålla siluetten med silon möjliggör planförslaget till en högre byggnad som kan ersätta silon. Viktigt är att denna nya byggnad ska passa in i den befintliga kulturmiljön som finns i Mönsterås centrum, och att kyrkan fortfarande sticker ut som högsta punkt i stadsbilden. Illustrationen på nästa sida visar att planförslaget säkerställer detta.

Det nya hamnområdet ska stå för rörelse, liv och aktivitet. Den nära geografiska relationen till Aktivitetsparken, söder om planområdet, bidrar till en förlängning av den offentliga miljön, med en tydligare närhet till vattnet.



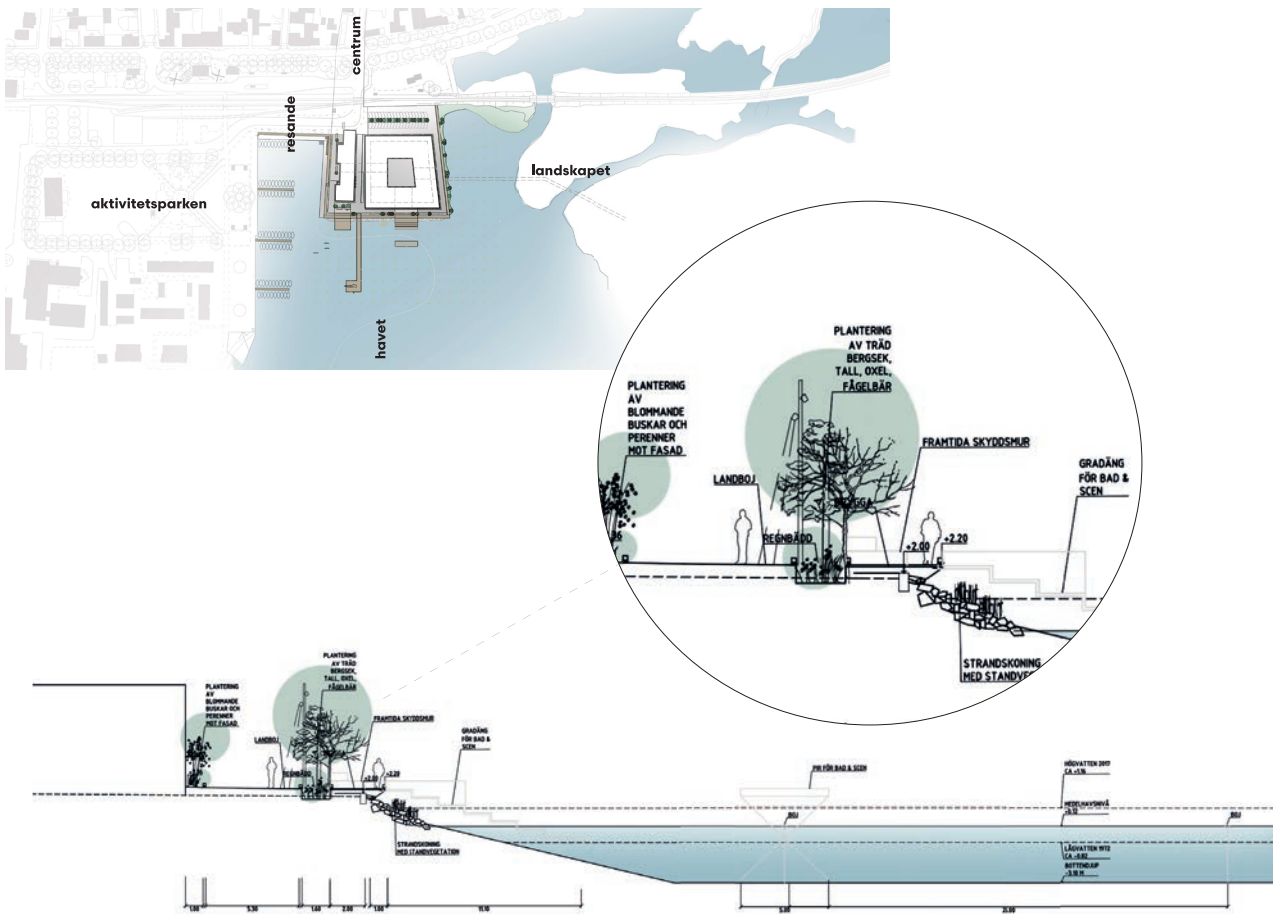
Volymmodell över planområdet sett från Storgatan.

Visionen för hamnområdet är en fullbelagd gästhamn under sommaren, med människor på uteserveringar, människor som promenerar och umgås tillsammans på de offentliga ytorna. Boende sitter ute på balkongen och blickar ut över viken. Genom utökning av vattenområdet med en upprustning av gästhamnen, och eventuell anordnande av en pir eller långbrygga gör att vattnet och Mönsteråsviken tillgängliggörs på ett helt nytt sätt. Kopplingen mellan Mönsteråsviken och Storgatan stärks ytterligare.

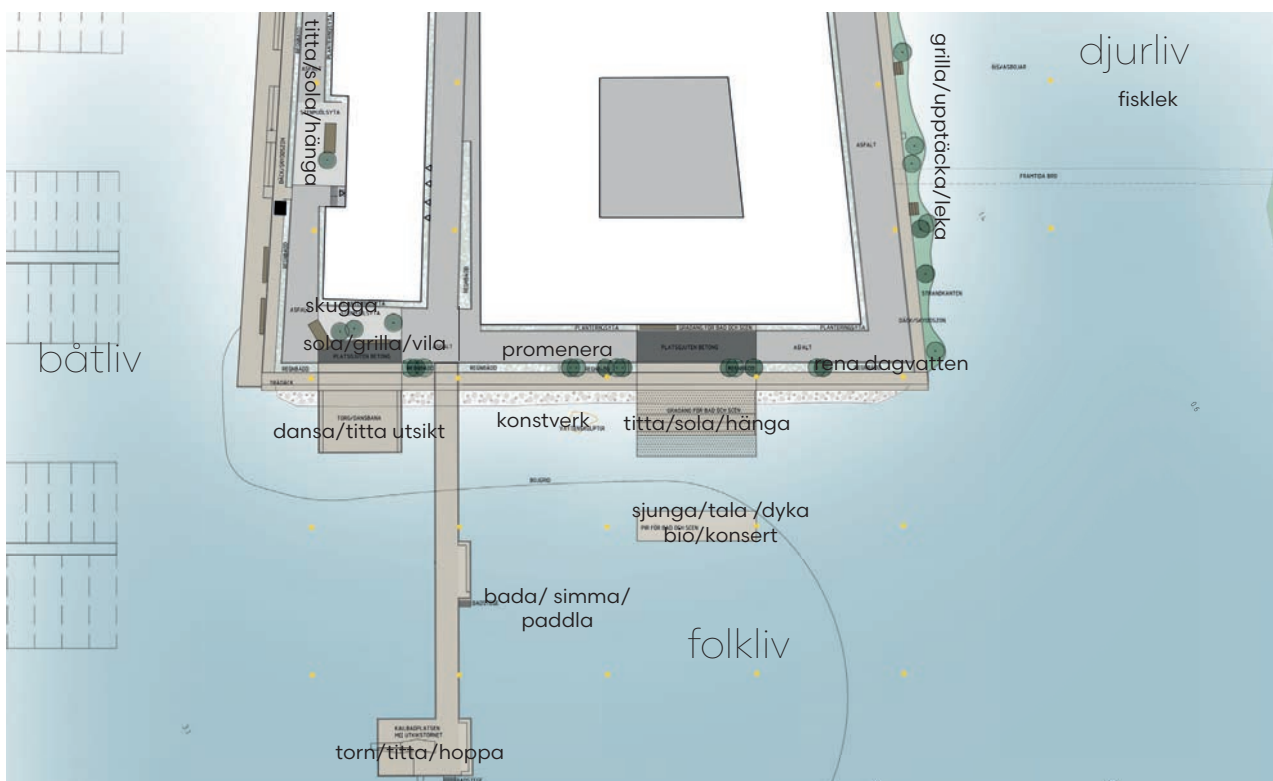
På nästa sida visas skissutkast på hur utformning av de allmänna ytorna inom planområdet skulle kunna utföras (*Tengbom, juli 2020*). Hamnen har här delats in i tre delar; båtliv, folkliv och djurliv. Enligt skisserna ska en plats skapas för aktivt och kreativt liv, med en miljö som stödjer ekologiska processer i havet och på land. Detta är endast ett skissförslag. Det finns ingen bestämd utformning för området.



Vy från Sjöгатan, söder om planområdet. Bilden visar kyrkans placering i förhållande till planområdet, samt på vilken höjd. Bilden visar att kyrkan fortfarande är högsta punkt i stadsbilden, vid eventuell exploatering av högsta möjliga höjd i planområdet.



Sektion från förstudie på allmän gata/kaj i området. Tengbom, juli 2020.



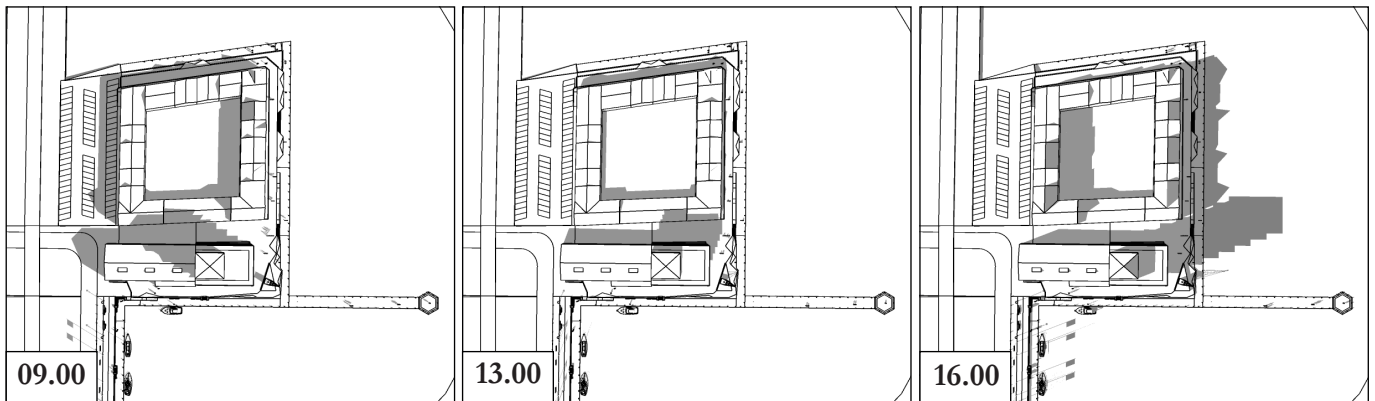
Förstudie på allmän torg- och skyddsytta mot Mönsteråsviken. Tengbom, juli 2020.

SKUGGSTUDIE

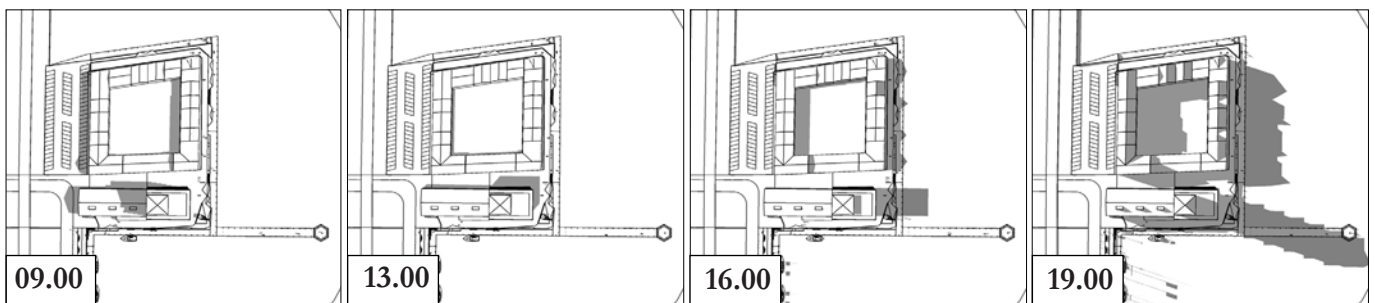
Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse som tillåter en högsta byggnadshöjd på 8 m samt högsta nockhöjd 30 m begränsat till området där det idag står en silo. För att illustrera hur detta påverkar omgivningen har en skuggstudie gjorts.

Studien har utgått från tre olika tidpunkter på året, under vårdagsjämning, sommarsolstånd och vintersolståndet, för att visa på olika skuggsituationer under året. Mätningarna visar tre gånger under dagen, klockan 09.00, 13.00 och 16.00. Under sommarsolståndet visas även skuggning klockan 19.00.

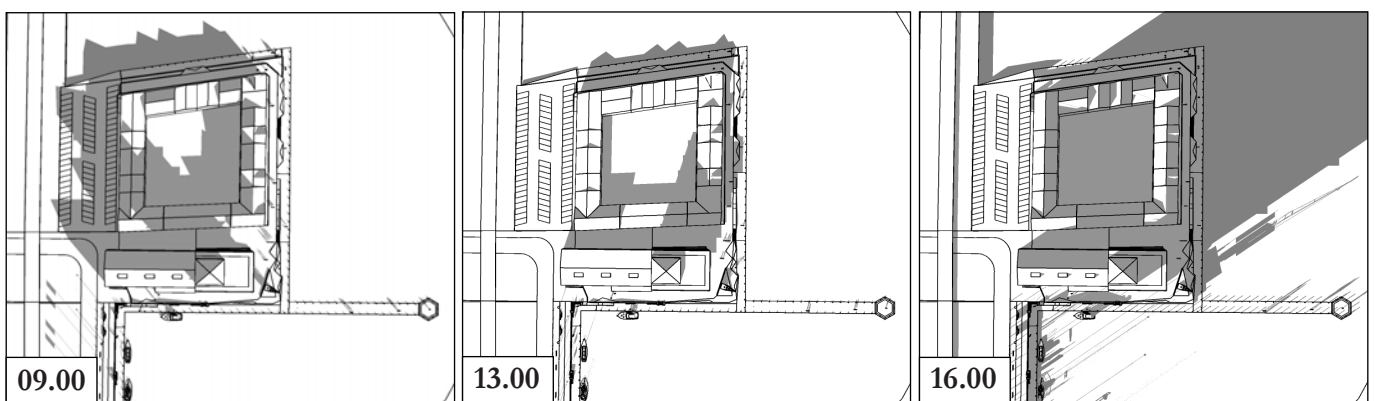
Vårdagsjämning 20 mars



Sommarsolstånd 20 juni



Vintersolstånd 21 december



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 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 ändra, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Exploatören bygger och bekostar all bebyggelse och all anläggning på kvartersmark inom planområdet. Utredningar och åtgärder, såsom flytt och utbyggnad av ledningar, bekostas av exploatören.

Kommunala kostnader

I och med genomförandet av detaljplanen tillkommer kommunala kostnader för allmän platsmark. Kostnader som beräknas tillkomma är för höjning av marken, iordningsställande av torg- och kajtor. Även kostnader för skyddanläggning (SKYDD) mot framtida klimatförändringar tillkommer.

Driftkostnader

Idag upplevs området mer privat och har en låg skötselinsats. I och med att planområdet blir en integrerad del av Mönsterås centrum, som dessutom syftar till att säkerställa allmänhetens kontakt med havet, så höjs ambitionsnivån för den allmänna platsmarkens utformning och skötsel. Utöver de boende på platsen förutsätts området bli attraktivt att besöka för såväl ortsbor som tillfälliga besökare. Det är därför av stor vikt att området ger ett prydligt och inbjudande intryck. Detaljplanen kommer att innebära en ökad kostnad för kommunen i drift och underhåll.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

Fastighetsreglering

Kommunen initierar fastighetsbildningsåtgärderna och i samband med detta upprättas en överenskommelse med berörda parter som specificerar kostnadsfördelningen. Se även fastighetskonsekvensbeskrivning, s. 49. I samband med fastighetsregleringen tas befintliga servitut bort.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

I planarbetet har tekniska frågor behövt utredas ytterligare, för att säkerställa att planförslaget följer de riktlinjer som finns framför allt gällande människors hälsa och miljö utifrån de miljö kvalitetsnormer

som finns. Underlag för många av de tekniska frågorna har varit de utredningar som gjorts i ett tidigt skede för området. Följande utredningar finns som bilaga till planhandlingarna:

- *Bullerutredning*, genomförd av Miljöinvest AB november 2019. Utredningen gjordes för att inventera och utreda buller från omgivande vägar och järnväg.
- *Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik*, genomförd av WSP, februari 2020. Undersökning av geotekniska förutsättningar för byggnation inom området.
- *PM - Översiktlig geoteknisk utredning*, genomförd av WSP, februari 2020. Utredning med utvärdering av erhållna resultat (i den marktekniska undersökningen) samt geotekniska rekommendationer.
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning*, genomförd av WSP, januari 2020. Undersökning som klargör föroreningssituationen.
- *Risikanalys - etablering av bostäder i anslutning till järnväg för transport av farligt gods*, genomförd av Brand & Riskanalys AB, juni 2020. Riskanalys och förslag på skyddsåtgärder vid planerad byggnation intill järnvägen i centrala Mönsterås.
- *Dagvattenutredning*, framtaget av kommunens VA-enhet, januari 2020.
- *PM Kustskydd Mönsterås*, genomförd av Anders Elm AB, september 2020. PM:et utreder skyddsanläggning längs kajkanten ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv.
- *Vattenavrinning*, framtaget av Anders Elm AB, januari 2021. Utredningen beskriver hur vattenavrinning ska ske på platsen, samt hur åtgärder säkerställer översvämmande vatten.

Ledningar

Inomplanområdet har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel, kabelskåp samt transformatorstation. Innan markarbete påbörjas måste kablarnas exakta läge säkerställas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

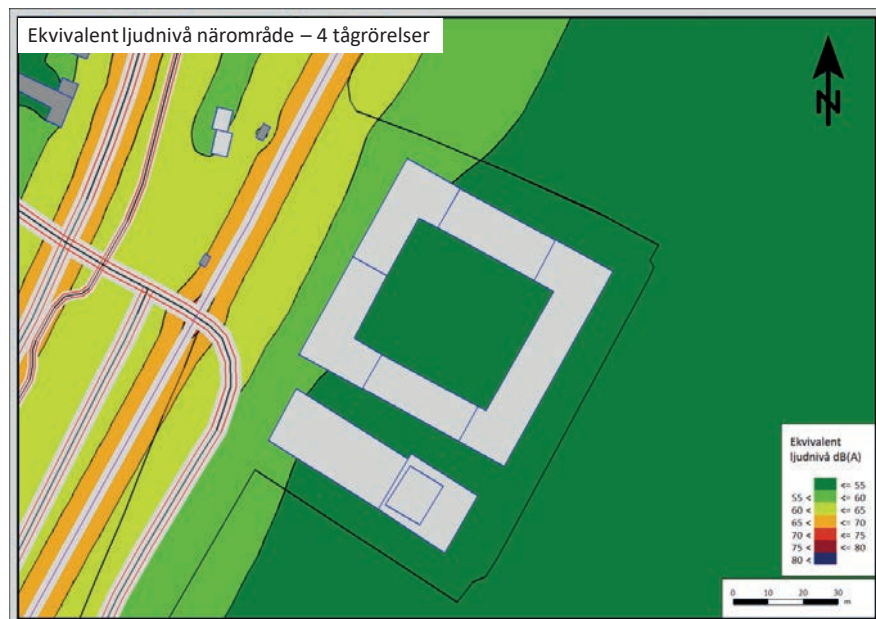
Gällande transformatorstationen måste den följa Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och starkströmsanläggning ska vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1

föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

BULLER

Planområdet ligger omgivet av vägar, framför allt Hamngatan och Sjögatan, men även järnvägen. För att säkerställa att buller från närliggande bullriga miljöer inte överskrider gällande krav togs en bullerutredning fram av Miljöinvest AB (2019-11-25).

Trafikuppgifter och hastighetsdata har inhämtats från Trafikverket (2011), och visar att Sjögatan som är en större trafikerad väg har ca 4500 fordon som passerar dagligen (ÅDT), varav 6 % utgörs av tung trafik. Hastigheten på sträckan är i nuläget 50 km/h. Godstrafiken på järnvägen, trafikeras i nuläget med 4 tågrörelser per dygn, med framtidsscenarioet att det kan fördubblas till 8 tågrörelser. Hastigheten på sträckan är 1-59 km/h.



Den samlade bedömningen för buller från väg- och järnväg, med beräkning utifrån befintliga förhållanden på fyra tågrörelser per dygn, visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed samtliga fasader för planlagda byggnader inom kvartersmark. Även vid en fördubbling av tågrörelser per dygn klaras kraven för ekvivalent ljudnivå (se sid. 7 i bullerutredningen).

Det innebär att förordningens krav klaras och att det ur bullersynpunkt inte föreligger några hinder för den planerade byggnationen. För en mer utförlig utredning av bullerfrågan, se vidare i bilaga; *Bullerutredning*.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av fyllnadsjord med egenskaper som troligen kan medföra skadliga sättningar vid en ökad belastning. Vid utformning av grundkonstruktioner ska jordens tjälfarlighet beaktas. Grundläggning eller fyllning får ej göras på tjälad eller uppluckrad schaktbotten. Resultatet av den marktekniska/geotekniska undersökningen visar att i planområdet förekommer siltiga jordlager som är känsliga för vatten. Hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten.

Med hänsyn till djupet till fasta jordlager kommer pålning troligtvis erfordras inför grundläggning av byggnader. Detta genom stödpålning eller stopplås. VA-ledningar bedöms generellt kunna utläggas på konventionellt sätt utan större förstärkningsåtgärder. För mer utförlig beskrivning av geotekniska förhållanden, se bilaga PM- *Översiktlig geoteknisk utredning*.

RISK OCH SÄKERHET

En riskanalys för järnvägsspåret (2020-06-18) har gjorts för planområdet. Riskanalysen är gjord utifrån planförslaget. Riskanalysen identifierar att järnvägen utgör problem där avstånd mellan järnväg och byggnad är kort. Störst olycksrisk har identifierats till urspårning, och utifrån det två olika konsekvensscenarier. Dels finns konsekvens av olycka då ett tåg spårar ur och rullar in och skadar både byggnad och personer i byggnad eller i närheten. En annan konsekvens är att tåg spårar ur med farligt gods, och brand eller annan exponering uppstår.

Riskanalysen visar att individrisk vid eventuell olycka uppfyller acceptanskriterier enligt DNV, och gällande samhällsrisk faller riskkurvan precis i nedkant av ALARP, *As Low As Reasonably Practicable*-området vid katastrofhändelse som explosion eller liknande. Även om den hamnar inom detta område är risknivån dock under acceptanskriterie enligt RIKTSAM. Riskanalysen bedömer att inga riskreducerande åtgärder är nödvändiga för platsen. Riskanalysen har även utfört beräkningar där antal transporter samt antal vagnar med farligt gods fördubblats. Även här visar både individ- och samhällsrisk ligga inom acceptabla risknivåer.

Läs vidare i bilaga, *Riskanalys - etablering av bostäder i anslutning till järnväg för transport av farligt gods*.

Övriga rekommendationer för järnvägen är att ingen stadigvarande vistelse bör ske närmare spåret än 30 meter och att utrymningsvägar i framtida byggnation anordnas så att detta riktar sig från järnvägen. I föreslagen detaljplan tillåts inga bostadsbyggnader inom 30 meter från järnvägen. Däremot tillåts konstruktioner med enklare tak, typ carport, närmare än 30 meter men eftersom den typ av byggnad endast inbjuder till tillfällig vistelse bedöms individrisken för olycka vara liten.

Detaljplanen reglerar att en skyddsanordning längs kajkanten ska uppföras med syftet att säkerställa människors hälsa och säkerhet gällande framtida översvämningar. Planområdet ligger i direkt närhet till havet, och är sårbart för de klimatförändringar som riskerar ge havsnivåhöjningar. Detaljplanen säkerställer att ett område för skyddsanordning finns reserverat vid kajkanten, i syfte att stänga ute tillfällig havsnivåhöjning, och planbestämmelsen reglerar att skyddsanordning ska anläggas för skydd mot stigande havsnivåer utifrån beräknad högsta översvänningsnivå. Beräknad högsta översvänningsnivå utgår från en planeringshorisont på 100 år, d.v.s. år 2120.

Marken inom planområdet kommer höjas till 2,0 meter (år 2022), och då temporärt högvatten kan uppnå 1,5 meter kommer Mönsterås kommun att uppföra en mur mot temporärt översvämmande vatten när havsnivån permanent stigit med 40 cm, enligt RH2000. Mönsterås kommun kommer därefter ha en kontinuerlig övervakning så att temporärt översvämmande vatten aldrig kommer svämma över planområdets markområde innanför skyddsmuren.

Ett antal utredningar och möten mellan kommunens tjänstemän, kommunen mark- och konstruktionskonsult Anders Elm AB och landskapsarkitekter på Tengbom AB har landat i nedanstående lösning som visar en skyddsanordning Mönsterås kommun anser är en lämplig och passande lösning för platsen och de förutsättningar som finns. Lösningen är inritad på de projekteringshandlingar kommunen beställt och som kommer ligga till grund för genomförandet av etapp 1 under våren 2022, och som ska stå klar innan flerbostadshuset på etapp 1 får slutbesked.

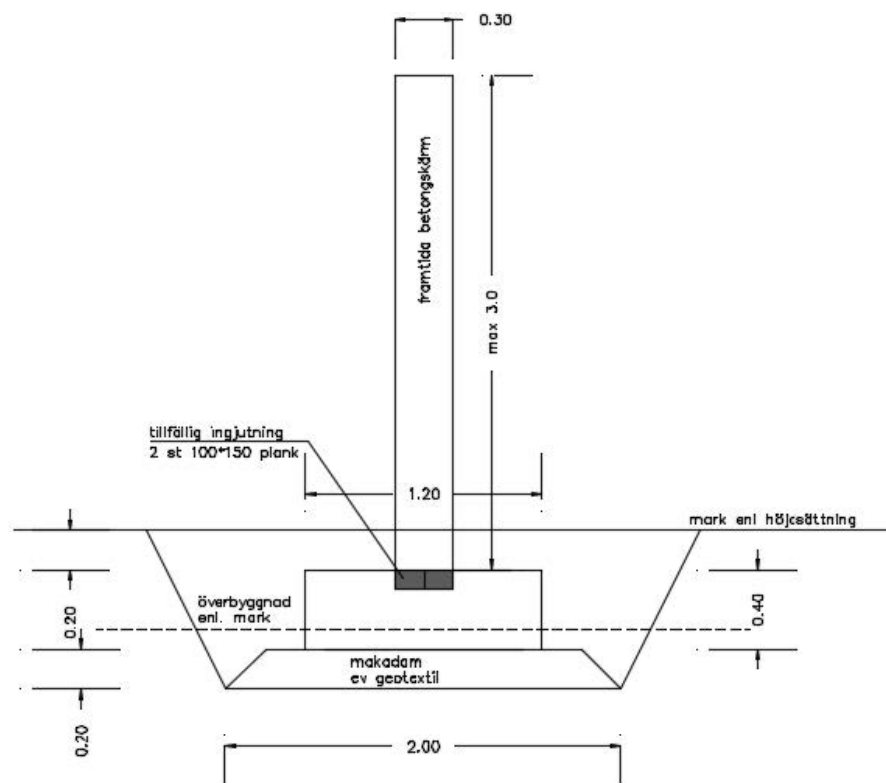
Dessa diskussioner och utredningar (bland annat PM gällande kustskydd för hamnområdet) visar att det är genomförbart ur ett ekonomiskt, juridiskt och tekniskt perspektiv. Utredningen PM gällande kustskydd för hamnområdet beskriver även hur byggnader, infrastruktur, dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster påverkas av skyddsanordning.

Genom att kommunen äger marken skyddsanordningen ska uppföras på och att marken är reglerad i planen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap säkerställer kommunen rådighet över marken och garanterar att kommunen har den juridiska rätten till området. I detaljplanen pekas området specifikt ut som ett område för just skyddsanordning mot översvämning av stigande havsnivåer vilket gör det väldigt tydligt vad marken rent juridiskt är tänkt att användas för.

Att uppföra en skyddsanordning enligt figuren nedan längs hela SKYDD-området inom planområdet beräknas till 1,9 mnkr. Då ingår både grundarbetet som ska göras under våren 2022 samt kostnaden för själva muren som ska uppföras när havet permanent stigit 40 cm, enligt RH2000. Kostnaden är i 2021 års kostnadsvärde. Jämfört med de fördelar som exploateringen av inre hamnen medför, och i relation med andra kommunala investeringar i planområdet (de kommunala investeringarna för endast etapp 1 beräknas till över 10 mnkr) bedömer kommunen kostnaden för denna skyddsanordning som högst rimlig och genomförbar.

Inte heller ser kommunen några frågetecken huruvida lösningen är teknisk genomförbar. Markkonsult Anders Elm AB har i text och bild föreslagit lösningen som visas på figuren nedan. Det som är viktigt att komma ihåg är att lösningen är tänkt att hindra temporärt översvämmande vatten, inte permanent havsnivå. Marken regleras till 2,0 meter över nollplan vilket betyder att med vedertagen planeringshorisont på 100 år (2120) riskerar markområdet endast att översvämmas vid temporära högvatten.

Utredningen för genomförandet av skyddsanordning finns som helhet i bilagan till planhandlingarna, *PM Kustskydd Mönsterås*.



Konstruktionsskiss på skyddsanordning, från *PM Kustskydd Mönsterås*.

Åtgärden med skyddsanordning innebär markavvattning. För att få utföra markavvattning behöver kommunen både ansöka om tillstånd och dispens från markavvattningsförbudet. Ansökan prövas av Länsstyrelsen och i vissa fall av mark- och miljödomstolen.

ETAPPINDELNING



Föreslagen etappindelning för planområdet.

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske etappvis. Kartan ovan visar den tänkta etappindelningen för utbyggnaden av området. Den första etappen (etapp 1) består av Tornet 1, samt kringliggande allmän platsmark. Genomförandet av etapp 1 är tänkt att påbörjas år 2021. Den andra etappen består av Hamnen 1, Hamnen 2 samt kringliggande allmän platsmark. Genomförandet av etapp 2 är tänkt att påbörjas efter färdigställandet av etapp 1, men har ingen satt tidplan.

Vid genomförandet av första etappen kommer den allmänna platsmarken för etapp 1 höjas till +2,0 m. Gränsen för etappindelningen går mitt i gaturummet mellan Tornet 1 och Hamnen 1. Tillgängligheten för fastigheterna inom etapp 2 säkras genom att halva gaturummet inte berörs av genomförandet av etapp 1, och kan fortsatt nyttjas för att ta sig till och från verksamheterna.

Genomförandet av parkeringsytan ingår i etapp 1 och de underjordiska vattenmagasinen, med tillhörande markbrunnar med oljeavskiljningsfilter som renar vattnet, måste finnas under parkeringsytan vid färdigställandet av etapp 1. Kommunen är ansvarig för att samtliga dagvattenåtgärder genomförs för allmän platsmark och PE₁ innan kvartersmark tas i anspråk. Kommunen ansvarar även för skötsel av magasinen. Kommunen ska regelbundet spola ur partiklar från magasinen och slamsuga upp partiklar i den pumpbrunn som anläggs.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EV. KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

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

MKB, SAMMANFATTNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras. Se närmare i bilaga *Undersökning*.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms medföra positiva sociala konsekvenser. En ökad centrumverksamhet bidrar till en mer livfull och välkomnande plats, än den mer delvis privatiserade plats som finns där idag. Att möjliggöra nya bostäder kan bidra till ett nytt rörelsemönster i området. Fler människor finns i rörelse och den närliggande Aktivitetsparken får förhoppningsvis en större tyngd och blir viktigare som mötesplats än vad den är idag. Bostäder i direkt anslutning till torgområdet bidrar till att hela hamnområdet får en inofficiell övervakning, vilket kan bidra till en ökad upplevd trygghet för människor som vistas i området, men även för båtgäster i hamnen.

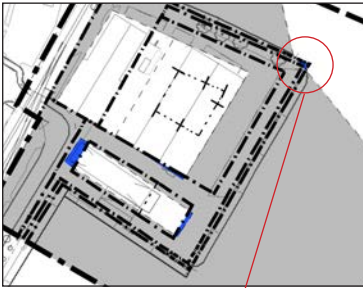
FASTIGHETS- KONSEKVENSS- BESKRIVNING

Fastighetsreglering

Kommunen initierar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Planförslaget påverkar fastigheterna Tornet 1, Hamnen 1, Hamnen 2, Mönsterås 6:1, samt Mönsterås S:22. Konsekvenser av planförslaget blir att gränser för nuvarande fastigheter justeras enligt planförslaget. Det finns ett markanvisningsavtal gällande fastighet Tornet 1, se detaljer på nästa sida. Utöver Tornet 1, kommer en fastighet enligt planförslaget, bestå av parkering för framtida boende i området. Hamnen 1 fortsätter vara en fastighet, men skulle kunna styckas av till flera beroende på intressenter. I samband med fastighetsregleringar kommer befintliga servitut upphävas.

I kartorna på följande sidor visas detaljer kring eventuell fastighetsreglering. Ytor som kan tillfalla fastigheten visas med blå färg, och ytor som kan avstås med röd färg.

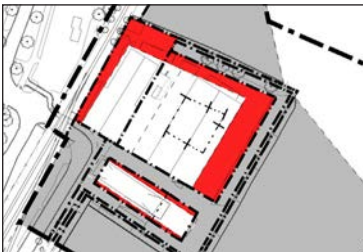


Mönsterås 6:1

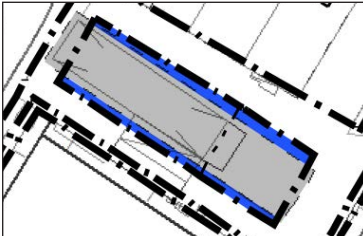
Fastigheten Mönsterås 6:1 är markerad med grå färg i kartan. Planförslaget möjliggör fastighetsreglering, där ca 130 kvadratmeter kan tillfalla fastigheten Mönsterås 6:1.



I nordöstra hörnet av kajområdet går planområdet in en liten bit på fastighet Mönsterås S:22. Enligt utredning i samband med denna planprocess gjord av Mönsterås kommun stämmer detta med underlag från lagaskifte 1870. Denna yta behöver därför lösas in vid planens genomförande, eftersom det planläggs som allmän platsmark.

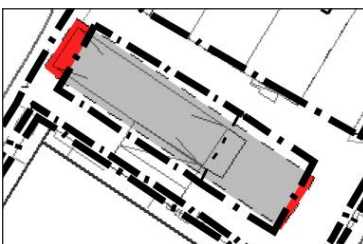


Planförslaget möjliggör att ca 2250 kvadratmeter kan avstås fastigheten Mönsterås 6:1.



Tornet 1

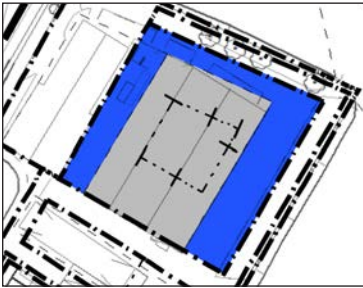
Fastigheten Tornet 1 är markerad med grå färg i kartan. Planförslaget möjliggör att ca 250 kvadratmeter kan tillfalla fastigheten.



Planförslaget möjliggör att ca 85 kvadratmeter kan avstås från fastigheten Tornet 1.



För fastighet Tornet 1 skrevs i augusti 2019 ett markanvisningsavtal mellan kommunen (fastighetsägare) och bolaget *Exploatören*. Det möjliggör att fastigheten kan delas upp i två fastigheter, där den östra delen (gulmarkerad) då säljs till *Exploatören*.



Hamnen 1

Fastigheten Hamnen 1 är markerad med blå färg i kartan. Planförslaget möjliggör att ca 1850 kvadratmeter kan tillfalla Hamnen 1. Planförslaget möjliggör hela ytan som kvartersmark. Skulle fastigheten styckas av till fler, möjliggör planen för gemensamhetsanläggning i innergården.



Planförslaget möjliggör att ca 28 kvadratmeter kan avstås från fastigheten Hamnen 1.



Hamnen 2

Fastigheten Hamnen 2 är markerad med blå färg i kartan. Planförslaget möjliggör att ca 675 kvadratmeter kan tillfalla fastigheten Hamnen 2. Fastigheten är i planförslaget avsedd för parkering (P) och bostadsändamål (B) för boende i området. Skulle fastigheten delas upp finns möjlighet till gemensamhetsanläggning.



Planförslaget möjliggör att ca 520 kvadratmeter kan avstås från fastigheten.

PLAN- BESTÄMMELSER

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.

ALLMÄNNA PLATSER

GATA

GATA

En gata är främst avsedd för trafik inom en tätort eller som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag tillåts. För gatan i planområdet ska motorburen trafik regleras genom trafikföreskrift.

TORG

TORG

Användningen Torg inrymmer olika typer av torg, med tillhörande verksamhet som avser ett gemensamt allmänt behov. Mindre byggnader får uppföras. Nyttotrafik får förekomma. Drivmedelsförsäljning för båtar får förekomma.

SKYDD

SKYDD

Yta där utrymme för anläggningar för skydd mot stigande havsnivåer ska anläggas utifrån beräknad högsta översvämningsnivå år 2120. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett två meter brett område längs kajkanten till anläggning för skydd mot stigande havsnivåer, beräknad utifrån en planeringshorisont på 100 år, dvs. år 2120.

KVARTERSMARK

B

Bostäder (B)

Bostäder tillämpas inom kvartersmark, och innebär olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C

Centrum (C)

Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

T₁

Järnväg (T₁)

Mark reserverad för järnvägstrafik.

**Parkering (P)**

Mark reserverad för parkering, och parkeringsändamål.

**Vårdbostäder (D₁)**

Ändamålet vårdboende innebär olika former av speciellt boende inom sjuk- och hälsovård.

**Underjordiskt vattenmagasin (E₁)**

Mark reserverad för underjordiska magasin för dagvatten. Markbrunnar som leder till magasinerna ska säkerställa rening genom oljeavskilningsfilter. Kommunen ansvarar att åtgärder för underjordiska magasin har genomförts innan kvartersmarken tas i anspråk. Kommunen ansvarar även för regelbunden skötsel och drift av magasinet.

VATTENOMRÅDEN

**Småbåtshamn (W₁)**

Vattenområde med småbåtshamn som ändamål. Bryggor, trädäck, trappor och vågbrytare får anläggas. Drivmedelsförsäljning för båtar får förekomma.

**Vattenområde (W)**

Vattenområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER, ALLMÄN PLATS

+2,0

Markens höjd över nollplan, angivet i meter. Marken ska vara 2,0 meter över nollplan.

fördröjning

Fördröjningsmagasin för dagvatten, i form av regnbäddar, ska anläggas som leds vidare till underjordiskt vattenmagasin.

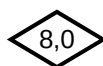
EGENSKAPSBESTÄMMELSER, KVARTERSMARK

e₁

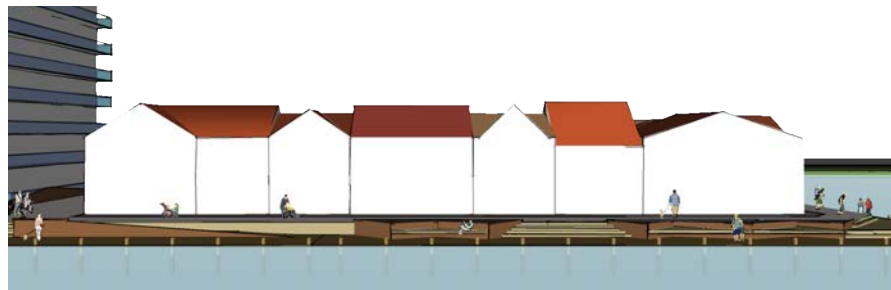
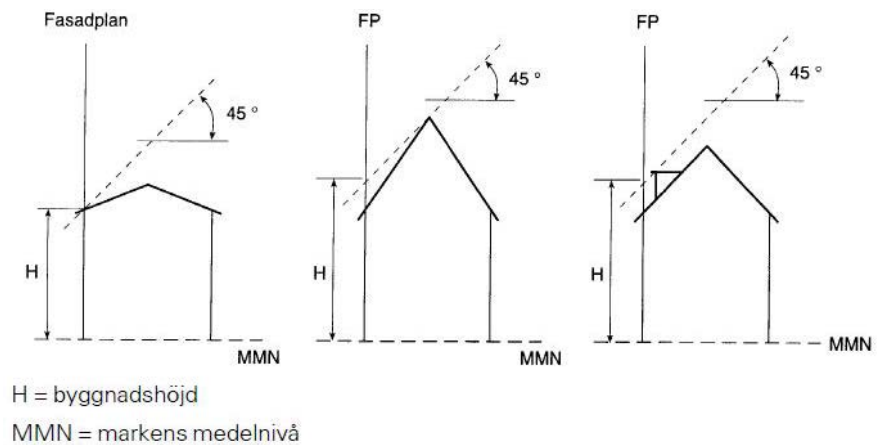
Största tillåtna byggnadsarea angivet i kvadratmeter. Byggnadsarea är den totala yta alla byggnader upptar på marken inom fastigheten.

e₂

Lägsta nockhöjd är 16 meter.

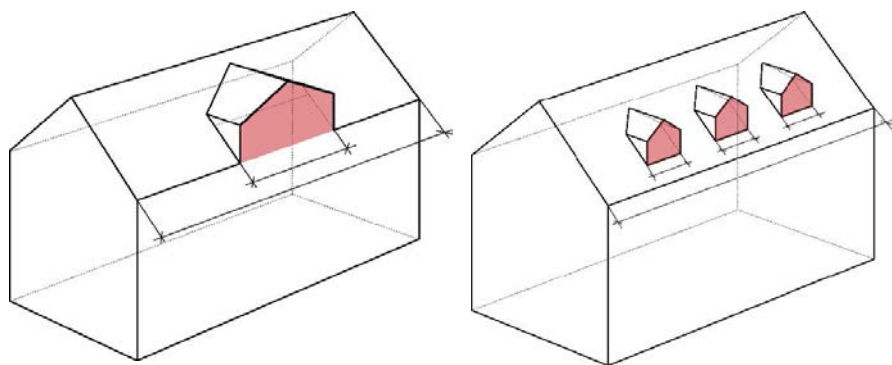
**Högsta byggnadshöjd**

Högsta byggnadshöjd angivet i meter. Byggnadshöjd är avståndet från markplan till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning.



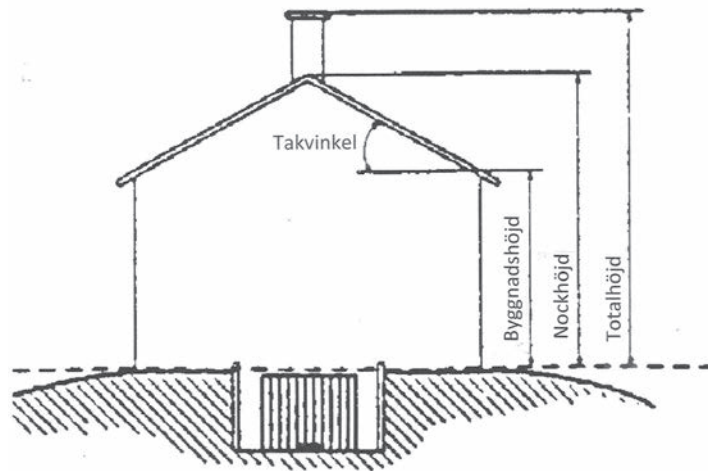
Byggnader får med fördel ställas med gaveln vänd mot fastighetsgränsen. Högsta byggnadshöjd ska beräknas utifrån husets långsida, oavsett om långsidan eller gaveln är vänd mot fastighetsgränsen.

Utöver högsta byggnadshöjd tillåts takkupor, som tillsammans inte upptar mer än $\frac{1}{3}$ av takets längd inkl. taksprång.



Högsta nockhöjd

Högsta nockhöjd angivet i meter. Nockhöjd är avståndet mellan markens medelnivå till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

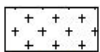


f_1 Bestämmelsen avser byggnads fasad. Fasaden ska utformas så att den upplevs som flera byggnader minst var 20 meter. Exempel på hur fasaden kan upplevas som fler byggnader är variation på färg, material, förskjutning av byggnads volym osv.

f_2 Huvudentré får ej anordnas mot TORG-ytan i öst.

f_3 Tak ska vara sadeltak, där även brutna tak räknas som sadeltak.

f_4 Överglasad innergård får anordnas.



Korsmark

Endast komplementbyggnad får uppföras på marken. Detta kan exempelvis vara garage, förråd eller miljöhus.

p_1 Byggnad ska placeras i användningsgräns mot TORG, eller max 1 meter från gränsen.



Prickmark

Prickmark innebär att marken inte får bebyggas, men konstruktion utan väggar och med enklare tak, typ carport, får anordnas i parkeringssyfte. Prickmark används i planområdet som en buffertzona från järnvägen och för att säkerställa att byggnad inte uppförs i direkt anslutning till den västra fastighetsgränsen.



Utfartsförbud

Med utfart menas både in- och utfart.



Staket, grind eller liknande ska finnas där byggnad inte uppförts i gräns mot TORG. Detta för att markera och tydliggöra gränsen mellan det privata och offentliga.

- b_1 Källare får inte finnas. Detta på grund av de geologiska förutsättningar som finns i området.
- b_2 Endast 80% av markytan får hårdgöras. Detta för att ytan ska kunna ta hand om dagvattnet lokalt, samt både rena och fördröja innan det rinner via markbrunnar med oljeavskiljningsfilter ner i de underjordiska vattenmagasinen.
- b_3 Underjordiskt vattenmagasin för dagvatten ska anläggas. Magasinet ska ha en kapacitet på minst 335 m³.
- b_4 Tak ska förses med sedum eller motsvarande.
- m_1 Bostadsbyggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsvattennivån i RH2000.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a_1 Strandskydd är upphävt inom Vattenområde.
- a_2 Strandskydd är upphävt inom Kvartersmark.
- a_3 Strandskydd är upphävt inom Allmän platsmark.
- g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning.

a_4 **Villkor för startbesked**

Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markförorening har avhjälpats. Denna bestämmelse införs då höga halter av föroreningar upptäckts inom området, och genom att säkerställa att marken är lämplig utifrån människors hälsa och säkerhet måste de därmed avhjälpas vid eventuell ändrad markanvändning.

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 15 maj 2020. Rev. 10 februari 2021.

Samhällsbyggnadsavdelningen,

Frida Emtorp
Planarkitekt

Emma Bensköld
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Samhällsbyggnadschef