



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Åby 3:23 och 3:27
Fliseryd samhälle,
Mönsterås kommun
Dnr 2021/594

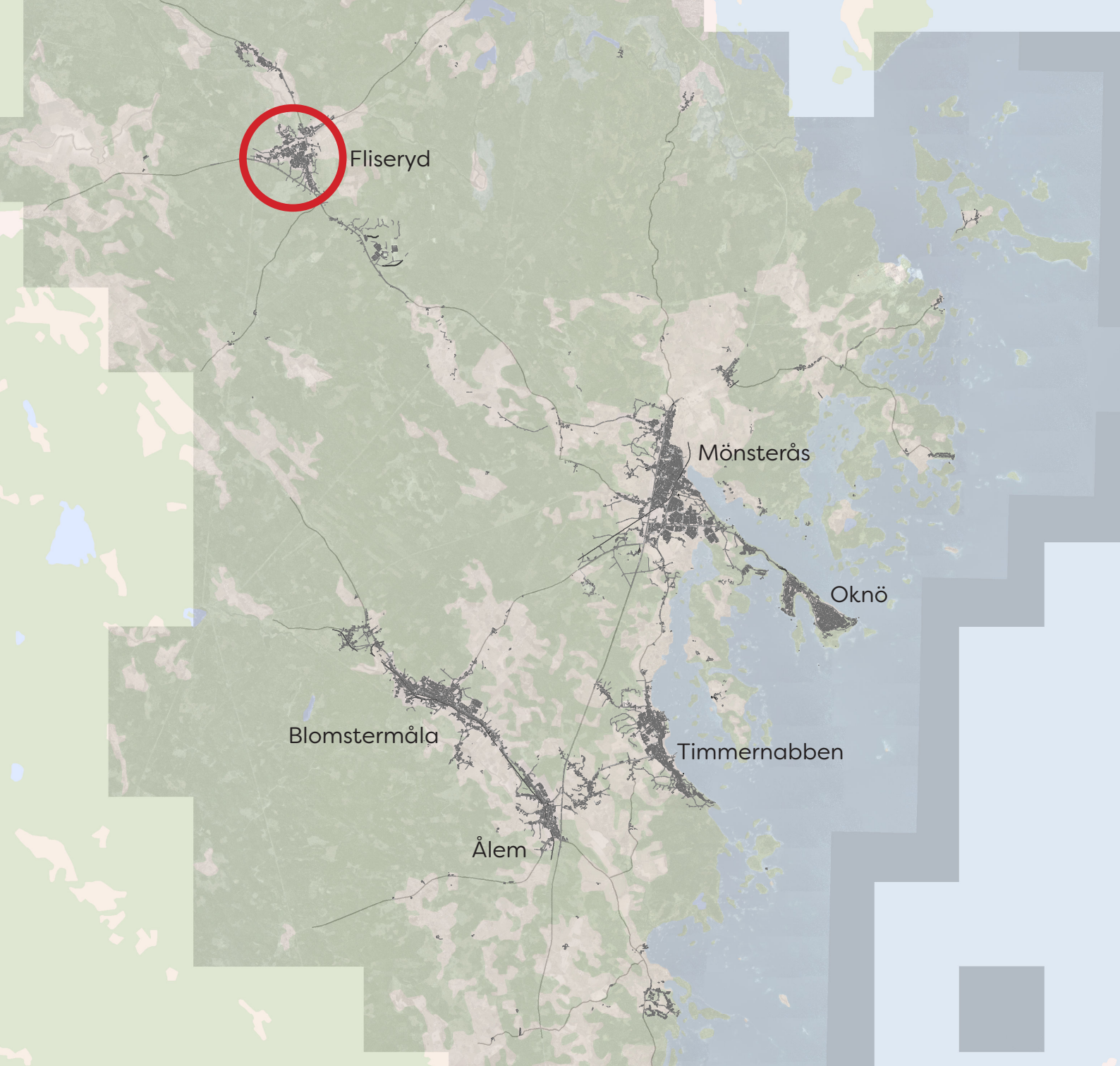
DETALJPLAN FÖR ÅBY 3:23 OCH 3:27

FLISERYD SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING
2021-10-04 - 2021-10-25



Synpunkter på planförslaget?

Har du synpunkter på planförslaget som du vill ska beaktas i det fortsatta planarbetet? Tekniska förvaltningen behöver få in ett skriftligt yttrande med avsändarens namn samt adress eller fastighetsbeteckning senast 2021-10-25

Adress:
Tekniska förvaltningen
Mönsterås kommun
Box 54
383 22 Mönsterås

Kontakt handläggare:
Kajsa Engman
Planarkitekt
kajsa.engman@monsteras.se
0499-17479



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	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplanen	8
Gällande detaljplaner	8
Riksintressen, strandskydd och fornlämningar	8
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	9
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	9
Platsens historia	9
Natur- och kulturmiljö	9
Geotekniska förhållanden	10
Bebyggelse & byggnadskultur	10
Gator & trafik	11
Förorenad mark & radon	11
Risk, säkerhet och högt vattenstånd	11
PLATSENS FÖRÄNDRINGAR	11
Miljökvalitetsnormer	11
Planbestämmelser	12
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	14

INLEDNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

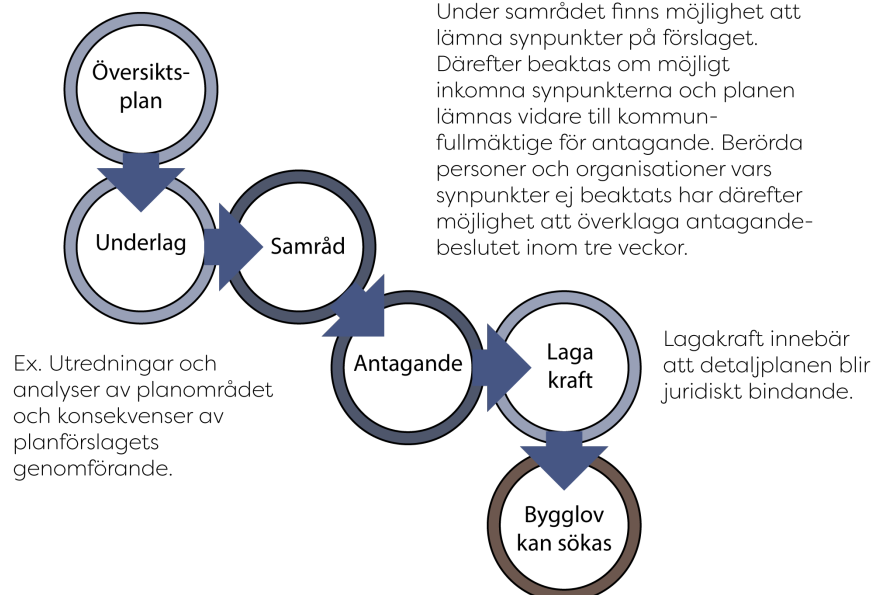
En detaljplan reglerar användningen av mark- och vattenområden och redovisar områden för allmän platsmark, kvartersmark och vatten. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och 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

Översiktsplanen är vägledande i alla detaljplanearbeten



Processen för detaljplanering finns beskriven i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanearbetet bedrivs med begränsat förfarande, vilket enligt PBL 5 kap 11§ innebär att Länsstyrelsen, Lantmäteriet, 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. Vid godkännande av samrådsförslaget antas planförslaget direkt av Miljö- och byggnadsnämnden. 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 är ute på samråd 2021-10-04 till och med 2021-10-25. Under samrådsskedet finns planhandlingarna tillgängliga och ställs ut i kommunhusets entré, på kommunens tekniska förvaltning samt på hemsidan: www.monsteras.se.

Uppdragsbeslut: 2021-06-23

Samrådsbeslut: 2021-09-30

Antagandebeslut:

Lagakraft:

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Undersökning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Mönsterås kommun äger fastigheten Åby 3:23 som hyrs ut för bostadsändamål medan grannfastigheten Åby 3:27 ägs av den ideella föreningen Fliseryds innebandyklubb som vill sälja fastigheten. Gällande detaljplan reglerar användningen för båda fastigheterna till allmänt ändamål. Detta begränsar möjligheten till försäljning och därför behöver en ny detaljplan som ger möjlighet till bostadsändamål tas fram. Fliseryds innebandyklubb har 2021-09-10 beviljats ett tillfälligt bygglov för att använda fastigheten som bostad.

PLANENS SYFTE

Syftet är att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Åby 3:23 och Åby 3:27 vilken ändrar den befintliga markanvändningen allmänt ändamål till bostadsändamål.

FÖRENLIGT MED 3, 4 & 5 KAP, MB

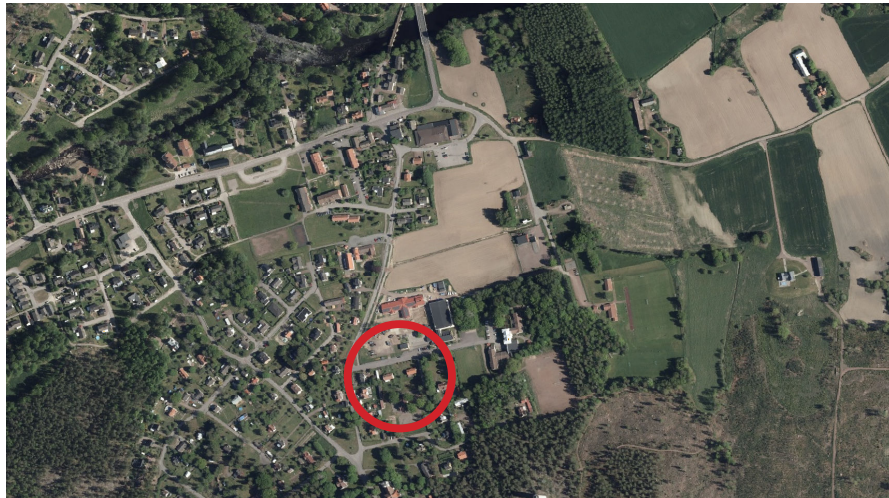
De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

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

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget vid Ekåsavägen i centrala Fliseryd och består av två fastigheter. Närområdet består främst av lägre villabebyggelse med Fliseryds skola på norra sidan om Ekåsavägen och Ekåsa servicecenter strax öster om planområdet. Cirka 500 meter norr om planområdet slingrar Emån och 200 meter söderut återfinns Fliseryds kyrka.



Planområdets läge i Fliseryd.



Planområdets omfattning.

AREAL

Arealen uppmäts till cirka 3000 m².

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Mönsterås kommun äger Åby 3:23 och Fliseryds innebandyklubb äger Åby 3:27.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

KOMMUNALA BESLUT

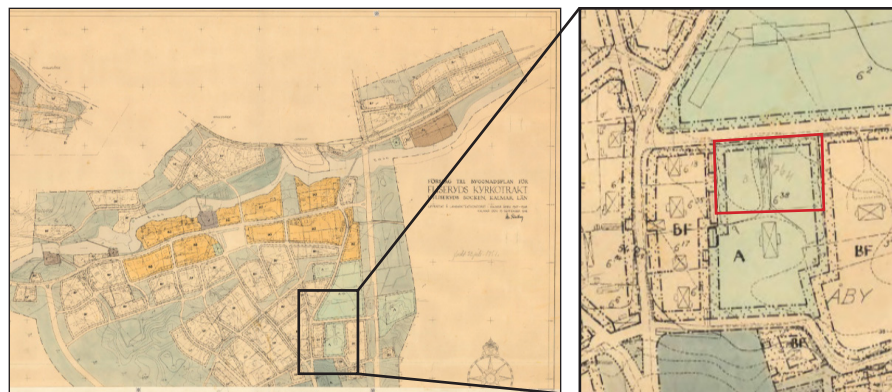
Miljö- och byggnadsnämnden har i beslut 2021-06-23 gett samhällsbyggnadsavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet.

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Mönsterås Översiktsplan, *Del 3 - Inlandet*, antagen 2012, är den största delen av Fliseryds samhälle redovisat med beteckningen B, befintligt bebyggda områden. Den befintliga verksamheten prioriteras och vidare utveckling ska i möjligaste mån anpassas till befintlig bebyggelse och miljö. Gällande detaljplaner ska följas eller ändras.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet omfattas idag av "Byggnadsplan för Fliseryds kyrkotrakt" från år 1951, med beteckningen 08-FLI-520. Enligt gällande byggnadsplan är området planlagt som allmänt ändamål (A) i ljusblått. De ofärgade områdena direkt väster och öster om planområdet är belagt med beteckningen BF. B står för bostadsändamål och F står för att dessa områden ensdast ska bebyggas med fristående hus.



1951 års byggnadsplan och det aktuella planområdet.

RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD & FORNLÄMNINGAR

Planområdet är beläget i utkanten av avrinningsområdet för Emån, vilket omfattas av riksintresset Skyddade vattendrag (4 kap 6 § MB). Den tillhörande beskrivningen förklarar att vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål inte får utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, enligt fornminnesregistret.

PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

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 2021-09-09 upprättats och bifogas planhandlingarna. Planförslaget medför en ändring av markanvändningen från allmänt ändamål till bostadsändamål samt en utökning av byggrätten.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan för området.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

PLATSENS HISTORIA

Området karaktäriseras till stor del av Fliseryds skola som ligger direkt norr om planområdet. I byggnadsplanen från år 1951 syns den planlagda skolbyggnaden men området har varit knuten till skolmiljö betydligt längre än så. Redan år 1865 beslutades att en större skola skulle byggas inom det distrikt som Åby tillhörde, vilken uppfördes några år senare. Under de kommande decennierna utvecklades skolverksamheten och det har bland annat funnits både fortsättningsskola, småskola och folkhögskola. Planområdet är betecknat som allmänt ändamål men då Åby 3:27 tidigare ägts av Fliseryds skoldistrikt har fastigheten använts som lärarbostad.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Fliseryd samhälle karaktäriseras i stora drag av barrskogsbygd och ålandskap vilket också kan ses i planområdets närhet. Emån är belägen cirka 500 meter norr om planområdet och strax österut återfinns mindre skogsområden samt åkermark. Större skogsområden återfinns cirka 200 meter söderut, i närområdet runt Fliseryds kyrka. Kyrkan har under lång tid haft en central ställning i bygden, både vad gäller det andliga och det gemensamma livet i socknen. Den nuvarande kyrkan är byggd mellan åren 1816-1818 då den tidigare kyrkan brann ned år 1811. Dock är kyrkan nyrenoverad sedan 2012-2013 till följd av fukt- och mögelskador.



Fliseryds kyrka i mitten av bilden tillsammans med den röda skolbyggnaden på högerkanten och skogen som omgärdar samhället.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets berggrund utgörs av granit och jordarten är sandig morän. Genom samhället sträcker sig den flacka Fliserydsåsen som endast höjer sig några meter över den omgivande terrängen. Det område som detaljplanen avser består av relativt plan mark med en höjdskillnad på endast 1 meter. År 1985 gjorde Länsstyrelsen en översiktlig grusinventering kopplad till delar av åsen. Grusinventeringen bestämde åsen till klass 2, särskilt skyddsvärd, men det aktuella planområdet inkluderades inte i inventeringsområdet.

BEBYGGELSE & BYGGNADSKULTUR

Inom detaljplaneområdet finns två bostadshus från 1950-talet. Husen tillhör ett mindre villakvarter om 12 hus som avgränsas av Ekåsavägen i norr, Kyrkvägen i väster och Movägen i söder.



Här syns Fliseryds skola högst upp till vänster i bild tillsammans med villaområdet där planområdet är beläget.

Planområdet ingår i Kulturminnesvårdsprogram för Mönsterås kommun men i programmet nämns ingenting skyddsvärt i planområdet eller i närområdet. Vid eventuell utveckling eller exploatering ska denna dock ske i den omfattning som är förenlig med god byggnadstradition, enligt översiktsplanen.

GATOR & TRAFIK

Fastigheten Åby 3:23 och 3:27 har sin in- och utfart norrut mot Ekåsavägen, vilken inte ingår i planområdet. Österut är Ekåsavägen en återvändgränd som trafikerar till och från Servicehuset Ekåsa samt Fliseryds skola. Västerut ansluter Ekåsavägen till Kyrkvägen där det även finns bussförbindelse.

FÖRORENAD MARK OCH RADON

Då detaljplaneområdet är beläget på Fliserydåsen ligger det inom området för normal/högradonmark. Därför bör mätningar göras för att fastställa aktuella radonhalter vid exploatering av området.

RISK, SÄKERHET OCH HÖGT VATTENSTÅND

Enligt kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk för området.

PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

MILJÖKVALITETS- NORMER

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

Detaljplaneförslaget medför inga större förändringar mer än att användningen ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål samt att byggrätten utökas. Då detaljplanen inte bedöms medföra någon ökad trafikmängd eller större exploatering bedöms detta i sin tur inte påverka luftkvaliteten eller bullernivåerna i området så att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planområdet är beläget i utkanten av Emåns avrinningsområde där Emåns ekologiska status bedöms till måttlig medan den kemiska statusen bedöms till god kemisk ytvattenstatus. Dock med undantag av kadmium och kadmiumföreningar. För dessa ges tidsfrist till 2027 då det bedömts vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till godtagbara

nivåer. Undantag ges också kvicksilver, kvicksilverföroreningar och bromerad difenyleter där mindre stränga krav gäller. De befintliga fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp medan dagvattnet omhändertas lokalt genom infiltration. Då ingen större exploatering planeras bedöms planförslaget inte medföra någon påverkan på vattenkvaliteten.

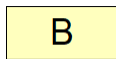
Kommunen gör därför bedömningen att planförslaget inte påverkar luft-, buller- eller vattenkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

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. Nedan följer en närmare beskrivning av de planbestämmelser som återfinns i plankartan.

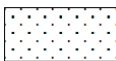
KVARTERSMARK

B (Bostäder)



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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER, KVARTERSMARK



Prickmark innebär att marken inte får bebyggas.



Högsta nockhöjd får maximalt vara 8,5 meter.



Största takvinkel får maximalt vara 27°.

e_1 160

Största tillåtna byggnadsarea är 160 m² per fastighet.

p_1

Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

p_2

Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

b_1

Källare får ej finnas, om det inte finns en befintlig.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 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.

Mönsterås kommun ansvarar för detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Mönsterås kommun och Fliseryds innebandyklubb bekostar hälften var för framtagandet av detaljplanen, om vilket ett planavtal kommer skrivas innan antagandebeslut. Fastighetsägarna bekostar all eventuell fastighetsreglering, ny bebyggelse eller anläggning på kvartersmark inom planområdet. Detsamma gäller utredningar och åtgärder så som flytt och utbyggnad av ledningar.

Driftkostnader

Detaljplanen medför ingen planläggning till allmän platsmark och därmed inte heller några utökade kostnader för kommunens drift och underhåll.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget avser att cirka 3000 m² mark planlagd som allmänt ändamål ändras till kvartersmark för bostadsändamål. Planförslaget medger förutom förändrad markanvändning även en utökning av byggrätten för Åby 3:23 och 3:27 med 60 m² för vardera fastighet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EKONOMISKA FRÅGOR

Planförslaget avser endast mindre förändringar och överensstämmer med de intentioner som presenteras i Mönsterås Översiktsplan *Del 3 - Inlandet*. Översiktsplanen finns tillgänglig på www.monsteras.se.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte gjorts. Se närmare i bilagan *Undersökning - om planen antas medföra betydande miljöpåverkan*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 30 september 2021.

Samhällsbyggnadsavdelningen,

Kajsa Engman
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Samhällsbyggnadschef