

Antagen 2017-03-27
Lagakraft 2017-04-28



*Detaljplan för kv Smörblomman m fl.
Mönsterås samhälle
Mönsterås kommun, Kalmar län
Dnr 2014/77*

DETALJPLAN FÖR KV SMÖRBLOMMAN M FL MÖNSTERÅS SAMHÄLLE MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING



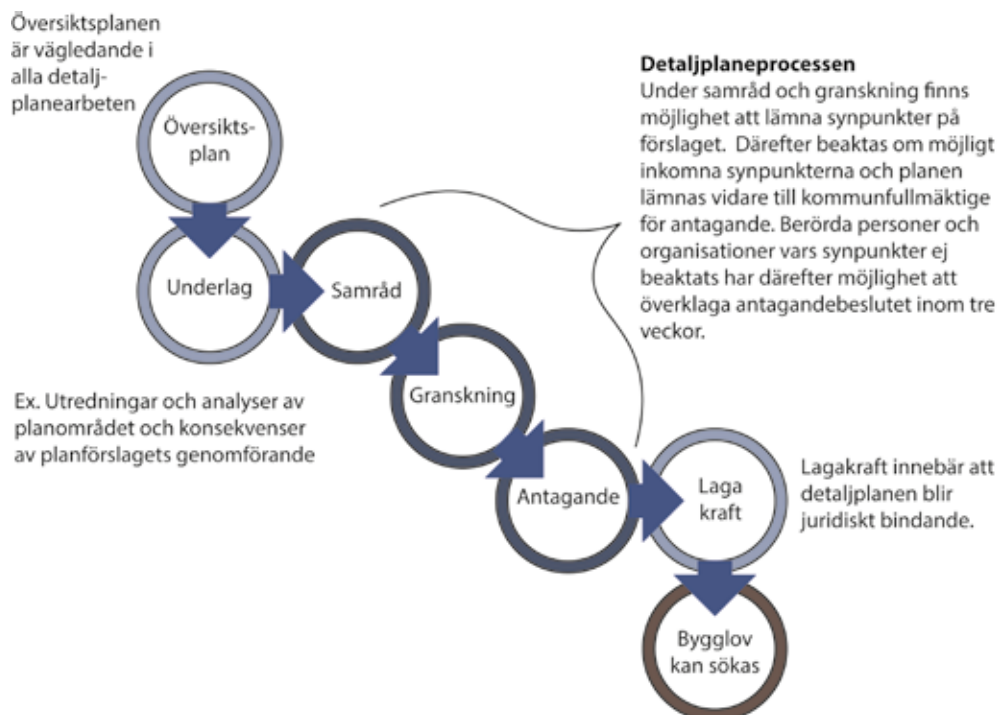
INLEDNING	3
Planprocessen	3
Tidplan	4
Planhandlingar	5
Syfte och huvuddrag	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	5
PLANDATA	6
Lägesbeskrivning	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Kommunala beslut	7
Översiktsplan	7
Planprogram	7
Gällande detaljplan	9
Riksintressen, strandskydd och fornlämningar	9
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Historik	10
Mark, vegetation, och djurliv	10
Geotekniska förutsättningar	11
Förorenad mark och radon	12
Miljö kvalitetsnormer	12
Hälsa och säkerhet	13
Befintliga bebyggelseområden	14
Planerade byggrätter	15
Teknisk försörjning	19
Gator och trafik	20
Sociala frågor	23
Planbestämmelser	23
GENOMFÖRANDE	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	28
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	30
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31

INLEDNING

PLANPROCESSEN

En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen för att nå en god helhetslösning, planen ligger sedan som grund för beslut om t ex bygglov. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller täcks över av en ny.

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



TIDPLAN

Detaljplanearbetet bedrivs med normalt planförfarande, vilket enligt 5 kap 11§ plan och bygglagen (2010:900) innebär att länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd.

Under samrådskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget. Efter beslut i byggnadsnämnden ställs det slutliga förslaget ut för granskning i minst tre veckor. Det går att lämna skriftliga synpunkter under granskningstiden. Det är också en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samrådet eller granskningen för att kunna överklaga beslutet. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2016-10-10 t o m 2016-11-04. I den bifogade samrådsredogörelsen har alla inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats.

Detaljplanen har varit ute på granskning 2017-01-04 t o m 2017-01-27. I det bifogade granskningsutlåtandet har alla inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats.

Uppdragsbeslut: 2014-03-06
Samrådsbeslut: 2016-09-29
Granskningsbeslut: 2017-01-02
Antagandebeslut: 2017-xx-xx
Laga kraft: 2017-xx-xx

Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige 27 mars 2017.

PLAN- HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta i skala 1:1000
Planbeskrivning
Grundkarta
Behovsbedömning
Fastighetsförteckning
Miljöutredning
Geologisk utredning
Planprogram för Åsevadsgatan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en kombinerad förskola med vårdbostäder på kv. Smörblomman samt att säkerställa gatumark mellan viktiga målpunkter i området.

Planen syftar också till att se över befintliga byggrätter söder och öster om Jacobs Gränd. I gällande plan (1987) tillåts två stora fyrvåningshus på den nuvarande kvartersparken. Planförslaget innebär även att parkeringen sydväst om korsningen Åsevadsgatan/Jacobsgränd även tillåter annan parkering än boendeparkering, ex. pendlarparkering för den nya stationen.

Parallellt med detta detaljplanearbete pågår ett arbete med att flytta Mönsterås resecentrum till Åsevadsgatans möte med E22. Åsevadsgatan kommer då bli ett än starkare stråk som binder ihop Mönsterås från väst till öst, och framförallt mellan den nya stationen och centrum. Det blir därför viktigt att ny bebyggelse utmed Åsevadsgatan utformas på ett sätt som skapar ett intressant och trivsamt element i stadsmiljön.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden. (MB kap. 3)

Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. (MB kap 4.)

Medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids. (MB kap 5.)

Se vidare under Riksintressen och Miljökvalitetsnormer.

PLANDATA

LÄGES- BESKRIVNING

Planområdet är beläget i Mönsterås tätort och består av kv. Smörblomman samt delar av gatan Jacobs Gränd. Området avgränsas i norr av Åsevadsgatan, i väst av Jacobs Gränd, och i öst av fastigheten Mönsterås 4:1. Områdets areal uppgår till ca 3 hektar.



Planområdets avgränsning

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet finns 7 fastigheter, Smörblomman 1, 2, 3, 4, 5, del av Svalörten 1, samt Mönsterås 4:1. Mönsterås Bostäder AB är ägare till den största fastigheten, Smörblomman 1, samt Svalörten 1. Mönsterås kommun äger Mönsterås 4:1, samt Smörblomman 3 och 5. Smörblomman 2 och 4 är privatägda.

Fastigheter	
	Del av SMÖRBLOMMAN 1
	SMÖRBLOMMAN 2
	SMÖRBLOMMAN 3
	SMÖRBLOMMAN 4
	SMÖRBLOMMAN 5
	Del av SVALÖRTEN 1
	MÖNSTERÅS 4:1



Fastigheter inom planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden har i beslut 2014-03-06 gett plan- och byggavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet.

ÖVERSIKTS- PLANEN

I Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten, antagen 2006, redovisas programområdet öster om E22 under beteckningarna *Befintliga bebyggda områden*. Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktsplanen.

PLANPROGRAM ÅSEVADSGATAN

2016-05-12 antogs *Planprogram för Åsevadsgatan*. Bakgrunden är att Mönsterås resecentrum ska omlokaliseras västerut till E22. Samtidigt pågår också ett arbete i samarbete med Trafikverket om att se över antalet in-/utfarter från E22 till tätorten.

Mönsterås är vackert beläget mellan ett grönt rekreationsområde i väster, och den blå Mönsteråviken i öster. Genom att en ny station ska anläggas vid köpingens västra gräns skapas en naturlig entré till köpingen. Det är därför av stor vikt att denna utformas på allra bästa möjliga sätt. Lika viktigt är det att kopplingen mellan den nya stationen och centrumbebyggelsen blir stark.

Det var därför viktigt att ta ett helhetsgrepp, i form av ett planprogram, med syftet att utreda hur kommunen på bästa sätt kan följa upp med sin planering för att nyttja de synergieffekter som kan tillkomma vid förbättrade kommunikationer till framförallt Kalmar och Oskarshamn.

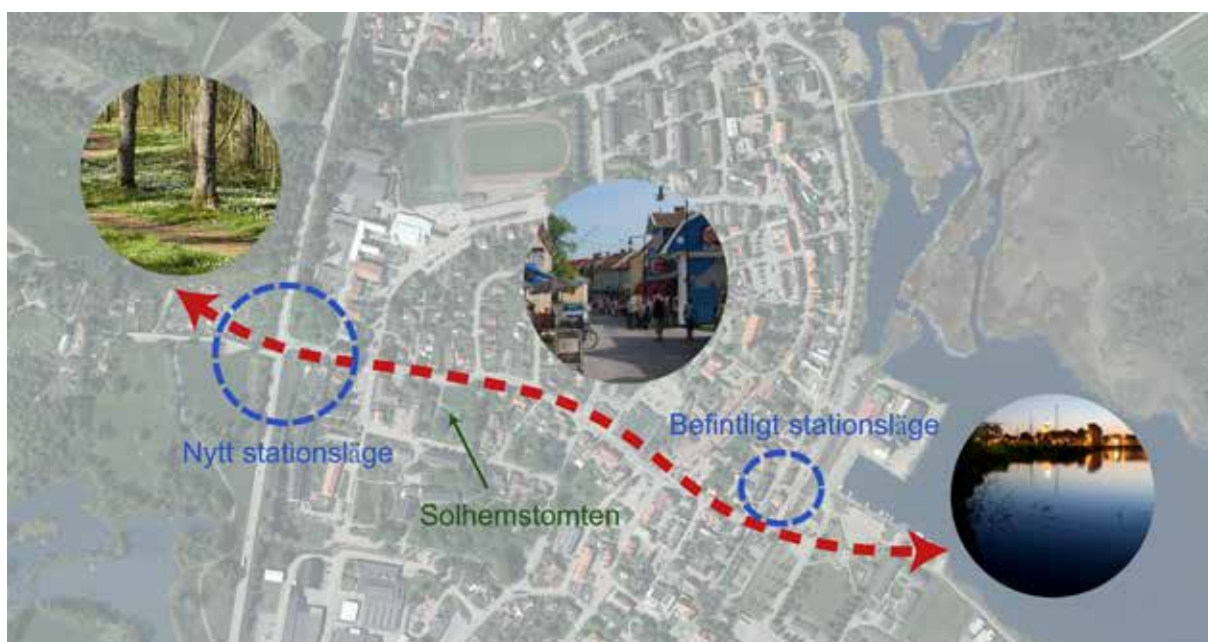
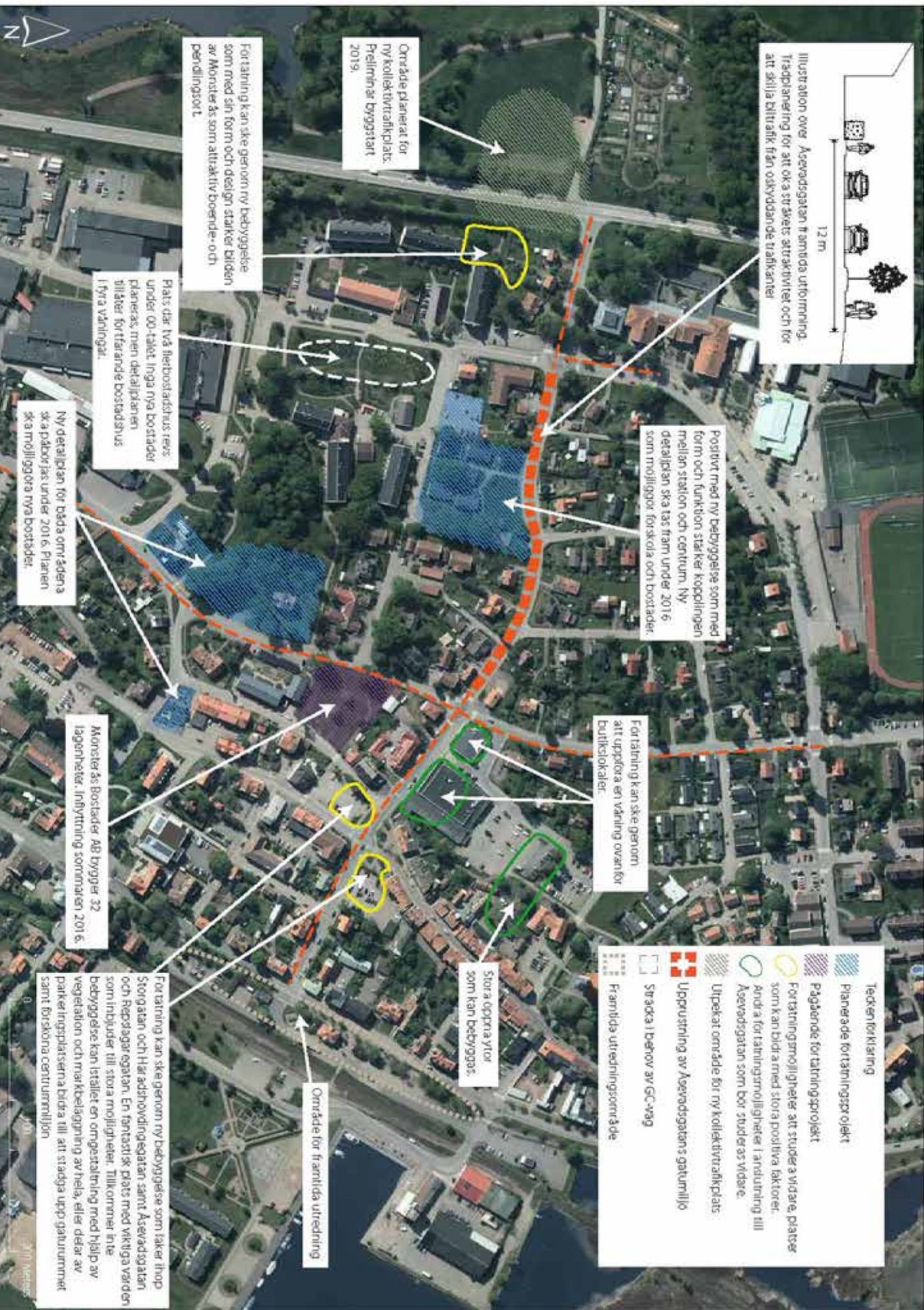


Bild från Planprogram för Åsevadsgatan



GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet ingår i följande gällande plan:

Förslag till ändring av stadsplanen för Mönsterås samhälle, kv Smörblomman, Svalörten, Vårlöken, Snödroppen, Balken, Sparren, Ringblomman, Gullriset samt del av Gåsörten och Gullkeragen m fl. Fastställd 1987-12-02

Detaljplanen reglerar användningen på Smörblomman 5 (Solhemstomten) som *allmänt ändamål* (blått fält). Beteckningen innebär att all verksamhet är tillåten så länge det är stat, landsting eller kommun som är huvudman. Högsta byggnadshöjd är fyra meter.

På Smörblomman 1, 2 och 3 tillåts bostäder och på Smörblomman 4 tillåts både bostäder och handelsverksamhet (gula fält). Högsta byggnadshöjd regleras till två våningar för Smörblomman 2, 3 och 4, medan bebyggelse på Smörblomman 1 får uppgå till fyra våningar. Prickmark innebär byggnadsförbud och plusmark innebär att endast uthus och garage tillåts.



Utklipp från gällande detaljplan

RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD OCH FORN- LÄMNINGAR

Planområdet ingår i ett område av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Riksintresset högexploaterad kust (MB 4:1 och 4:4) innebär i första hand en begränsning mot utbyggnad av nya fritidshus. Planen bedöms inte strida mot riksintressets syfte. Planförslaget berörs inte av strandskydd. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

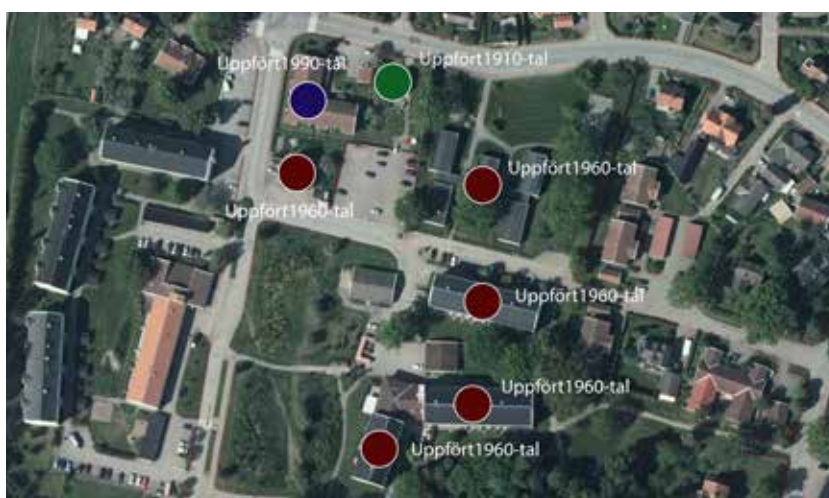
PLANENS BEHOV AV MKB (MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING)

I samband med ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Enligt kommunens behovsbedömning, upprättad 2016-09-21, är bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

HISTORIK

Bebyggelsen på Smörblomman 2 uppfördes under 1990-tal, tidigare stod en bensinmack på fastigheten. Bebyggelsen på Smörblomman 4 och 5 uppfördes under 1960- respektive 1950-talet, medan bostadshuset på Smörblomman 3 uppfördes redan 1918. Flerbostadshusen längs Jacobs gränd stod klara 1958, området undergick en stor förändring efter millenniumskiftet då två flerbostadshus revs, och ett hus sänktes två våningar. Kartan nedan visar när planområdets bebyggelse är uppförd.



Årtionde när bebyggelsen är uppförd



Flygfoto 1964, de två nu rivna flerbostadshusen syns i förgrunden. (källa: www.monsterasbloggen.se)

MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

Terrängen är relativt flack, marknivån inom planområdet pendlar mellan +1,6 m i norr till +2,7 m i söder. Planområdet utgörs av tomtmark för bostäder, kvarterspark, trafikområde och det som tidigare var fritidsgårdstomt.

Smörblomman 1, 2, 3, 4 och 5 består av stora delar vegetation medan

Mönsterås 4:1 nästan enbart består av hårdgjorda ytor. Inom området finns ett flertal lövträd, där de största återfinns på Smörblomman 1 och 5. Stora lövträd, inte minst ekar brukar innehålla höga naturvärden i form av en stor artrikedom. I planförslaget säkerställs att två av de fyra stora ekarna på Smörblomman 5 inte får fällas. I övrigt finns ingen kännedom om särskilt värdefull flora eller fauna.



Parkmark på Smörblomman 1

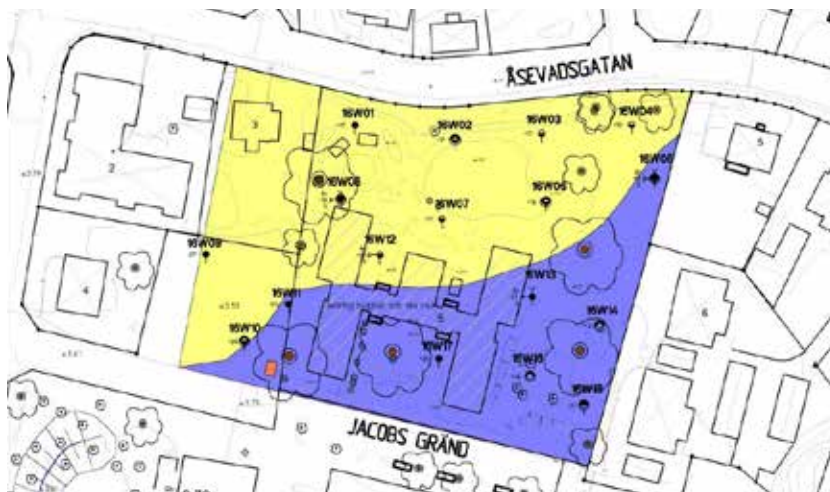


T.v. Ek söder om den gamla fritidsgården. T.h. Parkmark på Smörblomman 1.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets berggrund utgörs av granit, och områdets jordart består av framförallt lera och morän. I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram som visar grundläggningsförutsättningarna för Smörblomman 5, den tomt där en kombinerad förskola med äldreboende planeras. Den geotekniska utredningen visar på goda grundläggningsförutsättningar i sydost, och sämre i nordväst. Åtgärder kommer behöva vidtas för att undvika att byggnader sätter sig. För mer information, se den bifogade geotekniska utredningen.

- Goda grundläggningsförutsättningar
- Åtgärder vid grundläggning krävs



Geoteknisk karta som visar grundläggningsförutsättningar för Solhemsprojektområdet

FÖRORENAD MARK OCH RADON

I den översiktliga miljötekniska utredning som tagits fram i samband med detaljplanen har eventuella föroreningar inom planområdet undersökts. Bakgrunden är att det tidigare funnits en handelsträdgård öster om planområdet. Utredningen visar att inga halter överskrider riktvärden vilket betyder att marken ska kunna användas fritt för exempelvis bostäder eller förskolor. Marken uppfyller därmed kriterierna för KM (känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Skulle mot förmodan upptäckt av föroreningar ske i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, Miljönämnden, omedelbart kontaktas. För mer information, se den bifogade miljötekniska utredningen.

Den geotekniska utredning har även undersökt radonhalt i marken, och visat att planområdet ska klassas som högradonmark vilket innebär att nya huvudbyggnader ska uppföras radonsäkert. Detta säkerställs genom planbestämmelse i plankartan.

MILJÖKVALITETS- NORMER

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

Det är främst i storstäder som det finns problem med att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar i luften. I mellanstora och mindre städer är det framför allt vid påtagligt trafikalstrande verksamheter som det kan komma i fråga. Detaljplanen medger bl a centrum- och skolverksamhet vilket kan alstra ökad trafik, men bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

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

HÄLSA OCH SÄKERHET

Planområdet är beläget i delavrinningsområde Mot Mönsteråsområdet som mynnar ut i vattenförekomsten Mönsteråsområdet.

Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljö kvalitetsnormer för vatten i Mönsteråsområdet. Den ekologiska statusen har klassats som måttlig och den kemiska som ej god. Området har i dagsläget troligtvis en minimal påverkan på vattenförekomsten. Detta gäller även planområdets påverkan på recipienten Kalmarsund. Bedömningen grundar sig på att dagvatten som samlas inom planområdet tas om hand genom dagvattenledningar och förs tills en reningsdamm med tillräcklig kapacitet. Se mer under *Dagvatten*, under *Teknisk försörjning*.

Höga vattenstånd

Några miljö- eller riskfaktorer som hotar människors hälsa och säkerhet bedöms inte uppkomma på grund av planen. Då delar av planområdet är beläget i riskzonen för framtida temporära översvämningar från Östersjön kommer krav finnas på att nya huvudbyggnader uppförs så de står säkert för temporärt översvämmande vatten av en höjd på + 2,8 meter. Detta är viktigt för att minska sannolikheten för fuktskador i bl.a. grunden. Att bestämmelsen inte utgår ifrån färdig golvnivå, eller grundläggningsnivå har att göra med att det kan finnas tekniska lösningar som kan säkertställa byggnadens konstruktion vid höga flöden och att det är då olämpligt att indirekt förbjuda dessa lösningar genom planbestämmelser om golv-, eller grundläggningsnivå. Även ny infrastruktur i form av exempelvis VA, och nya gator bör anordnas med framtida konsekvenser skapade av klimatförändringar i åtanke.

Radon

I kommunens översiktliga radonutredning har marken klassats som normalradonmark, och i den geotekniska utredningen för Smörblomman har högradonmark identifierats. Därför har planbestämmelse som säkerställer att huvudbyggnader uppförs radonsäkert införts på plankartan.

Industribuller

Planområdet ligger idag ca 35 m norr om befintlig industri, däremellan finns gatorna Jacob Gränd och Lillgatan. 2015 tog Boverket fram nya riktlinjer för planläggning och bygglovsprövning för bostäder i samband med industri- och verksamhetsbuller. I vägledningen ges till vilka ljudnivåer utomhus som bör föranleda åtgärder, men också när planläggning av bostäder är olämplig ur ett industribullersynpunkt.

I Mönsterås samhälle har inga klagomål inkommit (till Miljöförvaltningen) på störande ljud från de industrier som ligger närmaste planområdet. Vid besök i området är också ljudnivåerna låga inom planområdets södra delar. Bedömningen grundar sig också på det flödesschema som Boverkets rapport(s 19) innehåller för att se om det går att tillåta bostäder i bullerutsatta lägen.

För trafikbuller, se avsnitt Gator och trafik.

BEFINTLIGA BEBYGGELSE- OMRÅDEN



Bebyggelse på Smörblomman 1

Planområdets bebyggelse kan delas in i tre karaktärer. I nordväst (Smörblomman 2, 3 och 4) finns bostadsbebyggelse i 2 våningar, uppförd i både puts- och träfasad. I Smörblomman 4 har det även funnits handelsverksamhet i form av pizzeria tidigare. Bebyggelsen är relativt småskalig med låg byggnadshöjd och stora delar av tomten består av gräs. I sydöst (Smörblomman 1) finns större flerbostadshus i fyra våningar, uppförd i betong under 1960-talet och upprustad under 1980-talet. Även denna bebyggelse är omgärdad av stor andel grönska, framförallt väster om bebyggelsen där en kvarterspark har anlagts under de senaste åren. Mitt bland bostadsbebyggelsen finns även en samlingslokal/vaktmästeri för de boende, samt Prästkullen, en träffpunkt för pensionärer.

Den tredje karaktären är bebyggelsen på Smörblomman 5 som består av Mönsterås gamla fritidsgård, uppförd under 1960-talet i en våning i mexitegel. Bebyggelsen på Smörblomman 5 ska rivas under hösten 2016.



T.v. Träffpunkt Prästkullen. T.h. Flerbostadshus på Smörblomman 1



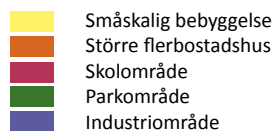
T.v. Smörblomman 2. T.h. Smörblomman 4.



Bebyggelse på Smörblomman 5

KRINGLIGGANDE BEBYGGELSE

Planområdet angränsar i norr och öst till småskalig villabebyggelse. Väster om planområdet är bebyggelsen mer storskalig, i form av flerbostadshus i 2-4 våningar. söder om området återfinns ett industriområde och i sydost finns Prästkullen, ett större parkområde.



PLANERADE BYGGRÄTTER

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

Ett av syftena med planförslaget är att kunna möjliggöra en kombinerad förskola med vårdbostäder. Under vintern 2016 gav Mönsterås kommun två arkitektbyråer i uppdrag att skissa på varsitt förslag enligt ett antal kriterier:

Visa hur ny bebyggelse kan stärka kopplingen mellan den nya stationen vid E22 och centrumbebyggelsen.

Visa hur ny bebyggelse kan stötta upp gaturummet för Åsevadsgatan.

Visa hur ny bebyggelse kan bidra till ett positivt intryck vid ankomst till Mönsterås samhälle.

Visa hur ny bebyggelse kan utformas med utgångspunkt i landskapets och platsens förutsättningar men ändå ges en egen karaktär.

Förslagen skulle också innehålla 6 förskoleavdelningar, 36 lägenheter för äldre och funktionsnedsatta, så kallade korttidsboende och särskilt boende. Förslagen skulle vara träbyggnader, samt innehålla samplanerade

lösningar för personal-, och gemensamma ytor. Förslagen skulle också visa hur parkering, och hämta/lämna till förskolan var tänkt att ske.

De två färdiga förslagen presenterades för kommunstyrelsen, barn- och utbildningsnämnden, och socialnämnden under våren 2016. Tengboms förslag utsågs som vinnare, och vidare planering har därefter skett med Tengboms förslag som grund. Under hösten 2016 tas ett lokalprogram fram som i detalj ska visa vilka krav byggnaden ska ha. Lokalprogrammet ska därefter ligga till grund för en revidering av det vinnande förslaget.

Bebyggelse på Smörblomman 5 och 3 (Solhemsprojektområdet) bör bidra till mer stadsmässighet, men ändå förhålla sig till den småskalighet som finns väst, öst, och norr om tomten. Genom att bebyggelsen placeras med långsidan mot Åsevadsgatan, och huvudentré anordnas mot norr skapas kontakt mellan gatan och byggnaden vilket är en fördel. Det skapar också en lugn utemiljö för barn och äldre i deras utemiljöer söderut. Genom att reglera att byggnadens fasad mot Åsevadsgatan ska varieras var 20 meter (ex. genom kulör, höjd, material, eller förskjutning av byggnadskropp) skapas också variation som upplevs som mindre storskalig och därmed visar hänsyn mot småskaligheten i området. Detaljplanen reglerar också att två av de fyra befintliga ekarna inte får fällas.



Skisser på kombinerad förskola med äldreboistäder i kv. Smörblomman.
Öv. Tengboms 2016-01-18. Ne. Thomas Eriksson Arkitekter 2016-12-06 .

I planområdet ingår även befintlig bebyggelse väster om Solhemsprojektet, på fastigheterna Smörblomman 2 och 4. Planförslaget tillåter bostadsändamål, samt centrumverksamhet i bottenvåningen. Tillåten byggnadshöjd är 6,5 meter, och 50 % av fastigheten får bebyggas.

Söder och öster om Jacobs gränd finns idag en kvarterspark som i gällande plan tillåter två fyrvåningshus, se bild på s. 9 Dessa byggrätter förändras i planförslaget. Det finns dock inga planer hos fastighetsägaren Mönsterås Bostäder AB att utnyttja dessa byggrätter inom de närmaste åren. Planförslaget tillåter större byggnadsarea på marken men endast i max två våningar. En viktig faktor för att lyckas med en trivsamt bebyggelse på platsen, för både de som ska bo i de nya bostäderna som för de människor som rör sig genom området är skalan på ny bebyggelse. Ny bebyggelse bör inte upplevas som storskalig, varken i höjd, längd, kulör eller volym. Därför har bestämmelser införts om max tillåten byggnadshöjd 6,5 m, samt att byggnader ska varieras var 15 meter (ex. genom kulör, höjd, material, eller förskjutning av byggnadskropp.

Genom att planförslaget reglerar ny bebyggelse med långsidan nära gatan (max 6 m från gatan) skapas lugna gröna uterum öster om husen och gatan får en intressantare och tryggare miljö. Genom detta skapas även tydligare gränser mellan de privata och det allmänna ytorna vilket leder till att ytorna används mer och därmed bidrar till att trivseln ökar och tryggheten stärks. Byggrätten för de tre befintliga flerbostadshusen med omgivning på Smörblomman 1 görs mer flexibel. För det södra flerbostadshuset tillåter planförslaget en tillbyggnad, liksom vad gällande plan (1987) tillåter.

På Smörblomman 1 har byggnaderna som innehåller träffpunkten Smörblomman samt vaktmästeri-/möteslokalen ändrat användning från bostäder till att utöver bostadsändamål även tillåta centrumändamål.

Skisser som visas de närmaste sidorna visar hur planområdet kan se ut om de byggrätter detaljplanen tillåter utnyttjas.

Solhemstomten bebyggs i enlighet med Tengboms förslag, s 16

Norra delen av kvartersparken tas i anspråk till parkering för förskola/äldreboende

Kvartersparken på Smörblomman 1 bebyggs med 9 radhus som får en egen liten täppa på baksidan. Idag finns inga planer att genomföra detta, men detaljplanen ger möjligheten.

Kvartersparken behålls, men blir mindre och tydligare genom starkare gränser mellan privat och mer offentlig plats. Kvartersparken blir därmed även mindre exponerad.

Jacobs gränd smalnas av till 6 m körbana, samt bred separerad GC-väg.

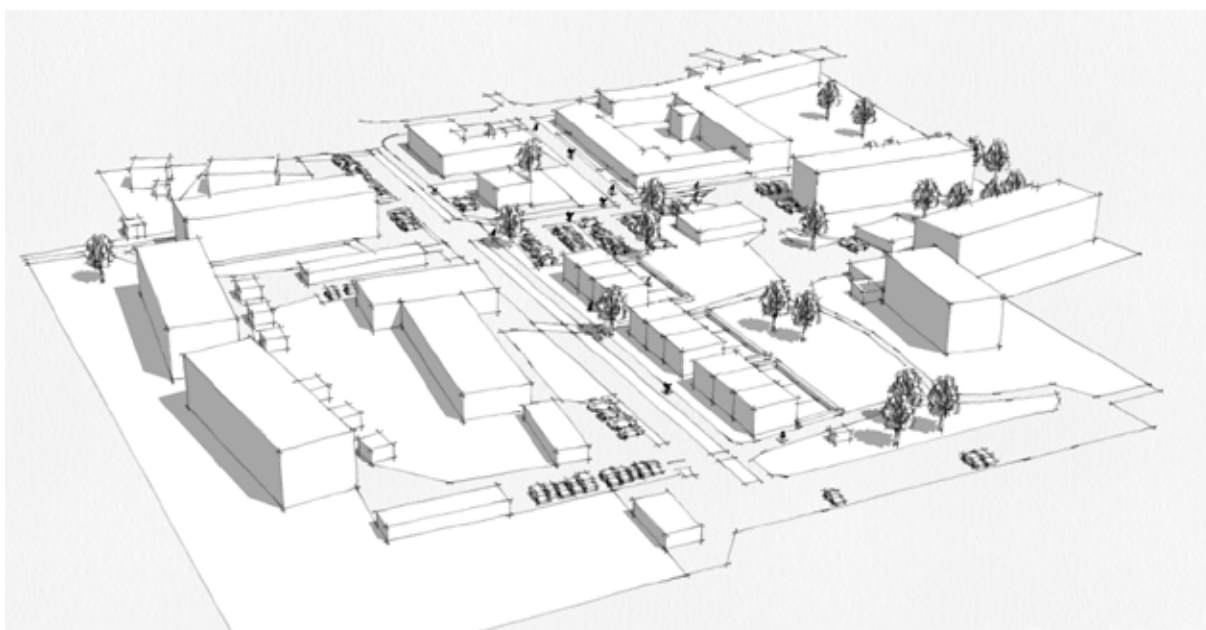




Vy från nordväst. Skissen ovan är endast en illustration över vilka byggrätter som detaljplanen tillåter. Det finns konkreta planer för Solhemsprojektområdet, men inga planer finns idag att bebygga kvartersparken.



Vy från nordöst. Skissen ovan är endast en illustration över vilka byggrätter som detaljplanen tillåter. Det finns konkreta planer för Solhemsprojektområdet, men inga planer finns idag att bebygga kvartersparken.



Vy från sydväst. Skissen ovan är endast en illustration över vilka byggrätter som detaljplanen tillåter. Det finns konkreta planer för Solhemsprojektområdet, men inga planer finns idag att bebygga kvartersparken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggt inom planområdet. Vattenförsörjningen sker via överföringsledningar från en ytvattentäkt i Finsjö. För att klara dricksvattenförsörjningen behövs en kompletterande vattenledning läggas från Annelundsgränd till Jacobs gränd.

Dagvatten

Kommunalt dagvattensystem finns idag i området. I plankartan har också planbestämmelse införts som reglerar andelen hårdgjord yta vilket säkerställer ytor tillgängliga för infiltration. Med dagvatten menas det vatten som faller på hårdgjorda ytor som tak och gata och som inte infiltreras direkt där det faller. Planförslaget säkerställer att dagvatten kan omhändertas lokalt genom bestämmelser om andel hårdgjord yta och begränsning av byggrätter. För fastigheten Smörblomman 1 som ägs av Mönsterås Bostäder AB bedöms ingen extra påfrestning på dagvattennätet, inte heller från de privatägda fastigheterna Smörblomman 2 och 4. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten från egen fastighet omhändertas lokalt. På projekttomten (Smörblomman 5 och 3) planeras bebyggelse på ca 4500 kvm, samt en gata på ca 300 kvm. Sydväst om projekttomten ska parkeringsplats anläggas, enligt tidiga skisser på ca 900 kvm hårdgjord yta. I gengäld tas en parkeringsplats på 1100 kvm bort, denna yta ligger idag direkt öster om Smörblomman 4. Totalt medför projekttomten med parkering alltså ca 6500 kvm extra hårdgjord yta. För att minska påverkan på dagvattennätet kommer byggnaden uppföras i sedumtak och med en förskolegård som ska vara minst 30 % icke hårdgjord yta enligt planförslag. Framtagna ritningar i januari 2017 visar på en betydligt större andel icke hårdgjord yta. Påfrestningen på kommunens dagvattennät bedöms enligt ovan beskrivning som väldigt liten i sitt sammanhang.

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

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

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

GATOR OCH TRAFIK

Avfall

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

Förutsättning för räddningsingripande och Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Räddningstjänstens framkörningstid till planområdet är < 10 minuter.

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

Gatunät, gång och cykeltrafik

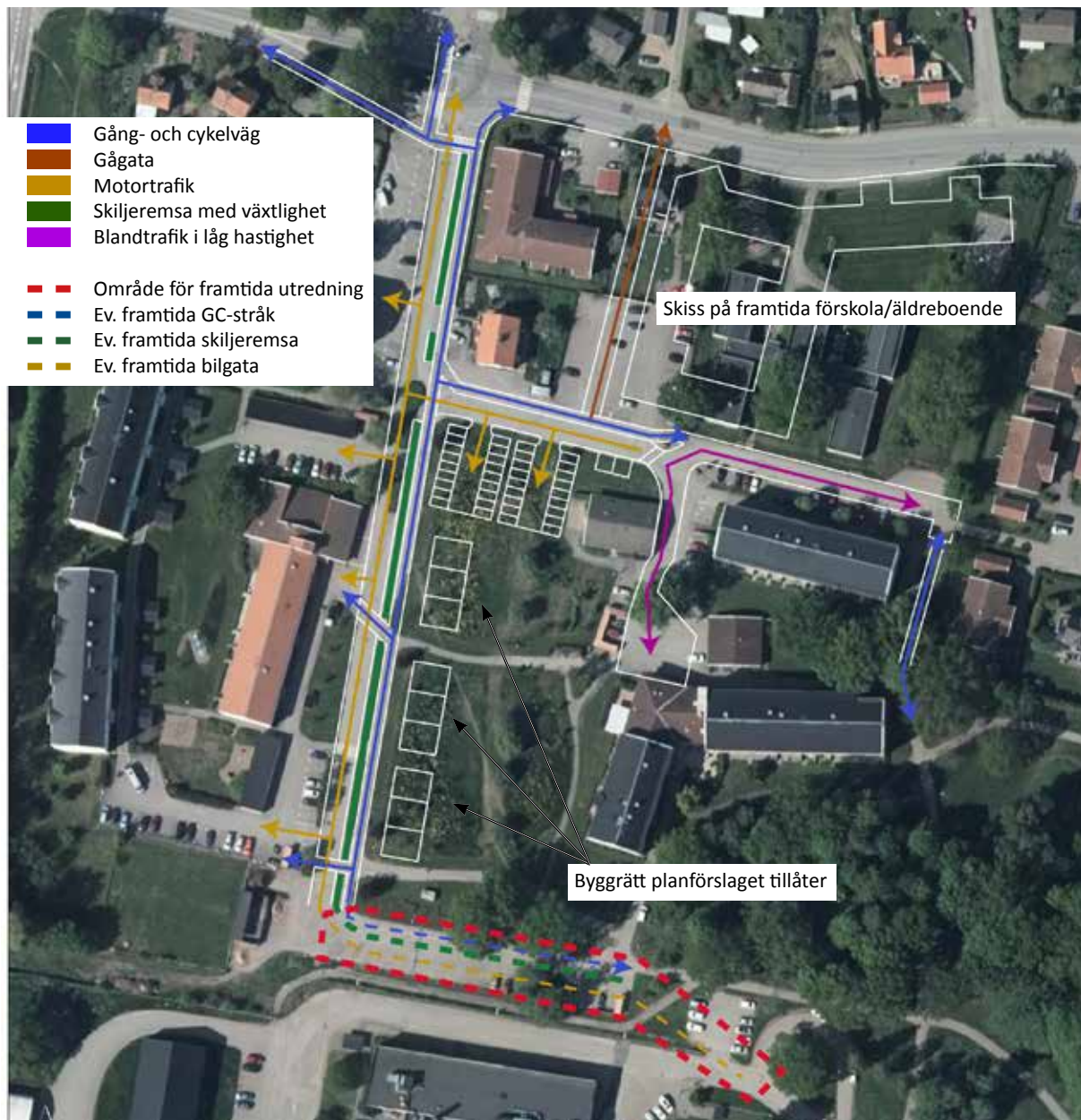
Planområdet avgränsas i norr av Åsevadsgatan, och i söder av boendeparkering för Mönsterås Bostäder. Inom området finns idag en allmän gata - Jacobs gränd, samt gator på bostadsmark i anslutning till bostadsbebyggelsen på Smörblomman 1. Gatorna på bostadsmark föreslås i planförslaget att övergå till kommunala gator. Ytterligare en förändring är att en gata föreslås mellan Åsevadsgatan och Jacobsgränd, precis väster om den planerade bebyggelsen på Smörblomman 5. Syftet med gatan är att skapa en gånggata som endast ska vara för oskyddade trafikanter samt för varutransporter till och från den planerade förskolan/äldreboendet. Annan motordriven trafik ska inte tillåtas.

Plankartan säkerställer en 12 m brett gatuområde från Åsevadsgatan och söderut genom Jacobs gränd, inom vägområdet ska 6 m bred bilväg, samt separerad gc-väg inrymmas. För cyklister som kommer söderifrån blir detta en säker cykelväg till bl a Parkskolan, idrottsplatsen och Vattenpalatset.

Trafik i området är tänkt att röra sig enligt skiss nedan. Trafik till den kombinerade förskolan/äldreboendet ska inte belasta området nedan som är betecknat med lila pil. Inom området med motortrafik bör ett antal fartnedsättande åtgärder anordnas för att öka trafiksäkerheten, inte minst är detta av stor vikt vid förskolan, GC-överfarter, och vid blandtrafik. Framförallt är det under förmiddagar och eftermiddagar när föräldrar lämna och hämtar sina barn som trafiken bedöms som mest intensiv. vid förskolor. Detta innebär en trafiksäkerhetsrisk eftersom många fordon rör sig i direkt anslutning till förskolor. I skissen har denna problematik lösts genom att all parkering, även hämta och lämna, ska ske på den nya parkeringen söder om Jacobs gränd. Vid utformningen av skolområdet kan med fördel endast en grind sättas upp till förskolan, och då i närheten av parkeringen för att inte locka hämta/lämna-parkerande vid Mönsterås bostäders boendeparkering längre österut.

I söder finns ett framtida utredningsområde utpekad. Detta område finns inte med i planförslaget, men det finns ett uppdrag för plan- och byggavdelningen att undersöka konsekvenserna för att koppla ihop Lillgatan och Jacobs gränd. Planförslaget varken hindrar eller kräver en sådan ändring i gatunätet. För att en sådan ändring ska genomföras behöver

den regleras i detaljplan. Det finns ett uppdrag att ta fram ny detaljplan över Mönsterås prästgård m.fl. En eventuell koppling mellan Lillgatan och Jacobs gränd kommer att hanteras i den planprocessen.



Skiss på hur trafikföringen i området är tänkt att ske efter Solhemsprojektet uppförts

Angöring

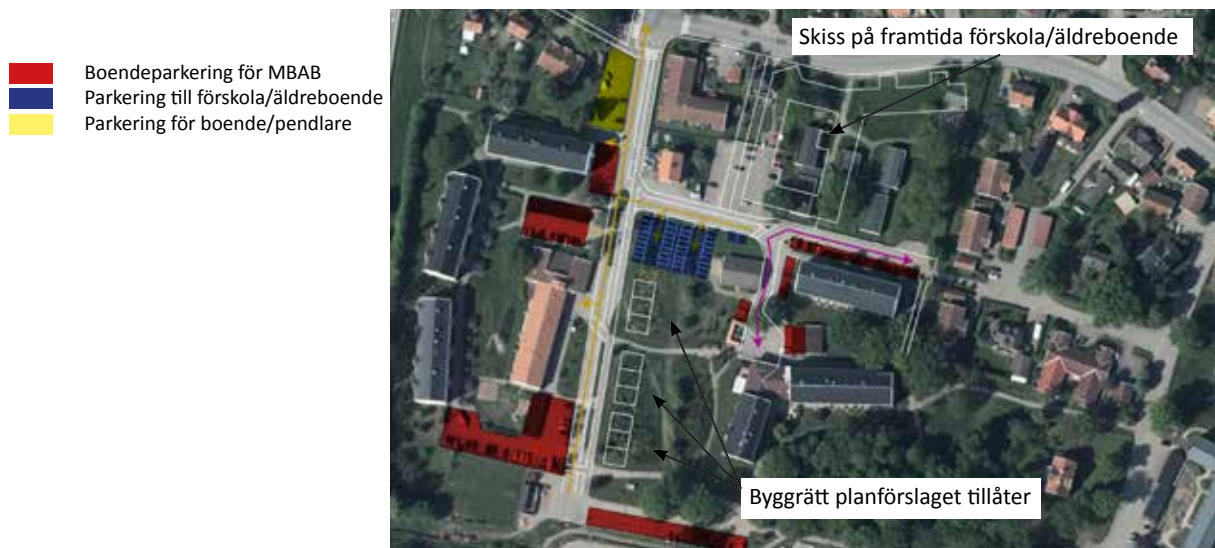
För den kombinerade förskolan/äldreboendet sker godstransporter söderifrån, via gågatan väster om den kombinerade förskolan/äldreboendet. In-, och utfartsförbud regleras mot Jacobs gränd, i övrigt förändrar inte planförslaget angöringen för befintliga verksamheter.

Parkering

Parkering för förskolan/äldreboendet ska ske på ny parkering söder om Jacobs gränd, även för hämta/lämna till förskolan. Som kartan på föregående sida visar ska motortrafik kopplad till förskolan/äldreboendet

inte belasta gata betecknad med lila pil på kartan. Från parkeringen (blått fält på kartan) till förskoleentre är det drygt 100 meter vilket tar < 2 minuter att promenera. Genom denna parkeringslösning ökar även trafiksäkerheten då biltrafik hänvisas till parkeringsplatser som innebär att andelen motortrafik vid förskolan, där många barn befinner sig, minskar rejält.

Parkering för boende på Smörblomman 2 och 4 ska ske på egen fastighet. Kartan ovan visar boendeparkering för Mönsterås Bostäder AB (MBAB), parkering för den nya förskolan/äldreboendet, samt för boendeparkering/pendlarparkering till den nya stationen. I planförslaget har även byggrätter ritats in öster om Jacobs gränd, och söder om den nya parkeringen. Parkering för dessa bostäder bör ske på befintliga parkeringsplatser väster eller söder om de nya byggrätterna. På så vis sparas grönska samtidigt som parkeringsområdena idag har överkapacitet.



Parkering i planområdet

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats är idag Parkskolan och Coop Mönsterås. Det pågår ett arbete tillsammans med KLT, Trafikverket och Regionförbundet att anlägga en ny kollektivtrafikplats vid mötet mellan Åsevadsgatan och E22. Tidplanen är att stationen ska påbörjas under 2019. En kollektivtrafknära förskola, men också arbetsplats och bostäder, stärker möjligheten, inte minst för barnfamiljer, att få ihop vardagspusslet utan vara beroende av bil.

Vägbuller

Under november månad 2016 genomfördes trafikmätning av fordonstrafiken och hastighet på Åsevadsgatan. Mätningen skedde mitt emot Åsevadsgatan 15. Totalt uppmättes 1467 bilar och lastbilar i genomsnitt per dag (mätningen skedde under en vecka). 7 % av alla fordon översteg den skyltade hastigheten 50 km/h, trots att den genomsnittliga uppmätta hastigheten stannade på 40 km/h.

SOCIALA FRÅGOR

En bullerberäkning visar att vägbullret uppgår till 59 dBA i ekvivalentnivå och 87 dBA i maxnivå vid fastighetsgräns för Smörblomman 5. En beräkning som tar planprogrammets utformning av Åsevadsgatan (s 10) och placering av byggnad enligt skissen på sida 15 med i beräkningen visar att ekvivalentnivån vid fasad uppgår till 56 dBA och 78 dBA i maxnivå.

Både utemiljön för äldreboende och förskola är placerad söder om bebyggelse mot Åsevadsgatan vilket skapar en bullerdämpande effekt.

Hastigheten på Åsevadsgatan sänks efter förskolebyggnation. Vid 30 km/h uppgår vägbullret vid fasad enligt bullerberäkning till 54 dBA ekvivalent nivå och 78 dBA i maxnivå. Mönsterås kommun är ansvarig för att sänkningen sker.

Tillgänglighet

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

Trygghet, säkerhet och folkhälsa

Vid förskoleverksamhet är det viktigt att skapa trygghet för barnen, personal och för föräldrar som hämtar och lämnar barn på sena tider. Detta kan bl.a. göras genom god belysning, både inom- och utomhus, samt på parkeringar och allmänna ytor. Även valet av var parkering för hämta och lämna påverkar trygghet och säkerhet, läs mer på s 21.

Jämställdhet

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

PLAN- BESTÄMMELSER

GATA

En gata är främst avsedd för trafik inom en tätort eller som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag tillåts. För gatan som ska anordnas direkt väster om den kombinerade förskolan/äldreboendet ska motorburen trafik regleras genom trafikföreskrift.

PARK

Anlagd park. Inrymmer alla former av parkanläggningar, d v s gång- och cykelvägar, planteringar m.m.

SDBC

Planförslaget medger ändring från Allmänt ändamål (A) till användning för Skola(S), Vård (D), Bostäder (B och Centrum (C). Utförlig beskrivning följer nedan.

S (Skola)

Alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler hör hit. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor.

D (Vård)

I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård.

B (Bostäder)

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

C (Centrumändamål)

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.

BC₁

Bostäder(se ovan)tillåts i hela byggnaden, men centrumändamål(se ovan) tillåts endast i bottenvåningen.

CB

Planförslaget medger ändring från endast Bostäder (B) till användning för både Bostäder(se ovan) och Centrumändamål(se ovan).

E (Tekniska anläggningar)

I användningen ingår anläggningar för tekniskt ändamål, t ex energi, tele och va.

P (Parkeringsändamål)

Hit räknas alla slag av självständiga parkeringsanläggningar som till exempel markparkering, parkeringshus, källargarage med mera. Med självständig menas att parkeringen inte behöver utgöra ett direkt komplement till någon annan användning, exempelvis bostäder, utan att fastigheten kan avstyckas för sitt ändamål. Områden reglerade som P på plankartan kan alltså fungera som både parkering till boende, arbetande, pendlare o s v.

Prickmark

Prickmark innebär att inga byggnader får uppföras inom det prickade området. Områden reglerade med prickmark på plankartan skyddar bl a nedgrävda ledningar från att byggnader uppförs ovanför ledningarna.

Plusmark

Plusmark innebär att endast uthus eller garage får uppföras på marken. Marken på den tänkta utemiljön för förskolan och äldreboende regleras med plusmark för att säkerställa att inte huvudbyggnaden tar marken i anspråk, att marken regleras med plusmark och inte prickmark möjliggör att mindre förråd och liknande får uppföras. Väster om GATA på SCBS regleras också marken med plusmark. Detta möjliggör att miljöstation, cykelparkering med tak och liknande komplementbyggnader får uppföras. Även marken mot grönområdet Prästkullen i sydost regleras med plusmark, syftet är att säkerställa att inte bostadshus uppförs i direkt anslutning mot parkområdet. Parkeringsområdena regleras med plusmark så möjlighet finns att uppföra tak över parkeringsplatserna.

U-område

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Marken inom u-området får inte bebyggas.

e_1

Största tillåtna byggnadsarea 700 kvm. Byggnadsarea är den totala yta alla byggnader upptar på marken. Inom e_1 finns ett flerbostadshus på ca 400 kvm.

e_2

Största tillåtna byggnadsarea 1800 kvm. Inom e_2 finns två flerbostadshus och en större komplementbyggnad på ca 1600 kvm.

e_3

Största tillåtna byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarean. Idag är Smörblomman 2 bebyggd med ca 40 %, och Smörblomman 4 bebyggd med ca 20 %.

e_4

Största tillåtna byggnadsarea per byggnad är 25 kvm, och den största totala tillåtna byggnadsarean i området är 100 kvm. Inom e_4 finns två mindre förrådsbyggnad på ca 15 kvm vardera.

e_5

Största tillåtna byggnadsarea 1200 kvm. I skisserna på s 17-18 och s 20 har tre byggnadsvolymer ritats ut med en byggnadsarea på 240 kvm vardera. e_5 tillåter att dessa byggnadskroppar även byggs på österut som ett L eller F.

Områden betecknade SDBC och CB regleras inte av utnyttjandebegränsning av byggrätt.

P_1

Av gestaltningsskäl ska byggnaden placeras med långsidan parallellt med Åsevadsgatan, se även skiss på s 16. Genom placeringen skapas också lugna och tystare utemiljöer söderut för förskolan och äldreboendet.

P_2

Av gestaltningsskäl ska byggnaden placeras med långsidan parallellt med Jacobs gränd västerut, se även skiss på s 17-18. Genom placeringen skapas också lugna och tystare utemiljöer österut för både bostadstomten som för kvarterspark.

P_3

Byggnader ska placeras som mest 6 meter från gatan. Det finns ett värde av att bostäder placeras med kontakt till gatan, dels för att skapa ett intressant bebyggelsemiljö att röra sig längs, dels höja tryggheten då kontakt mellan den allmänna gatan och den privata bostaden skapas. Genom att placera byggnaden relativt nära gatan skapas också förutsättningar att behålla stora delar av kvartersparken även om delar tas i anspråk som privata utemiljöer för de nya bostäderna.

f_1

Huvudentré ska riktas mot Åsevadsgatan eftersom Åsevadsgatan är ett viktigt stråk som binder ihop centrum med skolområdet och snart även den nya stationen. Det är viktigt att den nya bebyggelsen vänder sig mot stråket och bjuder in.

f_2

Fasaden ska utformas så att den i sidled upplevs som flera byggnader minst var 15 meter, exempelvis genom kulör, byggnadshöjd, material eller förskjutning av byggnadskropp. Planbestämmelsen syftar till att få även större byggnadskroppar att upplevas som mer småskaliga.

f_3

Fasaden ska utformas så att den i sidled upplevs som flera byggnader minst var 20 meter, exempelvis genom kulör, byggnadshöjd, material eller förskjutning av byggnadskropp. Planbestämmelsen syftar till att få även större byggnadskroppar att upplevas som mer småskaliga.

Huvudbyggnader ska uppföras i radonsäkert uppförande

Marken visar höga spår av radon vilket innebär att byggnader människor varaktigt uppehåller sig i ska skyddas mot radon såvida inte att radonmätning visar att detta ej krävs.

Endast källarlösa hus

Källare är ej tillåtet inom planområdet p g a risker med översvämning.

Nya huvudbyggnader ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till + 2,8 m inte skadar byggnaden.

Prognoser visar att havsnivåhöjning kan ske med ca 1,0 meter fram till år 2100. Därtill kommer temporära högvattenstånd på nära 1,5 meter. Planbestämmelsen säkerställer att nya huvudbyggnader uppförs säkert.

n_1

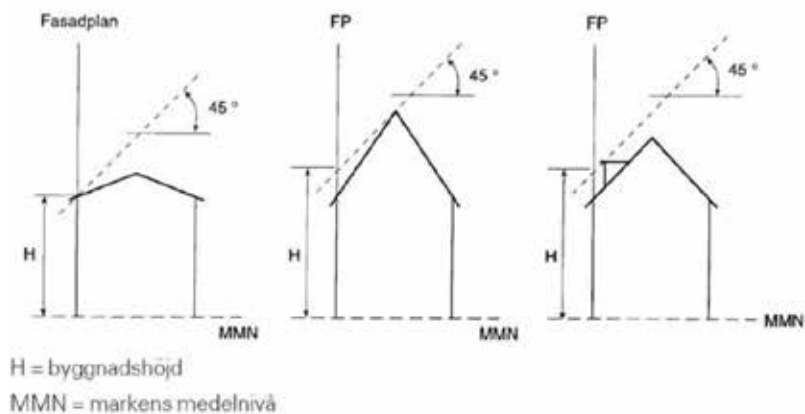
Ekarna inom det avgränsade området får inte fällas utan marklov. Äldre träd, inte minst ekar besitter förutom stora naturvärden även upplevelsevärden. Forskning visar att både vistas i natur, som att ha utsikt över natur påverkar människan positivt.

n_2 och n_3

Detaljplanen möjliggör att andelen hårdgjord yta kan öka inom planområdet, vilket innebär att dagvattenvolym också ökar. För att minimera riskerna med översvämningar har planbestämmelser införts på ett flertal områden att minst 30 % respektive 20 % av ytan ska vara genomsläpplig för dagvatten. Områdena som är utpekade är den tänkta utemiljön för förskolan på Smörblomman 5 samt Smörblomman 1. Dessa områden har idag redan stora genomsläppliga ytor som är viktiga att säkerställa.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Se bild nedan..



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet har bedrivits med normalt planförfarande och antogs av Kommunfullmäktige 27 mars 2017. Se även Tidsplan, s 3.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till tio år från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga ut i enlighet med detaljplanen. Den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark vilket innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Inom planområdet finns sju fastigheter, ett genomförande av planförslaget får fastighetsrättsliga konsekvenser för fem fastigheter. Nedan beskrivs vilka konsekvenser genomförandet av planförslaget får för dessa fastigheter. Arealuppgifterna för respektive område kan avläsas i tabell- och kartform. Arealerna är tolkade och kan komma att justeras senare.

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



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

Fastighet

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Mönsterås 4:1

945 kvm överförs till Smörblomman 5.
18 kvm överförs till Smörblomman 1.
59 kvm överförs till ny parkeringsfastighet

944 kvm överförs från Smörblomman 1
324 kvm överförs från Smörblomman 5
15 kvm överförs från Svalörten 1
207 kvm överförs från Smörblomman 3



Svalörten 1

15 kvm överförs till Mönsterås 4:1



Smörblomman 5

324 kvm överförs till Mönsterås 4:1

600 kvm överförs från Smörblomman 3

1745 kvm överförs från Mönsterås 4:1



Smörblomman 3
(utplånas)

600 kvm överförs till Smörblomman 5

207 kvm överförs till Mönsterås 4:1



Smörblomman 1

944 kvm överförs till Mönsterås 4:1

1366 kvm överförs till ny parkerings-
fastighet

18 kvm överförs från Mönsterås 4:1



Ny fastighet eller
sammanslagning med
Smörblomman 5

1366 kvm överförs från Smörblomman 1

59 kvm överförs från Mönsterås 4:1

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

För Solhemsprojektet har ett markanvisningsavtal tecknats mellan Mönsterås kommun och exploatören Vectura fastigheter AB. I avtalet regleras kostnadsfördelningen mellan parterna. Exploatör bygger och bekostar all bebyggelse och alla anläggningar inom projektområdet. Utredningar och åtgärder som föranleds av dessa bekostas av exploatören. Även delar av kostnaden för att ta fram detaljplanen ska bekostas av exploatören.

För bebyggelse och anläggningar på andra områden än Solhemsprojekttomten ska också exploatör stå för byggande och kostnader.

Kommunen står för kostnader för anläggande av allmän platsmark.

Kostnader som är förbundna med att tillskapa rätt (servitut, ledningsrätt och/eller annan nyttjanderätt) för anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen. Undantag är då exploatören vill flytta anläggning/ledning, då ska flytt bekostas av exploatör.

Genomförande av planen innebär också att en ny vattenledning kommer behöva dras fram till projekttomten från Annelundsgränd. Vidare innebär ett genomförande ökade kommunala utgifter i drift och underhåll av gator då två gator överförs från Mönsterås Bostäder AB till Mönsterås kommun.

Planbeskrivningen beskriver att i framtiden finns planer på att koppla ihop Lillgatan och Jacobs gränd. Detta, och förändring av den nuvarande Jacobs grändgatan (enligt skiss, s 20) innebär kommunala kostnader.

Planbeskrivningen, och framförallt bilden från planprogrammet, s 8 visar hur Åsevadsgatan bör gestaltas. Även detta innebär kommunala kostnader.

Nybyggnadskarta kommer att krävas för nybyggnad inom området.

Geoteknisk utredning

Inom detaljplaneområdet har en geoteknisk utredning, daterad 2016-09-15 framtagits av GEO Markkonsult, ansvarig handläggare Torbjörn Johansson.

Miljöteknisk utredning

Inom detaljplaneområdet har en miljöteknisk utredning, daterad 2016-09-20 framtagits av WSP, ansvarig handläggare Mats Waern.

TEKNISKA FRÅGOR

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EV AVVIKELSE FRÅN ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget överensstämmer med Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kustens intentioner. Översiktsplanen finns tillgänglig på kommunhuset i Mönsterås, Kvarngatan 2.

MKB, SAMMANFATTNING

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

SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanen möjliggör att centrum- och kollektivtrafiknära (ny station planeras) förskola och kan uppföras i Mönsterås tätort. Förbättrade gång- och cykelvägar planeras till förskolan vilket tillsammans med läget skapar goda möjligheter att förenkla vardagspusslet för barnfamiljer.

Förskolan planeras att uppföras på samma tomt som äldreboende vilket kan skapa mervärden för båda grupperna.

Fler bostäder möjliggörs i centrala Mönsterås i kollektivtrafik-, och centrumnära lägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 21 september 2016. Rev 2017-02-20

Henrik Eriksson
Plan- och byggchef

