



Ändring av detaljplan för
Del av Oknö 1:1, 1:2 m.fl
(Lillön), 0861-P210
Mönsterås kommun
Dnr 2021/894

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV OKNÖ 1:1, 1:2 M.FL (0861-P210)

LILLÖN, MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen hanteras med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 20 december 2021 till och med 17 januari 2022. Handlingarna har sänts ut till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt berörda myndigheter, förvaltningar och föreningar. Samrådshandlingarna har dessutom funnits tillgängliga på kommunens tekniska förvaltning och på www.monsteras.se.

Följande har yttrat sig under samrådstiden:

	INKOMMANDE DATUM	ANMÄRKNING
STATLIGA ORGAN		
Lantmäteriet Länsstyrelsen	2021-12-23 2022-01-20	Nej Ja
ÖVRIGA		
Fastighetsägare Oknö 2:6 Skanova E.ON Fastighetsägare Oknö 1:537	2021-12-20 2021-12-27 2022-01-10 2022-01-17	Ja Nej Nej Ja

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
STATLIGA ORGAN 2021-12-23 Lantmäteriet Lantmäteriet har inget att erinra. 2021-01-20 Länsstyrelsen Synpunkter Överensstämmande med översiktsplan och gällande detaljplan Vad som är tydligt i kommunens översiktsplan och i gällande detaljplan är att naturkaraktären är viktig att bevara då bebyggelsen på Oknö uppkommit i nära samspel med naturen. Av detta planförslag framgår att vid borttagande av marklov för trädgård finns en viss risk för negativ påverkan vad gäller en förändrad naturkaraktär. För att uppfylla intentionen i översiktsplanen och den gällande detaljplanen anser länsstyrelsen att kommuner låter marklov ligga kvar på naturmarken samt överväga att höja marklovsgränsen för grova träd, se vidare under Naturvärden. Länsstyrelsens bedömning Länsstyrelsen har inga synpunkter som måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Behovsbedömning Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning inte behöver göras. Upplysningar Naturvärden Marklov för träd över 10 cm i diameter är en väldigt låg gräns. Men istället för att ta bort marklovet helt behöver kommunen resonera om att höja marklovsgränsen till exempelvis 30 eller 40 cm i diameter istället. Vad kommer det att få för konsekvenser? Kommunen behöver också fundera på	<i>Noteras.</i> Överensstämmande med översiktsplan och gällande detaljplan <i>Naturkaraktären är en stor anledning till varför många bosätter sig på Oknö och är viktigt att bevara både för upplevelsevärde och en välfungerande grönska. Samtidigt har kravet på marklov för trädgård inte fått det önskade utfallet sedan det infördes. Ursprungligen var tanken att marklovet skulle bidra till att bibehålla naturkaraktären och fler träd sparas. Intentionen var god men på grund av att processen upplevs krånglig och det krävs en avgift för ansökan tas många små träd bort av fastighetsägare för att slippa ansökningsprocessen. Det införda marklovet har alltså fått motsatt effekt.</i> <i>Noteras.</i> <i>Noteras.</i> Naturvärden <i>En höjd gräns på stamdiameter kan leda till att grövre träd får stå kvar längre men problemet med den upplevda krångliga processen, avgiften och risken att ännu fler små träd tas bort kvarstår. Det är fortfarande enklare att klippa ett ungt träd med sekator för en fastighetsägare jämfört med att låta trädet växa upp och ta ner det när trädet nästan uppnått 30 eller 40 cm i diameter. En höjning av marklovsgränsen skulle dessutom öka glappet mellan äldre träd</i>

SAMRÅDSYTTRANDE

att låta marklovet ligga kvar inom naturmarken. Kommunen bör i planbeskrivningen också kan få med att fällning av skyddsvärda träd kräver anmälan om samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Byggnaders höjdbestämmelser

Det behöver bli tydligare i plankartan inom vilka områden bestämmelserna h1 och h2 ska gälla. Med fördel görs detta exempelvis med röd markering i kartan. Samtidigt anges i planbeskrivningen att Planbestämmelserna för högsta totalhöjd om antingen 6,5 meter eller 8,5 meter fortsätter gälla i samma områden som är angivet på den tidigare plankartan – det är oklart vad som gäller efter ändringen av planen. Detta behöver förtydligas.

ÖVRIGA**2021-12-20****Fastighetsägare Oknö 2:6**

Jag har en sak som jag skulle vilja göra er uppmärksam på gällande den nya detaljplanen. Det finns en byggrätt som heter E3 (Största byggnadsarea 400 kvm). Problemet med den här byggrätten är att den sträcker sig över flera fastigheter med olika ägare. Det finns alltså en så kallad egenskapsgräns som ringar in flera fastigheter. Ett exempel, finns det 2 fastigheter inom samma egenskapsgräns så kan du bygga 400 kvm på ena tomten med inget på den andra. Jag har själv hamnat i en situation där jag fått dra tillbaka mitt bygglov då jag blivit informerad om detta via Richard Sibe (byggnadsinspektör). Jag har alltså ett bostadshus på 87 kvm och en av Oknös största tomter till ytan, däremot är det så att jag delar den här byggrätten med min granne. Resultatet blir att jag inte kan bygga ut då min granne hann före.

PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR

och yngre träd vilket innebär en sämre succession där det finns färre unga träd att ta över efter de gamla. På lång sikt innebär även detta en negativ påverkan på naturkaraktären.

Majoriteten av naturmarken är kommunal och att låta marklovet för trädfällning finnas kvar inom den kommunala marken skulle inte tjäna samma syfte som på den privatägda marken eftersom kommunen är restriktiv med att fälla friska träd på kommunal mark. I enlighet med illustrationerna i planbeskrivningen skulle den kommunala marken, däribland naturmarken, vara fortsatt trädbeklädd så som den är idag och fortfarande präglas av naturkaraktären. Detta eftersom träd bland annat ger både skugga och svalka, renar luft, är viktiga för växt- och djurlivet samt har ett stort rekreativvärde. Planbeskrivningen ska kompletteras med information om att anmälan till Länsstyrelsen krävs för fällning av skyddsvärda träd.

Byggnaders höjdbestämmelser

Höjdbestämmelser ses över och förtydligas i både planbeskrivningen och plankartan.

Kommunen har uppmärksammat problemet och inför därför en ny planbestämmelse för utnyttjandegrad gällande detaljplanen över Lällön. Den nya planbestämmelsen benämns fortfarande som e₃ och specificerar att största totala byggnadsarea inom varje fastighet uppgår till 160 m² varav huvudbyggnad om högst 140 m² och komplementbyggnader om högst 30 m² vardera. Befintliga byggnader får behålla befintlig utformning.

Den nya planbestämmelsen utformas liknande e₁ vilket är den utnyttjandegrad som majoriteten av övriga fastigheter innehar. Avsikten är att behålla den befintliga karaktären och omfattningen av bostadsbebyggelsen. Med ändringen av utnyttjandegraden tillåts de fastighetsägare som tidigare inte haft möjlighet till samma byggrätt som sina grannar att uppföra byggnader i samma omfattning. Ändringen av utnyttjandegraden görs för att ge alla fastighetsägare

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
Det jag vill ha sagt med det här, är att det vore bra om ni kunde fixa till denna byggrätt så att den som dom andra byggrätterna omfattar EN fastighet. Att jag ska behöva drabbas av vad min numera bortgångna granne gjorde för 20 år sedan är fel. Det är något som ni borde kunna ändra med hjälp av den nya detaljplanen. 2021-12-27 Skanova Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. 2022-01-10 E.ON E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra. 2022-01-17 Fastighetsägare Oknö 1:537 Syftet med denna ändring är som jag förstår att ta bort planbestämmelser. Eftersom planbestämmelserna reglerar användning av mark inom området, så önskar vi att vår tomt 1:537 Oknö ses över, och prickad mark tas bort. Vi (Marie-Louise Bernsten och jag) har haft ett ärende hos lantmäteriet, där vi ansökte om delning av tomten. Detta fick vi sedan veta inte var genomförbart på grund av prickad mark. Trots detta har Mönsterås kommun gett oss bygglov, och det är utstakat av kommunen. Mailkonversation med kommunen/Torgny Kratz visar då att Mönsterås kommun har gett oss bygglov trots prickad mark, men att denna information inte framgått till oss och de konsekvenser det medför (icke delbart). För att göra en lång historia kort: När detaljplanen ska ses över är vår önskan som jag skrivit tidigare att ta bort den prickade marken på vår tomt, så att det blir möjligt att dela tomten. Detta för framtiden, då vi vill förenkla arv och ägande för våra barn.	<i>möjlighet till samma utnyttjandegrad och därmed en rättvis utbyggnad om så önskas. Införandet av den nya utnyttjandegraden bedöms överensstämma med både gällande detaljplanesyfte och syftet för ändringen av detaljplanen.</i> <i>Noteras.</i> <i>Noteras.</i> <i>Varför Lantmäteriet bedömt att delning av fastigheten inte kunnat ske kan tyvärr inte kommunen svara på. Syftet med ändringen av detaljplanen är att ta bort eller uppdatera planbestämmelser som inte längre är aktuella och vid ändring av en befintlig detaljplan måste syftet med ändringen falla in under den ursprungliga detaljplanens syfte. Att ta bort prickad mark bedöms inte falla in under det ursprungliga syftet då det i det här fallet enbart skulle göras för en enskild fastighet. För den önskade ändringen krävs i sådana fall en helt ny detaljplan över fastigheten som undersöker möjligheten till borttagandet av den prickade marken.</i>

SAMMANFATTNING

Totalt har 6 yttrande kommit in under samrådsskedet. Med hänvisning till det som framförts i yttranden och det som framkommit i kommunens kommentarer föreslås det att planhandlingarna ändras enligt nedan:

ÄNDRING PÅ PLANKARTAN:

- Ändring av totalhöjd till nockhöjd
- Tydliggörandet av vilka bestämmelser som ändras eller tas bort på plankartan
- Ändring av planbestämmelse e₃: ”Största totala byggnadsarea inom varje fastighet uppgår till 160 m² varav huvudbyggnad om högst 140 m² och komplementbyggnader om högst 30 m² vardera. Befintliga byggnader behåller befintlig utformning och bedöms som planenliga”.

JUSTERING OCH KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNINGEN RÖRANDE:

- Kompletterande information om att ansökan till Länsstyrelsen krävs för fällning av skyddsvärda träd.
- Förtydligande av höjdbestämmelserna
- Komplettering om eventuell konsekvens av byte från totalhöjd till nockhöjd

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER:

- Markklovet för trädfällning behålls ej
- Prickad mark tas ej bort på enskilda fastigheter

Mönsterås kommun den 22 februari 2022

Kajsa Engman
Planarkitekt