Antagen av BN §24 / 2022-04-07
Laga kraft 2022-05-05

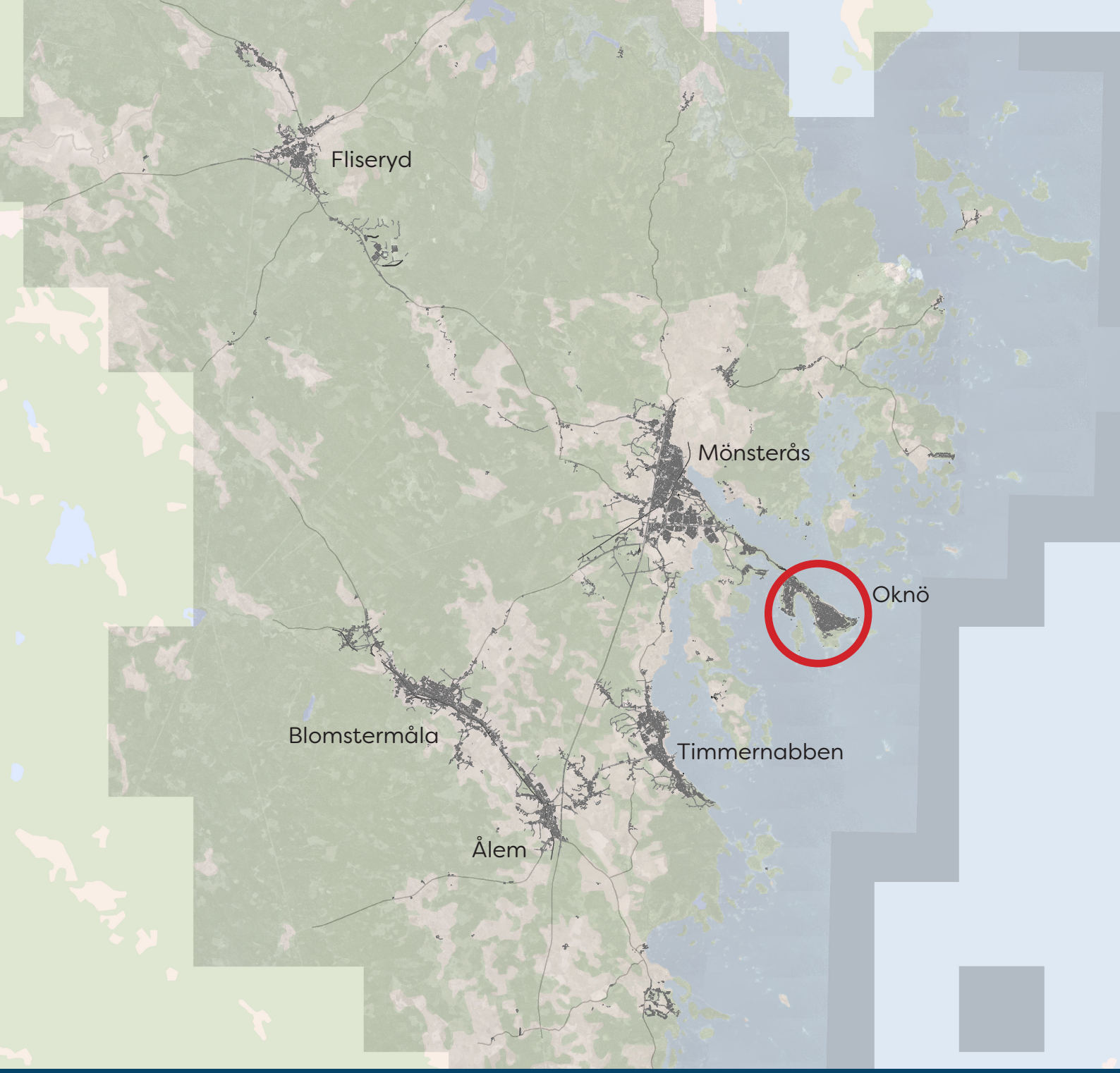
Ändring av detaljplan för
Del av Oknö 1:1, 1:122 m.fl
(Storön), 0861-P209
Mönsterås kommun
Dnr 2021/895

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

OKNÖ 1:1, 1:122 M.FL (0861-P209)

STORÖN, MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING



Detaljplanearbetet har bedrivits med standardförfarande och planförslaget har varit ute på två remissrundor; samråd och granskning. Det fanns då tillgänglig på kommunens hemsida, på Tekniska förvaltningen samt på Mönsterås bibliotek.

Adress:
Tekniska förvaltningen
Mönsterås kommun
Box 54
383 22 Mönsterås

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
Sammandrag av planförslaget 6
Förenligt med 3, 4 & 5 kap, MB 7

PLANDATA **7**
Lägesbestämning och areal 7
Markägoförhållanden 7

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **8**
Översiktsplanen 8
Gällande detaljplaner 8
Riksintressen 8
Strandskydd 8
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning 9

ÄNDRING AV DETALJPLANEN **10**
Placering av biutrymme 10
Högsta antal våningar 10
Högsta byggnadshöjd 11
Högsta nockhöjd och totalhöjd 12
Byggnadsdelar som överstiger totalhöjd 13
Ej inredd vind 13
Marklov för trädfällning 14

GENOMFÖRANDE **14**
Organisatoriska frågor 14
Ekonomiska frågor 15

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **15**
Marklov för trädfällning 15
Höjdbestämmelser 17

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **18**

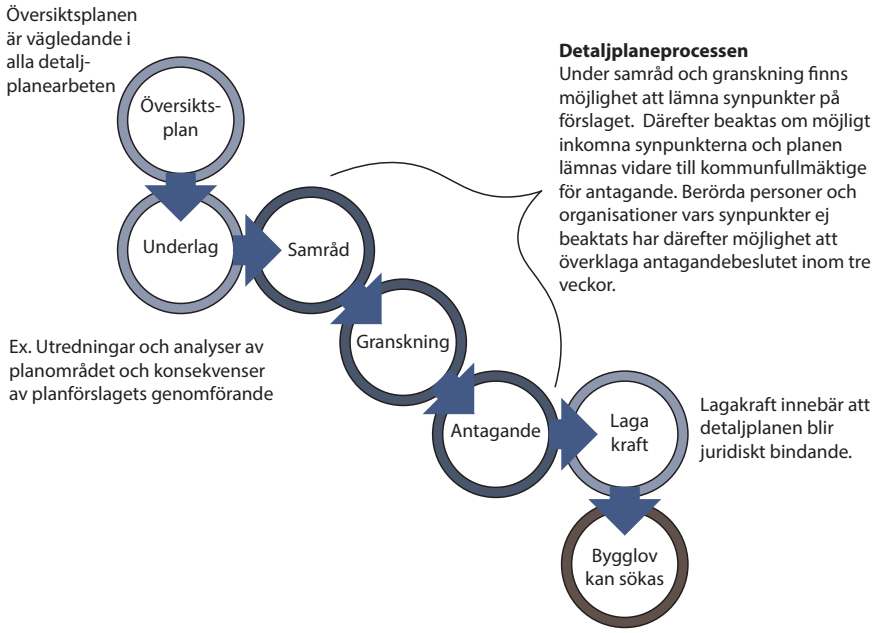
INLEDNING

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 till grund för beslut om till exempel bygglov. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ändras och ersätts med en ny.

Ändring av detaljplan kan användas för att anpassa en befintlig detaljplan till nya förhållanden och kan infatta förändring, borttagande eller införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av detaljplan. Det är kommunen som avgör hurvida en ändring av detaljplan är lämplig att använda. Det finns ingen gräns för vad som är möjligt inom ramen för ändringar men resultatet måste vara tydligt utformat. Ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen samtidigt som detaljplanen i övrigt inte heller ska innebära några olägenheter.

PLANPROCESSEN



Processen för detaljplanering finns beskriven i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Vid ändring av en detaljplan ska kommunen använda samma förfarande som i den ursprungliga detaljplanen. Planarbetet för denna detaljplan bedrivs därför med standardförfarande, 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 två 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 från 2021-12-20 till och med 2022-01-17. I samrådsredogörelsen har alla inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats. Detaljplanen var ute på granskning från och med 2022-02-28 till och med 2022-03-21. I granskningsutlåtandet har alla inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens tekniska förvaltning, biblioteket i Mönsterås samt på hemsidan: www.monsteras.se.

Uppdragsbeslut: 2021-10-28
Samrådsbeslut: 2021-12-09
Granskningsbeslut: 2022-02-22
Antagandebeslut: 2022-04-07
Laga kraft: 2022-05-05

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Ändring av plankarta i skala 1:1000 (Antagen 2010)
Planbeskrivning
Undersökning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND OCH UPPDRAG

Om en detaljplan behöver kompletteras eller ändras men syftet förblir detsamma går det att tillämpa ”Ändring av detaljplan”, vilket gäller för *Detaljplan för del av Oknö 1:1, 1:122 (Storön), 0861-P209*. Eftersom genomförandetiden för detaljplanen gått ut är det möjligt att genomföra en ändring. De utsprungliga planhandlingarna gäller då tillsammans med de nya tilläggen.

Detaljplanerna på Oknö är lite olika utformade med inte helt identiska bestämmelser. I detaljplanen för Oknö 1:1, 1:122 m.fl (Storön) krävs marklov för nedtagning av träd vilket har syftat till att behålla naturkaraktären. Dock är bestämmelsen inte längre lika aktuell då majoriteten av inkomna ansökningar gällande trädfällning beviljats av Miljö- och byggnadsnämnden. Dessutom tar många fastighetsägare snabbt bort små träd, vilket på lång sikt leder till förändringar i naturkaraktären. I gällande detaljplaner är högsta våningsantal begränsad till 1 våning. Detta är en otydlig bestämmelse då det inte finns en exakt siffra för hur hög en våning är. Tillsammans med våningsbestämmelsen har bestämmelsen om ej inredd vind hjälpt till att begränsa höjden och tidigare haft en brandskyddande funktion.

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen är att ta bort planbestämmelser om marklov, våningsantal och ej inredd vind för att istället reglera höjden med andra, tydligare höjdbestämmelser. Ändringen skulle öka tydligheten och göra alla detaljplaner på Oknö mer sammanhållna.

SAMMANDRAG AV PLANFÖRSLAGET

Planbestämmelsen om att marklov krävs för trädfällning tas bort tillsammans med bestämmelsen om våningsantal och ej inredd vind. De befintliga bestämmelserna om högsta totalhöjd för huvudbyggnad formuleras om och ändras till nockhöjd men behåller samma höjd som tidigare samtidigt som planbestämmelsen om byggnadsdelar överstigande totalhöjd tas bort. Bestämmelse om högsta byggnadshöjd läggs till för att behålla den befintliga bebyggelsekaraktären. Samtidigt förtydligas bestämmelse om placering av biutrymme.

Detta dokument är en komplettering till tidigare planbeskrivning. Endast de ändringar som redovisas är gällande. I plankartan visas de bestämmelser som tagits bort, lagts till eller ändrats.
Planarbetet för ändringen av *Del av Oknö 1:1, 1:122 (Storön), 0861-P209*, sker parallellt med planarbetet för ändring av detaljplanerna *Del av Oknö 1:1, 1:2 (Lillön), 0861-P210*, samt *Del av Oknö 1:1, 1.518 (Oknö Stugby), 0861-P206*, för att skapa en ökad sammanhållning mellan detaljplanerna och bebyggelsen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 & 5 KAP MB

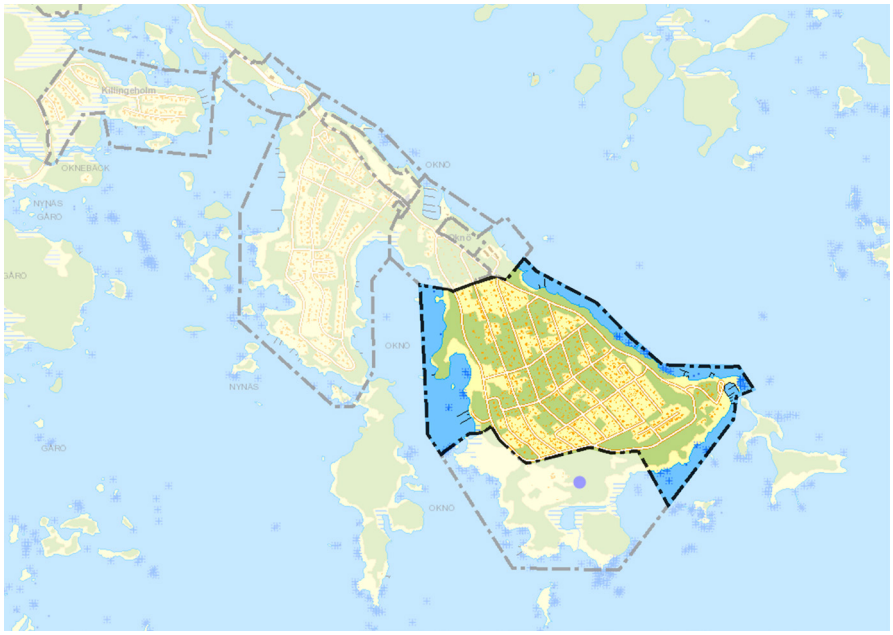
De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- 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 OCH AREAL

Planområdet är beläget på Storön, Oknö, och omfattar majoriteten av den befintliga bebyggelsen. I väster gränsar planområdet till Oknöviken, i norr till Mönsteråviken och till Kalmarsund i öster. Totalt omfattar planområdet cirka 108 hektar.



Det färglagda kartområdet visar detaljplanens omfattning vilket inkluderar större delen av den befintliga bebyggelsen på Storön.

MARKÄGO-FÖRHÅLLANDEN

Inom detaljplaneområdet finns omkring 340 fastigheter där majoriteten ägs av privatpersoner. I övrigt äger Mönsterås kommun marken mellan strandlinjen och bebyggelsen tillsammans med gatuzonerna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Miljö- och byggnadsnämnden har 2021-10-28 beslutat att ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att ändra *Detaljplan för del av Oknö 1:1, 1:122 m.fl (Storön), 0861-P209*.

ÖVERSIKTSPLAN

Mönsterås kommuns gällande översiktsplan från år 2006 anger markanvändningen på hela Oknö som bostäder för både fritids- och permanentboende tillsammans med camping, småbåtshamn, badplatser, service sommartid, fritidsfiske med mera. Enligt tillhörande karta över intresseområden är hela Oknö markerad som befintlig bebyggelse. Vad som är tydligt i översiktsplanen är att naturkaraktären varit viktig att bevara då bebyggelsen på Oknö uppkommit i nära samspel med naturen.

DETALJPLANER

Gällande detaljplan vann laga kraft 2011-01-11 med syftet att möjliggöra en omvandling av fritidshus till åretruntbostäder samtidigt som naturkaraktären värnades. Planarbetet gjordes för att ersätta äldre detaljplaner och planbestämmelser justerades för att överensstämma med nyare krav på permanentbostäder. Ändringen av detaljplanen ska läsas tillsammans med ovan nämnda *Detaljplan för del av Oknö 1:1, 1:122 m.fl (Storön), 0861-P209*.

RIKSINTRESSEN

Planområdet ingår i riksintresset för högexploaterad kust enligt MB 4 kap 4 §. Riksintresset innebär framför allt att exploateringen sker i form av komplettering till befintlig fritidsbebyggelse. Ändringen av detaljplanen anses inte strida mot riksintressets syfte då ändringen syftar till att bibehålla karaktären och att inte öka exploateringen.

Planområdet ingår även i riksintresset för naturvård och friluftsliv enligt MB 3 kap 6 § vilket omfattar Mönsterås moränskärgård. Området beskrivs som variationsrik skärgård av främst geologiskt intresse och ändringen av detaljplanen anses därför inte ha någon påverkan på riksintresset.

STRANDSKYDD

Strandskyddsområde gäller 100 meter från strandlinjen vid hav- och vattenområden, mätt vid normalt medelvattenstånd. Skyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet

för ett område om det finns särskilda skäl för det samt om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än skyddsintresset, enligt MB 7 kap. I tidigare detaljplan är strandskyddet upphävt för största delen av Storön förutom vad gäller natur- och vattenområde på sydöstra delen.

Vid en ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet automatiskt om inte ett område som omfattats av strandskyddet har tagits bort eller om gällande detaljplan ersatts med en ny. I den gällande detaljplanen är strandskyddet redan upphävt för majoriteten av planområdet och avses vara fortsatt upphävt. Det behöver därför inte upphävas på nytt. De sydöstra natur- och vattenområdena omfattas sedan tidigare av strandskyddet och kommer därför fortsätta göra det även efter ändringen av detaljplanen.

PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENS-BESKRIVNING

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av detaljplaner, PBL 4 kap 34 § samt MB 6 kap 11, 12 och 16 §§, ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Som stöd för kommunens ställningstagande görs först en undersökning. Visar den på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning.

En undersökning, daterad 2021-11-19 har upprättats för att utreda behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget innebär en ändring av vissa höjdbestämmelser, vilka avser att fortsätta reglera bebyggelsen till samma höjd samt utformning och förväntas därmed inte ge någon betydande påverkan. Då marklovet för trädfällning tas bort finns en viss risk för negativ påverkan vad gäller en förändrad naturkaraktär. Bestämmelsen tas bort på grund av att den inte givit det önskade utfallet utan ger motsatt effekt jämfört med att bevara naturkaraktären på lång sikt.

Enligt undersökningen bedöms genomförandet av planen inte orsaka betydande störningar eller risker för människor eller miljö. Kommunen bedömer därför att ändringen av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan för området och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras.

ÄNDRING AV DETALJPLANEN

PLACERING AV BIUTRYMME

Byggnad eller byggnadsdel som utgör biutrymme (garage, förråd eller carport) skall placeras minst 1 m från gräns mot grannfastighet

I bestämmelsen görs ett tillägg om carport som exempel på biutrymme

Ansökan om carport är ett vanligt bygglovsärende på Oknö och genom ett förtydligande av att även carport räknas som biutrymme kan processen förenklas för både fastighetsägare och bygglovshandläggare.

HÖGSTA ANTAL VÅNINGAR

~~Högsta antal våningar~~

Bestämmelsen utgår

Till övervägande del anges högsta antal våningar till 1 i *Detaljplan för del av Oknö 1:1, 1:122 m.fl (Storön), 0861-P209*. Detta är en otydlig bestämmelse då det inte finns en exakt siffra för hur hög en våning är eller hur hög en byggnad kan bli. Bestämmelsen om våningsantal har tillsammans med bestämmelsen om högsta totalhöjd och ej inredd vind reglerat höjden för bebyggelsen. Då bestämmelsen för högsta antal våningar tas bort måste denna ersättas för att säkerställa att samma karaktär behålls.

Bestämmelsen ersätts med
Högsta byggnadshöjd.

HÖGSTA BYGGNADSHÖJD

3,5

Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. Befintliga huvudbyggnader får ha en högre byggnadshöjd.

Bestämmelsen ersätter bestämmelse om våningsantal

Högsta byggnadshöjd bestäms till 3,5 meter med tillägget att befintliga huvudbyggnader får ha en högre byggnadshöjd eftersom det sedan tidigare är möjligt att några har en högre byggnadshöjd.

Rättelse
Ett uppenbart fel har hittats i den antagna ändringen av detaljplanen för del av Oknö 1:1, 1:122 m.fl. Planbestämmelsen för bebyggelsens höjd har vid antagandebeslutet symboliserats av en nyare höjdsbestämmelsen (h_x) än den symbol för bebyggelsens höjd som rekommenderades vid den bakomliggande detaljplanens antagande 2010. I den antagna ändringen av detaljplanen användes gällande planbestämmelser för 2021, det år ändringen av detaljplanen påbörjades. Det är dock inte möjligt att uppdatera enstaka bestämmelser utan att uppdatera alla. Därför har höjdsbestämmelserna ändrats så de stämmer överens med den bakomliggande detaljplanen, d v s en siffra inuti en romb. Rättelsen påverkar inget praktiskt utan görs endast för att detaljplanen ska följa de digitala standarder som finns. Rättelsen gäller bestämmelser med kursiverad text på s.11 och 12. Beslut om rättelse togs av Miljö- och byggnadsnämnden 2022-05-02.

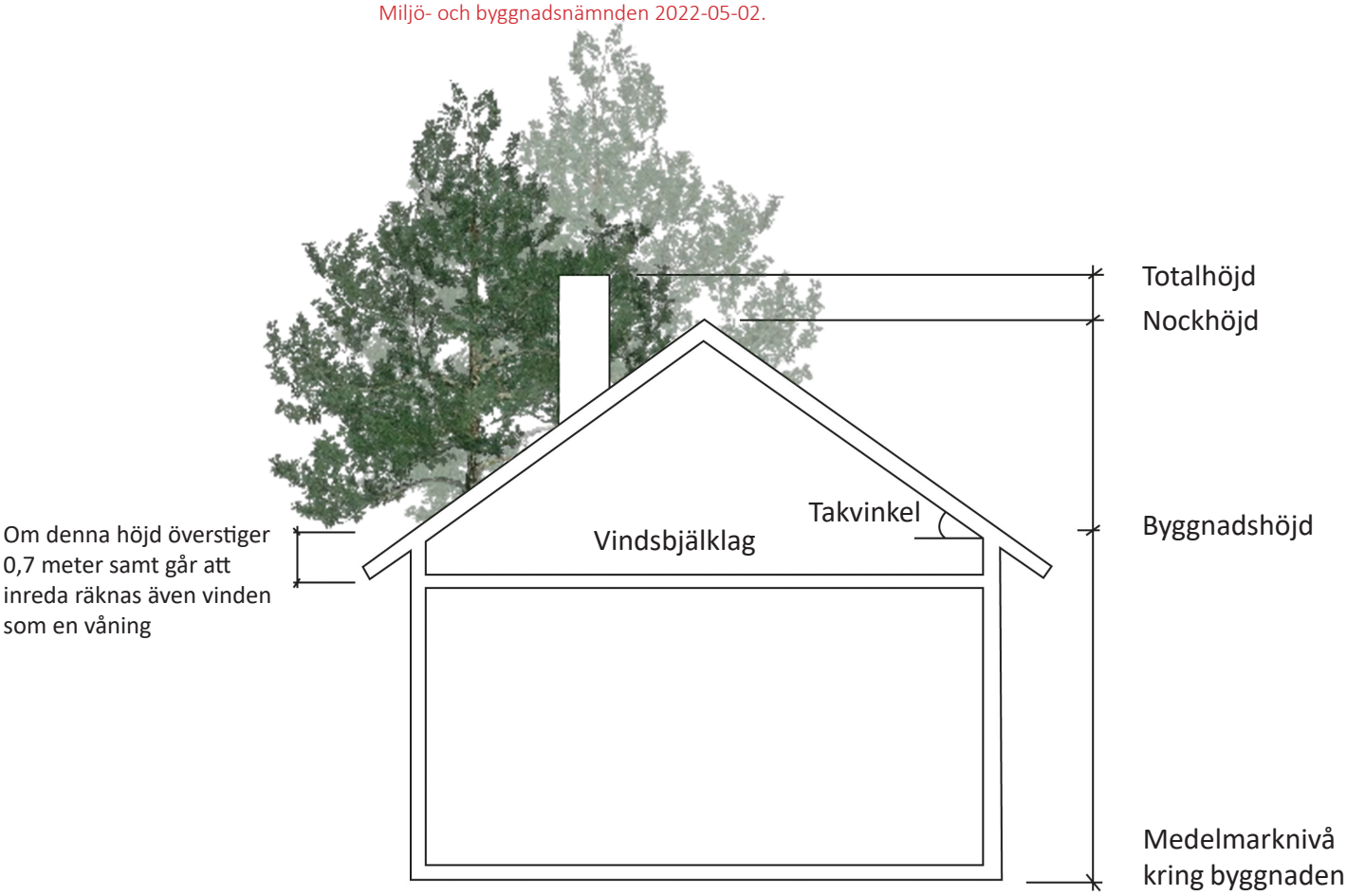


Illustration över höjdbegrepp relevanta för ändringen av detaljplanen. Observera att vid takkupor eller brantare takvinkel än 45 grader beräknas byggnadshöjd annorlunda.

HÖGSTA NOCKHÖJD OCH TOTALHÖJD

~~8,5 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning. Inredningsbar vind får ej anordnas.~~

~~8,5 Högsta totalhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind. Mindre takkupor får anordnas på högst 30 % av fasadens längd.~~

Bestämmelserna omformuleras

Under tidigare rubrik angavs att bestämmelse gällande inredningsbar vind utgår. Då bestämmelsen för högsta totalhöjd på 8,5 meter innehåller ett tillägg om inredningsbar vind behöver denna formuleras om. Enligt Boverket är totalhöjden en alltför strikt bestämmelse att användas för bostadshus och lämpar sig bättre för andra typer av byggnadsverk. Samtidigt avsågs troligen nockhöjd fast det står totalhöjd vilket baseras på bestämmelsen ”Totalhöjden räknas från medelmarknivå. Mindre byggnadsdelar som t.ex lotsutkik och skorsten får överstiga angiven höjd” i plankartan. Inom totalhöjd inkluderas detta redan. Därför byts totalhöjd mot nockhöjd. Tillägget om takkupor i planbestämmelsen tas bort med bakgrund av att attefallstakkupor kan uppföras även vid den lägre nockhöjden eftersom dessa inte kräver bygglov. Omformuleringen av bestämmelserna görs enligt följande:

6,5 *Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter. Befintliga huvudbyggnader får vara högre.*

8,5 *Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är 8,5 meter. Befintliga huvudbyggnader får vara högre.*

Rättelse
Ett uppenbart fel har hittats i den antagna ändringen av detaljplanen för del av Oknö 1:1, 1:122 m.fl. Planbestämmelsen för bebyggelsens höjd har vid antagandebeslutet symboliserats av en nyare höjdsbestämmelsen (h_x) än den symbol för bebyggelsens höjd som rekommenderades vid den bakomliggande detaljplanens antagande 2010. I den antagna ändringen av detaljplanen användes gällande planbestämmelser för 2021, det år ändringen av detaljplanen påbörjades. Det är dock inte möjligt att uppdatera enstaka bestämmelser utan att uppdatera alla. Därför har höjdsbestämmelserna ändrats så de stämmer överens med den bakomliggande detaljplanen, d v s en siffra inuti en romb. Rättelsen påverkar inget praktiskt utan görs endast för att detaljplanen ska följa de digitala standarder som finns. Rättelsen gäller bestämmelser med kursiverad text på s.11 och 12. Beslut om rättelse togs av Miljö- och byggnadsnämnden 2022-05-02.

Planbestämmelserna för högsta nockhöjd om antingen 6,5 meter eller 8,5 meter fortsätter gälla i samma områden som tidigare, se plankartan. Nockhöjd definieras som den högsta punkten från medelmarknivån till taknocken. I de uppdaterade höjdbestämmelserna finns ett tillägg om att befintliga huvudbyggnader får ha en högre höjd. Det beror på att det är möjligt att några huvudbyggnader har en befintligt högre höjd än de uppdaterade bestämmelserna.

BYGGNADSDELAR SOM ÖVERSTIGER TOTALHÖJD

~~**Totalhöjden räknas från medelmarknivå. Mindre byggnadsdelar som t.ex lotsutkik och skorsten får överstiga angiven höjd**~~

Bestämmelsen utgår

Definitionen av totalhöjd specificerar redan att uppstickande byggnadsdelar ovanför taknocken inkluderas men när totalhöjd byts mot nockhöjd blir denna bestämmelse överflödig.

EJ INREDD VIND

~~**v_1 Utöver angivet våningsantal får vind inte inredas (Vind vid detaljplanens upprättande får behållas inom befintlig takkontur)**~~

Bestämmelsen utgår

Tidigare har bestämmelsen ej inredd vind bidragit till att begränsa höjden på bebyggelsen. Om höjden från vindbjälklagets ovansida till skärningen mellan väggen och yttertaket överstiger 0,7 meter samt om utrymmet går att inreda räknas nämligen vinden som en våning, se illustration på s.11. Förut hade bestämmelsen om ej inredd vind även en viktig funktion vad gäller brandskydd. Idag fyller den inte samma funktion och vid ett bygglovsärende är det svårt för en bygglovshandläggare att från byggnadens utsida se om det finns en inredd vind eller inte.

MARKLOV FÖR TRÄDFÄLLNING

~~Byggnadsnämnden har beslutat att marklov ska sökas för träd med en diameter större än 10 cm, 1 m över markytan.~~

Bestämmelsen utgår

I detaljplanen krävs marklov för trädfällning vilket har syftat till att behålla naturkaraktären på Oknö. Majoriteten av inkomna ansökningar beviljas och processen har upplevts som både krånglig och kostsam. Samtidigt tas många små träd bort tidigt av fastighetsägare för att senare slippa ansöka om marklov då träden fått en större stamdiameter än 10 cm, 1 meter över markytan. Genom att ta bort marklovet är förhoppningen att underlätta processen men också bidra till den fortsatta naturkaraktären. Notera att fällning av särskilt skyddsvärda träd kräver anmälan om samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § i Miljöbalken. Definition av särskilt skyddsvärda träd är:

- **Jätteträd**; levande eller döda träd som är grövre än 1 meter i diameter på smalaste stället under brösthöjd.
- **Mycket gamla träd**; levande eller död gran, tall, ek eller bok äldre än 200 år samt övriga trädslag som är äldre än 140 år.
- **Grova hålträd**; levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen.

Notera att det i vissa fall kan krävas anmälan även för skyddsvärda träd.

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 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 fastighetsägare har rätt till ersättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi
Då planarbetet avser en ändring av detaljplanen och ingen ökad exploatering medges tillkommer inga anläggningskostnader. Vid marklov för trädfällning tillkommer en kostnad för den fastighetsägare som ansöker om att ta ned träd och beroende på hur många träd som avses varierar kostnaden. Då marklovet tas bort kommer kostnaden för fastighetsägare att falla bort.

Driftkostnader
Detaljplanen medför ingen utökning av allmän platsmark och därmed inte heller några utökade kostnader för kommunens drift och underhåll.

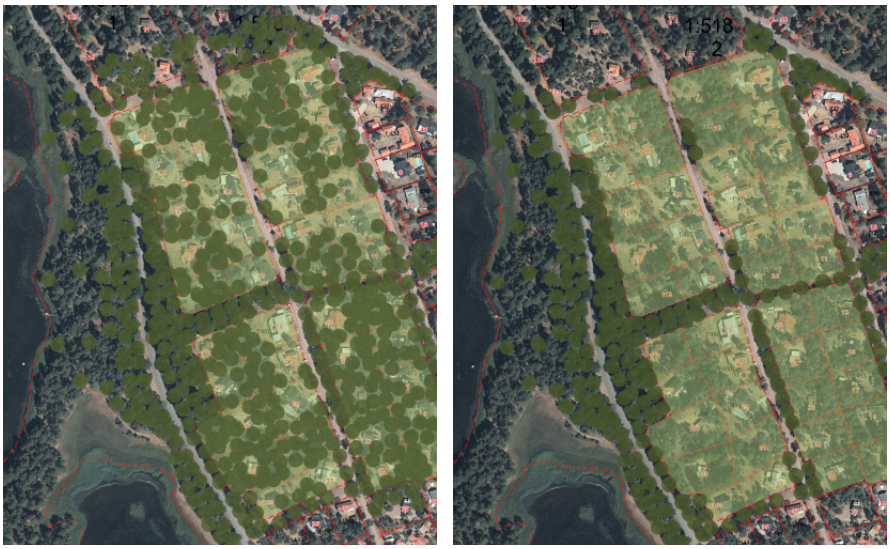
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MARKLOV FÖR TRÄDFÄLLNING

Vid en ändring av detaljplan finns det alltid risk för konsekvenser även om syftet är att behålla den befintliga bebyggelsestrukturen och karaktären. I det här fallet kan borttagningen av marklovet medföra förändringar. När bestämmelsen infördes var syftet att behålla naturkaraktären genom att fastighetsägare behövde ansöka och betala en taxa för trädfällningen. Tyvärr har bestämmelsen inte givit önskad effekt, snarare tvärt om. Borttagandet av marklovet syftar därför till att trygga successionen av träd, alltså förekomsten av mindre träd som kan ersätta de äldre när de dör eller tas ned. Att många små träd tas bort för att privata fastighetsägare ska slippa ta ner dessa i ett senare skede leder till ett glapp i åldern på träden och när de äldre träden dör eller tas ned finns det inga träd av yngre ålder som kan ersätta dessa. Oknös naturkaraktär är en av de största tillgångarna för området men en stor del av träden står på privata fastigheter som Mönsterås kommun inte har någon rådighet över.

Vid ett extremt scenario skulle alla fastighetsägare på Oknö fälla träden på respektive fastighet. Detta kan inte anses vara särskilt troligt men risken finns ändå. I ett sådant scenario skulle dock befintliga träd på kommunens mark finnas kvar då kommunen är resteriktiv med att fälla friska träd. Träden på kommunal mark är sådana som står i strandlinjen, gaturummet, naturområden eller på kommunala

fastigheter. Om träden på privata fastigheter tas ned skulle det fortfarande finnas träd i naturområden och längs strandlinjen samtidigt som det skulle bildas smala, gröna korridorer längs vägarna, se illustrationen nedan.



Illustrationerna visar olika scenarier över hur en förändring av naturkaraktären skulle kunna se ut, sett ovanifrån. Till vänster visas befintliga träd, där större delen står på privata fastigheter och till höger visas ett extremt utfall om privata fastighetsägare skulle fälla alla träd på tomten. I det högra fallet skulle träd på kommunal mark fortfarande stå kvar.

Illustrationen visar den befintliga naturkaraktären med en stor mängd träd på privata fastigheter. Till vänster i bild ses en mindre mängd träd som står i gatuzonen tillsammans med en större mängd träd i strandlinjen längre bak i bilden, bakom det vita huset. För jämförelse med ett extremt scenariot, se illustration på nästa sida.

Jämförande illustration över hur en nedtagning av alla träd på privata fastigheter skulle kunna se ut. De kvarvarande träden är belägna på kommunal mark.

Ett mer troligt scenario är att vissa fastighetsägare tar tillfället i akt att ta ned ett mindre antal träd. Förhoppningsvis vill majoriteten av fastighetsägarna behålla sina träd då naturkaraktären är en stor del till varför Oknö är så attraktivt. Borttagandet av bestämmelsen om marklov syftar även till att göra fastighetsägarna mer trygga i att små träd inte behöver klippas med sekatör så fort de kommer upp med risk för att skugga, bli för stora eller leda till en trädfällningskostnad i framtiden. Det är fastighetsägarens beslut att fälla träd på sin egen fastighet men förhoppningsvis har träden hunnit växa till sig och bidra till naturkaraktären under flera år. Samtidigt är förhoppningen att fastighetsägaren kommer till insikten att trädet inte givit den förväntade negativa påverkan och får stå kvar hela sin livslängd.

HÖJD-BESTÄMMELSER

Vad gäller högsta byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd så beräknas höjden från medelmarknivån runt huset. Detta innebär att om huset står på väldigt ojämn terräng med stora höjdskillnader kan detta påverka beräkningen av byggnadshöjden. Det bör också noteras att om en byggnad står närmre allmän plats än 6 meter så beräknas medelmarknivån från den allmänna platsen vilket i sin tur kan påverka byggnadshöjden.

I den tidigare bestämmelsen om totalhöjd på 8,5 meter finns ett tillägg om att mindre takkupor får anordnas på högst 30% av fasadens längd. Vanligtvis krävs bygglov för takkupor men så kallade attefallstakkupor är bygglovsbefriade om de uppfyller vissa kriterier. Dessa får uppföras även om de strider mot detaljplanen eftersom de är just bygglovsbefriade. De kan alltså uppföras även vid en högsta

totalhöjd om 6,5 meter, inte bara 8,5 meter vilket står i detaljplanen. Därför finns det liten anledning till att behålla tillägget om takkupor i planbestämmelsen om en högsta totalhöjd på 8,5 meter. Uppförande av takkupor till följd av att tillägget i bestämmelsen tas bort kan påverka utsikten för grannarna men skulle givit samma resultat även om tillägget hade funnits kvar.

De tidigare höjdbestämmelserna om totalhöjd byts mot nockhöjd. Nockhöjd avser höjden mätt från medelmarknivån till taknocken. Totalhöjd inkluderar uppstickande delar ovanför taknocken mätt från medelmarknivån. Genom ändringen möjliggörs en höjning av huvudbyggnad eftersom den högsta höjden nu mäts till taknocken istället för till eventuellt uppstickande byggnadsdelar. För lägre befintliga huvudbyggnader möjliggörs en höjning vilket i sådana fall skulle kunna påverka utsikten för grannarna. Ändringen bedöms inte ändra bebyggelsekaraktären nämnvärt eftersom bestämmelser om högsta byggnadshöjd samt största takvinkel kvarstår och fortsätter reglera höjden till befintlig utformning. Ändringen görs för att följa Boverkets riktlinjer och underlätta bygglovsprocessen för både fastighetsägare och bygglovshandläggare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 28 mars 2022. Rev. 4 maj 2022.

Samhällsbyggnadsavdelningen,

Kajsa Engman	Henrik Eriksson
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef