



DETALJPLAN FÖR
KV. TÄNDSTIFTET M.FL.
MÖNSTERÅS SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN



Antagen av byggnadsnämnden i Mönsterås, den 31 augusti 2017 - §141.
Laga kraft 2017-10-03



PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Inledning	2
Planprocessen	
Planhandlingar	3
Planens syfte & huvuddrag	3
Förenlighet med 3, 4 & 5 kap. MB.....	4
Plandata	4
Lägesbestämning	
Areal	
Markägförhållanden	
Tidigare ställningstagande	6
Kommunala beslut	
Översiktsplanen	
Gällande detaljplaner	
Riksintressen	
Strandskydd	
Fornlämningar	
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	
Förutsättningar & förändringar.....	8
Historik	
Natur	
Miljöförhållanden	
Risk & säkerhet	
Bebyggelseområden & friytor	
Vattenområden	
Gator & trafik	
Teknisk försörjning	
Sociala frågor	
Geomförande.....	21
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Konsekvenser av planens genomförande.....	23
MKB - sammanfattning	
Sociala konsekvenser	
Fastighetskonsekvensbeskrivning	
Medverkande tjänstemän.....	26



INLEDNING

En planbeskrivning har till uppgift att beskriva hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningarna, syftet med planen, hur planen är tänkt att genomföras samt de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Om planen avviker från översiktsplanen ska planbeskrivningen redovisa på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Planbeskrivningen ska även innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

I planbeskrivningen ska de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda inom området.

Planprocessen

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande (5 kap 7 § PBL), eftersom detaljplanen bedöms följa översiktsplanens intentioner, inte antas medföra betydande miljöpåverkan, inte berör ett allmänt intresse samt saknar stor principiell betydelse. Planområdets förändrade markanvändning bedöms inte innebära stora förändringar för omgivningen jämfört med vad nuvarande plan tillåter.

Uppdrag Samråd Underrättelse Granskning Granskningsutlåtande Antagande Laga kraft

I uppdragsskedet av arbetet tas ett förslag till detaljplan fram för att sedan i planprocessen hanteras i de fem skedena; samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande. Under samrådsskedet ges berörda sakägare, boende och remissinstanser möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Dessa yttranden bearbetas sedan i arbetet inför underrättelsen och granskningen. I underrättelseskedet informeras berörda om omständigheterna för detaljplaneförslaget och var det kan återfinnas, informationen anslås också på kommunens anslagstavla samt webbplats. Granskningen innebär att berörda ges ytterligare en chans att inkomma med synpunkter på detaljplaneförslaget. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden (som är två veckor). Den process som kallas granskningsutlåtande innebär att kommunen



sammanställer samtliga skriftliga yttranden som inkommit och formulerar hur kommunen hanterar dessa. Granskningsutlåtandet ska efter sammanställning skickas ut till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda, alternativt ska information om var granskningsutlåtandet finns tillhanda skickas ut. Därefter kan detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Om inget överklagande sker inom tre veckor från antagandebeslutet anslagits vinner planen laga kraft. Bygglov kan sedan beviljas och byggnation/genomförande påbörjas.

Uppdragsbeslut: 2017-03-02

Samrådsbeslut: 2017-03-02

Granskningsbeslut: 2017-06-01

Antagandebeslut: 2017-08-31

Laga kraft: 2017-10-03

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en utveckling av kvarteren Tändstiftet, Hjulet, Kylaren och Ratten. I gällande plan regleras fastighetsytorna som område för småindustri-, industri-, handels-, kontorsändamål, park/plantering och vägmark. Planförslaget medger förutom ökad byggrätt även ändrad markanvändning och syftar till att tillåta industri och tillhörande verksamhet på samtliga tomter men också handel med inriktning mot restaurangverksamhet på en liten del av kv. Ratten.

Gällande plan för kv. Tändstiftet tillåter en maximal byggnadshöjd av fem meter, för kv. Hjulet 10 meter, för kv. Kylaren sju meter och kv. Ratten mellan sex-sju meter. Den maximala nockhöjden i planförslaget varierar mellan 7-15 meter. Utöver detta medger planförslaget natur- och gatumark för fastigheterna Okneback 4:2, Okneback 3:5, Ljungnäs 1:25, Kronobäck 12:3, Okneback 4:3 och Okneback S:2.



FÖRENLIGHET MED 3, 4 & 5 KAP. MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i sydvästra delarna av Mönsterås tätort. Området avgränsas i väster av E22, i norr Drakenäsvägen (i anslutning till åkermark och ICA Algots), i öst av Södra vägen (i anslutning till ett bostadsområde) och i söder av ytterligare industri och hotellverksamhet.



Planområdets avgränsning

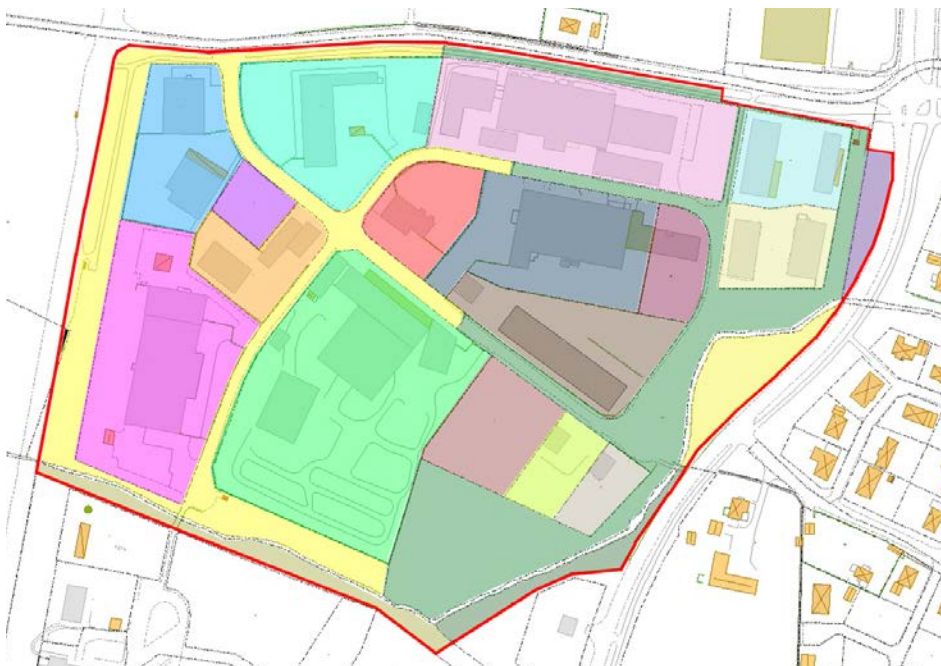


Areal

Områdets areal är ca 16 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheter	Ägs av
Tändstiftet 1	Mönsterås kommun
Tändstiftet 2	Recticel AB
Tändstiftet 3	ISAX Fastigheter AB
Tändstiftet 4	Byggentreprenad Förvaltning i Mönsterås AB
Hjulet 1	Waldebjers Trading AB
Hjulet 2	Axipto AB
Hjulet 3	MIT AB
Hjulet 4	Johan Olofsson
Kylaren 1	Signalen AB
Kylaren 2	Signalen AB
Kylaren 3	Grindens Fastighetsbolag AB
Kylaren 4	KB Hilding Engström
Ratten 1	MIT AB
Ratten 3	Byggvaruhuset i Mönsterås AB
Ratten 5	Byggvaruhuset i Mönsterås AB
Ratten 6	Berghs Plastbeläggning AB
Okneback 4:2	Mönsterås kommun
Okneback 4:3	Ewa och Lars Göran Cedergren
Okneback 3:5	Mönsterås kommun
Ljungnäs 1:25	Mönsterås kommun
Kronobäck 12:3	Mönsterås kommun
Okneback S:2	Ewa och Lars Göran Cedergren, Jan och Lill Eriksson, Inga-Lill och Bert Granberg, Per Fransson och Charlotte Lind samt Mönsterås kommun.





TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDE

Kommunala beslut

Beslut om att ge plan- och byggavdelningen uppdrag om att påbörja planarbetet har tagits av byggnadsnämnden 2017-03-02.

Översiktsplanen

I Mönsterås Översiktsplan Del 2 Kusten, antagen 2006, redovisas större delen av planområdet med beteckning B; Befintliga bebyggda områden. Intentionerna i planarbetet anses stämma överens med översiktsplanens.

Gällande detaljplaner

Planområdet är idag planlagt som område för småindustri-, industri-, kontors- och handelsändamål samt park/plantering. Planområdet ingår i följande gällande stads- och detaljplaner:

Förslag till stadsplan för del av OMRÅDE NORR OM OKNEBÄCK i Mönsterås köping (08-MÖS-249) från 1963.

Förslag till ändring av stadsplanen för Mönsterås samhälle, fast. Oknebäck 3:5, 4:2 m.fl. Mönsterås kommun, Kalmar län (08-MÖJ-1011) från 1976.

Förslag till detaljplan för Mönsterås samhälle, kv Ratten 1, Kalmar län (ändring av med stadsplan tidigare planlagt område) (0861-P16) från 1987.

Förslag till utvidgning av stadsplanen för Mönsterås samhälle, fastigheterna Oknebäck 3:3 m.fl. samt Kronobäck 12:3 m.fl. (industriområde J3, förlängning av Södra vägen T1), Mönsterås kommun, Kalmar län (0861-P3) från 1985.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Mönsterås samhälle, kv. Stäven samt område söder om Drakenäsvägen, Mönsterås kommun, Kalmar län (08-MÖJ-1033) från 1977.



Gällande detaljplaner.

Ljusgrått fält visar område för småindustri. **Mellangråa fält** visar område för industri-ändamål. **Blått fält** visar område för industri-, kontors- och handelsändamål. **Blekgröna och ljusgröna fält** visar område för park/plantering. Prickade fält visar mark som inte får bebyggas.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för vindkraft. Eftersom planförslaget syftar till att komplettera befintlig bebyggelse anses inte planen strida mot riksintressets syfte.

Strandskydd

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

Mönsterås kommun gör bedömningen att särskilt skäl för undantag från förbud enligt 7 kap. 18 c § p 1 mb föreligger för all kvartersmark och allmän platsmark utpekad då marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ett av strandskyddets syften är att trygga allmänhetens tillgång till



stränder och vattendrag. Strandskyddet syftar också till att skydda vattendragens naturvärden. Dessa bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Området där strandskyddet avses att upphävas markeras på plankartan med beteckningen a₁. Strandskyddet avses upphävas inom JZ, GATA och NATUR.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en känd fornlämning utpekad enligt fornminnesregistret; en stenbro över Oknebäckens norrgående bäckfåra, i planområdets östra delar. Tills tidigt 80-tal användes denna bro som en utfart för trafik från planområdet österut. Planförslaget innebär att den åter kommer att användas som utfart men för gång- och cykeltrafik. Arbetet med att förbereda bron för aktiv användning som gång- och cykelbro kommer att ske i samråd med expert. I anslutning till stenbron planeras en ny bro uppföras för motortrafik.

Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

I samband med ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras. Enligt kommunens behovsbedömning, upprättad 2016-11-30, är bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Historik

Byggnaderna inom planområdet har uppförts under 1900-talets senare hälft, efter att den första stadsplanen (-63) över området tillkom, och tidigt 2000-tal. Området dominerades från början av industribyggnader och lagerhallar men har under årens lopp kompletterats med inslag av verksamhetsknuten handel, kontor och restaurang.



Kartan till höger visar när byggnation på respektive tomt påbörjades. Många till- och ombyggnader har tillkommit under åren.

- 00-tal
- 80-tal
- 70-tal



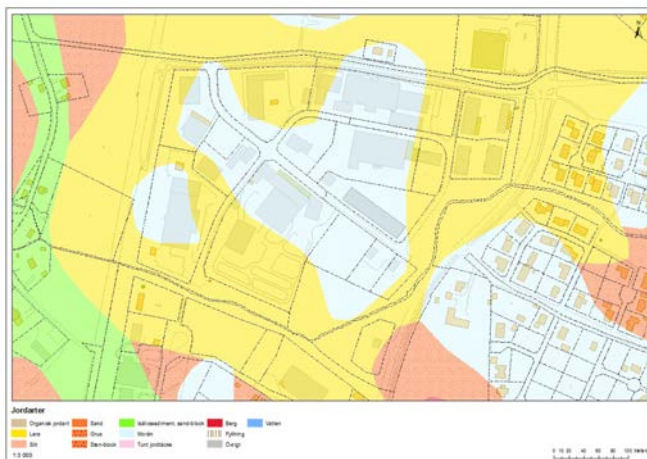
Natur

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet rymmer i söder ett mindre skogsparti med blandskog. I den västra delen av skogsområdet finns ett större våtmarksområde med alar medan det i de östra delarna finns ett bestånd med äldre ekar. Som helhet är skogen en mycket viktig del i det mikroekosystem som etablerats på platsen och bidrar bland annat till bättre vatten- och luftkvalité. Framförallt ekarna ses som speciellt bevarandevärda då de är hem åt många djur och insekter och har en god inverkan på sin omgivning. Planområdet är relativt flackt med en markhöjd som pendlar mellan 4-6 möh. Längs med de två bäckfårorna hittas de lägsta punkterna i området.

Geotekniska förhållanden

Planområdets berggrund utgörs av sur-intermediär plutonit/metaplutonit och granit. Områdets jordart består av lera över hela planområdet, med morän koncentrerat till de centrala delarna.



Utdrag från SGU:s jordartskarta.



Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att planen inte 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 kvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar i luften. I mellanstora och mindre städer är det framförallt vid påtagligt trafikaltande verksamheter som det kan komma i fråga. Detaljplanen medger verksamheter som alstrar en större mängd bilburen trafik, med en övervägande del tung trafik, men bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Om eventuell verksamhet uppkommer inom området som innebär risk för luftförorening är kommunen ansvarig för tillsyn av densamma och länsstyrelsen av tillståndsprövning genom miljöbalken.

I väster gränsar planområdet till E22, i norr till Drakenäsvägen och i öster till Södra vägen. E22:an har en årsdygnsmedeltrafik på ca 7.800 fordon, varav ca 690 är tung trafik, Drakenäsvägen ca 3200 fordon, varav 75 tung trafik, och Södra vägen 627 fordon, varav 85 tung trafik. Bullernivåerna i området bedöms inte medföra skadliga risker för människors hälsa och inte heller vara olämpliga för områden med industriverksamhet. Kommunen har ingen kännedom om bullerbesvär inom planområdet eller i dess omgivning; inga klagomål har inkommit från omgivande bostadsbebyggelse.

Planområdet är beläget i ett delavrinningsområde som mynnar ut i havet. Oknebackens avrinning sker delvis via Kronobäcks våtmarksområde. Vattenmyndigheten i Kalmar län har beslutat om miljö kvalitetsnormer för vatten i Mönsteråsområdet. Den ekologiska statusen för Oknebacken, som ligger inom planområdet, har klassats som måttlig och den kemiska som okänd. Planområdet påverkar i dagsläget vattenförekomsten genom dagvattenavrinning. En beskrivning av hur kommunen planerar åtgärda detta finns under *Vatten och avlopp*, sid. 21.

Förorenad mark

Planområdet som helhet bestod under början av 1900-talet av åkermark och två gårdar. Det var först under slutet av 50-talet och början av 60-talet som marken började bebyggas. Då markanvändningen gått från jordbruk till industri har sedan dess sex stycken fastigheter pekats ut som potentiellt förorenade områden, ej riskklassade.



Tändstiftet 2, som ägs av Recitcel AB (företaget arbetar med skumplast-bearbetning).

Tändstiftet 3, som ägs av Isax Fastigheter AB (sysselsättningen inriktar sig mot uthyrning och förvaltning av industrilokaler).

Hjulet 1, som ägs av Waldebjers Trading AB (ett tankbilsåkeri som arbetar med transport och försäljning av drivmedel, eldnings- och smörjolja).

Hjulet 2, som ägs av Axipto AB (sysselsättningen inriktar sig mot skärande metallbearbetning).

Kylaren 1, som ägs av Signalen AB (ett bildemonteringsföretag med billager och försäljning inom fastigheten).

En markundersökning genomfördes på Kylaren 1, 2 och 3 under 2015.

Den kemiska analysen av jordprover och organiskt material från fastigheterna indikerade inga förhöjda halter av metaller. Endast en mindre kolväte-lukt rapporterades från en punkt i sydvästra delen av området. Inga labila organiska blandningar upptäcktes.

Under undersökningen av kontrollbrunnarna nedanför området noterades det att återuppfyllnaden av grundvattnet var långsam.

Metallkoncentrationerna i vattnet varierade över området och inga mönster kunde pekats ut. Generellt låg alla analyser av organiskt material i grundvattnet under gränserna för vad laboratoriet kunde upptäcka. I ett fall, i kontrollbrunn GV04, upptäcktes en avvikelse; en rapportering av tungbandade alifatiska kolväten. Dock låg de fragmenterade oljevärderna under gränserna för vad laboratoriet kunde upptäcka.

På området finns det två oljeavskiljare installerade. Renat vatten leds vidare från området till dagvattenledningarna. Eventuella koncentrationer av organiskt material i dagvattenledningarna låg under de mätbara värdena med undantag av ett prov som togs vid en av de tre dagvattenbrunnarna, där upptäcktes ett skikt av oljefragment liggandes på vattnet.

Golder Associates, som utförde markundersökningen, slutsats är att undersökningen visar på tecken inom området från den pågående verksamheten, dock ses dessa som små då inget indikerar någon typ av fortsatt förorening på platsen.

Ratten 6, som ägs av Berghs Plastbeläggning AB (företaget arbetar med att belägga metallkomponenter med termoplast). Inom fastigheten finns även lunchserveringen 22:ans Mat & Catering.

Kommunen klassar marken inom planområdet som område för mindre



känslig markanvändning då det är ett renodlat industriområde.

Kommunen har inte kännedom om några läckage/spill eller anläggningshaverier av vikt som inte åtgärdats och anser därför att risken för betydande förorening är mycket liten och bör inte påverka planområdet nämnvärt. Kommunen gör också bedömningen att det i dagsläget (2017) inte är aktuellt med någon direkt åtgärd mot potentiell förorening men vill göra det tydligt att kommunen som tillsynsmyndighet omedelbart måste underrättas vid upptäckt av eller misstanke om förorening i samband med schaktning av planområdet eller annan aktivitet.

Radon

I kommunens översiktliga radonutredning har marken klassats som normal/ högradonmark, vilket innebär att radonhalten kan överstiga 50 kBq/m³.

Störningar - buller

Inom planområdet finns inga befintliga bostäder, ej heller tillåter den nya detaljplanen bostadsbebyggelse, och därför görs ingen bedömning av trafikbuller enligt naturvårdsverkets rekommendationer. Däremot har kommunen tagit fram en bullerutredning som utreder trafikbuller på angränsade vägar och dess påverkan på bostadsområdet Okneback (öster om planområdet) samt trafikbullrets påverkan på de industrifastigheter som ingår i planområdet.

Kommunens bedömning är att naturvårdsverkets rekommendationer för ekvivalentnivån utomhus vid bostadsfasad gällande trafikbuller inte riskerar att överskridas öster om Södra vägen. Naturvårdsverkets rekommendationer rör nybyggnad av bostadsbebyggelse och är inte juridiskt bindande, utan ska ses som just rekommendationer. Bostadsbebyggelsen i Okneback är befintlig och ingen ny bebyggelse planeras i anslutning till Södra vägen. Uppförs byggnader i bullermiljöer kan detta ändå anses lämpligt genom ex. anordnandet av en tyst fasad, eller genom att inomhusvärdena inte överskrids.

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, *Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik* så är huvudregeln att planen bör säkerställa att ny bostadsbebyggelse kan placeras så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad kan erhållas. I vissa fall kan det dock vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Vid 55-60 dBA vid fasad bör nya bostäder kunna medges, under förutsättning att en tyst eller luddämpande sida (högst 45-50 dBA) kan anordnas.



Bullerutredningen rörande bostadsområdet öster om Södra vägen (Okneback) visar bullernivåer på 45 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad.

För planområdet är bullerutredningen uppdelad i tre delar; en för Södra vägen (buller som främst påverkar de östra delarna av planområdet), en för Drakenäsvägen (buller som främst påverkar de norra delarna av planområdet) och en för E22 (buller som främst påverkar de västra delarna av planområdet).

Utredningen visar bullernivåer på 45 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad i öster, 60 dBA i norr och 58 dBA i väst.

Kommunens bedömning är att dessa nivåer är acceptabla för industriområdet men att skydd i form av den befintliga trädridån samt bullervallen mellan planområdets sydvästra bebyggelse och E22:an är viktig att behålla precis som bullervallen i nordost.

Risk och säkerhet

Höga vattenstånd

I kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk för planområdet.

Bebyggelseområden & friytor

Kringliggande bebyggelse

Planområdet angränsar i norr till en jordbruksfastighet samt ICA Supermarket Algots, i öster till bostadsområde Okneback med fristående hus, i söder till ytterligare industrifastigheter, några enstaka bostadsfastigheter, Hotell Kronmunkens, Timmernabbens Karamellfabrik och en biltvätt samt i väster till E22.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Bebyggelsen inom planområdet domineras av större lager- och verkstadslokaler. Tillhörande kontor och butiker samt en restaurang förekommer också.





Tändstiftet 1 - kommunförrådet



Tändstiftet 2 - Recticel AB



Tändstiftet 3 - ISAX Fastigheter AB



Tändstiftet 4 - Byggentreprenad i Mönsterås AB



Hjulet 1 - Waldebjers Trading AB



Hjulet 2 - Axipto AB till vänster, Hjulet 3 - MIT AB till höger och nedan



Kylaren 1-2 Signalen AB



ANTAGANDEHANDLING



Kylaren 3 - Grindens Fastighetsbolag AB



Kylaren 4 - KB Hilding Engström



Ratten 1 - MIT AB



Ratten 3 & 5 - Byggvaruhuset i Mönsterås AB





Ratten 6 - Berghs Plastbeläggning AB

Planerad bebyggelse inom planområdet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en utveckling och utbyggnad av befintliga verksamheter.

Vattenområden

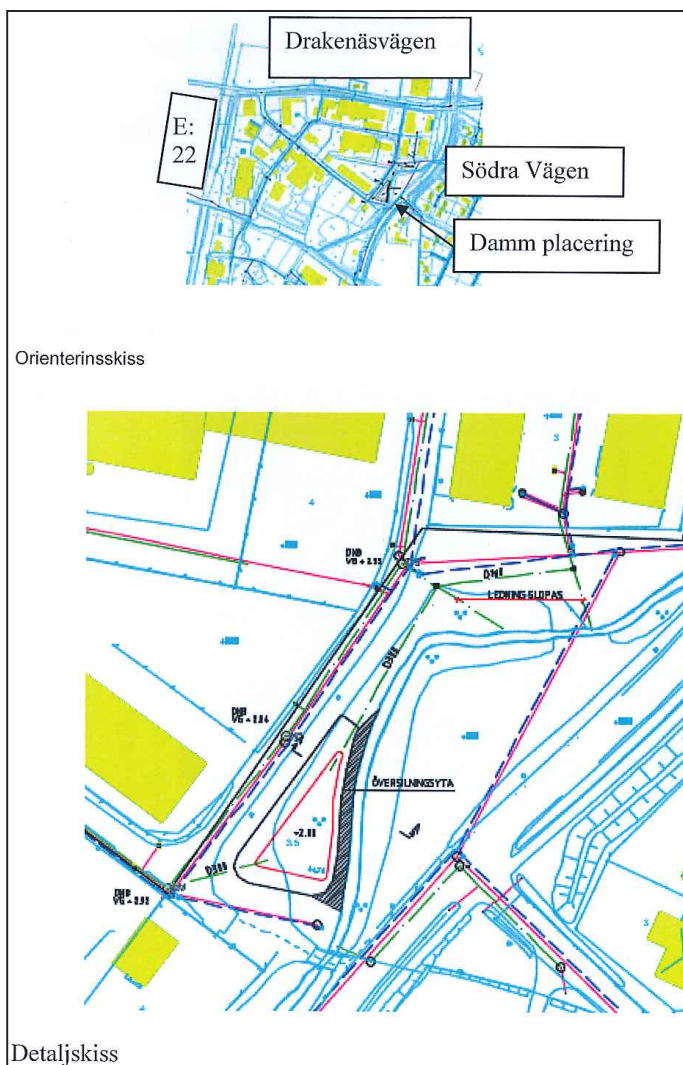
Planområdet inrymmer Oknebäcken, som har ett sedan tidigare upphävt strandskydd och i och med denna plan också fortsatt upphävt strandskydd. Det är viktigt att planens intentioner inte riskerar påverka vattenområdet negativt och därför tar kommunen höjd för stärkt dagvattenhantering i området (se längre ner under *Vatten och avlopp*). Idag har Oknebäcken måttlig ekologisk status medan kvalitetskraven för år 2027 är att ha uppnått god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.





råvattenuttag och reningskapacitet är tillräckligt och täcker områdets behov.

Kommunalt dagvattensystem finns idag i området. Ledningar transporterar dagvattnet till två utsläppspunkter i sydvästra delen av planområdet samt två utsläppspunkter i öster. Utlopp sker idag i Oknebäcken. Delvis ytaavrinning sker mot öster och söder. Med dagvatten menas det vatten som faller på hårdgjorda ytor som tak och gator och som inte infiltreras direkt där det faller. I den utredning som gjorts av Markkonsult Anders Elm AB (se bilaga) bedöms dagens avrinning i de sydvästra delarna av planområdet ske på ett tillfredsställande sätt. För de nordöstra delarna har förslag till nya utsläppsområden tagits fram. Dessa inbegriper en ny sträckning av dagvattenledningarna samt en ny utsläppspunkt i en utjämnings- och sedimenteringsbassäng i anslutning till Oknebäcken (se detaljskiss nedan). I dammen sker sedimentering i de lägre dammdelarna, vattenavrinningen sker över en översilningsyta och vid högre vårflöden tjänar dammen som ett tvåstegsdike. En fosforfälla rekommenderas också skapas i dammen.





Energi

Fjärrvärme finns utbyggt inom planområdet. Kommunen har för avsikt att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt samt att energianvändningen ska minimeras. Alternativa förnyelsebara uppvärmningsformer som lågenergi eller passivhusteknik föreslås prövas. Nybyggnaders specifika energianvändning styrs enligt Boverkets byggregler, BBR.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation för allmänheten är belägen på Skepparvägen, ca 600 meter nordost om planområdet. Mörkeskogs avfallsanläggning, som kan hantera större och känsligare material (såsom kan uppkomma i verksamheterna inom planområdet), ligger 2,2 km sydväst om planområdet.

Förutsättning för räddningsingripande

Räddningstjänstens framkörningstid till planområdet är max. 10 minuter. Inom planområdet är fem stycken brandposter utplacerade, ytterligare en finns precis norr om planområdet.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

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

Servitut och ledningar

Inom detaljplaneområdet finns servitut för utfart, service av elcentral samt för avlopps- och vattenledningar. I plankartan hanteras servitut och rättigheter med servitutsområden och ledningarna med u-områden. Serviser ingår inte i u-områdena. Vid eventuell framtida byggnation står exploatören för borttagandet av dessa. Ledningsägare uppmanas säkerställa sina ledningsrätter inom 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. Byggnadernas invändiga utformning regleras vid bygglov.

Jämställdhet

Ur ett jämställdhetsperspektiv medför planförslaget inga negativa



förändringar. En utbyggnad av vägnätet och förstärkt trafiksäkerhet i och med den nya in-/utfarten i öst och med den en upprustning av stenbron för gång och cykel kan däremot påverka jämställdheten positivt.

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

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller allmän platsmark genom gatu- och naturmark. Huvudmannaskapet för allmänna platser står kommunen för.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns 22 fastigheter. Ny fastighetsreglering är aktuell inom planområdet för flera av dessa. På sidan 23 och framåt beskrivs vilka konsekvenser planförslaget får för dessa fastigheter.

Planförslaget förutsätter fastighetsreglering. Fastighetsregleringen förväntas ombesörjas genom att frivilliga avtal tecknas mellan de enskilda markägarna och kommunen samt att lantmäteriförrättning genomförs.

Inom detaljplaneområdet finns utfartsservitut som tillåter Tändstiftet 3 och 4 att utnyttja varandras mark för utfart från fastigheterna. (Belastar båda fastigheterna till förmån för båda fastigheterna.)

Det finns även servitut som ger Hjulet 2 rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintlig el-central inom byggnad och avlopps- och vattenledning inom fastigheten Hjulet 4. (Båda servituten belastar Hjulet 4 till förmån för Hjulet 2.)

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett planavtal kommer tecknas mellan kommun och fastighetsägare om upprättande av detaljplan. Någon planavgift i samband med framtida



bygglov inom planområdet kommer därmed inte tas för tillkommande bebyggelse.

Exploatören bekostar eventuella skyddsåtgärder gällande buller och/eller vibrationer som kan komma att behövas vid genomförandet av planen.

Vid eventuellt behov av framtida flytt av ledningar inom planområdet ska avtal skapas mellan ledningsägare och exploatör. Eventuella kostnader i samband med detta bekostas av exploatören.

De kommunala kostnader som bedöms uppstå är de för uppförandet av en ny in-/utfartsbro i sydöstra hörnet av planområdet (uppskattningsvis kommer denna att kosta 1 miljon), förändring av dagvattenledningar och skapande av dagvattendamm (i enlighet med den dagvattenutredning som gjorts) samt kostnader för fastighetsreglering (uppskattningsvis kommer detta att kosta 100 000 kr).

KONSEKVENSER MKB, sammanfattning

AV PLANENS

GENOMFÖRANDE

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

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör en utveckling av industriverksamheten inom planområdet.

En ny in-/utfart till området planeras och bedöms kunna minska påverkan den tunga trafiken till/från området har på sin omgivning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning - sammanfattning

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet:

Tändstiftet 1

Fastigheten är i gällande plan (1963) utpekad som område för småindustriändamål. På fastigheten ligger idag kommunens förråd (Teknisk service). I den nya detaljplanen ändras användningsområdet till industri- och verksamhetsanknutet ändamål och tillåter upp till 10 m nockhöjd.

Tändstiftet 2

Fastigheten är i gällande plan (1963) utpekad som område för



småindustriändamål. På fastigheten har idag Recitcel AB sin industriverksamhet. I den nya detaljplanen ändras användningsområdet till industri- och verksamhetsanknutet ändamål och tillåter upp till 10 m nockhöjd.

Tändstiftet 3

Fastigheten är i gällande plan (1963) utpekad som område för småindustriändamål. På fastigheten ligger idag ISAX Fastigheter AB:s verksamhet. I den nya detaljplanen ändras användningsområdet till industri- och verksamhetsanknutet ändamål och tillåter upp till 7 m nockhöjd. Planen tar höjd för en utökning av fastigheten söderut.

Tändstiftet 4

Fastigheten är i gällande plan (1963) utpekad som område för småindustriändamål. På fastigheten ligger idag Byggentreprenad Förvaltning i Mönsterås AB:s verksamhet. I den nya detaljplanen ändras användningsområdet till industri- och verksamhetsanknutet ändamål och tillåter upp till 7 m nockhöjd.

Kv. Hjulet

Fastigheterna är i gällande plan (1976) utpekade som område för industriändamål. På Hjulet 1 ligger idag verksamheten för Waldebjers Trading AB, på Hjulet 2 verksamhet för Axipto AB, på Hjulet 3 verksamhet för MIT AB och på Hjulet 4 verksamhet för Johan Olofsson. I den nya detaljplanen behålls användningsområdet med tillägget att även verksamhetsanknuten verksamhet tillåts, tillåten nockhöjd blir 12 m och prickmarken anpassas endast utifrån befintlig bebyggelse och befintliga ledningar.

Kylaren 1 & 2

Fastigheterna är i gällande plan (1963) utpekade som område för industriändamål. På fastigheterna ligger idag Signalen AB:s verksamhet. I den nya detaljplanen läggs användningsområdet verksamhetsanknuten verksamhet till den befintliga och tillåten nockhöjd blir 15 m på Kylaren 1 och 7 m på Kylaren 2. Planen tar höjd för en utökning av fastigheterna söderut.

Kylaren 3

Fastigheten är i gällande plan (1963) utpekad som område för industriändamål. På fastigheten ligger idag Grindens Fastighetsbolag AB:s verksamhet. I den nya detaljplanen läggs användningsområdet verksamhetsanknuten verksamhet till den befintliga och tillåten nockhöjd blir 7 m.



Kylaren 4

Fastigheten är i gällande plan (1963) utpekad som område för industriändamål. På fastigheten ligger idag KB Hilding Engströms verksamhet. I den nya detaljplanen läggs användningsområdet verksamhetsanknuten verksamhet till den befintliga och tillåten nockhöjd blir 7 m. Planen visar en minskning av fastigheten för att möjliggöra den nya in-/utfarten österut.

Ratten 1

Fastigheten är i gällande plan (1987) utpekad som område för industri-, kontors- och handelsändamål. På fastigheten ligger idag MIT AB:s verksamhet. I den nya detaljplanen tillåts användningsområde för industri och verksamhetsanknuten verksamhet samt en tillåten nockhöjd på 10 m. Planen tar höjd för en utökning av fastigheten åt nordväst.

Ratten 3 & 5

Fastigheterna är i gällande plan (1963) utpekade som område för industriändamål. På fastigheterna ligger idag verksamhet för Byggvaruhuset i Mönsterås AB. I den nya detaljplanen tillåts användningsområde för industri och verksamhetsanknuten verksamhet samt en tillåten nockhöjd på 10 m.

Ratten 6

Fastigheten är i gällande plan (1963) utpekad som område för industriändamål. På fastigheten ligger idag verksamhet för Berghs Plastbeläggning AB samt 22:ans Mat & Catering. I den nya detaljplanen tillåts användningsområde för industri och verksamhetsanknuten verksamhet samt en tillåten nockhöjd på 10 m på hela fastigheten. För den byggnadsdel som idag rymmer 22:ans Mat & Catering tillåts även användningsområdet handel med restaurangverksamhet. Planen visar en minskning av fastigheten för att möjliggöra en utökad vändzon syväst om fastigheten.

Okneback 4:2, Okneback 4:3, Okneback 3:5, Ljungnäs 1:25, Kronobäck 12:3 samt Okneback S:2

Fastigheterna är i gällande planer (1963, -76, -77, -85 och -87) utpekade som områden för gatu- och naturmark. I den nya detaljplanen tillåts samma användningsområden med förändringen att en ny in-/utfart (gatumark) tillåts på det tidigare naturområdet i sydöstra delen av planen.



Kartan nedan visar planerad fastighetreglering. Orangea markeringar förväntas kommunen sälja till enskilda markägare, blå markeringar förväntas kommunen köpa in från enskilda markägare.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 2 augusti 2017.

Astrid Steen
Arkitekt

Frida Emtorp
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Plan- och byggchef