



Antagen av KF §54/ 2021-05-24
Laga kraft 2021-06-29

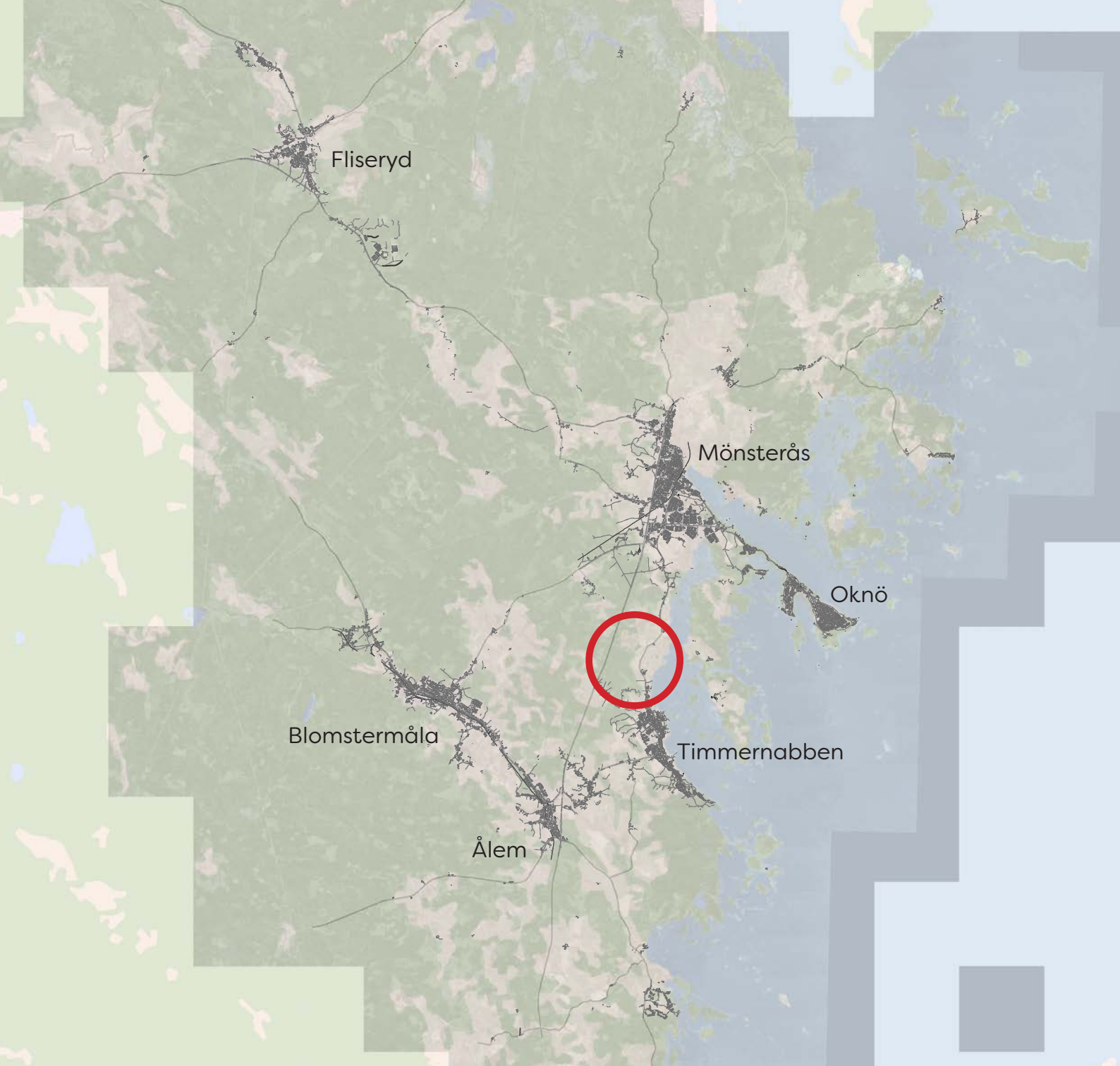
Detaljplan för del av Råsnäs 1:1
Timmernabbens samhälle,
Mönsterås kommun
Dnr 2019/88

DETALJPLAN FÖR DEL AV RÅSNÄS 1:1

TIMMERNABBENS SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING





Detaljplanearbetet har bedrivits med utökat förfarande, där planförslaget varit ute på tre remissrunder; samråd och två granskningskeden.

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

Planförfattare:
Frida Emtorp, Planarkitekt
frida.emtorp@monsteras.se
0499-170 00



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Tidplan	5
Planhandlingar	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
Bakgrund och uppdrag	6
Planens syfte	6
Förenligt med 3, 4 & 5 kap, MB	7
PLANDATA	7
Lägesbeskrivning	7
Areal	8
Markägförhållanden	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Kommunala beslut	8
Översiktsplanen	8
Gällande detaljplaner	8
Riksintressen	8
Strandskydd	9
Fornlämningar	9
Förstudie: Mönsterås-Timmernabben	10
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	11
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Historik	11
Mark, vegetation och djurliv	11
Naturmiljö	12
Kulturmiljö	14
Jord- och skogsbruk	15
Geotekniska förhållanden	15
Radon	16
Lukt och allergener	16
Risk och säkerhet, högt vattenstånd	16
Bostäder	17
Kommersiell service	17
Offentlig service	17
Lek och rekreation	17
Park- och naturmiljö	17
Gatunät	18
Gång- och cykeltrafik	19
Kollektivtrafik	19
PLATSENS FÖRÄNDRINGAR	19
Planerad bebyggelse	19
Landskapet	19
Natur- och kulturmiljö	20
Gata och trafik	21
Teknisk försörjning	23
Miljö kvalitetsnormer	26
Sociala frågor	27
GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska frågor	27
Ekonomiska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor & konsekvenser	28
Etappindelning	29
Planbestämmelser	30
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	32
Ev. Konsekvenser av avvikelser från ÖP	32
MKB, sammanfattning	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

INLEDNING

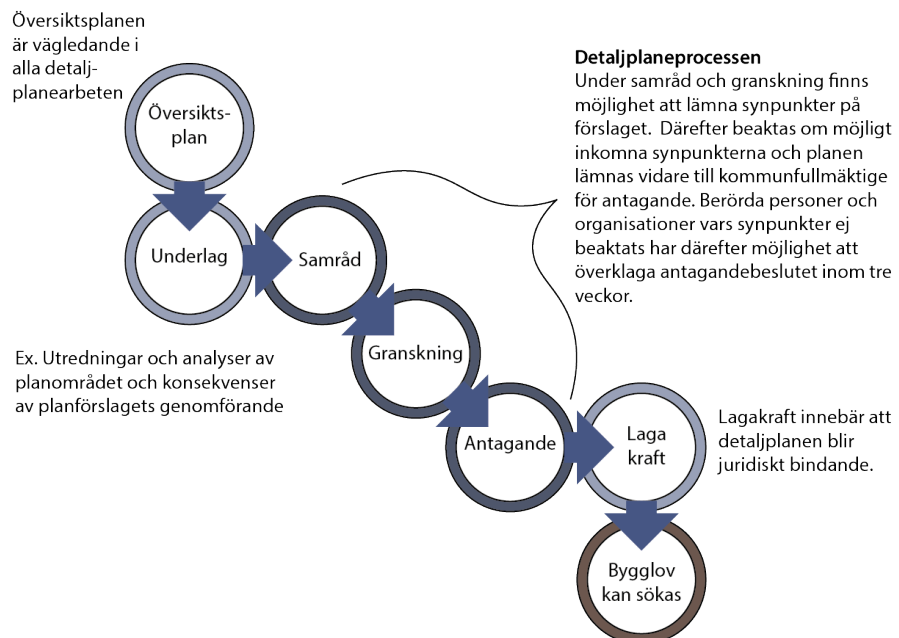
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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 miljö- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Efter antagande har sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som ej fått sina yttranden tillgodosedda, under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Det är därmed en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att kunna överklaga planen.

TIDPLAN

Detaljplanen var ute på samråd 2019-05-16 till och med 2019-06-06. Utifrån inkommande synpunkter reviderades förslaget och var ute på granskning 2019-12-23 till och med 2020-01-19. Efter granskningen gjordes en naturvärdesinventering för planområdet, som visat på höga naturvärden i delar av området. För att säkerställa att dessa naturvärden bevaras reviderades planförslaget ytterligare, och var ute på ny granskning 2020-12-14 till och med 2021-01-18. I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtanden har alla inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats.

Uppdragsbeslut: 2019-03-07
 Samrådsbeslut: 2019-05-16
 Granskningsbeslut: 2019-12-18
 Nytt granskningsbeslut: 2020-12-10
 Antagandebeslut: 2021-05-24
 Lagakraft: 2021-06-29

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta i skala 1:2000 (A2)	Samrådsredogörelse
Planbeskrivning	Granskningsutlåtande
Grundkarta	Granskningsutlåtande 2
Undersökning	Förstudie: Mönsterås- Timmernabben
Fastighetsförteckning	Teknisk-ekonomisk utredning
Naturvärdesinventering	

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

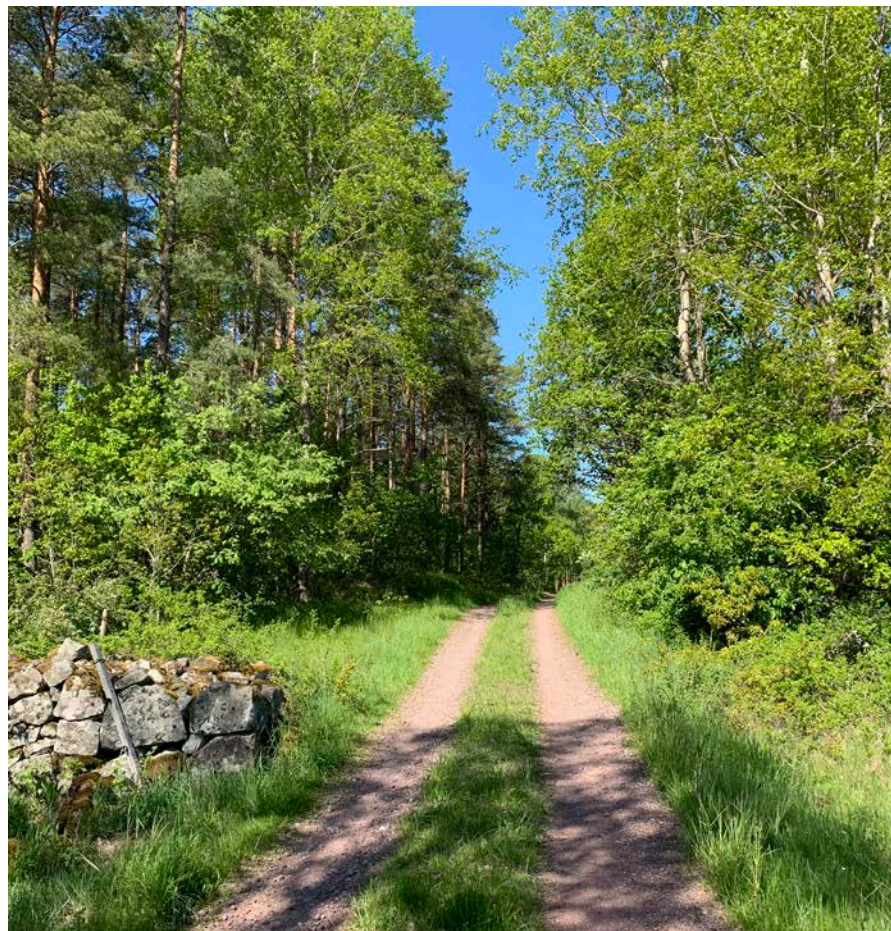
BAKGRUND OCH UPPDRAG

Sträckan längs Mönsterås kustväg, väg 627 - Strandavägen, är en småländsk idyll med vackra utsikter över alléer, stenmurar och hav. Under 2018 byggdes vägen ut med ny gång- och cykelväg samt ledningar för vatten och avlopp (VA), bredband och elledningar. Utbyggnaden av sträckan har öppnat möjligheter för att utveckla den här delen av landsbygden med nya bostäder.

I *Förstudie: Mönsterås-Timmer nabben*, fastställd 2018-06-26, pekas fem områden ut som lämpliga för förtätning längs Strandavägen. Råsnäs 1:1 är ett av dessa områden. Miljö- och byggnadsnämnden gav 2019-03-07 samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för området.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra stora bostadstomter i en lantlig naturnära miljö, med närhet till både Timmernabben och Mönsterås. Tomterna ansluter direkt till Strandavägen med goda kommunikationsmöjligheter med cykel-, gång-, bil- och kollektivtrafik. Syftet är även att bevara och integrera höga natur- och kulturvärden med ny bebyggelse.



Planområdets entré via den befintliga grusvägen, med planområdet på vägens vänstra sida.

FÖRENLIGT MED 3, 4
& 5 KAP, MB

De åtgärder som medges i planen 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.)

PLANDATA



Planområdets avgränsning.

LÄGESBESKRIVNING

Ungefär en kilometer norr om Timmernabbens tätort och cirka sju kilometer från Mönsterås centrala delar ligger planområdet i Råsnäs. Området utgörs av blandskog, endast 400 meter från havet omringat av jordbruksmark. Det finns ingen direkt angränsande bebyggelse till planområdet, men öster om Strandavägen ligger ett fåtal bostadshus och en fastighet ägd av Ålem Energi AB som har delar av sin verksamhet belägen här.

Två grusvägar leder in till skogsområdet från Strandavägen och ansluter till planområdets östra delar. Stenmurarna som löper längs planområdets östra och västra sida är biotopsskyddade enligt miljöbalken. Planområdet utgörs även av ett flertal kulturlämningar i form av röjningsrösen. Sydväst om området går ett vattendrag vars strandskydd sträcker sig en bit in i planområdet.

AREAL

Områdets areal är cirka 10,7 hektar.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs idag av stiftelsen NJ och Anna Nilssons minne, vilket omfattar en stor obebyggd lantbruksenhet. Mönsterås kommun har för avsikt att köpa eller byta till sig marken från stiftelsen. För att kunna köpa mark av stiftelsen behövs först ett permutationsbeslut. Marken arrenderas idag ut i jord- och skogsbruksändamål.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnadsnämnden har i beslut 2019-03-07 gett samhällsbyggnadsavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet.

ÖVERSIKTSPLANEN

I Mönsterås Översiktsplan del 2 Kusten (2006) redovisas planområdet som *mark- och vattenområde där rekreation och rörligt friluftsliv prioriteras*. Eftersom syftet med planförslaget är att möjliggöra nya bostäder, är förslaget inte i enighet med översiktsplanen. Däremot finns en förstudie gjord för området, som pekar ut skogsområdet för planförslaget som lämplig för ny bebyggelse. En del av syftet med planen är att natur- och kulturvärden bevaras och integreras med ny bebyggelse. Genom att sådana värden skyddas, och förstärker naturliga stigar, främjas rekreation och rörligt friluftsliv i området, tillsammans med ny bebyggelse. Se vidare under *Förstudie: Mönsterås-Timmerabben*, sid. 10, samt *Park- och naturmiljö*, sid. 17.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Det finns inga gällande detaljplaner i området.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap, 1 och 4§ som innebär särskilda bestämmelser för hushållning av mark och vatten för kustområdet och skärgården. Detta innebär bland annat att ny bebyggelse inte bör lokaliseras i sådan närhet till strandområdet att allmänhetens tillträde till kusten försämrats. Ingrepp i miljön ska inte heller utgöra hinder för kustens natur och kulturvärden eller hindra utvecklingen av befintliga tätorter.

Planområdet ingick fram till 2015 i ett område av riksintressen för kulturmiljö enligt MB 3 kap 6§, men omfattas inte längre av detta riksintresse. Lämningarna i området visar dock fortfarande på höga värden av kulturmiljö.

Längs kustremsan finns ett riksintresse av skyddsnivå för enskilt avlopp, vilket innebär regleringar för avloppsanläggningar som inte är anslutna till det allmänna avloppsnätet eller gemensamhetsanläggningar. Den östra delen av planområdet är en del av detta riksintresse och därför berörs planen av skyddet. Föreslagen markanvändning är inte i strid mot miljöbalkens regler.

STRANDSKYDD

Inom planområdet gällde tidigare ett strandskydd 100 meter från vattendraget som rinner sydväst om området. Münsterås kommun ansökte om att upphäva strandskyddet och fick ansökan beviljad av länsstyrelsen, strandskyddet upphävdes 2019-08-27 (521-6301-19). Efter justering av planområdet gjordes en ny ansökan för upphävande av strandskydd för ytterligare del av planen, som beviljades av länsstyrelsen 2021-01-26 (521-607-21).



Strandskyddat vattendrag sydväst om planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Mellan Münsterås och Timmernabben finns flera intressanta områden med fornlämningar främst från järnålder, medeltid och fram till år 1850. Inom planområdet återfinns flera kulturlämningar i form av gamla stenrösen. De flesta av dessa kulturlämningar är belägna längs områdets östra del, men två röjningsrösen finns även i den västra delen av planområdet. Vid upptäckt av ytterligare fornlämningar vid markarbeten inom planområdet ska ingreppen avslutas och länsstyrelsen kontaktas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturmiljölagen.



Stenrösen längs planområdets östra sida.

FÖRSTUDIE: MÖNSTERÅS- TIMMERNABBEN



Karta från förstudien som visar en sammanfattad bild av olika allmänna intressen som sammanvägts för att identifiera lämpliga bebyggelseområden.

2013 påbörjades ett arbete med en fördjupad översiktsplan för området längs Strandavägen mellan Mönsterås och Timmernabben, med syftet att peka ut områden som lämpar sig för bostadsutveckling. 2018 beslutade kommunstyrelsen att istället fastställa dokumentet som en förstudie för området. *Förstudie: Mönsterås-Timmernabben* fastställdes av kommunstyrelsen 2018 § 208. Studien redogör för att det finns en stor efterfrågan på tomter i både Mönsterås och Timmernabben, samt en efterfrågan på större villatomter med lantlig karaktär. 2018 byggdes gång- och cykelvägen mellan de två tätorterna vilket har ökat tillgängligheten och pendlingsmöjligheter i området. Förstudien beskriver hur landsbygden mellan tätorterna har stor potential att utökas med nya byggrätter som möjliggör att fler invånare kan bosätta sig i det vackra landskapet med närhet till service, natur och hav.

Förstudien väger olika allmänna intressen, som bland annat höga natur- och kulturmiljöer, befintlig jord- och skogsbruksverksamhet, klimatförändringar med främst avseende på närhet till havet och risk för framtida tillfällig översvämning samt tillgodoser riksintressen, miljö kvalitetsnormer och miljömålen. Väster om Strandavägen finns mycket åkermark som inte lämpar sig för bebyggelse, eftersom Mönsterås kommun i största möjliga mån vill värna om sitt väl fungerande jordbruk. För att identifiera lämplig mark för bostadsutveckling har dessa intressen vägts mot varandra och landat i fem olika områden i befintliga skogsområdet som anses bäst lämpade. Råsnäs 1:1 är ett av de fem områden som identifierats.

Förstudien ligger som grund för framtida detaljplanearbete inom området, och planförslaget för Råsnäs 1:1 har utformats utifrån förstudiens ställningstagande för potentiella bostadsutvecklingsområden.

PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av detaljplaner, plan och bygglagen PBL 4 kap 34 § samt miljöbalken MB 6 kap 11, 12 och 16 §§, ska kommunen genomföra en bedömning om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet måste en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Som stöd för kommunens ställningstagande har en undersökning, daterad 2019-04-27 upprättats och bifogas planhandlingarna. Planförslaget medför att ej tidigare detaljplanelagd mark kommer att tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Den bebyggelse som planen medger tillsammans med planerad matargata bedöms inte orsaka betydande störningar eller risker för människor eller miljö. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan för området.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIK

Området mellan Mönsterås och Timmernabben har höga kulturhistoriska värden och kulturlämningarna på platsen visar spår ända från järnåldern. Den kulturhistoriska karaktären är återkommande genom hela området men de flesta kulturlämningarna är belägna väster om Strandavägen. Här finns bland annat Kronobäcks klosterruin som byggdes under 1400-talet och här har även hittats fynd så som stensättningar, resta stenar samt en treudd.

Området kring Råsnäs kännetecknas av odlings- och röjningsrösen samt av de havsstrandängar som breder ut sig längs kusten. Många av de befintliga bostäderna i närhet till planområdet har samma utbredning idag som under tidigt 1900-tal. Råsnäs herrgård har anor från 1756.

MARK, VEGETATION OCH DJURLIV

Marken runt planområdet har en tydlig lantlig karaktär med öppna vyer över åkermark och havsstrandängar. Planområdet består främst av barrskog som tall, gran och en. Barrskogen är på vissa ställen även uppblandad med lövträd som björk och ek. Lövskog och gamla ekar är särskilt viktiga för ekosystemet och bör bevaras vid en exploatering av området.

Inga rödlistade arter finns registrerade inom planområdet. Däremot ska det finnas en förekomst av ekoxar i närheten, längs Strandavägen. Skalbaggarten är märkt med benämningen SB i Artskyddsförordningen vilket betyder att populationen i Sverige inte är helt tillfällig, samt att bevarandeområden bör utses för arten. Skalbaggens naturliga habitat är öppna beteshagar med ekskog, vilket planområdet inte utgörs av.

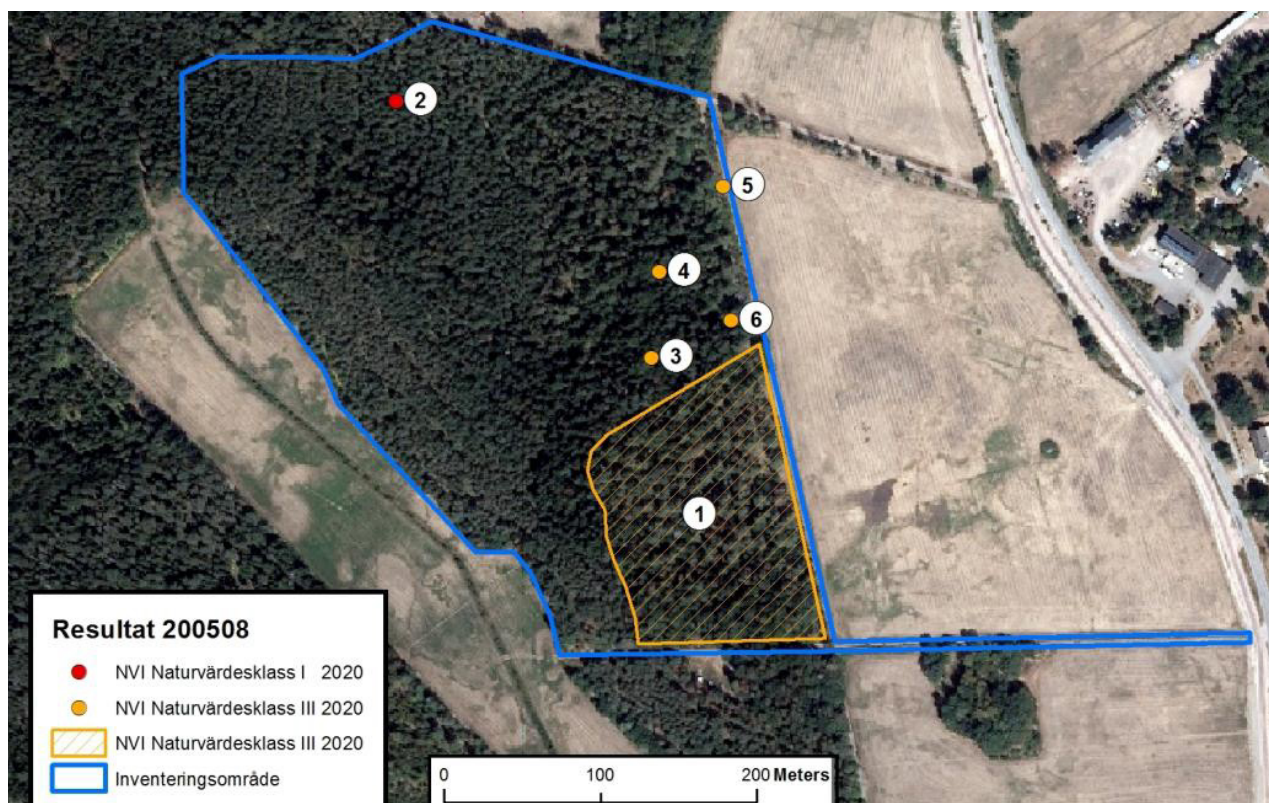
I närheten av planområdet finns skogsområden som Skogsstyrelsen har pekat ut som platser med höga naturvärden. Områdena i norr och i söder är utpekade som ädellövskog, en särskilt ekologiskt värdefull miljö som bör bevaras. Området i mitten är ett nyckelbiotopsområde vid namn *Gamla ekar Skjoleholm*, här finns bland annat en upphörd beteshävd och rikligt med döda träd och högstubbar.



Skogsområdena, markerade i grönt, är utpekade som särskilt värdefull natur av Skogsstyrelsen.

NATURMILJÖ

En naturvärdesinventering av planområdet har utförts 2020-05-08 av Ekologa, se bifogad bilaga. Naturvärdesinventeringen har identifierat naturvärdesobjekt inom planområdet, med klassvärde 1 och 3. På kartan nedan redovisas objekten geografiskt. Ett av naturvärdesobjekten är ett ytobjekt (1), och fem är punktobjekt (2-6).

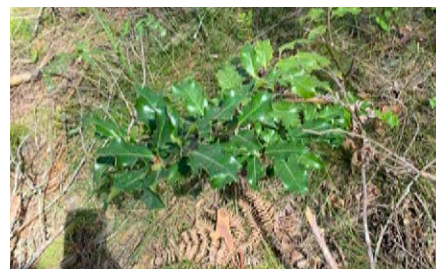


Naturvärdesobjekt 1 är ett större område som består av sekundär blandskog med en naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området är en avgränsad tidigare gräsmark med lång hävdkontinuitet. Idag består området av blandskog, med framförallt äldre tall och inslag av sekundära lövträd som asp, sälg, vårtbjörk och ädellöv. Inom området finns viktigt subtrat, för ekologisk mångfald, i form av liggande och stående död ved av gran, tall och vårtbjörk. Området har ett påtagligt naturvärde, framförallt på grund av den breda artrikedom som finns.



Del av naturvärdesobjekt 1, med vy ut från planområdet. Spår av tidigare gräsmark syns tydligt på vissa håll.

Naturvärdesobjekt 2 ligger i nordvästra planområdet och består av sju plantor järnek. Järneken har naturvärdesklass 1 och är en akut hotad art enligt rödlistan 2020. Plantorna som identifierats i planområdet är på ca 60 samt 30 cm höga. Dessa anses med stor sannolikhet vara förvildade, beroende på att de är ungefär lika i storlek samt att de växer inom en gallrad tallplantering.



TVå av de järneksplantor som finns inom planområdet.

Naturvärdesobjekt 3, 4 och 5 ligger i östra planområdet och består av grövre asp som mäter ca 160-180 cm omkrets. Dessa har klassats med naturvärdesklass 3.

Naturvärdesobjekt 6 ligger i planområdets östra del mot stenmuren. Det är ett skyddsvärt träd och är ett vindfälle av gran som mäter 176 cm omkrets. Granen har en naturvärdesklass 3.



Naturvärdesobjekt 6, vindfälld gran som ligger mot stenmuren.

KULTURMILJÖ

Området är starkt präglad av kulturlämningar, framförallt i form av stenmurar, odling- och stenrösen. Stenmurarna längs planområdets östra och västra gräns är biotopsskyddade enligt miljöbalken 7 kap 11 § och får ej rivas. På kartan nedan illustreras de stenmurar och kulturlämningar som identifierats i området. Det är framförallt odlingsrösen och stenrösen som påträffats i planområdets östra delar.



Illustrativ karta över stenmurar och kulturlämningar i området.



Stenrösen (t.v) och den stora stenmuren som avgränsar planområdet med åkermarken (t.h).

JORD- OCH SKOGSBRUK

En av Mönsterås kommuns viktigaste näringar är jord- och skogsbruket. Området kring Strandavägen består framförallt av jordbruksmark, vilket ses som en tillgång i området. Många av de havsstrandängar och betesmarker längs kusten ingår i Jordbruksverkets äng- och betesinventering som utfördes mellan 2002-2004. Inventeringen redovisar vilka typer av ängs- och betesmarker som finns samt värdet av dem. Strax öster om planområdet finns värdefulla havsstrandängar av Östersjötyp, artrika torra-friska låglandsgräsmarker av fennoskandinavisk typ och kultiverad betesmark. Då jordbrukslandskapet i området omfattas av höga kulturvärden och är en av Mönsterås viktigaste näringar bör denna mark ej tas i anspråk.

Havsstrandängarna, gräsmarken och jordbruksmark finns öster om planområdet. Väster om planområdet sträcker sig skogsmark ända ut mot E22. Planområdet består av skogsmark och arrenderas idag ut i skogsbruksändamål.

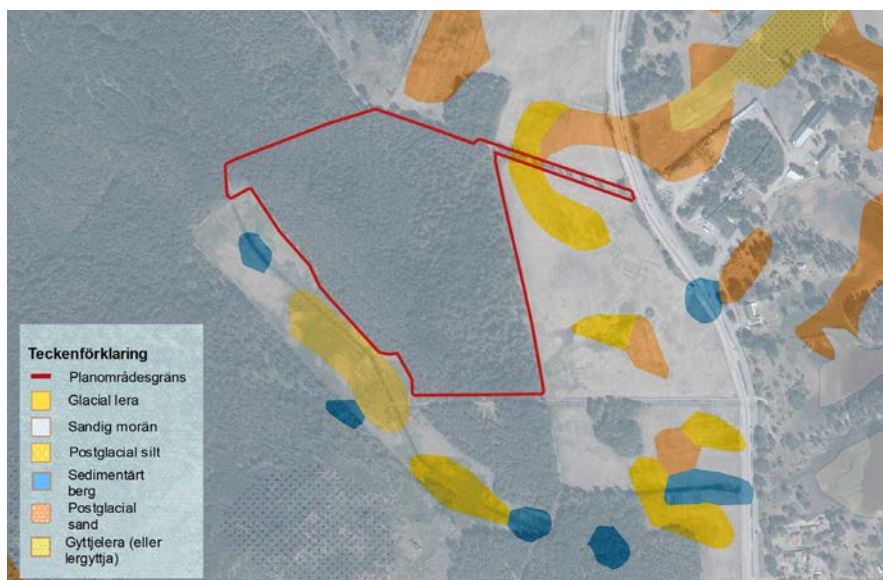
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets markförhållanden utgörs helt av jordarten sandig morän och sandsten som berggrund, enligt SGU jordart- och berggrundskarta. Jordarten sandig morän har enligt SGU en medelhög genomsläpplighet, detta varierar dock beroende på kornstorlek och läge i terrängen.

Marken i området sluttar ned mot havet från sin högsta punkt i norr +10,13 meter ner till respektive +4,38 meter i planområdets sydvästra gräns. Skillnaden är 5,75 meter.

Inga kända föroreningar finns inom området. 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. Föroreningsnivåerna som gäller för planområdet är känslig markanvändning (KM) inom kvartersmark för bostäder. Mindre känslig markanvändning (MKM) ska gälla för allmän platsmark, så som gata och naturområden.



Illustrativ karta över jordarterna på platsen.

RADON

För det aktuella området har i dagsläget ingen radonundersökning utförts. Enligt SGU:s översiktliga redovisning avseende radon kan man anta att detta planområde bör klassas som låg/normalradonmark.

LUKT OCH ALLERGENER

Öster om planområdet finns idag djurhållning, på fastigheten Råsnäs 1:9. Avståndet mellan planområdet och befintlig djurhållningsverksamhet är ca 400 meter. Det finns inga nuvarande rekommendationer om skyddsavstånd mellan denna typ av verksamhet och bostäder. Studier visar att allergener, framför allt från häst, inte sprider sig så långt som forskare tidigare trott, utan faller lokalt kring djuren. Planområdet ligger i direkt anslutning till jordbruksmark, och i en lantlig miljö. Lukt från djurhållning eller jordbruksverksamhet kan förekomma, men bedöms inte vara en olägenhet för människors hälsa.

RISK OCH SÄKERHET HÖGT VATTENSTÅND

Enligt kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk för området. All kvartersmark samt all allmän platsmark ligger minst +3,0 meter ovan nollplanet. Dagvattenledningarna dimensioneras så att fyllda ledningar ska klara ett 10-minuters regn med en återkomsttid av 2 år. För ett 10-minuters regn med en återkomsttid av 10 år ska ledningarna klara en trycklinje i marknivå.

BOSTÄDER	Lokaliseringen sker på blandskogsmark innanför de stenmurar som omringar planområdet. Ingen bebyggelse angränsar direkt till planområdet, men på östra sidan av Strandavägen ligger några bostadsrätter samt en fastighet ägd av Ålem Energi AB som har delar av sin verksamhet belägen här.
KOMMERSIELL SERVICE	De boende förutsätts nyttja och skapa ett bättre underlag för befintlig service i samhället.
OFFENTLIG SERVICE	Planområdet tillhör förskolan Skutans upptagningsområde för barn i åldern 1-5 år. Avståndet till förskolan är cirka 3 km. För skolbarn i åldern 6-12 är Tillingeskolan det närmsta alternativet på cirka 1,5 kilometers avstånd. Fritidshemmet Jollen erbjuder plats för barn i åldern 6-12 år. Parkskolan i Mönsterås erbjuder både högstadieskola och gymnasium. Mönsteråsgymnasiet är den närmsta gymnasieskolan och är belägen ca 7 km ifrån planområdet. I anslutning till skolområdet återfinns Mönsterås Vattenpalats. Hälsocentral finns i Mönsterås.
LEK OCH REKREATION	Timmernabbens idrottsplats ligger cirka 1,8 kilometer från planområdet. Lite längre bort ligger även Ålems scoutkår, cirka 3,6 kilometer från området. På cirka 3 kilometers avstånd nås Timmernabbens hamn, och i närhet till den finns flera badplatser. Ungefär 4 km norrut ligger Kronobäcks klosterruin och Kronobäcks våtmark, ett rekreationsområde där man kan vistas i unik natur.
PARK- OCH NATURMILJÖ	Flera natur och promenadstråk finns i anslutning till planområdet. Kustlinjen och en mindre naturhamn ligger cirka 350 m bort från området. Följer man en grusväg 700 m längs strandlinjen så kommer man även till Råsnäs herrgård. Strandavägens nyligen utbyggda cykel- och gångväg skapar möjlighet att ta sig in till Timmernabben med ett promenadavstånd på endast 10 minuter. Cykelavståndet till Mönsterås är cirka 17 minuter. En naturlig stig finns i planområdets östra del, den slingrar sig mellan kulturlämningarna och knyter an till de två grusvägarna vid planområdet. Grusvägarna som stigen ansluter till går sedan att följa in genom skogsområdet och ut på åkern väster om planområdet, där man lätt kan ta sig tillbaka till startpunkten. Det lilla promenadstråket som omringar planområdet är cirka 1 km långt, men vill man gå längre finns det gott om mindre stigar och avtagsvägar in i skogsområdena runt om.



Stigen slingrar sig in mellan stenrösen i östra delen av planområdet.



Promenadstråkets sträckning runt planområdet.

GATUNÄT

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 627, Strandavägen, öster om planområdet. Strandavägen, även kallad *Mönsterås Kustväg*, beskrivs som en "småländsk idyll" och är skyltad som turismväg. Vägen tros haft samma sträckning i 300-400 år och sträcker sig mellan vackra alléer, stenmurar och hav.

Enligt Trafikverkets Nationella Vägdatabas (NVDB) har flödet på Strandavägen mätts upp till 1700 fordon per årsmedeldygn, varav cirka 6% är tung trafik.

per årsmedeldygn. Aktuell hastighetsgräns för Strandavägen i anslutning till planområdet är max 70 km/h.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Mönsterås kommuns cykel- och gångnät utökades 2018 med sträckan mellan Mönsterås och Timmernabben. Från planområdet finns därmed en separerad gång- och cykelväg till de båda tätorterna. Vidare från Timmernabben finns separerad gång- och cykelväg ända till Ålem. Det finns därmed mycket goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik i närområdet och mellan tätorter i kommunen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplatsen Råsnäs ligger längs Strandavägen, cirka 250 meter öster om planområdet. Denna försörjs under vardagar av Kalmar länstrafik, med en ungefärlig turtäthet på en timme med linje 163.

PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

PLANERAD BEBYGGELSE

Planförslaget möjliggör för stora och naturnära villatomter med utblickar över kust- och jordbrukslandskapet. Syftet med planen är att integrera ny bebyggelse med de befintliga natur- och kulturvärden som finns i området. Utformningen av bostadsområdet har tagit hänsyn till de kända värden som identifierats.

Det ska vara en traditionell lantlig karaktär i området, och området ska inte uppfattas som tätbebyggt. Därför reglerar plankartan en minsta fastighetsstorlek på 1500 m², för att kunna erbjuda stora fastigheter. Bostäder med traditionell lantlig prägel kan vara både mindre torp och stora trähus. Befintliga bostäder längs Strandavägen består till störst del av stora röda trähus, men även inslag av ljus puts och sten som fasadmateriäl. För att möjliggöra stora hus reglerar plankartan en generös största byggnadsarea på 300 m² per fastighet. Planen möjliggör för tvåvåningshus.

Kommunfullmäktige antog 2016 en träbyggnadsstrategi, som bör eftersträvas vid nybyggnation. Plankartan reglerar inte träbyggande, men trä bör alltid prövas som förstahandsval för både stomme och exteriöra delar. En ekologisk grundsyn och ett kretsloppstänk bör tillämpas vid uppförandet av byggnaderna. Grundläggande är sunda byggmaterial och metoder med så liten miljöbelastning som möjligt.

LANDSKAPET

Planområdets omgivning av skog och jordbrukslandskap bidrar till en spännande närmiljö. Jordbruket i planområdets närhet är tänkt att fortsätta brukas även när bostadsområdet kommer på plats och bevattningsledningar kommer att inkluderas i byggnation av den nya tillfartsvägen. Varken bostadsområdet eller jordbruket beräknas störas av den geografiska närheten

mellan dem. Blandskogen som sparas i utkanterna av planområdet skyddar även bostadsområdet från störningar och insyn utifrån. Det bevarar även de estetiska värdena av den öppna lantliga karaktären som finns i området. I planområdets ytterkanter återfinns även de flesta lövträden på platsen, vilka är särskilt viktiga att bevara.

Detaljplanen tar en mindre yta jordbruksmark i anspråk för tillfartsgatan. Då jordbrukslandskapet i området omfattas av höga kulturvärden och är en av Mönsterås viktigaste näringar bör denna mark ej tas i anspråk vid framtida exploatering. Dragningen av gatan bedöms dock inte påverka den omkringliggande kulturmiljön eftersom så liten del av jordbruksmarken tas i anspråk och en grusväg redan är etablerad. Enligt miljöbalken 3 kap 4 § får jord- och skogsbruksmark tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Marken får endast tas i anspråk om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

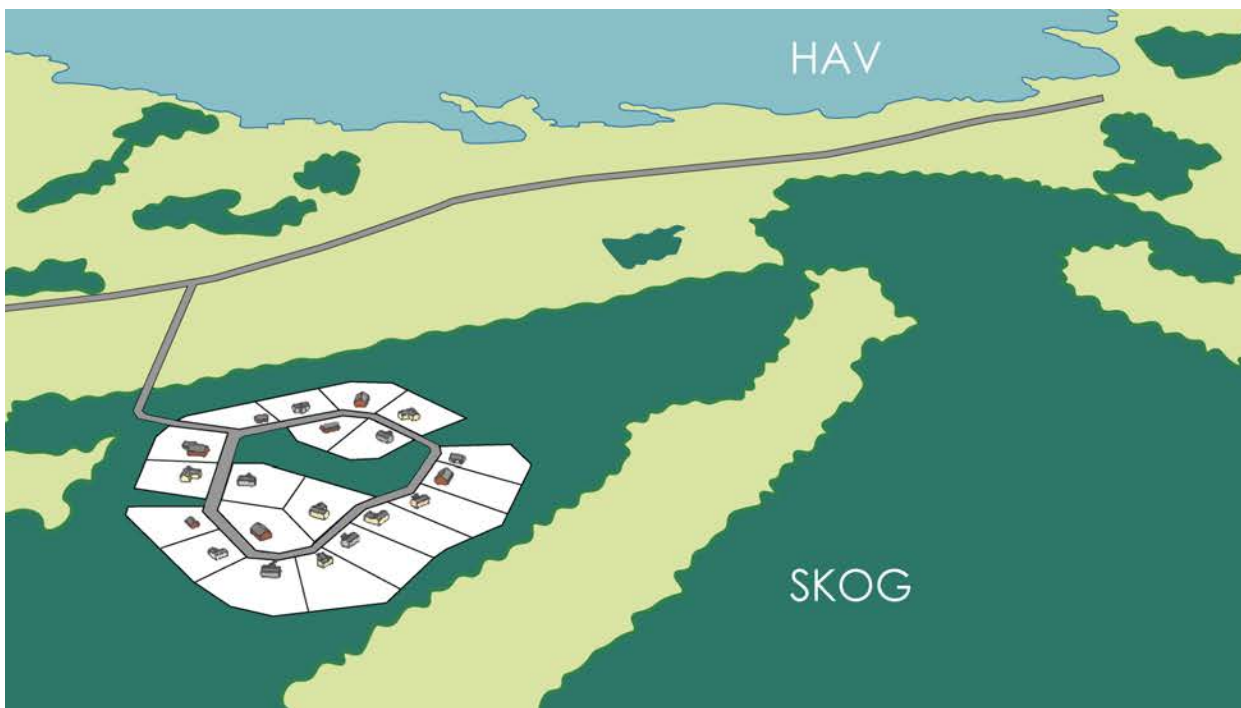


Illustration över planområdets utformning.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Höga natur- och kulturvärden har identifierats i planområdet. I södra planområdet finns ett större område med naturvärden, klassat som påtagligt naturvärde. Detta område planläggs som NATUR-mark, med kommunalt huvudmannaskap, för att bevara dess värden och försäkra att ingen bebyggelse hamnar här. Naturvärdesinventeringen har även visat på påtagligt naturvärde för fyra träd, tre grova aspar och en vindfallen gran. Kommunens landskapsingenjör

har undersökt de identifierade träden, och på grund av håligheter i asparnas stam bedöms träden ha en kort livstid och riskerar falla naturligt inom en 20-års period. Av säkerhetsskäl på grund av den planerade bebyggelsen i asparnas direkta närhet bedömer kommunen det som lämpligt att ta ner träden, och även säkerställa rotvältan så den inte utgör en fara. Kommunen har för avsikt att ta tillvara på de ekologiska värden i asparna genom att istället placera ut dem inom planområdets naturmark som liggande ved. Den vindfallna granen kommer även den behöva flyttas med hänsyn till stenmuren den vilar på idag.

Inom planområdet finns buskar av järnek, med en högsta klassificering. Järneken hamnar på föreslagen kvartersmark. Vid genomförandet behöver därför järnekarna flyttas till NATUR-mark för att bevara värdet av plantorna, men inte försvåra en exploatering av området. Järneken flyttas med fördel till NATUR-område med skydds-bestämmelse i plankartan.

Befintliga stenmurar, odlingsrösen och stenrösen som finns i planområdets utkanter skyddas och bevaras i planen, genom en q-bestämmelse. I nära anslutning till dessa kulturvärden finns en naturligt upptrampad stig. Stigen bevaras och förstärks i planen. Vid genomförande av planen rensas buskage och snårig vegetation upp i anslutning till stigen för att möjliggöra rörelse för de som vill bruka naturområdet. Bostadsområdets tillkomst bredvid kulturlämningarna bedöms inte påverka kulturmiljön.

Lantliga tomter omgivna av skog och jordbrukslandskap kan både ge möjlighet till en aktiv fritid och att de boende kan ta del av det levande kulturlandskapet eftersom skogs- och jordbruk i planområdets närhet ska fortsätta brukas. Tillfartsgatan in till området löper längs en befintlig grusväg för att i så liten utsträckning som möjligt påverka den omkringliggande natur- och kulturmiljön.

Planförslaget bedöms inte ha en påverkan på den befintliga verksamhet med djurhållning som finns i området.

Naturområdet som ligger mellan de tänkta bostadshusen har planlagts som NATUR₁, där området har enskilt huvudmannaskap. För närmare beskrivning av detta område, se sid. 27-28, *Genomförande - Organisatoriska frågor - Huvudmannaskap*.

GATA OCH TRAFIK

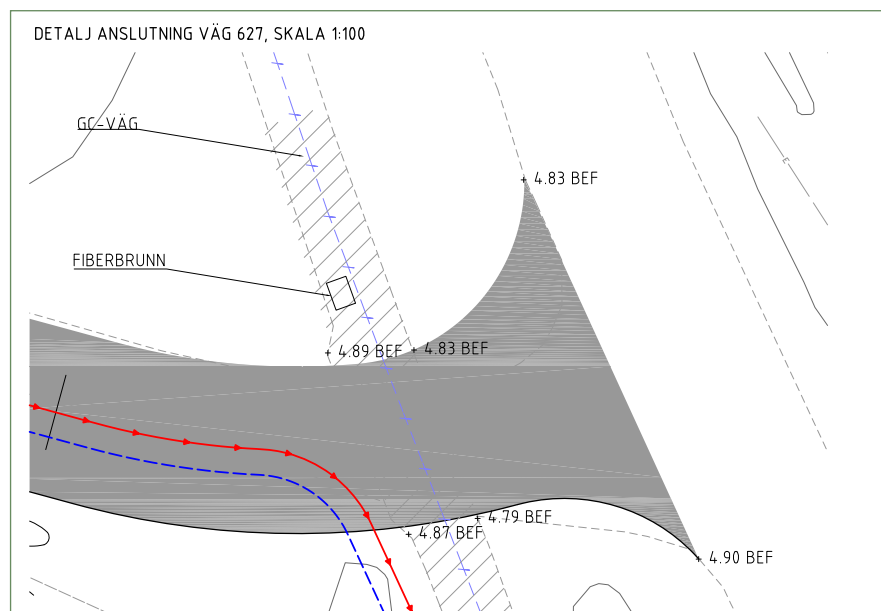
Huvudtillfart till planområdet kommer ske via Strandavägen, via en befintlig grusväg som leder till bostadsområdet. Utformningen på grusvägen ändras inte, men gatan kommer behöva breddas för att även göra plats till gång- och cykeltrafik som kan ansluta till det befintliga cykelnätet. Därmed kommer gatan ta en liten del av befintlig åkermark i anspråk, eftersom grusvägen måste breddas. Åkermarken rörs dock inte mer än nödvändigt. Området för GATA är ca 12 meter brett för att möjliggöra att vägen antingen breddas söderut eller norrut. Gatubredden inom området föreslås vara 6.5 meter belagd yta med intilliggande sidoområde.

Längs planområdets östra gräns sträcker sig en biotopskyddad stenmur. Där stenmuren möter planlagd GATA kan delar av stenmuren behöva tas ner, om gatan breddas söderut. Om stenmuren behöver justeras måste kommunen ansöka om dispens från biotopskyddet, enligt 7 kap. 11 § MB. En eventuell justering av stenmuren bör kunna göras på ett sådant sätt att grunden till stenmuren inte rubbas. Inga större naturvärden i övrigt påverkas av gatan.

Den nya bebyggelsen kommer generera en viss ökad mängd biltrafik. Från nytillkomna bostäder beräknas tillskottet bli cirka 95 fordonsrörelser/årsmedeldygn, om man räknar med 5 fordonsrörelser per bostad och dag. Idag är högsta tillåtna hastighet på Strandavägen 70 km/h.

Planförslaget kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet, och det är kommunens intention att säkerställa en trygg och säker vägkorsning, med lämplig hastighet i anslutning till den. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av exploatören/kommunen. Åtgärder ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU (Vägar och Gators Utformning). Trafikverket är väghållare för den befintliga gång- och cykelvägen. Plankartan reglerar att markens höjd vid den befintliga gång- och cykelgatan ska vara minst +4,8 meter över nollplan för att säkerställa den befintliga utformningen av gång- och cykelvägen.

Parkering för boende löses inom respektive fastighet.



Ritningsskiss över gatans tänkta anslutning till Strandavägen, samt hur gång- och cykelvägens placering säkerställs vid anläggandet.

TEKNISK
FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Planområdet ligger i anslutning till det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp (VA). Nya ledningar för vatten-, spillvatten, och dagvatten läggs i huvudsak i gatumark. Spillvattnet ansluts till det befintliga kommunala VA-systemet strax öster om väg 627, Strandavägen. Systemet utformas som ett självfallssystem. Avledningen till befintligt VA-system sker via en tryckledning från området till en punkt öster om Strandavägen, och passage av vägen sker med rördrivning. Renvattnet har samma sträckning som spillvattenledningen. Vattenförsörjningen sker via överföringsledningar från en ytvattentäkt i Finsjö. Tillåtet råvattenuttag och reningskapacitet är tillräckligt och täcker områdets behov.

Dagvatten

Dagvatten är tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på ytan av mark eller konstruktion, till exempel regnvatten, smältvatten, spolvatten, framträngande grundvatten. Dagvatten som leds från detaljplanerat område klassas enligt miljöbalken som avloppsvatten om avledningen inte gäller för enbart en eller några fastigheters räkning.

Det exakta innehållet i dagvattnet kan inte anges generellt. För föreslagen plan kommer troligen föroreningarna att komma från punktutsläpp från hårdgjorda ytor som tak och gator. Det kan även förekomma diffusa utsläpp såsom atmosfäriska nedfall. De vanligaste utsläppen består av metaller och kolväteföreningar och är vanligen bundna till partiklar.

Dagvattensystemet bör utöver en renande effekt, även ha en utjämnande effekt. Avvattningen bör därför ske där det är lämpligt över kvarters- och naturmark. Vanligtvis utformas takavvattningen så att utkastarna leds mot tomtens grönytor. För sommarbevattning är omhändertagande av regnvatten på tomtmark i större eller mindre kärl ett utmärkt alternativ för bevattning. Dessa kärl kan ha olika storlek och kan placeras över eller under marknivån. Detta är dock inget som kan föreskrivas i planbestämmelserna utan något som kan spridas till de boende.

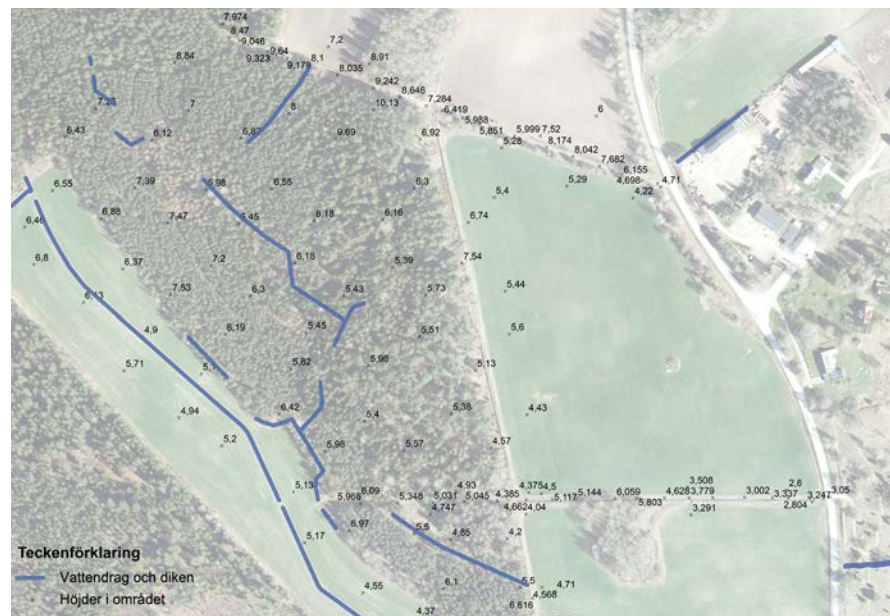
Kommunen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär åtgärder som syftar till att förhindra eller minska mängden dagvatten. Där LOD tillämpas leds dagvatten inte bort i ledning direkt från stupröret utan infiltreras vanligen i närliggande mark. Genom att tillämpa LOD minskar dagvattnets belastning på ledningsnätet, reningsverk och recipienten.

Planområdets lägsta parti sträcker sig genom mitten av planområdet. Avvattning av denna yta sker idag via ett dikessystem med sitt huvudsakliga utlopp mot åkern i väster. Viss avvattning sker även mot söder.

Inom kvartersmark sker avvattningen genom de planerade dagvattenledningarna. Avrinningen ska passera ett fördröjnings- och infiltrationsmagasin innan vattnet avleds till dikessystemet i väster. Dagvattenledningarna

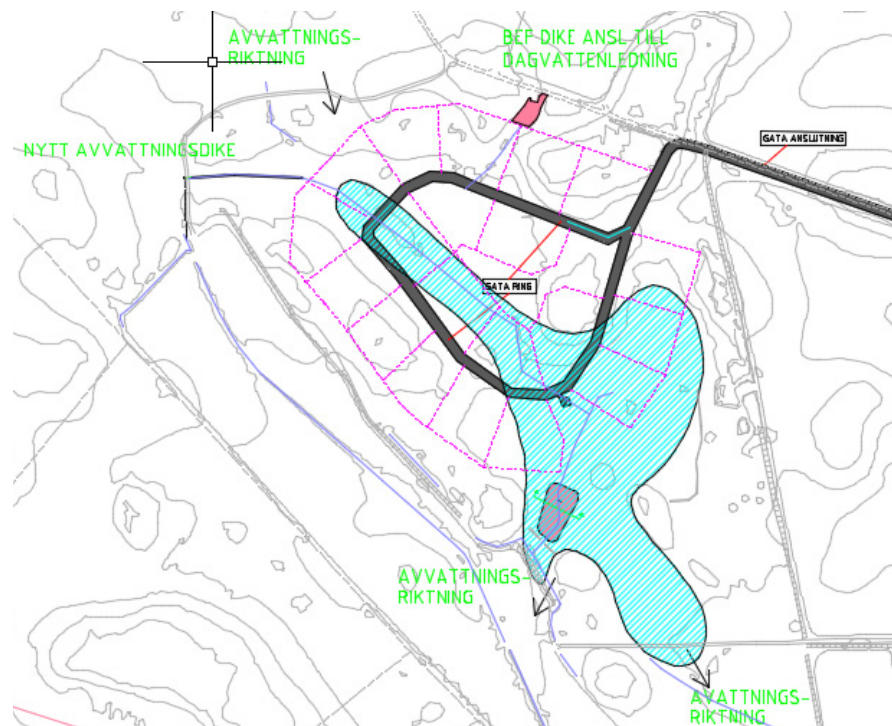
dimensioneras så att fyllda ledningar ska klara ett 10-minuters regn med en återkomsttid av 2 år. För ett 10-minuters regn med en återkomsttid av 10 år ska ledningarna klara en trycklinje i marknivå.

De redan etablerade diken i området används i omhändertagandet av dagvattnet, se karta nedan. I planförslaget har gatan och kvartersmarken utformats utifrån de befintliga diken som finns, som ska fortsätta fungera som dagvattendike för att förflytta dagvattnet från planområdet mot vattendraget i sydväst. För att undvika att det uppstår vattensamlingar mot tomterna i nordväst bör ett nytt avvattningsdike dras från dessa tomter mot det befintliga dikessystemet i väster.



Befintliga diken och höjder i området.

Genom att utloppet är reglerat med ett fördröjnings- och infiltrationsmagasin samt släppbrunn i diket som leder ut mot vattendraget sydväst om planområdet, så kommer en sedimentering av föroreningarna att ske. För att undvika att oljeutsläpp från området ska kunna nå recipienten ska släppbrunnen efter fördröjnings- och infiltrationsmagasin förses med stängningsbar lucka på utgående ledning.



Illustrativ karta över områdets avvattningsriktningar samt föreslagen dagvattenhantering.

Elförsörjning

Ålem Energi AB svarar för elförsörjningen till området. 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 att provas. Nybyggnationers specifika energianvändning styrs enligt Boverkets byggregler, BBR.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt anvisningarna i kommunens avfallsplan och renhållningsordning. Närmaste återvinningsstation för allmänheten ligger cirka 1 kilometer söderut längs Strandavägen, i Timmernabben.

Fiber

Fibernät finns utbyggt i anslutning till planområdet.

MILJÖ-
KVALITETSNORMER**Brandskydd**

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är >15 minuter. Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Detta granskas i samband med bygglovet. Brandposter finns i angränsande område men i samband med VA-utbyggnaden inom planområdet kommer behovet av brandposter ses över.

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

Detaljplanen medger användningen B, bostäder, vilket kan innebära en ökad trafik. Inget buller från omkringliggande vägar förväntas störa boende inom planområdet. Enligt Trafikverkets NVDB har flödet på Strandavägen mätts upp till 1700 fordon per årsmedeldygn, varav cirka 6% är tung trafik. Bullernivåerna vid planområdets ytterkant mot Strandavägen har uppmätts till 48,2 dBA samt 54,8 dBA vid maxnivå. Boverkets riktlinjer för bullernivåer är att de inte bör överstiga 50 dBA utanför bostaden. Eftersom inga bostäder kommer placeras så nära planområdets gräns görs bedömningen att bullernivåerna inom planområdet är goda. Avståndet till Strandavägen är cirka 200 meter i norra delen av planområdet och 280 meter i södra delen. Väg E22 ligger cirka 550 meter väster om området, den täta blandskogen förhindrar dock buller från att nå planområdet från detta håll. Bullernivåerna till planområdet bedöms inte medföra skadliga risker för människors hälsa och inte heller överskrida gällande MKN.

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 ifråga. Detaljplanen medger byggrätter för bostäder, och bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att MKN riskerar att överskridas.

Planområdet är beläget i delavrinningsområdet mot *Lövöområdet* *se namn*. Delavrinningsområdet omfattar en landyta på cirka 2500 hektar med 2 mindre vattendrag som mynnar ut i Lövöområdet. Det finns fastställda MKN för samtliga vattenförekomster i Sverige. För planområdet är Lövöområdet närmaste definierad vattenförekomst. Ytvattenförekomsten är statusklassad med avseende på ekologisk och kemisk status. Den ekologiska statusen för Lövöområdet är måttlig. Den kemiska statusen klassas som god. Denna typ av exploatering alstrar i regel små mängder föroreningar inom området. Avvattningen sker huvudsakligen via ett öppet fördröjnings- och infiltrationsmagasin innan avledningen sker mot Lövövikens i ett öppet dikessystem. Detta gör att en naturlig rening på mellan 40-80% kan förväntas. Bedömningen är att det inte kommer att ske ett ökat tillskott av föroreningar till recipienten efter exploatering.

Marken i planområdet avvattnas idag via ett dikessystem med sitt huvudsakliga utlopp mot åkern i väster där befintlig markanvändning är odlingsmark. Viss avvattning sker även mot söder. Med de områden som kommunen avser att nyttja för dagvattenhantering bedöms påverkan på recipienten inte påverkas eller alternativt minskas beträffande näring.

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

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

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

Trygghet och säkerhet

Trygghet kan definieras som upplevd säkerhet. Det finns flera trygghetsskapande aspekter, till exempel god belysning, god överblick över olika delområden, men det kan även vara rörelser i form av fordon och människor. Gatorna inom området planerar att vara upplysta. Cykel och gångvägar i hela området ger goda förutsättningar för alla sorters trafikanter att röra sig tryggt i gaturummet.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande och beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under vintern/våren 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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.

Mönsterås kommun ansvarar för detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

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

för underhåll och skötsel för all allmän platsmark, förutom området som i planförslaget betecknas med *a1*.

NATUR₁, som i planförslaget betecknas med *a1*, är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Enligt PBL 4 kap. 7 § kan undantag från huvudregeln om kommunalt huvudmannaskap göras om särskilda skäl föreligger. Särskilda skäl till att delar av planen föreslås ha enskilt huvudmannaskap är att det i samband med nybyggnation för området lämpligtvis har en enhetlig förvaltning mellan fastighetsägarna. I NATUR₁-området kommer i planens genomförande en gemensamhetsanläggning för skötsel och underhåll av naturområdet bildas. Ett annat skäl till enskilt huvudmannaskap är att området, med en tydlig lantlig karaktär, ligger mellan två samhällens ytterområden. Detta område kommer enbart användas av de boende i området. Sannolikt kommer även de boende i området önska en högre skötselnivå än kommunens sed för NATUR-mark. Det är därmed lämpligt och rimligt att det blir en gemensamhetsanläggning med enskilt huvudmannaskap, där de boende själva ansvarar för ytan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen står för kostnader för anläggande av gator, allmän platsmark samt framdragande av VA och bredband till nya fastigheter. Kommunala kostnader för drift och underhåll av nyttillkommen allmän platsmark, gator och natur tillkommer, men ej inom område som på plankartan betecknas med *a1*.

För bebyggelse och anläggningar ska exploatör stå för byggande och kostnader. Markundersökningar i samband med att tomterna exploateras utförs och bekostas av berörd exploatör/byggherre.

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.

Ett finansierings- och genomförandeavtal kommer att tecknas mellan kommunen och Trafikverket vid genomförandet av ny gatukorsning. Av avtalet ska ansvarsgränser avseende ägande, drift och underhåll klargöras. Åtgärderna samt anslutning till det statliga vägnätet bekostas av kommunen.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR & KONSEKVENSER

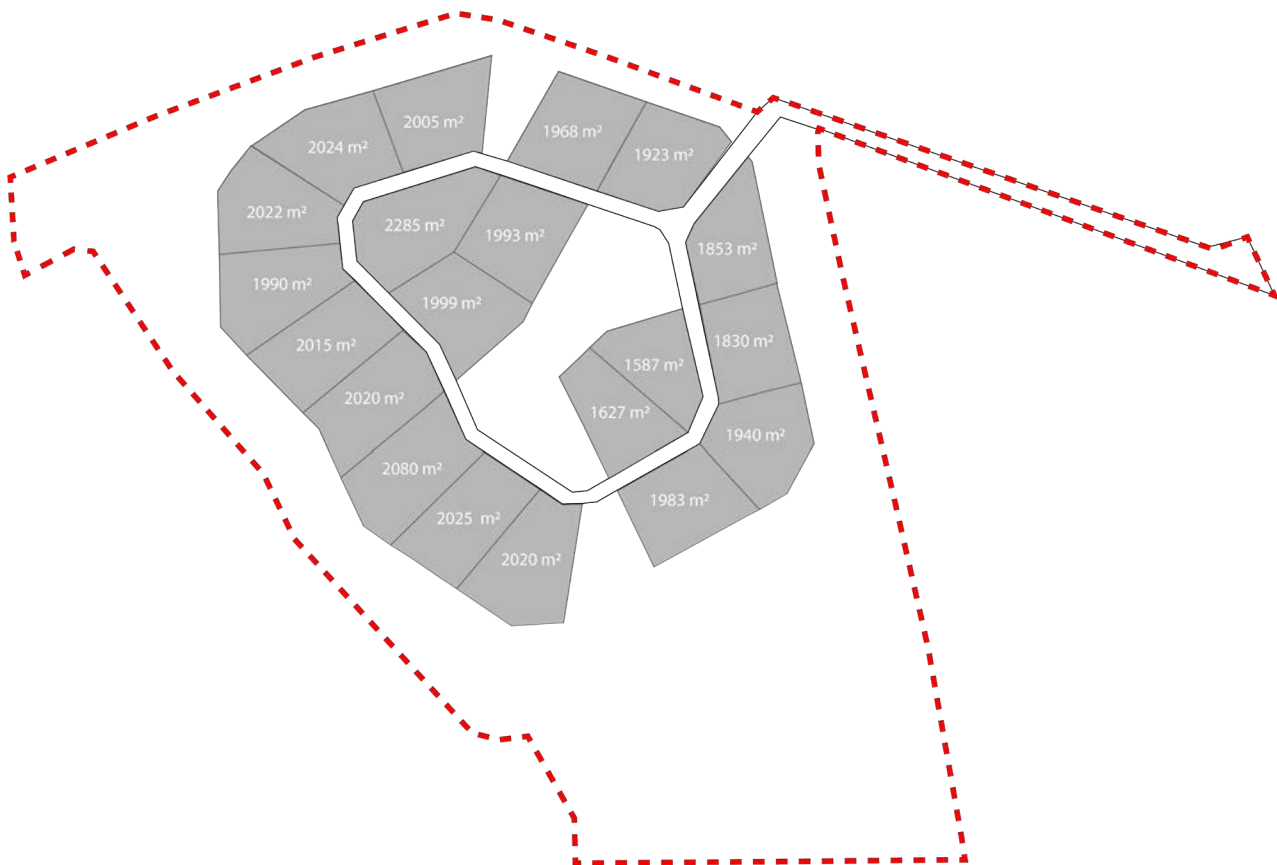
Marken inom planområdet ägs idag av stiftelsen NJ och Anna Nilssons minne, vilket omfattar en stor obebyggd lantbruksenhet. Mönsterås kommun avser att byta mark med stiftelsen för del av Råsnäs 1:1.

Den allmänna platsmarken omfattas av en inlösningskyldighet. Vid inlösen av allmän platsmark kan kommunen utan fastighetsägares medgivande lösa in mark. Ersättning ska regleras för marken vid eventuell tvångsinlösen.

Kvartersmarken möjliggör avstyckning av nya fastigheter. Markägaren ansvarar för att erforderliga fastighetsbildningar genomförs när detaljplanen vunnit laga kraft. Markägaren bekostar fastighetsbildningen. Ledningar inom planområdet förläggs i gatumark.

Exploatören ansvarar för avstyckning av tomterna, och i samband med detta att gemensamhetsanläggning skapas med tomterna som andelsägare. Att fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning föranleder en kostnad för andelsägarna.

Fastigheterna inom kvartersmark får enligt planförslaget inte understiga 1500 m². Fastigheterna föreslås utformas enligt illustrationen nedan, där fastigheternas areal är mellan 1587 m² och 2285 m².



Förslag på fastighetsindelning och dess storlek.

ETAPPINDELNING

Området är tänkt att byggas etappvis. Förslaget på indelning är oberoende av VA-nätet eftersom samtliga ledningar i området ansluts via självfall till det befintliga ledningsnätet. Vid etapp 1 bör planerade dagvattenåtgärder så som

fördröjnings- och infiltrationsmagasin etableras i samband med exploateringen. I första etappen kan 14 fastigheter etableras, och i andra etappen kan ytterligare 6 fastigheter tillkomma. En illustration över etappindelningen visas nedan.

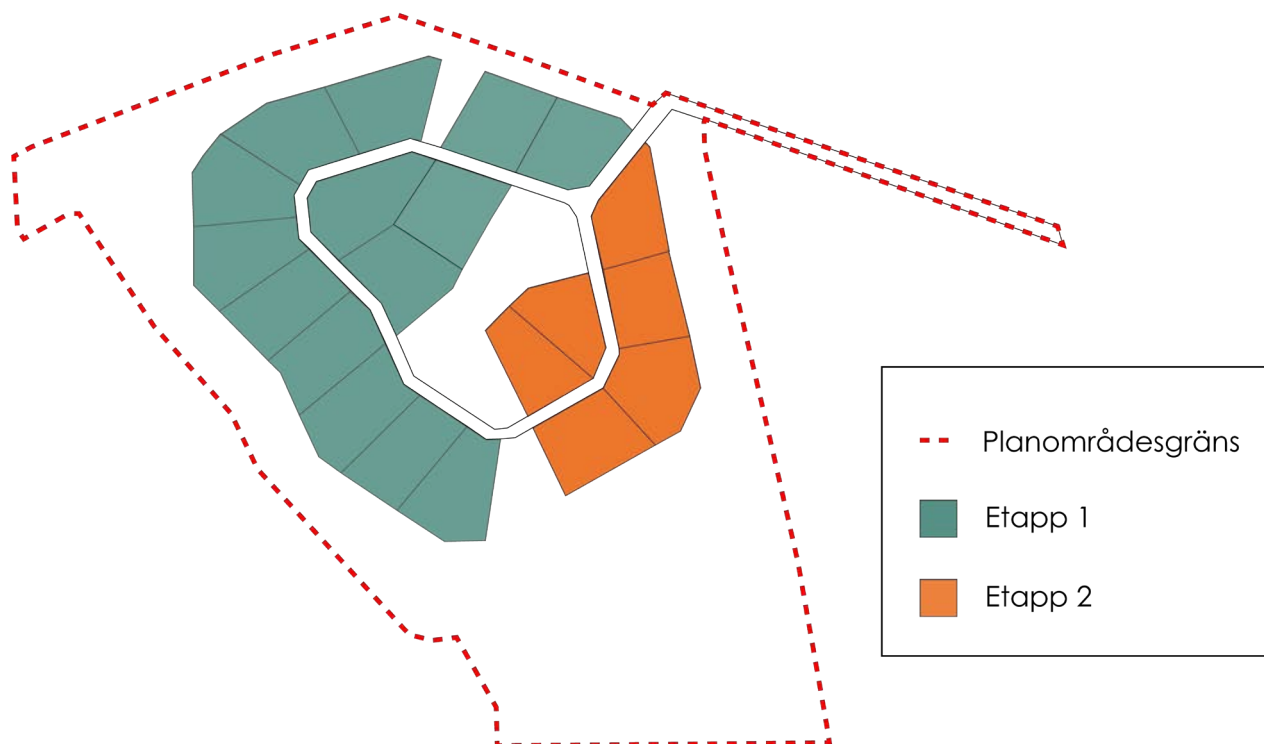


Illustration över föreslagen etappindelning.

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 lokal trafikföreskrift.

NATUR**NATUR**

Naturområdet tillämpas på det kringliggande friväxande grönområdet i planområdet. Området kommer få en viss skötselplan, och mindre park- vatten eller friluftsanläggningar får uppföras inom NATUR.

KVARTERSMARK**B****Bostäder (B)**

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

ALLMÄNNA PLATSER MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP**NATUR₁****NATUR**

Friväxande grönområde med enskilt huvudmannaskap. Mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER, ALLMÄN PLATS**dike**

Mark reserverad för dike, för avledning av dagvatten.

fördröjning

Fördröjningsmagasin för dagvatten, som ska dimensioneras för minst 250 m³.

q-skydd

Skydd för bevarande av höga kulturvärden. Fornlämningar och stenmurar måste bevaras.

+4,8

Markhöjden ska vara minst +4,8 meter över nollplan. Detta för att säkerställa att gång- och cykelvägens befintliga läge inte riskerar ändras.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER, KVARTERSMARK

Högsta byggnadshöjd är 7 meter.

e₁ 300,0

Högsta byggnadsarea per fastighet är 300 m².

e₂ 1500

Minsta area per fastighet är 1500 m².



Marken får inte förses med byggnad. Punktprickad mark sträcker sig på längs bostadsmark 6 meter från gatuområdet.

- þ o α Förbud mot att anlägga in/utfart inom utritat område.
- b1 Källare får inte finnas.
- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁ Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen. Inom GATA ligger en befintlig gång- och cykelväg längs Strandavägen. Trafikverket är väghållare, och är fortsatt väghållare i och med genomförandet av detaljplanen.
- a₂ Huvudmannskapet är kommunalt för den allmänna platsen.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EV. KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

I Mönsterås Översiktsplan del 2 Kusten (2006) redovisas planområdet som *mark- och vattenområde där rekreation och rörligt friluftsliv prioriteras*. Eftersom planområdet möjliggör för etablering av nya bostäder så är detta inte helt i enighet med översiktsplanen. Men valet av bostadsområdets lokalisering är dock väl motiverat genom kommunens förstudie, där detta skogsområde pekas ut som lämpligt för etablering av nya fastigheter. I och med ett förverkligande av planen så kommer dessutom ett nytt promenadstråk på 1 km tillkomma i planområdets skogsfyllda delar, vilken kan ses som ett förstärkande av rekreationen och friluftslivet i området.

MKB, SAMMANFATTNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte gjorts.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 9 maj 2019. Rev. 1 april 2021.

Frida Emtorp
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Samhällsbyggnadschef