



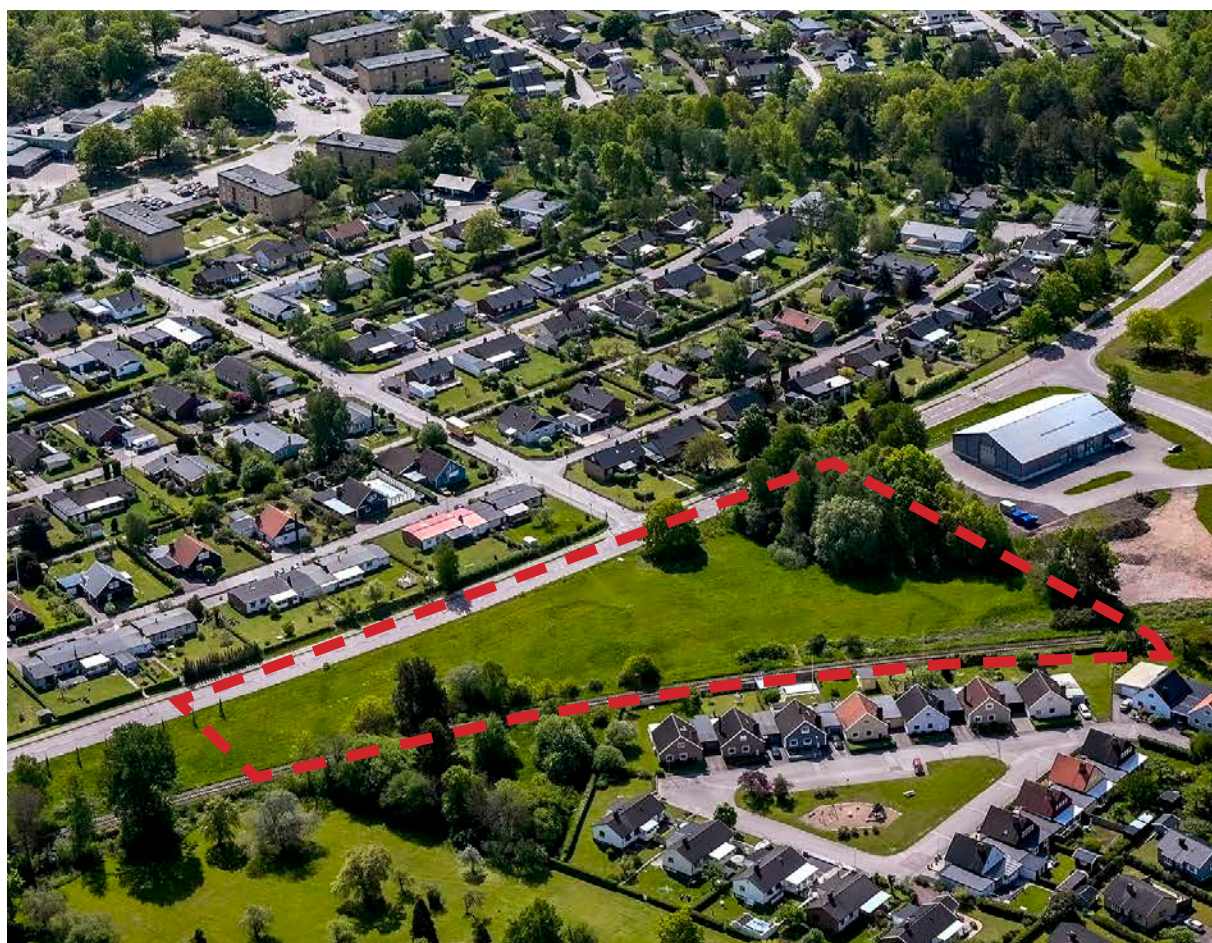
Antagen av KF §116 / 2021-11-29
Laga kraft 2021-12-29

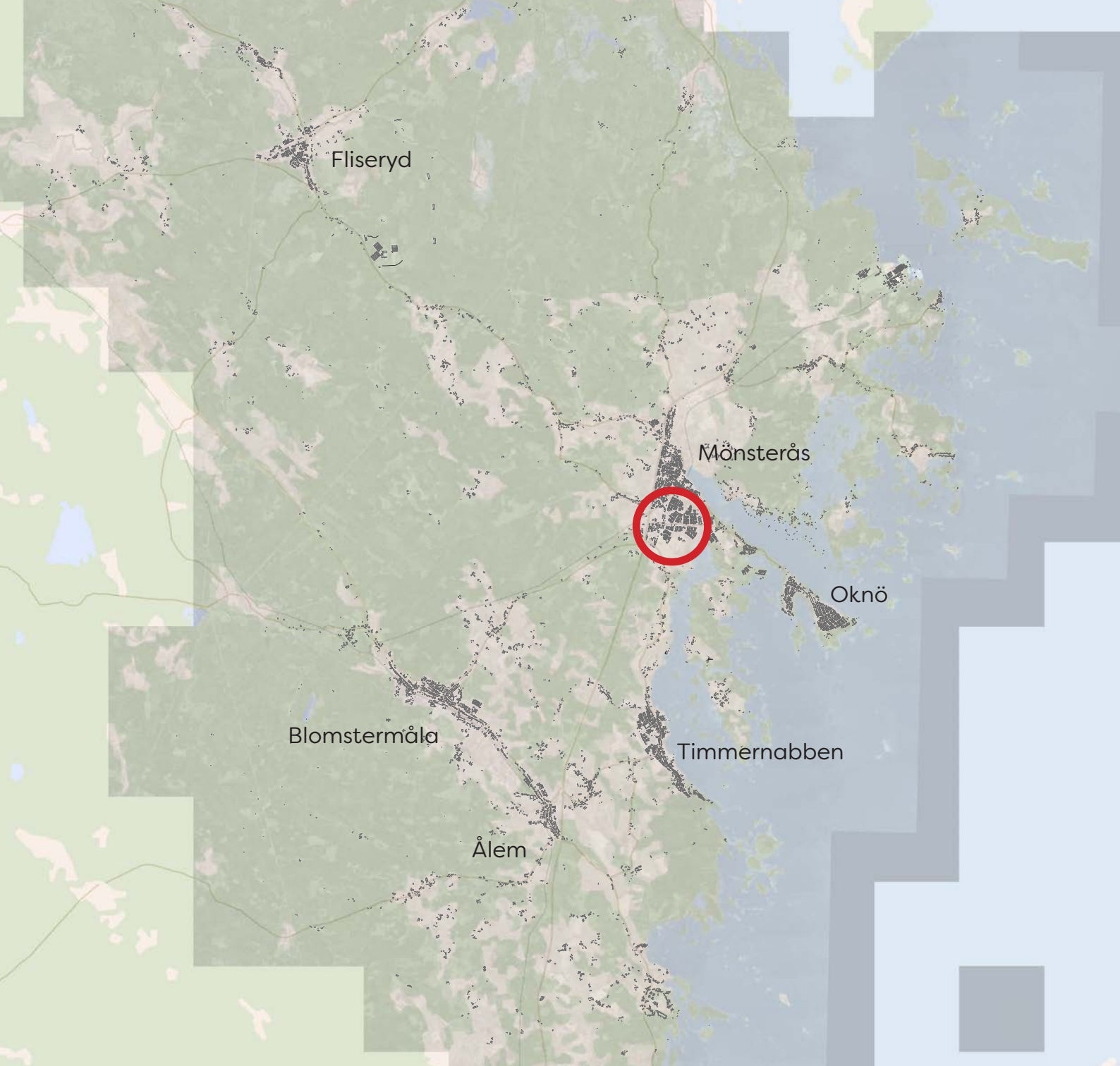
Detaljplan för del av Mönsterås 7:1 m.fl.
Mönsterås samhälle,
Mönsterås kommun
Dnr 2019/197

DETALJPLAN FÖR DEL AV MÖNSTERÅS 7:1 M.FL. (NY HÄLSOCENTRAL)

MÖNSTERÅS SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING





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

Tekniska förvaltningen
Mönsterås kommun
Box 54
383 22 Mönsterås

Planförfattare:
Frida Emtorp,
Planarkitekt

Charlotte Piggott,
Planarkitekt



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Tidplan	5
Planhandlingar	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
Bakgrund	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Förenligt med 3, 4 & 5 kap, MB	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Markägförhållanden	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Kommunala beslut	8
Översiktsplanen	9
Gällande detaljplaner	9
Riksintressen, strandskydd och fornlämningar	10
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	10
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Natur- och kulturmiljö	10
Geotekniska förhållanden	11
Mark och vatten	12
Förorenad mark	12
Gator och trafik	13
Radon	16
Risk, säkerhet och störningar	16
PLATSENS FÖRÄNDRINGAR	17
Planerad bebyggelse	17
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	19
Sociala frågor	21
Miljö kvalitetsnormer	22
PLANFÖRSLAGET - VISION	23
Skuggstudie	25
GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	26
Tekniska frågor	27
Buller	27
Geotekniska förhållanden	28
Risk och säkerhet	28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	29
Ev. konsekvenser av avvikelse från ÖP	29
MKB, sammanfattning	29
Sociala konsekvenser	29
Fastighetskonsekvensbeskrivning	29
Planbestämmelser	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

INLEDNING

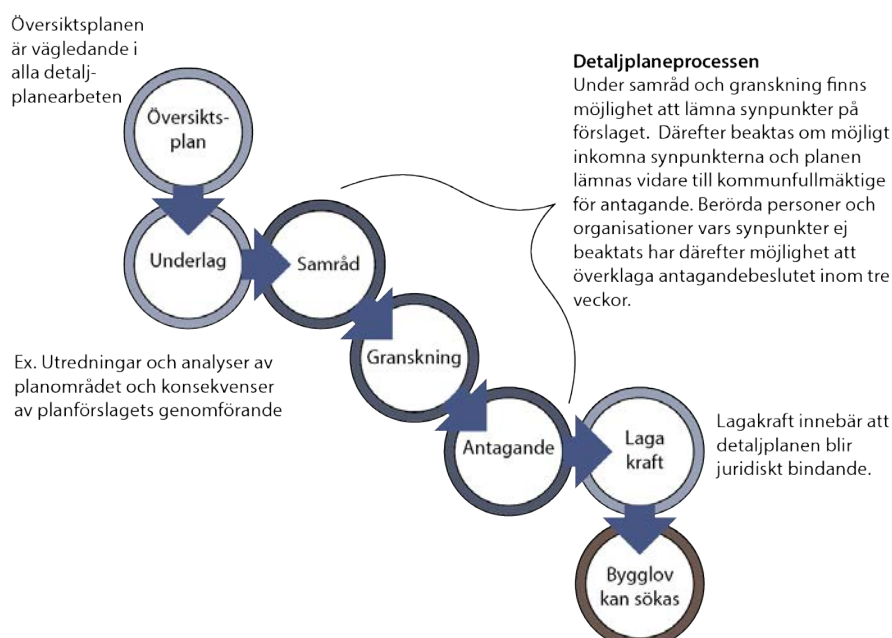
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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, 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. Efter beslut i miljö- och byggnadsnämnden ställs det slutliga förslaget ut för granskning i minst tre veckor. Även under granskningstiden går det att lämna in skriftliga synpunkter. Efter granskning kan redaktionella ändringar av planförslaget göras, och därefter antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Efter antagande har sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som ej fått sina yttranden tillgodosedda, under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Det är därmed en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samråds- eller granskningskedet för att kunna överklaga beslutet om en antagen detaljplan.

TIDPLAN

Detaljplanen var ute på samråd 2020-01-29 till och med 2020-02-19. Ett öppet samrådsmöte hölls 2020-02-03 i kommunhuset. Planförslaget har varit ute på granskning 2021-04-07 till och med 2021-05-05. Under granskningskedet fanns planhandlingarna tillgängliga och ställdes ut i kommunhusets entré, på kommunens tekniska förvaltning, på Mönsterås bibliotek samt på kommunens hemsida. I den bifogade samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet har alla inkomna synpunkter under planprocessen sammanställts och kommenterats.

Uppdragsbeslut: 2019-06-13

Samrådsbeslut: 2020-01-23

Granskningsbeslut: 2021-03-31

Antagandebeslut: 2021-11-29

Lagakraft: 2021-12-29

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 29 november 2021.

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Plankarta i skala 1:1000 | - Bullerutredning |
| - Planbeskrivning | - Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik |
| - Grundkarta | - Riskanalys för järnvägen |
| - Undersökning | - Skyddsåtgärder på järnvägen vid Mönsterås |
| - Fastighetsförteckning | - Dagvattenutredning |
| - Samrådsredogörelse | - PM Korsningsanalys |
| - Granskningsutlåtande | - PM Trafik |

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

Mönsterås hälsocentral är i behov av nya och ändamålsenliga lokaler. Den befintliga hälsocentralen är belägen vid korsningen Älgerumsvägen/Ljungnäsvägen ca 500 meter från planområdet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utveckla och stärka Mönsterås tätorts södra delar genom att möjliggöra för samhällsviktiga funktioner och centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör för vård, centrumverksamhet, detaljhandel och kontor.

Anläggandet av en dagvattenanläggning i den norra delen av planområdet säkerställer ett omhändertagande av dagvattnet, genom lokal fördröjning och rening.

FÖRENLIGT MED 3, 4 & 5 KAP, MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

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

Se vidare under *Rikssintressen* och *Miljö kvalitetsnormer*.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget längs Södra vägen, söder om tätortens centrum, med villaområdet vid Ljungnäs i öst och järnvägen i väst. I söder angränsar planområdet till en befintlig industrifastighet med småskalig verksamhet.

Planområdet är beläget söder om Mönsterås centrum, men relativt centralt placerat i tätorten. Platsen har ett strategiskt läge och är lättillgängligt för en övervägande del av tätortens invånare, framför allt via gång- och cykel men också buss och bil. Från planområdet är det ungefär 2 km till tätortens nordligaste delar, och 1,5 km till de södra.

Planområdet omfattar ca 1,6ha.



Planområdet ligger söder om Mönsterås centrum.



Planområdet, med järnvägen i väst och Södra vägen och Ljunghusetområdet i öst.

MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är främst beläget på fastigheten Mönsterås 7:1, som ägs av Mönsterås kommun. Även fastigheten Stubbemåla 1:2 (som enbart berör en liten del av gaturummet i planförslaget) ägs av Mönsterås kommun. Järnvägen, fastigheten Mönsterås 2:1, ägs av Trafikverket.



Fastigheter inom och runt planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-06-13 att ge plan- och exploateringsavdelningen (numera samhällsbyggnadsavdelningen) uppdraget att påbörja detaljplanearbetet.

ÖVERSIKTSPLANEN

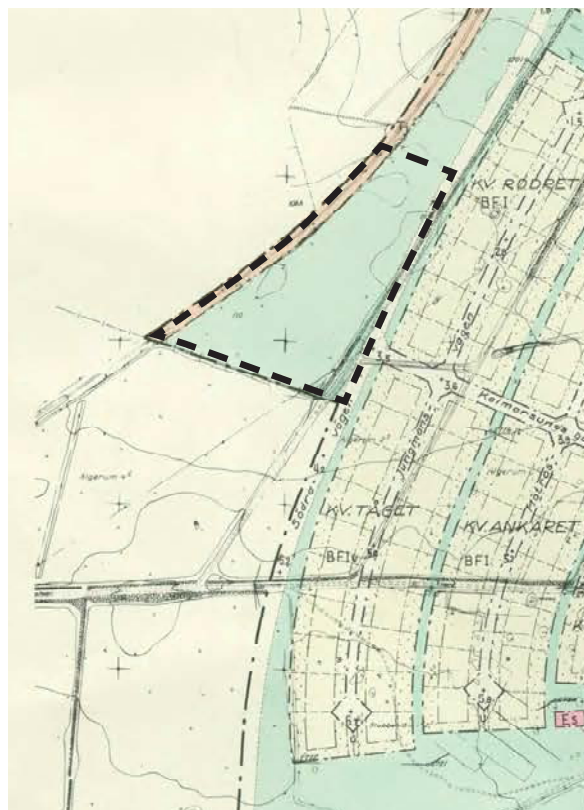
I Mönsterås översiktsplan, *Del 2 - Kusten*, antagen 2006, visas större delen av Mönsterås tätort, med beteckning *B: Befintlig bebyggda områden*, och rör oftast områden som redan är planlagda. Befintlig verksamhet prioriteras och en utveckling av området bör anpassas till befintlig bebyggelse. Området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

GÄLLANDE
DETALJPLANER

Området är idag planlagt genom två detaljplaner. Södra delen av planområdet omfattas av *"Detaljplan för kv. Taggsvampen, Tråden samt del av Stubbemåla 1:2, 2:2 m.fl."*, som antogs 2003. I den detaljplanen pekas södra delen av planområdet ut som ett område för centrum och handel med en högsta byggnadshöjd på 5 meter. Norra delen av planområdet regleras idag i planen *"Förslag till stadsplan för norra delen av Ljungnäsområdet"* som antogs 1964. I planen pekas den del som ingår i planområdet ut som ett område för park eller plantering. Planförslaget omfattar delar av båda planerna och kommer vid laga kraft ersätta dessa delar.



"Detaljplan för kv. Taggsvampen, Tråden samt del av Stubbemåla 1:2, 2:2 m.fl." Antagen 2003.



"Förslag till stadsplan för norra delen av Ljungnäsområdet". Antagen 1964.

RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD OCH FORNLÄMNINGAR

Planområdet ingår i ett område av riksintressen enligt kap 4, Miljöbalken (MB). Riksintresset *Högeexploaterad kust* (MB 4 kap 1§ & 4 kap 4§) innebär främst en begränsning mot utbyggnad av fritidshus. Planförslaget strider inte mot riksintressets syfte.

Järnvägen som går genom planområdet är skyddat som ett riksintresse enligt kap 3, MB. Riksintresset (MB 3 kap 1§) innebär skydd av mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för bl.a. industriell produktion och kommunikationer att skydda mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. Under 2020 har arbete med nya utpekanden genomförts och varit utsänt för remiss. För riksintresset järnväg *Blomstermåla – Mönsterås bruk* är det godspotentialen som är bärande för sträckans utpekande. Planförslaget innebär inga förändringar eller påverkan på spårområdet, och förändrar därmed inte dess användning.

Planområdet berörs inte av strandskydd. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

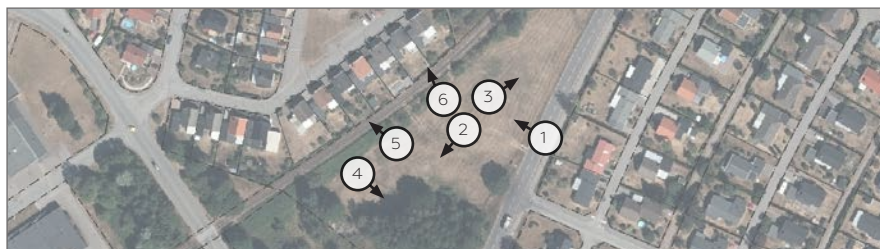
PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

I samband med framtagandet av en ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap 34 §). Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. Som stöd för kommunens ställningstagande har en undersökning om planförslaget antas medföra betydande miljöpåverkan upprättats och bifogas i planhandlingarna. I undersökningen, upprättad 2020-01-14, bedömer kommunen att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Planområdet består främst av en plan öppen gräsyta. Terrängen är relativt plan med en svag sluttning mot norr. Terrängen skiljer ca 0,5 meter, från +3,8 m till 3,3 m över nollplan, med en lägsta punkt på ca +2,7 m vid nordöstra planområdesgränsen. I den södra delen av planområdet finns en samling av vildvuxna träd. Det finns inga kända naturvärden i området. Området är inte utpekad som en kulturhistorisk värdefull miljö.



På nästa sida visas foton från planområdet, markerat i kartan vart fotot är taget ifrån.

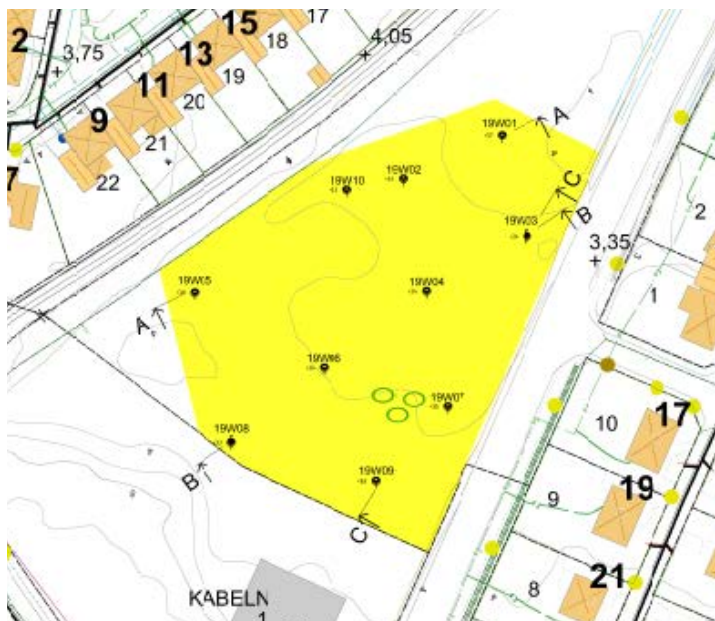


GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Berggrunden i området består av granit. Jordarten består enligt SGU jordartskarta främst av glacial lera. I nordöstra delen av planområdet är jordarten sandig morän. I den marktekniska/geotekniska undersökningsrapporten visas att det generellt inom undersökningsområdet förekommer upp till ca 0,4 m organisk jord som via lager av mellan ca 0,3 - 1,2 m finsediment vilar på naturligt lagrad friktionsjord. Den organiska jorden består i huvudsak av siltig mulljord och mullhaltig silt. Finsediment utgörs främst av silt. Ställvis förekommer sandig silt och siltig sand, som båda bedöms ha en mycket lös till fast lagringstäthet. Den naturligt lagrade friktionsjorden består av sandig morän och siltig sandig morän. Friktingsjorden har i allmänhet en medelfast till fast lagringstäthet. Utredningen visade goda grundläggningsförutsättningar i planområdet. För mer information, se bilaga; *Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik*.



Jordarter i och omkring planområdet.



Provtagningspunkter inom planområdet (WSP 2019).

MARK OCH VATTEN

Terrängen inom planområdet är i stort sett plant. Marken varierar i snitt mellan +3,3 m och +3,8 m.

Slutrecipienten för dagvatten, *Mönsteråsiken*, har idag en otillfredsställande ekologisk status, och ska enligt miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten uppnå god status 2021, senast 2027. Ytvattnet bedöms inte uppnå god kemisk status idag avseende bromerade difenyletrar, kadmium, kvicksilver och tributylenn.

Kommunens VA-avdelning har tagit fram en dagvattenutredning för att klargöra hur dagvattnet i området behöver hanteras utifrån planområdets förutsättningar och med hänsyn till effekter av framtida klimatförändringar. Planförslaget möjliggör för utveckling av området som innebär att yta som idag är grönytor kommer tillåtas att hårdgöras. Dagvattenutredningen konstaterar att området behöver en dagvattenanläggning, för att säkerställa lokal fördröjning och rening av dagvattnet.

Tekniska åtgärder för dagvattnet beskrivs närmare på sid. 19, samt MKN för vatten på sid. 22.

FÖRORENAD MARK

Det finns ingen känd potentiell förorenad mark inom planområdet, eller i direkt närhet som påverkar planområdet. Planförslaget möjliggör bland annat för vård (vårdbostäder) och centrumverksamhet med handel och kontor, där människor förväntas vistas på del- eller heltid. Här gäller att föroreningsnivå motsvarande KM (känslig markanvändning), enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer, ska uppnås.

Väster om planområdet finns två ej riskklassade verksamheter (E), som har verksamheter som använder sig utav halogenerade lösningsmedel. Här finns också en verksamhet med riskklass 2, där det idag finns en bilvårdsanläggning, bilverkstad och åkeri. Med sin klassning visar det att den har stor risk att potentiellt förorena marken. Norr om planområdet finns det ett område som klassas som riskklass 3, ett område där det tidigare har funnits en plantskola.

Risken för spridning av föroreningar till planområdet är liten på grund av jordarten i planområdet, glacial lera, som till sin karaktär är ett tätt material som inte är genomsläppligt.

I provtagningen som redogörs i den geotekniska undersökningen har inga indikatorer på miljöföroreningar påträffats så som avvikande färg eller lukt. Enligt MB, 10 kap. 11 §, är fastighetsägare eller den som brukar en fastighet skyldig att genast underrätta tillsynsmyndigheten vid upptäckt av potentiell förorening på fastigheten.

För detaljer kring markundersökningen, se bilagan *Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (WSP, 2019)*.



Potentiellt förorenad mark i planområdets närhet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Längs den östra delen av planområdet går Södra vägen, som utgör en av de viktigaste länkarna för att koppla samman tätortens norra och södra delar. Här finns separat gång- och cykelväg. I dagsläget har Södra vägen en dygnstrafik



Infrastrukturen kring planområdet.

på ca 4000 bilar/dag och den aktuella hastigheten på Södra vägen och Ljungnäs vägen, som ligger söder om planområdet, är max 50 km/h.

Tåg

Genom västra planområdet går järnvägen, som trafikerar fyra gånger/dygn med godstrafik till och från massabruket i Mönsterås. Hastigheten på järnvägen är relativt låg, den angivna hastigheten förbi planområdet är max 70 km/h. Tågen är dock under retardation eller acceleration när de passerar planområdet, då hastigheten endast är 40 km/h strax norr om planområdet vid Mönsterås station. Därmed förmodas den verkliga hastigheten vara lägre än 70 km/h.

Gång och cykeltrafik

Längs östra sidan av Södra vägen finns det idag en gång och cykelbana som är skild från bilvägen. På båda sidor av Ljungnäs vägen finns det gångbanor. Där Ljungnäs vägen möter Södra vägen hänvisas man till att korsa Södra vägen för att använda gång/cykelbanan på östra sidan. Det finns idag inga trafiksäkra



Huvudstruktur för gång- och cykel.

övergångar till planområdet för oskyddade trafikanter. Cykelvägen längs med Södra vägen är ett av Mönsterås samhälles huvudstråk för cykel. Bland annat nyttjas den av många barn och ungdomar som ska ta sig till och från Ljungnässkolan.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, *Ljungnässvägen*, finns ca 200 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av buss 163, *Oskarshamn - Mönsterås - Ålem - Blomstermåla*, som passerar hållplatsen var 30 minut under vardagsmorgnar och vardagkvällar. Under dagtid och helger trafikeras den mellan varannan och var tredje timme. Från busshållplatsen tar resan mindre än 5 min till Mönsterås busstation, ca 10 min till Timmernabben centrum, 20 min till Ålem E22 och mellan 25-35 min till Blomstermåla station. Boende i Fliseryd måste byta buss vid Mönsterås station. Ca 500 meter västerut från planområdet finns hållplatsen *Ålgerum*, intill E22. Under rusningstid trafikeras den en gång i halvtimmen söderut mot Kalmar och norrut mot Oskarshamn/Västervik.

RADON

I kommunens radonutredning klassas marken som låg radonmark. Mätningar inom området bör göras innan byggnation eller markarbete för att utmäta och identifiera exakta radonhalter.

RISK, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

Enligt kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt riskerar den norra delen av planområdet att temporärt översvämmas vid en havsnivåhöjning. Länsstyrelsen i Kalmar län rekommenderar att höjdtas för temporära havsnivåer på 2,8 meter över nollplan vid samhällsplanering. Att ha god och effektiv dagvattenhantering är av stor vikt för att bereda sig för framtidens klimatförändringar, detta speciellt då stora delar av den befintliga grönytan kan komma att hårdgöras.



Vattennivå 2,0 meter över nollplan



Vattennivå 2,5 meter över nollplan



Vattennivå 3 meter över nollplan

Längs planområdet i väster går en industrijärnväg som trafikeras ca fyra gånger dagligen. På järnvägen transporterar hälften av vagnarna farligt gods i form av väteperoxid som används av verksamheten på massabrukets i Mönsterås. På Ljungnäs vägen strax söder om planområdet finns idag en plankorsning till järnvägen försedd med bommar. En riskanalys har tagits fram för planområdet för att säkerställa att kraven gällande samhällsrisk och individrisk inte överskrids. Läs mer under *Risk och Säkerhet* på sid. 28. Södra vägen i öster är en större trafikerad väg med ca 4000 fordon som passerar dagligen. Gång- och cykelvägen längs med Södra vägen är idag en viktig del i Mönsterås cykelvägsnät. Som tidigare nämnt använder många barn och unga vägen för att ta sig till F-6 skolan Ljungnässkolan. Det är viktigt vid framtida exploatering i planområdet att utreda konsekvenser med eventuell ökad trafik på Södra vägen och hur eventuella korsningar behöver säkras.

För planområdet finns det två potentiella bullerkällor, dels järnvägen och dels Södra vägen. En bullerutredning har inför framtagandet av detaljplanen tagits fram som visar att kraven för ekvivalent ljudnivå för bostäder på 60 dB(A) klaras utmed samtliga fasader. Detta är inom gränsen för samtliga tillåtna användningar på planområdet. Läs mer under *Buller* på sid. 27.

PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

PLANERAD BEBYGGELSE

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör för bebyggelse av vårdinrättning, centrum, detaljhandel och kontor. Inom användningen vård tillåts även vårdboende. Den nya bebyggelsen bidrar till att ge en ny fysisk struktur längs Södra vägen och skapa en tydlig målpunkt för denna del av tätorten. Planförslaget tillåter en högsta nockhöjd på 13 m, vilket möjliggör för exempelvis en hälsocentral på två våningar med teknikutrymme över. En högsta nockhöjd på 13 m skulle även kunna möjliggöra för en byggnad med centrumverksamhet, kontor eller vårdboende på tre-fyra våningar. Största tillåtna byggnadsarea är 3500 m².

I norra kvartersmarken ska en dagvattenanläggning anläggas för att tjäna dagvattnet till det planlagda området. Inom kvartersmarken tillåts även användning för transformatorstation, om området är i behov av det. Beroende på hur stor dagvattenanläggning som anläggs, kan även komplementbyggnad till den större byggrätten upprättas om yta finns tillgänglig. Exempel på komplementbyggnader är cykelgarage, förråd eller liknande.

Parkering, varumottagning, utfarter

Fastighetsägaren ansvarar för att kunna anordna tillräckligt med besöks- eller eventuella boendeparkeringar. Enligt skisser för en ny hälsocentral beräknas ca 45 st besöksparkeringsplatser samt ca 30 st parkeringsplatser för personal. Planområdet tillåter in- och utfart mot Södra vägen, men regleras med utfartsförbud för att säkerställa trafiksäkerheten vid den befintliga korsningen vid Kalmarsundsgatan.

Planförslaget möjliggör för verksamheter som är i behov av varumottagning. Därför bör utrymme för varumottagning beaktas i genomförandet.

GATOR OCH TRAFIK

Utformning av gata

Planförslaget tillåter in- och utfart till området för vissa delar mot Södra vägen. Längs östra sidan av Södra vägen finns det idag en gång- och cykelväg, skild från bilvägen. En säker korsning för oskyddade trafikanter kommer behöva anordnas från Södra vägen till planområdet. Från Ljungnäsvägen i söder kan befintlig gångbana utökas och fortsätta norr mot planområdet.

Cykel

Cykelvägen längs med Södra vägen föreslås kopplas till planområdet med en säker korsning för cyklister och gående. I området bör platser för cykelparkering anläggas, i anslutning till huvudentré till verksamheten. Cykelvägen längs Södra vägen är ett huvudstråk i Mönsterås cykelnät. En översyn av säkerheten, främst vid korsningar, bör göras innan verksamhet etableras inom planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen *Ljungnäsvägen* är lokaliserad ca 200 meter söder om planområdet. Ca 500 meter västerut, vid E22, finns hållplatsen *Älgerum* som trafikeras under rusningstid en gång i halvtimmen söderut till Kalmar och norrut till Oskarshamn/Västervik.

Det är av stor vikt att busshållplats ska finnas i direkt anslutning till planområdet. Planförslaget möjliggör för en samhällsviktig funktion som måste vara tillgänglig för alla invånare. Sweco (2021) har tagit fram ett PM som utreder möjlig placering av busshållplats i anslutning till planområdet. Utredningen föreslår att en dubbel stopphållplats (timglashållplats) kan anläggas mellan Kalmarsundsgatan och södra infarten till planområdet. En busshållplats här skulle innebära att avstånd mellan busshållplats och målpunkt inom planområdet skulle vara max 50-100 meter.

En utredning kring hållplatsens placering, linjesträckning och avgångstider för området bör göras och diskussioner med KLT måste föras i samband med ett genomförande för att säkerställa tillgängligheten till området.



Föreslagen lokalisering av busshållplats.



Principskiss för dubbel stopphållplats vid planområdet.

TEKNISK
FÖRSÖRJNING**Bilparkering**

Parkering för besökare och anställda löses inom planområdet av fastighetsägaren. Ett antal parkeringsplatser för rörelsehindrade måste anläggas inom 25 meter från huvudentrén. Parkering säkerställs i bygglovsprocessen.

Tillgänglighet

Planförslagets möjliggörande av offentliga verksamheter ställer extra höga krav på en god tillgänglighet. Parkering för rörelsehindrade ska finnas i enlighet med Boverkets byggregler (BBR). I direkt anslutning till huvudentrén ska det finnas möjlighet för färdtjänst och taxi att stanna till. Busshållplats bör finnas i direkt närhet till området och eventuella nya korsningar på Södra vägen ska utformas på ett trafiksäkert sätt enligt VGU.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), där kommunala VA-ledningar både finns i och i anslutning till området. Ledningar och anslutningar till ny bebyggelse kan kopplas på det befintliga nätet. Ledningar inom planområdet som ligger parallellt med järnvägen skyddas i plankartan genom bestämmelsen u₁ och prickmarkeringen som fungerar som byggnadsförbud då det finns ledningar under marken. Om ledningarna behöver flyttas vid en framtida exploatering ska detta bekostas av exploatören.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner på markytan från bland annat hårdgjorda ytor som hustak, vägar, parkeringar mark- och stenläggning. Dels behöver dagvatten tas hand om och fördröjas för att undvika tillfälliga översvämningar vid kraftig nederbörd, men även för att säkerställa att vattnet infiltreras innan det mynnar ut i avrinningsområdet. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet är plant och ligger på ungefär +3,5 meter över nollplan. Marken sluttar ner mot norra planområdet, där marken är ca +3 meter över nollplan, med en lägsta punkt på ca +2,7 meter. Kommunen förespråkar, enligt antagen VA-plan, åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), men på grund av markförhållandena med lerig jord med låg genomsläpplighet anses möjligheterna för naturlig infiltration av dagvatten i planområdet låga. Då stora delar av ytan idag är grönområde, som kan komma att hårdgöras med den planerade bebyggelsen är det av stor vikt att se till att dagvattenhanteringen fungerar väl. I planområdets norra delar regleras därför ett område för anläggande av en dagvattenanläggning i form av exempelvis fördröjnings- eller vattenmagasin. Magasinet kommer att vara dimensionerat för planområdet för att klara av ett 20-års regn, enligt myndigheten Svenskt Vattens krav vid dimensionering av nya dagvattensystem. Eftersom användningsytan för E₁E₂DCHK är mest utsatt för temporär havsnivåhöjning måste dagvattenanläggningen kunna säkerställas vid eventuell översvämning. Därför regleras norra planområdesgränsen med plushöjd, vilket säkerställer att marken

inom området inte understiger +2,8 meter över nollplan. Anläggningen kopplas på kommunens befintliga dagvattennät, och vid dagvattenutloppet finns backventiler för att förhindra att havsvatten trycks upp i ledningar. Vid behov kan en pumpstation behöva sättas in som säkerställer att dagvattnet kommer ut från området.

Fördröjningsmagasinet ska ha kapacitet att kunna ta upp allt dagvatten från planområdet. Målet med magasinet är att fördröja dagvattnet nära källan och därmed inte försämra vattenkvaliteten i recipienten. Eftersom marken naturligt har en svag lutning mot området för dagvattenanläggning säkerställs att även dagvattnet kan röra sig naturligt i den riktningen. Från fördröjningsmagasinet i planområdet flödar vattnet sedan vidare via dagvattenledningar ut till existerande dagvattendamm vid Kuggås för ytterligare rening innan vattnet mynnar ut i Mönsteråsviken.

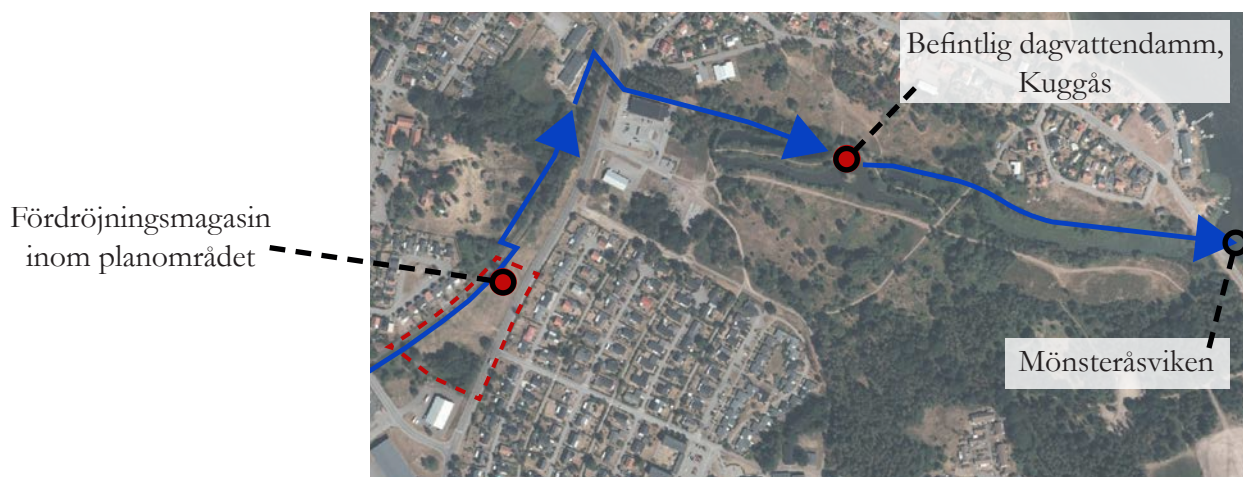


Illustration som visar dagvattnets väg från planområdet till recipienten. Från fördröjningsmagasinet i planområdet rinner dagvattnet vidare genom dagvattenledningar mot dagvattendammen i Kuggås för rening innan vattnet mynnar ut i Mönsteråsviken.

För att säkerställa att dagvattenanläggningen ska anläggas innan byggnation påbörjas, regleras plankartan med den administrativa bestämmelsen med villkor för startbesked: *Startbesked får inte ges för konstruktion förrän dagvattenanläggning har kommit till stånd.*

Dagvattenanläggningen är planlagd på kvartersmark, och det är exploatören som ansvarar för att uppföra dagvattenanläggningen vid byggnation. Anläggningen kopplas sedan till kommunens befintliga dagvattennät och verksamhetsområde.

Inom användningsområdet för DCHK finns planbestämmelsen b_2 - dagvatten ska avledas till dagvattenanläggningen för rening och fördröjning. Eftersom delar av användningsytan med stor sannolikhet kommer användas till parkering finns risk att föroreningar från bilar följer med dagvattnet. Därmed ska det finnas någon typ av reningsfilter i markbrunnarna, som ex. oljeavskiljningsfilter, för att säkerställa reningen ytterligare innan det rinner mot recipienten via dagvattenanläggning och dagvattendamm.

För mer information och beräkningar på dagvattnet i området, se bilaga: *Dagvattenutredning*.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt anvisningar i kommunens avfallsplan och renhållningsordning.

Värmeförsörjning

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

E1

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnande instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabel. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Minsta tillåtna avstånd från eventuell transformatorstation (E₂) och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara minst 5 meter.

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. Framtida bebyggelses invändiga utformning regleras i ett bygglov.

Jämlikhet

Ur ett jämlik- och jämställdhetsperspektiv medför planförslaget inga negativa förändringar.

Trygghet

Med möjlighet för ny hälsocentral och etableringen av verksamhet inom planområdet är visionen att skapa en ny målpunkt i södra Mönsterås som ger mening till ett område som idag inte har en betydande användning. Planområdet blir till en plats som människor idag främst passerar på väg till andra målpunkter till att i framtiden bli en betydande målpunkt. Fler människor i rörelse och kring platsen innebär att den upplevda tryggheten kan bli större.

Barnperspektivet

Den föreslagna planen styr inte en särskild utformning anpassad för barnens behov. Den föreslagna planen gör att området blir en ny målpunkt med mer rörelse i området som kan öka tryggheten. Anläggandet av planområdet förutsätter en översyn av trafiksituationen i och i anslutning till området. Många barn och unga använder cykelvägen längs med Södra Vägen, och det är viktigt att se över så att säkerheten blir bättre än i dagsläget.

MILJÖ- KVALITETSNORMER

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och att planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljökvalitetsnormer för *luft, buller och vattenkvalitet*. Detaljplanen medger användningen vård, centrumverksamhet, handel och kontor vilket kommer innebära en viss ökad trafik i området, men detta bedöms inte påverka luftkvaliteten eller buller i området i sådan mån att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planområdet omfattas inte av de miljökvalitetsnormer för buller som finns då varken större vägar (3 miljoner fordon/år), större järnvägar (30 000 tåg/år), eller större civila flygplatser (över 50 000 flygrörelser/år) finns i närheten. Däremot finns närhet till mindre vägar och järnvägar, och för att säkerställa att riktlinjer för buller inte riskerar att överstigas har en bullerutredning tagits fram. Läs mer om *Buller* på sid. 27.

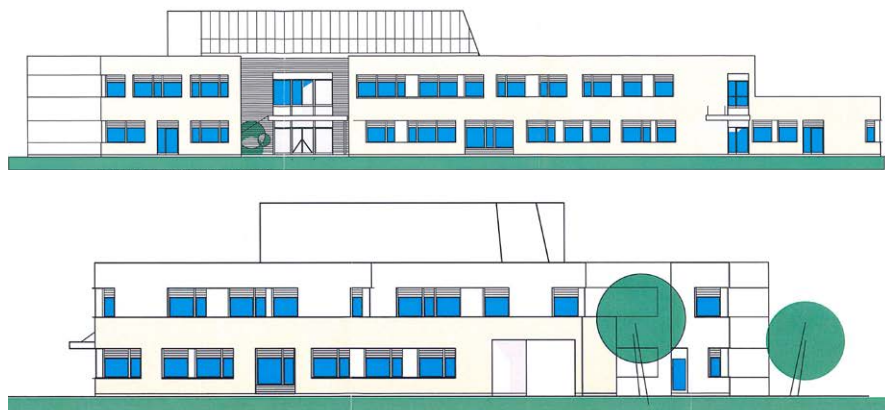
Planområdet ligger inom avrinningsområdet mot *Mönsterås sek. namn*. Slutrecipienten, *Mönsteråsviken*, har idag en otillfredsställande ekologisk status, och ska enligt miljökvalitetsnormen för vatten uppnå god status 2021, senast 2027. Ytvattnet bedöms inte uppnå god kemisk status avseende bromerade difenyletrar, kadmium, kvicksilver och tributyltenn. Planförslaget föreslår förändring som innebär att stora delar av marken kan bli hårdgjort, där även parkeringsytor med stor sannolikhet kommer tillföras området. Parkeringsytor innefattar oftast en större mängd föroreningspartiklar som tas upp av dagvattnet. Det är viktigt att eventuella föroreningar i dagvattnet renas innan det rinner ut i recipienten. Inom planområdet kommer det att vidtas åtgärder så att dagvatten genomgår en naturlig rening i planens öppna dagvattenlösningar med ett fördröjningsmagasin. Reningsfilter som ex. oljeavskilningsfilter föreslås sättas i markbrunnar för ytterligare rening. Dagvattnet som lokalt tas upp i planområdet leds sedan via magasinet vidare till den befintliga dagvattendammen i Kuggås för ytterligare rening och fördröjning innan det rinner ut i recipienten. Kommunens bedömning är att med dessa åtgärder bedöms inte MKN för Mönsteråsområdet försämrats.

Norra delen av planområdet där dagvattenanläggningen lokaliseras riskerar att temporärt översvämmas vid en havsnivåhöjning. Riskerna med havsnivåhöjning är något som kommunen idag tittar på i ett större grepp där mycket av Mönsterås tätorts dagvattennät och annan infrastruktur behöver byggas om. För att säkerställa att planområdet inte riskerar att temporärt översvämmas vid en havsnivåhöjning regleras norra planområdet med plusmark som säkerställer att marken inte understiger +2,8 meter över nollplan.

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

PLANFÖRSLAGET- VISION

Den främsta visionen för planområdet är att kunna möjliggöra för en ny hälsocentral för Mönsterås tätort. Fasadritningarna nedan visar Region Kalmar läns senaste hälsocentral som uppfördes i Emmaboda. Skisserna kan ge en vision om hur en framtida hälsocentral i Mönsterås kan komma att se ut.



Ritningsexempel på ny hälsocentral (Emmaboda kommun).

Planområdet är en plats som många av invånarna passerar dagligen, men som inte nyttjas då det är en tom yta. Platsen förväntas bli en framtida självklar del av tätorten, och då mer liv och rörelse tillförs platsen och att planförslaget möjliggör för en samhällsviktig funktion kan området stärkas och förbättra kopplingen mellan tätortens norra och södra delar.



Skiss på hur entrén till planområdet kan se ut, sett norrut från Södra vägen.



Exempel på vyer längs med Södra vägen.



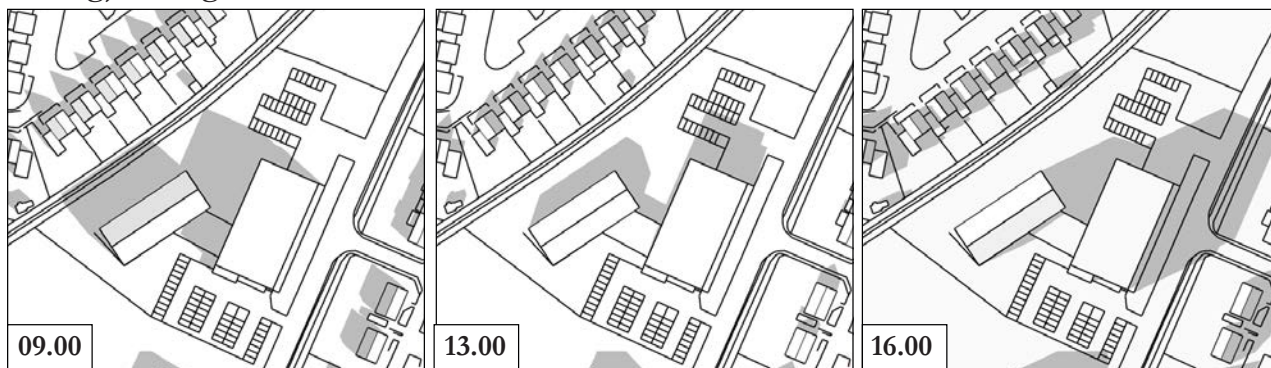
Illustrationsplan för planområdet.

SKUGGSTUDIE

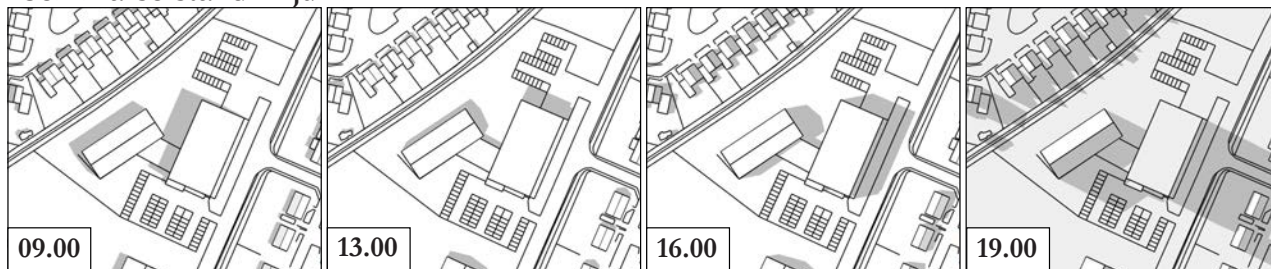
Planförslaget möjliggör för en ny bebyggelse som tillåter upp till 13 meter i nockhöjd. För att illustrera hur detta påverkar omgivningen har en skuggstudie gjorts. Planförslaget utgår från högsta möjliga nockhöjd på 13 meter.

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

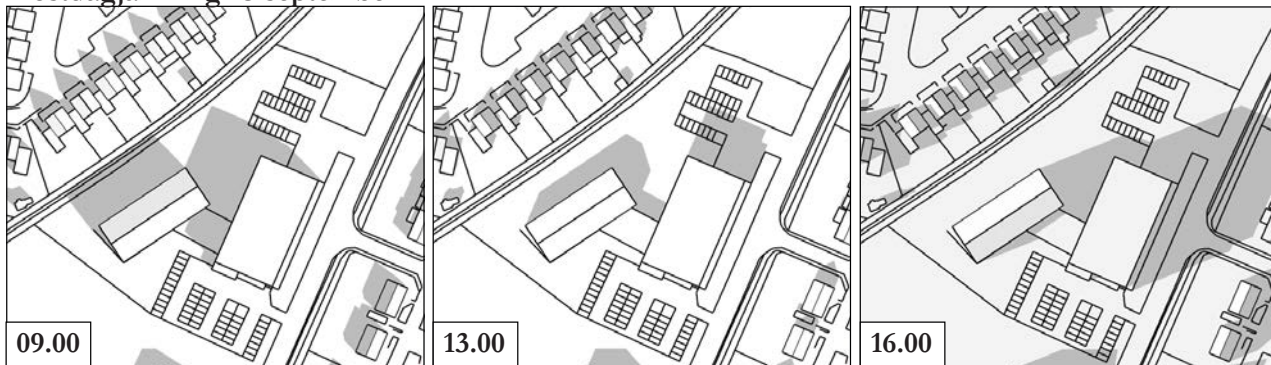
Vårdagsjämning 20 mars



Sommarsolstånd 21 juni



Höstdagjämning 23 september



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändra, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören bygger och bekostar all bebyggelse och all anläggning på kvartersmark inom planområdet.

Eventuella kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen, så som flytt eller ändringar av befintliga anläggningar gällande ledningar ska bekostas av exploatören.

Driftkostnader

Detaljplanen medför ingen utökning av allmän platsmark där kommunen får extra driftkostnader.

Dagvattenanläggning

Dagvattenanläggningen, som måste anläggas i norra planområdet innan området exploateras, ska bekostas och upplåtas av exploatören. Exploatören ansvarar även för skötsel och drift av anläggningen. Anläggningen kopplas på kommunens befintliga ledningsnät för dagvatten, som leder vattnet till befintlig dagvattendamm vid Kuggås för ytterligare rening innan utloppet.

Genomförandeavtal

Genomförandet av dagvattenanläggningen säkerställs i ett genomförandeavtal med exploatören. I avtalet (påskrivet i oktober/november 2021) säkerställs upplåtelse och bekostandet av dagvattenanläggningen, samt ansvarsfrågan att exploatör/fastighetsägare ansvarar för framtida skötsel och drift av dagvattenanläggningen. I avtalet säkerställs också att kapaciteten på dagvattenanläggningen ska beräknas utifrån ett 20-års regn.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsreglering

Kommunen initierar fastighetsbildningsåtgärderna och i samband med detta upprättas en överenskommelse med berörda parter som specificerar kostnadsfördelningen. Se även fastighetskonsekvensbeskrivning, sid. 29. Fastighetsbestämning behövs öster om järnvägen. Detta görs i samband med avstyckning. Rättigheter för u-område säkras i samband med avstyckning.

På angränsande fastighet i söder, Kabeln 1, finns det idag ett servitut för väg som leder från Ljungnäs vägen till planområdet. I samband med att planområdet styckas av till egen fastighet är det lämpligt att avsluta detta servitut då den inte kommer att fylla någon funktion då in/utfart till planområdet löses längs Södra vägen.

Ledningsrätt eller servitut för u-området ska säkras i samband med fastighetsförvärfning, för att säkerställa att ledningarna inom u-området säkras.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inför framtagandet av detaljplanen har tekniska frågor behövt utredas ytterligare, för att säkerställa att planförslaget följer aktuella riktlinjer, framförallt gällande människor hälsa och miljö utifrån de miljö kvalitetsnormer som finns. De utredningar som har gjorts i arbetet med att ta fram planförslaget och som finns som bilagor till planförslaget är följande:

- *Bullerutredning*, genomförd av Miljöinvest AB oktober 2019. Utredningen gjordes för att inventera och utreda buller från omgivande vägar och järnväg.
- *Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik*, genomförd av WSP oktober 2019. Undersökningen gjordes för att utreda markförhållandena för den planerade byggnationen.
- *Riskanalys*, genomförd av Brand & Riskanalys oktober 2019, reviderad i mars 2020. Analysen gjordes för att undersöka järnvägen och om det krävs åtgärder för att säkerställa personsäkerheten vid planerad byggnation.
- *Utredning kring skyddsåtgärder på järnväg vid Mönsterås*, genomförd av AFRY april 2020. Utredningen gjordes för att utreda olika alternativ för urspårningsskydd.
- *Dagvattenutredning*, genomförd av kommunens VA-ingenjör under maj 2020. Syftet med utredningen är att undersöka hur dagvattnet kan omhändertas på ett hållbart sätt inom planområdet.
- *PM Korsningsanalys*, genomförd av Sweco i juni 2020. Utredningen analyserar gatuutformning och trafikering i korsningen Ljungnäs vägen/Södra vägen.
- *PM Trafik*, genomförd av Sweco i mars 2021. Utredningen för ett resonemang kring lokalisering och placering av busshållplats i anslutning till planområdet, och typ av utformning.

BULLER

För planområdet finns det två stycken potentiella bullerkällor, dels järnvägen och dels Södra vägen. En bullerutredning har genomförts av Miljöinvest AB för att undersöka så att bullernivåer inte överskrids. För hälsocentraler finns det inga riktvärden för ljudnivåer utomhus. Däremot möjliggör planförslaget för vårdboende, där riktvärden för den ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 60 dB(A). Enligt skiss på byggnad klarar samtliga fasader dessa riktvärden. Skulle trafiken fördubblas på industrijärnvägen från 4 tåg om dagen till 8 kommer ljudnivån inte heller riskera överstiga 60 dB(A). Detta är också inom riktlinjerna vad övriga tillåtna verksamheter inom planområdet tillåter.

Bullerutredningen utgår ifrån placering av hälsocentral enligt skiss från Region Kalmar Län. Fasaderna i skissen ligger i minsta möjligt avstånd till prickmark mot järnvägen och mot Södra vägen i enlighet med planförslaget. Därmed bedöms att bullernivåerna vid fasad kommer hamna på samma resultat även om byggnaden utformas på ett annat sätt, eftersom byggnad inte kommer kunna placeras på prickmark, dvs närmare järnvägen eller Södra vägen än den skiss som bullerutredningen utgått från.

För mer information se bilaga; *Bullerutredning*.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Resultatet av den geotekniska utredningen visar att i planområdet förekommer siltiga jordlager som är känsliga för vatten. Hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten.

Grundläggningsförutsättningarna inom planområdet anses goda för den planerade bebyggelsen och bedöms kunna utföras på konventionellt sätt. VA-ledningar bedöms generellt kunna utläggas på konventionellt sätt utan större förstärkningsåtgärder.

För mer information se bilaga; *Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik*.

RISK OCH SÄKERHET

En riskanalys (Brand & Riskanalys, 2020) har tagits fram för planområdet med anledning av järnvägsspåret. Riskanalysen visar att samhällsrisk och individrisk inte uppfyller acceptabla nivåer idag vid eventuell urspårning, men genom att ha någon form av urspårningsskydd kan riskerna reduceras till vad som kan accepteras. Även vid fördubbling av antalet tåg bedöms risknivåerna vara acceptabla om ett urspårningsskydd anläggs. En utredning gällande skyddsåtgärd (Afry, 2020) har tagits fram som identifierar olika typer av åtgärder för att minimera konsekvenser vid eventuell urspårning.

Det är två typer av risker som har identifierats i riskanalysen. Den ena är risken att ett tåg spårar ur och skadar byggnader och personer i och på ytor omkring byggnader. Den andra risken är i och med att tågen ibland transporterar farligt gods om ett tåg spårar ur vid transporten av detta gods att det kan orsaka brand och explosion.

I möte med Trafikverket, länsstyrelsen och kommunen (2020-09-01) bedömer Trafikverket att deras anläggning är i så pass bra skick att urspårning inte är sannolik, och anser att skyddsåtgärd eller annan åtgärd på järnvägen inte är möjlig att anordna på anläggningen. Eftersom Trafikverket anser att skyddsåtgärd för att hindra eventuell urspårning inte är möjlig att genomföra, och att risken för urspårning anses vara osannolik gör kommunen bedömningen att skyddsbestämmelse ej krävs i detaljplanen.

För att ändå säkerställa avståndet till järnvägen bör ingen stadigvarande vistelse generellt ske närmare spåret än 15 meter och att utrymningsvägar i framtida byggnation anordnas så att dessa riktar sig från järnvägen. Planförslaget säkerställer genom prickmark att ingen bebyggelse kommer att uppföras närmare än 20 meter från järnvägsspåret. Det generella säkerhetsavståndet mellan järnvägsspår och bebyggelse är 30 meter. Det är en låg hastighet på den aktuella sträckan och genom hela centrala Mönsterås. I befintlig bebyggelsestruktur längs järnvägen genom centrala Mönsterås är bebyggelsen generellt placerad ca 10-15 meter från järnvägen. Planen möjliggör för verksamheter som hälsocentral, handel och kontor med möjlighet till tillhörande parkeringsyta/garage. Sammantaget bedöms därmed säkerhetsavståndet på 20 meter vara tillräckligt.

För mer information se bilagor; *Riskanalys för järnvägen* och *Skyddsåtgärder på järnvägen vid Mönsterås*.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

EV. KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖP

Planförslaget överensstämmer med de intentioner som beskrivs i Mönsterås Översiktsplan Det 2 - kusten 2006. Översiktsplanen finns tillgänglig på: www.monsteras.se/Bo-bygga-och-miljo/Oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplan/.

MKB, SAMMANFATTNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras. Undersökningen som tagits fram för att redogöra för eventuell betydande miljöpåverkan bifogas planhandlingarna.

SOCIALA KONSEKVENSER

Utvecklingen av planområdet kan bidra till att skapa en naturlig mötesplats i södra delen av Mönsterås samhälle. Det kan ses som en positiv utveckling för den sociala hållbarheten då området förändras från en plats som idag är underanvänd till att bli en mötesplats som kan bidra till den sociala integrationen i ett område som idag saknar starka målpunkter. Mer människor i rörelse kan även bidra till en större upplevd trygghet. Planförslaget förutsätter också att trafiksituationen i nuläget ses över och förbättras vilket kan ge positiva konsekvenser för boende och verksamma i anslutning till planområdet.

FASTIGHETS-KONSEKVENSBESKRIVNING

Kommunen initierar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Planförslaget påverkar fastigheten Mönsterås 7:1. Konsekvenser av planförslaget blir att ny fastighet kan bildas. I samband med fastighetsreglering kan befintliga servitut behöva upphävas. I kartan nedan visas hur fastigheten kan förändras.



Mönsterås 7:1

Planförslaget möjliggör att ungefär 12 500 m² kan avstås från fastigheten Mönsterås 7:1 och bilda en ny fastighet. Det representerar den blå ytan i illustrationen.

PLAN-
BESTÄMMELSER

I en detaljplan anger kommunen gränser för vad som är allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Inom respektive område kan planbestämmelser anges som styr hur området får användas. Här följer en närmare beskrivning av de planbestämmelser som finns i plankartan.

ALLMÄNNA PLATSER

GATA**GATA**

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

KVARTERSMARK

D**Vård (D)**

I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Bestämmelsen tillåter även vårdboende.

E₁**Dagvattenanläggning (E₁)**

Marken är avsedd för en dagvattenanläggning.

E₂**Transformatorstation (E₂)**

Teknisk anläggning för transformatorstation får anläggas.

C**Centrum (C)**

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

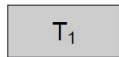
H**Detaljhandel (H)**

Detaljhandel omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

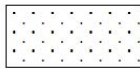
K**Kontor (K)**

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning.

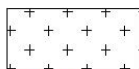
EGENSKAPSBESTÄMMELSER, KVARTERSMARK

**Järnvägstrafik (T₁)**

Mark reserverad för järnvägstrafik.

**Prickmark**

Prickmark innebär att inga byggnader får uppföras inom det prickade området. Prickmark används i planområdet som en buffertzona från järnvägen och för att säkerställa att byggnad inte uppförs i direkt anslutning till den östra fastighetsgränsen.

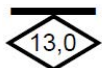
**Korsmark**

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

e₁ 3500,0

e₁

Största tillåtna byggnadsarea är 3500 kvm. Byggnadsarea är den totala ytan samtliga byggnader inom användningsområdet upptar på marken.

**Högsta nockhöjd**

Högsta nockhöjd är 13 meter. Nockhöjd är avståndet mellan markens medelnivå till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

n₁

n₁

Marken är avsedd för trädplantering i form av allé. Detta för att skapa en form av avskiljning mellan byggnad och väg. Planteringen av träd säkerställs vid marköverlåtelsen.

+2,8

Markens höjd över nollplanet ska vara minst +2,8 m. Markhöjden säkerställer att lågpunkter inom planområdet säkras och att området inte riskerar översvämmas av temporära havsnivåhöjningar.

b₁

b₁

Källare får inte finnas.

b₂

b₂

Dagvattnet ska ledas till dagvattenanläggningen för rening och fördröjning. För ytterligare lokal rening av vattnet kan reningsfilter, ex. oljeavskilningsfilter sättas in i markbrunnar som leder till magasinet.

**Utfart**

Utfart får ej anordnas vid markerad gräns.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

 u_1 **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

 a_1 **Villkor för startbesked**

a_1 - Innan exploatering kan göras måste dagvattenanläggning ha upprättats.

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

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 27 januari 2020, reviderad 3 september 2021.

Samhällsbyggnadsavdelningen,

Frida Emtorp
Planarkitekt

Charlotte Piggott
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Samhällsbyggnadschef