



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Garvaregården 1 m.fl
Mönsterås samhälle,
Mönsterås kommun
Dnr 2022/22

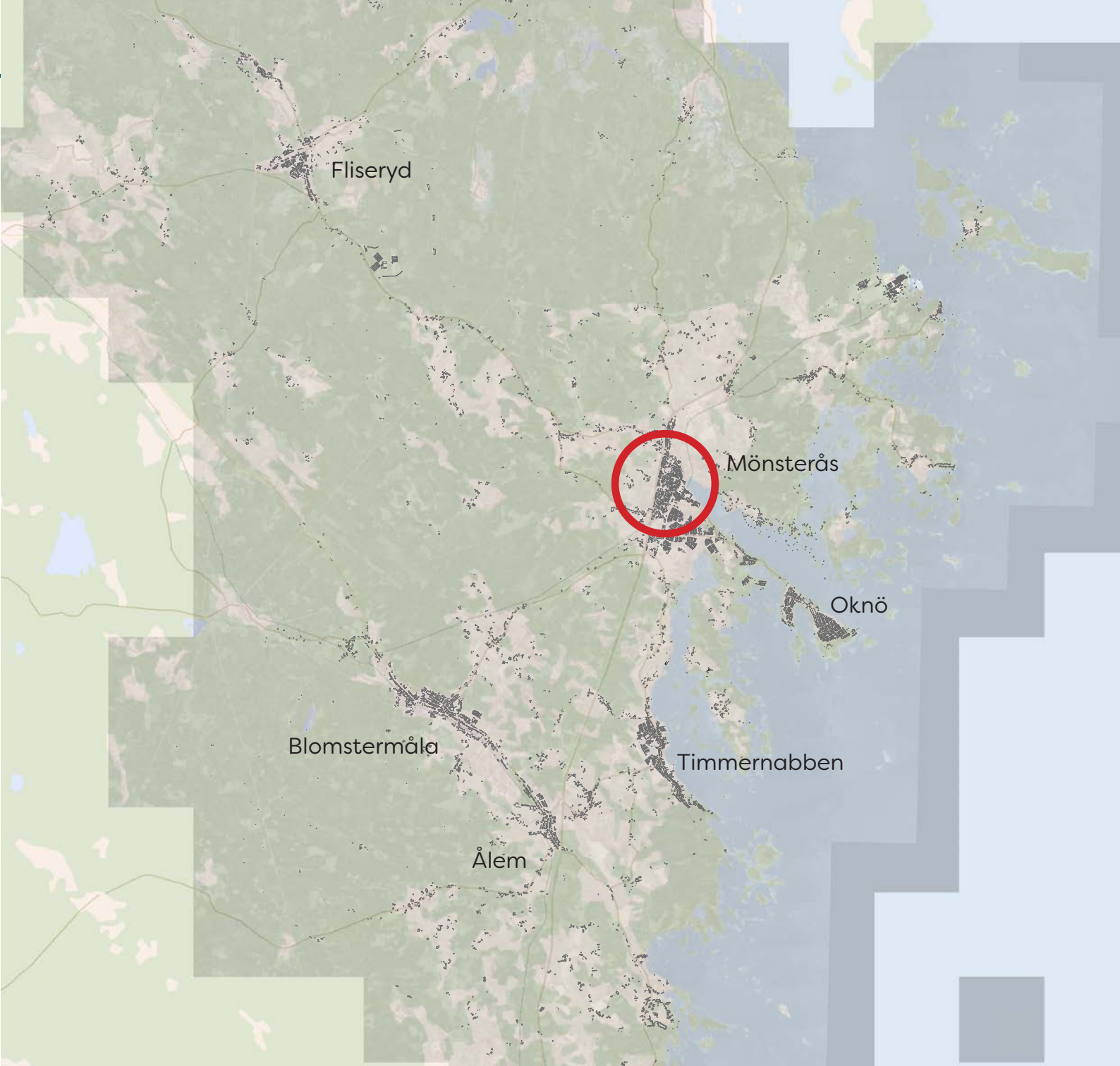
DETALJPLAN FÖR GARVAREGÅRDEN 1 M.FL

MÖNSTERÅS SAMHÄLLE,
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING
2022-07-11 - 2022-08-21



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 2022-08-21.

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
Sammandrag av planförslaget	6
Förenligt med 3, 4 & 5 kap, MB	6
PLANDATA	7
Areal och lägesbestämning	7
Markägoförhållanden	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplanen	8
Gällande detaljplaner	9
Riksintressen, strandskydd och fornlämningar	10
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	10
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Platsens historia	10
Natur- och kulturmiljö	11
Geotekniska förhållanden	11
Bebyggelse & byggnadskultur	11
Gator & trafik	12
Förorenad mark & radon	13
Risk, säkerhet & störningar	13
PLATSENS FÖRÄNDRINGAR	14
Bebyggelse	14
Gator & Trafik	15
Skuggstudie	17
Teknisk försörjning	18
Miljökvalitetsnormer	19
Sociala frågor	20
Planbestämmelser	21
Vision	24
GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska frågor	25
Ekonomiska frågor	25
Tekniska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	26
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	28

INLEDNING

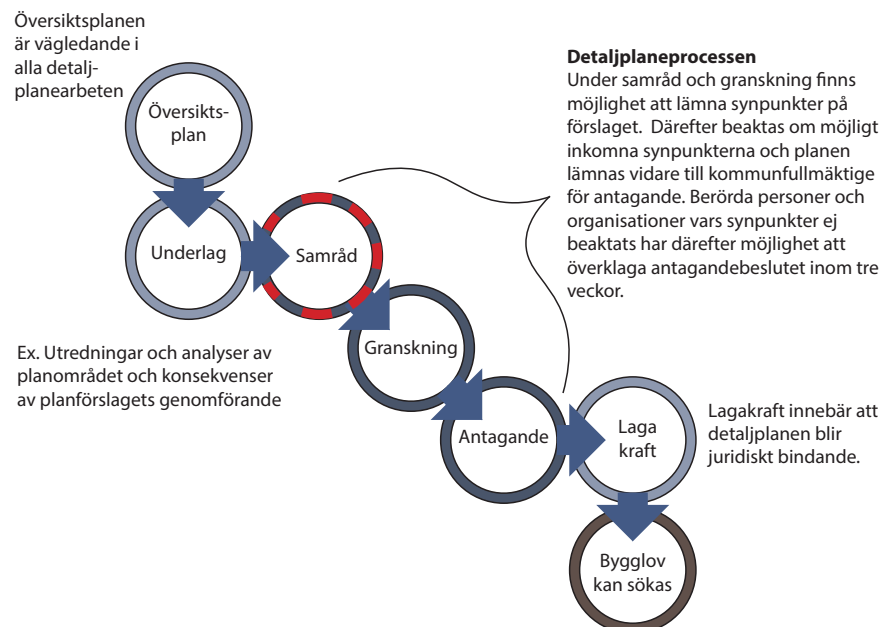
VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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 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 är ute på samråd från 2022-07-11 till och med 2022-08-21. Under samrådsskedet finns planhandlingarna tillgängliga på kommunens tekniska förvaltning samt på hemsidan: www.monsteras.se.

Uppdragsbeslut: 2022-01-18

Samrådsbeslut: 2022-06-23

Granskningsbeslut:

Antagandebeslut:

Lagakraft:

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta i skala 1:500/A2

Planbeskrivning

Undersökning

Fastighetsförteckning

Dagvattenutredning

Trafikutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND OCH UPPDRAK

Coop planerar en flytt av butiken som ligger i centrala Mönsterås. Den nya butiken föreslås ligga cirka 60-70 meter norr om den befintliga butiken men behåller sin entré åt söder. Kundparkeringen föreslås ligga mellan entrén och Åsevadsgatan. Kommunen anser det vara positivt med satsningen i centrala Mönsterås. Det är av stor betydelse att det finns starka målpunkter i centrum. Befintlig detaljplan tillåter inte dessa förändringar och därför behöver en ny detaljplan tas fram.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flytt av den befintliga Coopbutiken till en ny plats strax norr om dagens befintliga läge och därmed fortsätta stärka målpunkter i centrum. Detaljplanen syftar även till att koppla samman kringliggande allmänna ytor med butiksområdet.

SAMMANDRAG AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål, detaljhandel och centrumverksamhet med möjlighet för flytt av den befintliga Coopbutiken inom planområdet. I och med flytten av butiken möjliggörs parkering i den södra delen av planområdet närmast Åsevadsgatan. Planförslaget behåller goda kopplingar till närområdet i form av gång- och cykelstråk samt tillhandahåller trafiksäkra lösningar för både godstrafik, biltrafik, cyklister och gående inom området. I och med den höga andelen hårdgjord yta säkerställer planförslaget en hållbar dagvattenhantering. Den återvinningsstation som idag återfinns i planområdets norra del behålls på befintlig plats då den utgör en målpunkt i samhället.

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

AREAL OCH LÄGESBESTÄMNING

Planområdets areal uppgår till cirka 13 000 m². Området är beläget i centrala Mönsterås och utgör en stor målpunkt i centrum med anledning av att Coop och Systembolaget återfinns inom ytan. Platsen ligger i direkt anslutning till Åsevadsgatan och Garvaregatan med infart till och från Parkgatan. Närområdet i väster karaktäriseras av mindre bostadsområden med en- eller tvåplansvillor. I öst gränsar planområdet till kombinerade bostadshus och butikslokaler på Storgatan och i söder butiker tvärs över Åsevadsgatan. Cirka 300 meter österut ligger Mönsteråsviken och 450 meter västerut ansluter Åsevadsgatan till E22:an.



Bilden illustrerar planområdets omfattning enligt röd markering. Planområdet är beläget i korsningen Parkgatan-Åsevadsgatan och innefattar Coop, Systembolaget samt två privata fastigheter; Prästkragen 14 samt Garvaregården 4.

MARKÄGO- FÖRHÅLLADE

Marken inom planområdet ägs av flera olika fastighetsägare. Garvaregården 1 ägs av Coop och Garvaregården 5 ägs av Idé-Pro AB. Garvaregården 4 medan två privatpersoner äger fastigheten Prästkragen 14. Mönsterås 4:1 och Mönsterås 4:4 ägs av Mönsterås kommun medan Stranda Garvaregård Fastigheter AB äger fastigheten. Vid byggnation av den nya butiksbyggnaden har Coop för avsikt att köpa mark av Mönsterås kommun, se avsnittet *Ekonomiska frågor*.



De olika färgerna illustrerar vilken mark som ägs av respektive fastighetsägare. Gator och parkering markerat med rött ägs av Mönsterås kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

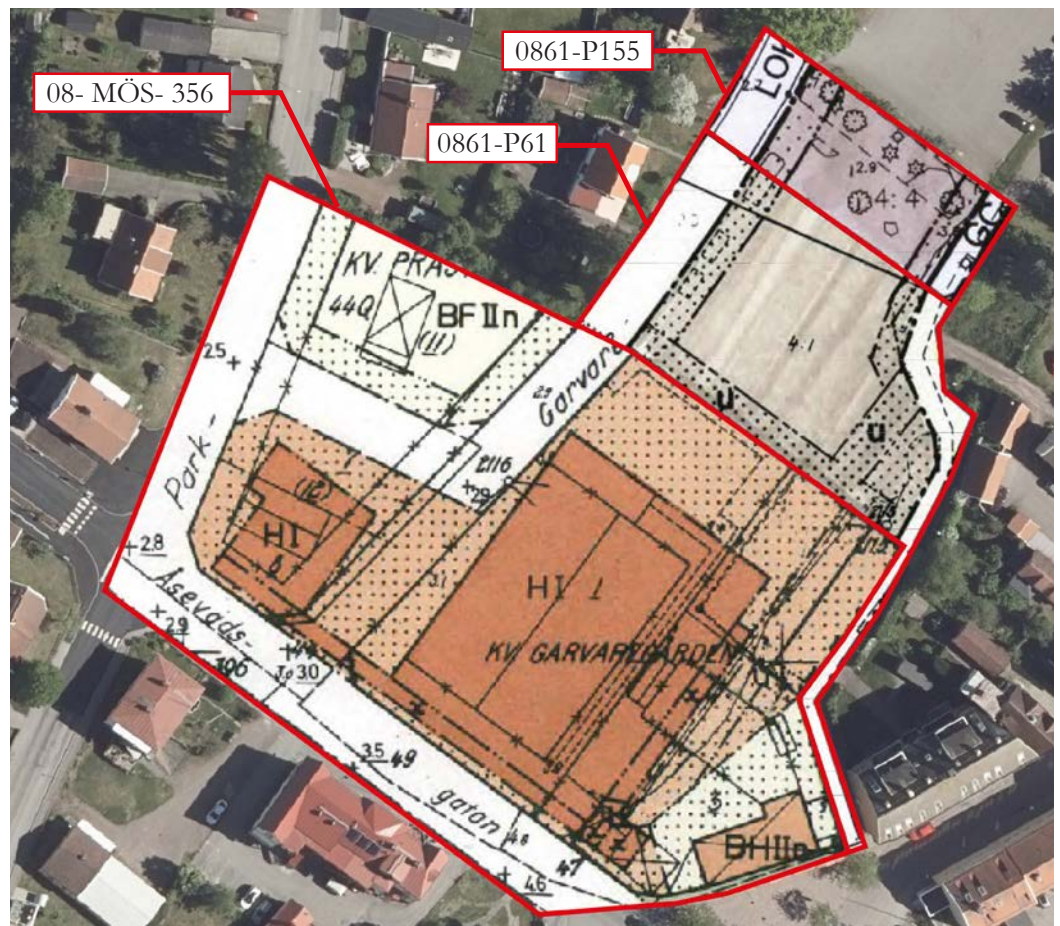
ÖVERSIKTSPLANEN

Enligt Mönsterås översiktsplan Del 2 - Kusten, antagen 2006, redovisas större delen av samhället som befintligt bebyggda områden. Inom dessa områden prioriteras bland annat befintlig pågående verksamhet, bostäder och handel. Vid uppförande av nya byggnader ska de anpassas till den befintliga bebyggelsen. Viktigt att beakta är att det i Mönsterås centrala delar finns kulturhistoriska värden i den ursprungliga tomtstrukturen och bebyggelsen. Inom riksintresseområdena ställs mycket höga krav på att hänsyn och anpassning till miljön och

byggnadstraditionen vid såväl nybyggnad som ombyggnad. Dessutom ska stor hänsyn tas till möjligheten att utveckla säkra trafikmiljöer. Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät samt trygga skolvägar ska prioriteras.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom planområdet gäller till största del stadsplanen 08-MÖS-365 *Garvaregården och Prästkragen* från år 1976. I övrigt utgörs området av detaljplanerna 0861-P61 *Vita hästen och Kyrkan* från år 1992 samt 0861-P155 *Vita hästen 2, Skriften 2, Mönsterås 4:4 och del av 4:1* från år 2002. Gällande detaljplaner möjliggör för handel, bostäder och parkering inom planområdet.



RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD OCH FORNLÄMNINGAR

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö enligt Miljöbalken (MB) 3 kap. 6§ där motiveringen lyfter köpingens småstadskaraktär som i nära samband med vattnet utvecklats på åsen och satt sin prägel på både bebyggelse, gator och tomtstruktur sedan 1700-talet. Tomterna längs Storgatan och Sjögatan är långsmala med puts- och trähusbebyggelse, ofta målade i ljusa färger och uppförda i 1,5 till 2,5 våningars höjd. Planområdet omfattas även av riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4 kap. 4§ vilket främst innebär en begränsning mot utbyggnaden av fritidshus för att värna det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Planområdet omfattas inte av strandskyddet.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSS- BESKRIVNING

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 miljöbedömning genomföras. Som stöd för kommunens ställningstagande har en undersökning upprättats. Den bebyggelse som planen medger bedöms inte orsaka betydande störningar eller risker för människor eller miljö. Kommunen bedömer därför att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan för området.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

PLATSENS HISTORIA

Mönsterås har en lång tradition av handel som pågått åtminstone sedan 1500-talet. I och med kommunreformen år 1862 blev Mönsterås självständig köping och kommun vilket ledde till ett ekonomiskt uppsving som gjorde avtryck i stadsbilden och byggnaderna. Runt 1900-talets början kompletterades och moderniserades bebyggelsen i centrum. På platsen där Coop återfinns idag har det tidigare funnits ett garveri. I början av 1960-talet revs byggnaden för att ge plats åt en ny butikshall, Domus. I och med ändringen av gällande stadsplan år 1976 utökades Domus till den storlek som Coopbutiken har idag. Namnet Domus levde fram till 2000-talet då det byttes ut mot Gröna Konsum och år 2007 fick Coop sitt nuvarande namn. På platsen där Systembolaget idag är beläget låg tidigare en bensinstationsbyggnad. I samband med ändringen av stadsplanen år 1976 revs denna och det byggdes postlokaler istället.

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Mönsterås är belägen på en rullstensås vilket syns tydligt på östsluttningen inom planområdet där fastigheten Garvaregården 4 är belägen. Enligt samma utbredning som åsen finns en naturvårdsplan från år 1997 redovisad i *Natur i Östra Småland*, författad av Länsstyrelsen i Kalmar län, vilken går in längs planområdets östra kant. Naturvårdsplanen lyfter åsens värden men då planområdet sedan länge är bebyggt bedöms inte planförslaget påverka dessa. Om Åsevadsgatan följs österut återfinns åsens krön som ligger i korsningen med Storgatan. Åsevadsgatans sträckning är historiskt betingad då den återfinns på kartor så tidigt som 1700-tal.

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljö (område H 56) och ligger dikt an med område utpekad i strategidokumentet *Kulturbistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i centrala Mönsterås sambälle*. Inom planområdet finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader även om fastigheten Garvaregården 4 ingår i det utpekade området. En stor del av bebyggelsemönstret är gammalt och många fastigheter kring kyrkan har kvar den typiska, avlånga formen. Oftast placerades huvudbyggnaderna mot Storgatan medan bakgårdarnas uthus, magasin och hantverkslokaler placerats på baksidan av huvudbyggnaderna, bort från Storgatan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet utgörs jordarterna till största del av lera. I det nordöstra hörnet återfinns en mindre del isälvssediment, där åsen går. En mindre fläck urberg är beläget under Garvaregatan i planområdets nordvästra hörn. Parkgatan, längs planområdets västra kant utgörs av morän. Majoriteten av planområdet ligger cirka + 3-4,5 meter över havet. En mindre del av planområdet, infarten från Parkgatan, ligger strax under gränsen på +2,7 meter över havet. Då planområdet är belägen vid nedre delen av Mönsteråsåsens fot finns en lätt lutning mot väst.

BEBYGGELSE OCH BYGGNADSKULTUR

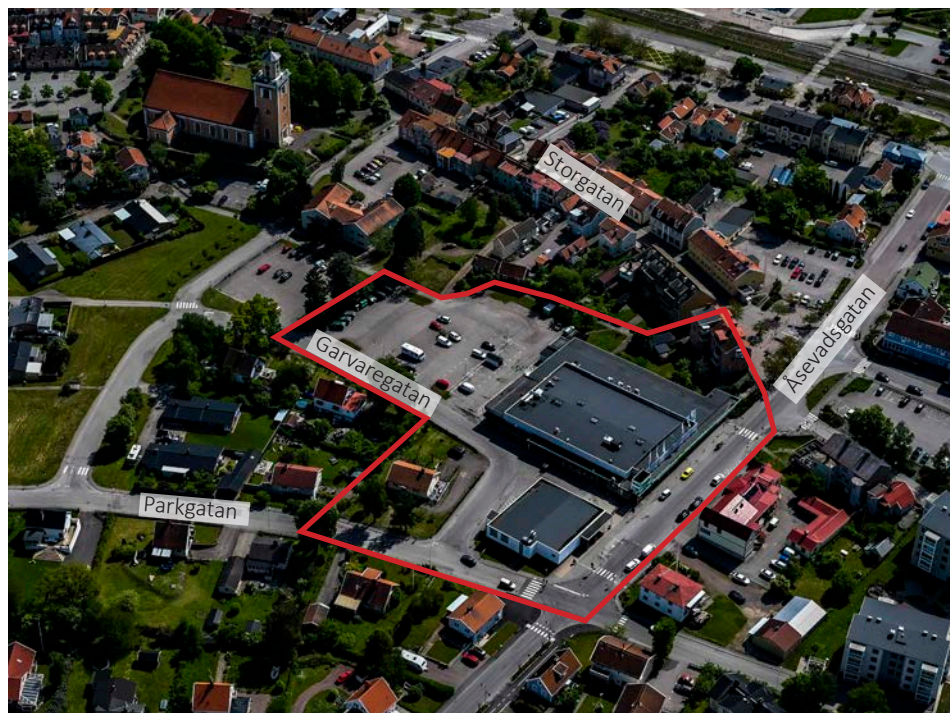
Strategidokumentet *Kulturbistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer i centrala Mönsterås sambälle* anger riktlinjer för kulturmiljön inom olika delområden. En av fastigheterna inom planområdet, Garvaregården 4, ingår i område A vilket omfattas av riktlinjerna. Även om majoriteten av planområdet inte ingår i avgränsningen påverkar planområdet den kringliggande stadsmiljön och därför bör viss hänsyn tas till de riktlinjer som finns i strategidokumentet. Enligt både den gällande översiktsplanen och strategidokumentet för värdefulla kulturmiljöer ska nya byggnader inom området bland annat anpassas till den befintliga bebyggelsens skala i fråga om höjd, volym och utseende.

Då Coop funnits på platsen sedan många år har butiken en väletablerat plats i den fysiska miljön, både vad gäller servicefunktion och prägel på omgivningen. Utformningen kan därför ses som karaktäristiskt för närområdet med den högre byggnaden, det flacka taket och den naturliga mötesplatsen i samhället.

GATOR OCH TRAFIK

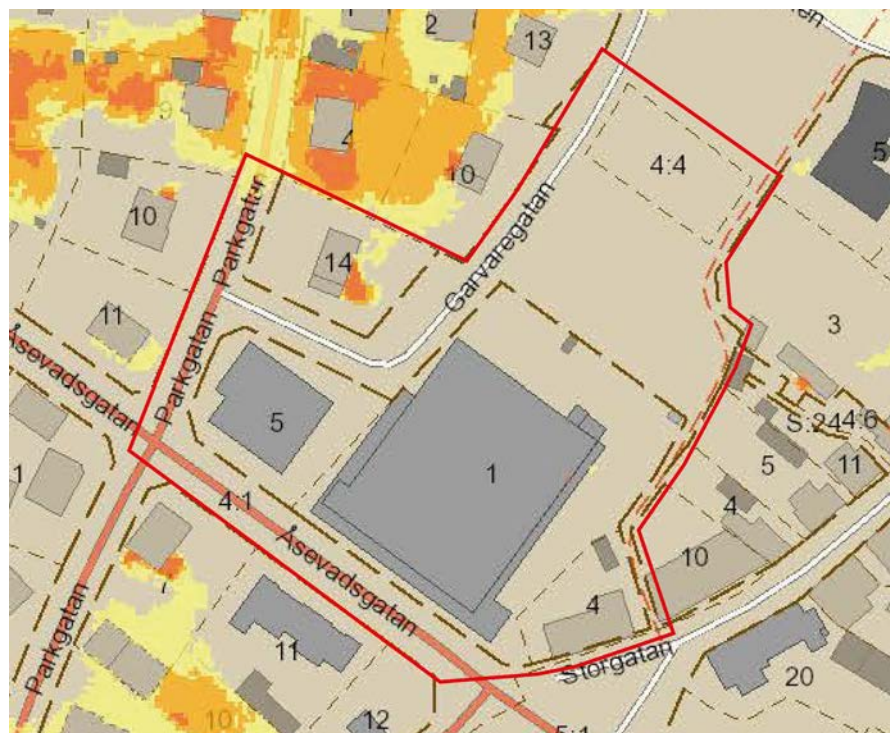
Planområdet avgränsas av Åsevadsgatan i söder och Parkgatan i väster tillsammans med Garvaregatan som fortsätter längs planområdets västra kant. Kommunen är väghållare för alla tre gatorna. Till planområdet leds två gång- och cykelvägar norrifrån varav en slutar på parkeringen nordväst om dagens Coopbutik. Den andra gång- och cykelvägen löper längs östra kanten förbi parkeringen och ansluter till Åsevadsgatans gaturum. År 2016 gjordes ett planprogram för Åsevadsgatans sträckning vilken fungerar som utgångspunkt för den fortsatta utvecklingen av gatan.

Åsevadsgatan är idag en viktig transportlänk då den ansluter till väg E22. Enligt den avsiktsförklaring som finns mellan Trafikverket, Region Kalmar och kommunen ska Åsevadsgatans koppling till väg E22 i framtiden stängas för biltrafik. Detta för att öka framkomligheten för genomfartstrafiken på E22:an förbi Mönsterås och öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.



RISK, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

Planområdet är beläget strax väster om Mönsteråsåsens krön och riskerar därför inte att översvämmas vid havsnivåhöjning i Mönsteråsviken enligt givna scenarion för högsta och lägsta medelvattenstånd. Däremot kan risk föreligga vid skyfall och ihållande regn. Planområdet är bebyggt sedan tidigare och därmed relativt flackt med en god avrinning. Inom planområdet finns få lågpunkter. Endast en lågpunkt har identifierats och är lokaliserad till fastigheten Prästkragen 14 som är en privat fastighet. Fastigheten berörs till viss del av skyfallsscenario för år 2040 men allra mest i skyfallsscenario för år 2100. Inga samhällsviktiga funktioner eller gator bedöms påverkas.



Bilden visar en extremhändelse i form av skyfallsscenario för år 2100. Inom planområdet berörs endast fastigheten Prästkragen 14. Markering i gult redovisar vatten ståendes upp till 30 cm, orange markering visar vatten ståendes upp till 50 cm och röd markering redovisar stående vatten över 50 cm. Inga samhällsviktiga funktioner eller gator bedöms påverkas.

FÖREORENAD MARK OCH RADON

Då planområdet är beläget i nära anslutning till åsen är radonrisken klassad som normal/högradonmark. Därför bör en radonundersökning göras vid nybyggnation.

Inom planområdet på fastigheten Garvaregården 5, där Systembolaget idag ligger, finns ett potentiellt förorenat område bedömt som

riskklass 3. Skalan spänner från 1 till 4 där 1 innebär mycket stor risk och 4 innebär lägsta risk. På platsen har det funnits en bensinstation från mitten av 1960-talet till år 1977. Enligt den miljötekniska undersökningen som gjordes år 2009 anges att inga detekterbara halter av petroleum påträffats. Miljönämnden beslutade därför 2010-03-08 att det inte finns behov av ytterligare åtgärder på fastigheten (dnr 2009/435).

Öster om planområdet finns ytterligare tre potentiellt förorenade områden, två tidigare industriarv vilka innehaft garveriverksamhet och kakelugnstillverkning samt en kemtvätt. Söder om planområdet finns en potentiell förorening gällande drivmedelshantering och bilvårdsanläggning som inte inventerats eller provtagits. Då dessa inte ingår i planområdet och inte bedöms påverka planområdet undersöks dessa inte närmre.

PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSE

Genom detaljplanen föreslås markanvändningen till detaljhandel som huvudändamål men även centrumverksamhet vilket möjliggör för handel, service, kontor, samlingslokaler samt viss typ av hantverk. Bostadsändamål anges som huvudändamål för de befintliga bostadshusen. Fastigheten Prästkragen 14 behåller samma omfattning som tidigare och i linje med det övriga bostadskvarterets utformning för att fortsätta bidra till den samlade karaktären. Markanvändningen för fastigheten Garvaregården 4 är angiven som bostäder i kombination med handelsändamål. Även denna fastighet föreslås behålla befintlig omfattning, särskilt med bakgrund av de kulturhistoriska värdena och riktlinjerna som lyfts i strategidokumentet *Värdefulla kulturmiljöer i Mönsterås samhälle*.

Markanvändningen där Coop och Systembolaget återfinns anges som handelsändamål och centrumverksamhet. Den nya byggrätten för Coopbutiken omfattar maximalt cirka 2400 m² vilket är vad dagens butik omfattar. Högsta nockhöjd är bestämd till 9 meter vilket tillåter exempelvis en större butiksbyggnad i en våning eller en kombinerad butiks- och kontorslokal i två våningar.

Enligt gestaltungsprogrammet för Coop är färgkodningen av alla butiker densamma. Basfärgen utgörs av en mörkt brun eller svart nyans i kombination med gröna detaljer och är de färger den nya butiken förväntas få.

GATOR OCH TRAFIK

Infarter

In- och utfart till Coop och Systembolaget sker via Garvaregatan sydöstra hörn. Jämfört med tidigare placering är infarten nu flyttad söderut vilket bidrar till mindre persontrafik längre norrut på Garvaregatan och därmed en något lugnare trafikmiljö för boende längs gatan. För att värna trafiksäkerheten på Åsevadsgatan regleras parkeringsytan mot gatan med utfartsförbud och hindrar därmed in- och utfart från Åsevadsgatan. In- och utfart för godstrafik sker från Garvaregatan till den norra delen av den nya butiken. Till Prästkragen sker in- och utfart via Garvarevägen där den befintliga utfarten är förlagd sedan många är tillbaka.

Parkering

I markanvändningen detaljhandel ingår tillhörande funktioner som kundvagnsgarage och kundparkering. Det är fastighetsägaren ansvarar för att tillhandahålla besöksparkeringar och en ny yta för kundparkering föreslås till ytan mellan den nya butiken och Åsevadsgatan. Parkeringens ändrade läge ger möjlighet att utforma parkeringen till en attraktiv vistelsemiljö med goda kopplingar till kringliggande gaturum samt gång- och cykelbana för att stärka platsens identitet som samhällsviktig målpunkt. Boendeparkering sker i anslutning till den egna fastigheten men i närområdet finns även möjlighet att tillfälligt nyttja flera allmänna parkeringsplatser.

Gång- och cykelväg

Genom det nya planförslaget säkerställs plats för en gång- och cykelbana på östra sidan om den nya Coopbutiken. GC-vägen bidrar till att binda ihop butiksområdet med kringliggande områden. Norrifrån kan den kopplas samman med en befintliga gång- och cykelväg som går från Sämjegränd, dras öster om Coopbutiken och sedan ner till gaturummet längs Åsevadsgatan. En trafiksäker gång- och cykelväg stärker möjligheterna till ett hållbart resande och bidrar till att fler invånare aktiveras i det vardagliga livet vilket förbättrar den generella folkhälsan. Om gång och cykelvägen skulle förläggas väster om den nya butiken skulle den korsas av godstrafiken, alla biltrafikanter vid infarten till parkeringen

Åsevadsgatan

Detaljplanen utgör inget hinder för en förbättring av trafiksituationen där gående och cyklister ges större trygghet i gaturummet samtidigt som tydligheten ökar för bilisterna. Enligt trafikutredningen föreslås befintliga gatuparkeringar på södra sidan Åsevadsgatan tas bort och minskas på norra sidan, även om några behålls. Genom en utveckling av Åsevadsgatan kan karaktären som återfinns längs gatans västra

del sträckas ut för att även omfatta gatan österut, förbi Coop och Systembolaget, vilket även bidrar till en mer attraktiv gatumiljö. Det medför att platsens hierarkiska ställning som målpunkt och centrumområde stärks i samhället.

Godstransport

Idag sker godstransporter till Coop på baksidan av den befintliga butiken, på samma plats som kundparkeringen. Genom trafikutredningen föreslås lastning och lossning av gods ske på norra sidan av den nya butiken medan kundparkeringen förläggs söder om den nya butiken. På så sätt minskar friktionen mellan bilister och tung trafik vilket bidrar till en säkrare trafikmiljö. Återvinningsstationen föreslås fortsätta ligga på befintlig plats, i planområdets norra del vilket samlar den tunga trafiken på samma ställe. Det bidrar dock till att det blir något trångt för godstransporterna till Coop och infart föreslås därför ske via Garvaregatan, att tung trafik rundar grönytan samt återvinningsstationen och att utfart sker via Församlingshemmets parkering till Garvaregatan.



Föreslagen godstransport föreslås ske med infart till norra delen av den nya butiken, att den befintliga grönytan samt återvinningsstationen rundas och att utfarten sker via församlingshemmets parkering till Garvaregatan. Källa: Tyréns trafikutredning, 2022.

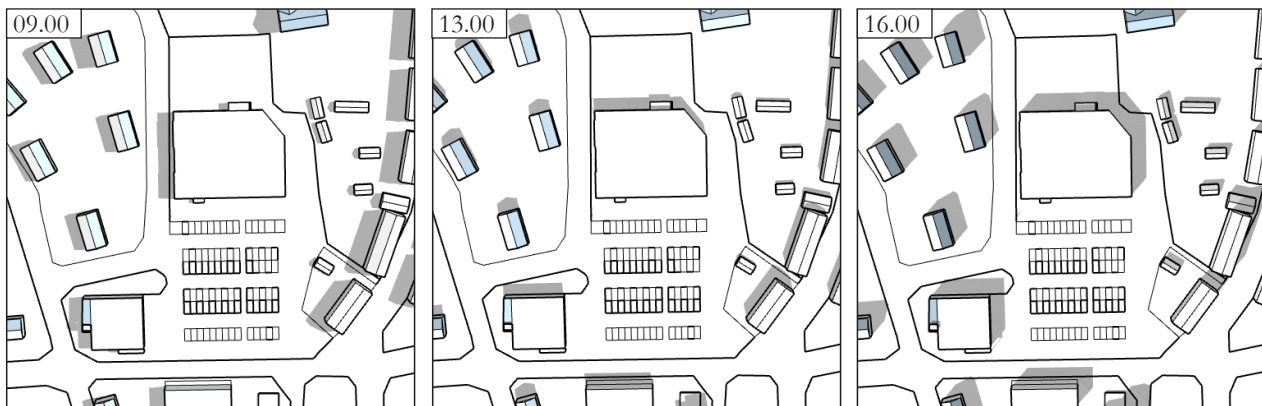
SKUGGSTUDIE

Planförslaget möjliggör en ny byggnad på upp till 9 meter i nockhöjd. För att illustrera omgivningspåverkan har en skuggstudie genomförts. Planförslaget utgår från den högsta angivna nockhöjden. Studien har utgått från tre tidpunkter på året; vårdagjämning, sommarsolstånd och vinterdagjämning för att visa olika skuggningar under olika årstider. Mätningarna har gjorts för tre gånger om dagen kl.9.00, kl.13.00 och kl.16.00.

20 mars



21 juni



23 september



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ledningar för både vatten, dagvatten och spillvatten är förlagda inom området. I och med den nya butiksbyggnaden som tillkommer behöver VA-ledningarna dras om. Nya VA-ledningar föreslås att dras från Garvaregatan, norr om den nya butiken och sedan söderut i den nya gång- och cykelvägen öster om butiken. VA-ledningarnas dragning beskrivs mer utförligt i *Dagvattenutredningen*.

El och värme

Det finns även ledningar för både gas, fjärrvärme och fiber inom området och likt vattenledningarna får dessa vid byggnationen förläggas inom markreservatet för underjordiska ledningar, se plankarta. Detta för att säkerställa försörjningen även gällande el, värme och bredband.

Avfall

Inom området finns en återvinningsstation vilket utgör ytterligare en målpunkt i området. Denna behålls på samma plats som tidigare med anledning av det tidigare goda läget inom området. En omlokalisering till den södra delen bedöms störa besökande och boende mer med avseende på trafik, utseende och eventuell lukt.

Dagvatten

Dagvatten är vatten som tillfälligt rinner ut på markytan och övriga hårdgjorda ytor. För att undvika tillfällig översvämning behöver dagvattnet fördröjas och i samband med fördröjningen bör rening av dagvatten ske innan det släpps ut i avrinningsområde eller recipient. Då planområdet är belägen i nedre delen av Mönsteråsåsen ligger området finns en lätt lutning åt väst men då hela området sedan tidigare är bebyggt är det relativt plant. Majoriteten av planområdet är beläget på cirka 3,5 - 4 meters höjd över havet. En mindre del av området, Prästkragen 14 samt Garvaregatans sydligaste infart till butiksområdet, är beläget strax under 2,7 meter över havet. Då det är en gata och ingen fastighet som berörs av tillfälligt översvämmande vatten vid exempelvis skyfall anses lågpunkten inte utgöra något problem inom planområdet.

Inom planområdet ökar andelen hårdgjord yta marginellt jämfört med den befintliga platsen och den nya hårdgjorda ytan gäller enbart Garvaregården 1. Området behöver kunna omhänderta både dagens dagvattenflöden samt ökade dagvattenflöden till följd av klimatförändringar som exempelvis en ökad frekvens av extremväder och därmed kraftiga regn. Inom detaljplanen behöver tillkommande dagvattenflöden på 68 l/s omhändertas till följd av exploatering, för ett dimensionerande 10-årsregn. Motsvarande tillkommande flödesmängd

vid ett 30-årsregn uppgår till 98 l/s. Garvaregården 1 har ett magasinbehov på 54 m³. För att möta ett ökat dagvattenflöde föreslår dagvattenutredningen ett underjordiskt rörmagasin som förläggs under parkeringsytan. Rörmagasinet fördröjer vattnet vid kraftigt skyfall och utjämnas vid behov tillfälligt inom parkeringen.

Till detta föreslås öppna dagvattenlösningar i form av nedsänkta regnbäddar i parkeringsytan. Dessa utformas som växtbeklädda infiltrationsbäddar där regnvattnet perkolerar och renas av växter samt filtermaterial. Regnbäddarna kan även utgöra estetiska element och göra parkeringen mer attraktiv för besökande.

Det finns möjlighet till anläggandet av grönt tak och ett traditionellt sedumtak fördröjer uppskattningsvis fem mm regn om taket är torrt när regnet börjar, sommartid är fördröjningen bättre. Detta motsvarar ett 2-årsregn med 5 minuters varaktighet. Enligt dagvattenutredningen finns möjlighet till anläggning av grönt tak för att helt eller delvis ersätta biofilter avsedda för magasinering av nederbörd motsvarande 2-årsregn från takytor. Gröna tak är även en estetisk aspekt som kan tillföras gaturummet och ljusa upp Coopbutiken då fasaden avses bli mörk.

De privata fastigheterna består till viss del av grönyta i form av trädgård med möjlighet att omhänderta dagvatten. För dessa avses lokalt omhändertagande av dagvatten vilket är i linje med kommunens VA-plan.

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.

Planområdet är bebyggt sedan tidigare och bebyggelsegraden planeras inte öka då syftet med förslaget är att möjliggöra en rockad mellan Coops butik och parkeringsyta. Då exploateringsgraden inte ökas och inga nya målpunkter tillförs området bedöms planförslaget inte heller generera någon ökad trafikmängd. Detta i sin tur bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så 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 flyg rörelser/år) finns i närområdet. Med bakgrund av att varken exploateringsgraden ökar eller att fler målpunkter tillkommer antas bullernivåerna dock behålla nuvarande nivåer.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för *Mönsteråsområdet seknamn* vilket leder till slutrecipienten, *Mönsteråsviken*. Mönsteråsvikens ekologiska status bedöms idag som otillfredsställande med målet att uppnå god status till år 2039. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår god status. Då en stor del av planområdet idag är hårdgjort och området fortsatt avses vara hårdgjort behöver en god dagvattenhantering säkerställas. Se mer information under rubriken *Dagvatten*.

Med bakgrund av de åtgärder gällande dagvattenhanteringen som föreslås i detaljplanen gör kommunen bedömningen att planförslaget inte påverkar luft-, buller- eller vattenkvaliteten i området.

SOCIALA FRÅGOR

Tillgänglighet

Coop och Systembolaget är två viktiga målpunkter för samhället då många rör sig till och från butiksområdet. De kringliggande allmänna ytorna behöver därför utformas med hänsyn till gående och cyklister. Tillgänglighet är en viktig aspekt att beakta för att alla ska kunna ta sig fram oavsett funktionsvariation. Ny bebyggelse och allmän platsmark ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Säkerhet

Genom det nya planförslaget förflyttas butiken längre norrut vilket innebär att anslutningen inte är lika stark till Åsevadsgatan och dess gaturum. Längs Åsevadsgatan ligger gatuparkeringar på båda sidor vägen vilket medför att många på väg till butiken springer över gatan, istället för på övergångsstället i planområdet sydöstra del. Genom flytten av Coop med parkering i direkt anslutning till butiken kan detta undvikas och på så sätt skapa en mer trafiksäker miljö.

Trygghet

Begreppet trygghet innebär individens upplevelse av risk eller säkerhet vilket främst kopplas till brott eller ordningsstörningar. Ur den fysiska planeringens perspektiv handlar trygghet om utformning av den byggda miljön. En blandning av bostäder och verksamheter, som i detaljplanen, ökar chansen för att ett område befolkas under olika tider på dygnet. Detta kan öka mängden rörelser och människor som vistas på en plats vilket i sin tur kan bidra till trygghetskänslan. Genom att bidra till en bättre sammankoppling av gång- och cykelnätet kan detta ytterligare bidra till fler rörelse och därmed den inofficiella övervakningen vilket i sin tur kan bidra till trygghetsaspekten.

PLAN- BESTÄMMELSER

Syftet med detaljplanering är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Användningen regleras med planbestämmelser. Alla planbestämmelser ska ha stöd i Plan- och bygglagen (PBL) samt följa Boverkets föreskrifter om detaljplan. Nedan följer en beskrivning av gällande planbestämmelser inom detaljplanen.

Användning av allmän plats

GATA

Gata

Användningen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

Användningen gång- och cykelväg används för områden avsedda för gående, cyklister och mopedister. Även här ingår komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder (B)

Användningen används för olika former av boende av varaktig karaktär.

BHC

Bostäder (B), detaljhandel (H), Centrum (C)

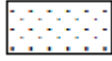
Användningen är en kombination av bostäder, detaljhandel och centrumverksamhet vilket kan innebära exempelvis butikslokaler på nedervåningen och bostäder på övervåningen.

HC

Detaljhandel (H), Centrum (C)

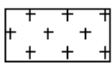
Användningen detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till handel som tillhörande kontor, personalrum och lager. Användningen centrum avser områden med kombinationer av verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor eller liknande verksamheter som behöver vara centralt placerade.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad, även kallad prickmark.
Bestämmelsen används för att säkerställa plats i gaturummet och att byggnader inte hamnar för nära gatan eller gång- och cykelvägen.
Den prickade marken används även för att behålla utformningen av fastigheter med kulturhistoriska värden kopplade till fastighetens utformning samt läge och huskroppens volym.



Marken får endast förses med komplementbyggnad
Bestämmelsen användas för att möjliggöra exempelvis kundvagnsgarage eller liknande komplementbyggnader.

h_1 9,0

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h_2 6,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h_3 8,5

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h_4 3,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

e_1

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 m² inom användningsområdet. Största sammanlagda area för komplementbyggnad är 40 m².

e_2 50,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.

f_1

Utformning

Fasad ska utformas så att den upplevs som flera byggnader minst var 10:e meter genom exempelvis kulör, byggnadshöjd, fasadmaterial eller förskjutning av byggnadsvolym.

f_2

Yttertak ska utformas som sadeltak i lertegel.

f_3

Endast friliggande huvudbyggnader.

f_4

Balkong får inte uppföras på fasad vänd mot Storgatan.

k_1	<i>Varsambet</i> Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens karaktär.
n_1	<i>Markens anordnande och vegetation</i> Parkering samt tillhörande funktioner som exempelvis kundvagnsgarage, cykelparkering och grönytor.
n_2	Grönya bevaras i befintligt skick eller ersätts med ny planteringsyta där trädens storleksmässiga karaktär ska vara likvärdig. Fällt träd ersätts med nytt.
n_3	Underjordiskt dagvattenmagasin ska anläggas inom yta avsedd för parkering.
o_1	<i>Takvinkel</i> Minsta takvinkel är angivet värde i grader
u_1	<i>Markreservat för allmännyttiga ledningar</i> Markreservat för allmännyttiga, underjordiska ledningar.
p_1	<i>Placering</i> Nya huvudbyggnader ska placeras i eller nära gatuliv och komplementbyggnader ska placeras bakom dessa.
p_2	Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
$\rho \circ \phi$	<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i> Utfartsförbud. Utfart får inte anordnas vid markerad gräns.

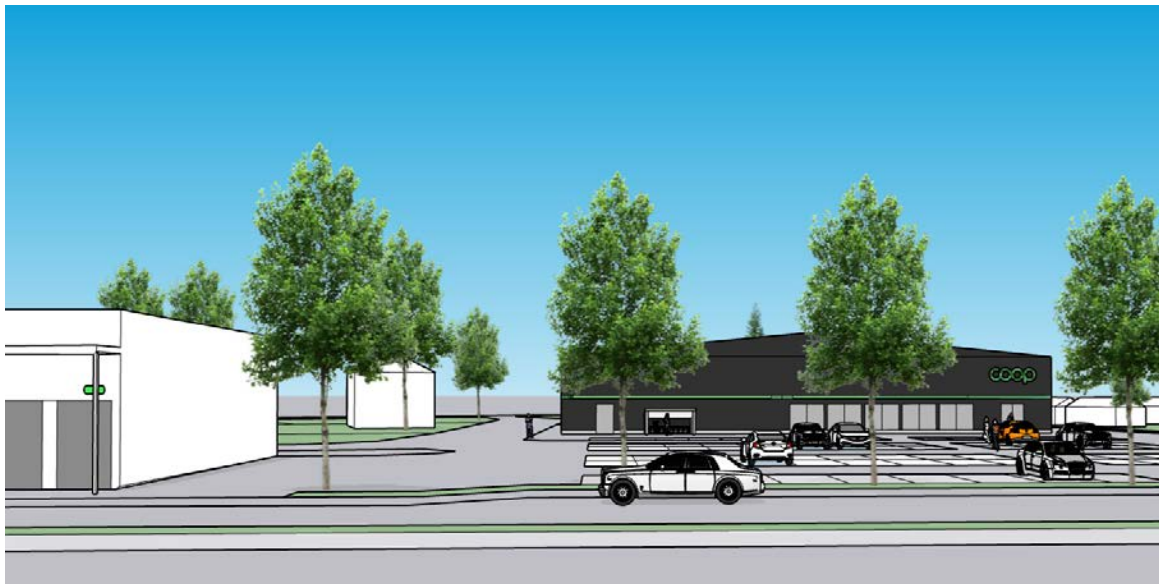
Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 60 månader (5 år).

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år (60 - 180 månader). Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

VISION

Visionen för planområdet är att möjliggöra en flytt av den befintliga Coopbutiken till platsen strax norr om dagens befintliga läge. Centralt för planförslaget är även att koppla samman planområdet med närområdet. Platsen avses fortsätta bli en central målpunkt för många kommuninvånare och en självklar plats i deras vardag genom de samhällsviktiga funktioner som återfinns inom planområdet. Visionen visar därför exempel på hur det framtida planområdet skulle kunna se ut där de samhällsviktiga funktionerna fortsätter stärkas.



Visionsbild över hur butiksområdet och gaturummets utformning, sett norrut från Åsevadsgatan.



Visionsbild över det nya butiksområdet med tillhörande parkering sett västerut, från Mönsteråsåsen.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år (60 månader) 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

Ett planavtal har upprättats mellan Mönsterås kommun och Coop, som är beställare av detaljplanen. Enligt avtalet står Mönsterås kommun för att ta fram planhandlingar samt ansvarar för planens formella hantering medan Coop bekostar de utredningar som kan behöva tas fram under arbetets gång. Exploatören bekostar eventuell fastighetsreglering, ny bebyggelse och anläggning på kvartersmark inom planområdet. Detsamma gäller utredningar och åtgärder som exempelvis flytt och utbyggnad av ledningar. Mönsterås kommun står för kostnader kring flytt av de kommunala VA-ledningarna.

Driftkostnader

Då planområdet är en central målpunkt detaljplanen bidrar till möjliggörandet av ett mer attraktivt centrum är det av stor vikt att området ger ett inbjudande intryck. Coop ansvarar för drift och underhåll av fastigheten samt kostnader knutna till den nya butikslokalen med tillhörande parkerings- och vistelseytor.

TEKNISKA FRÅGOR

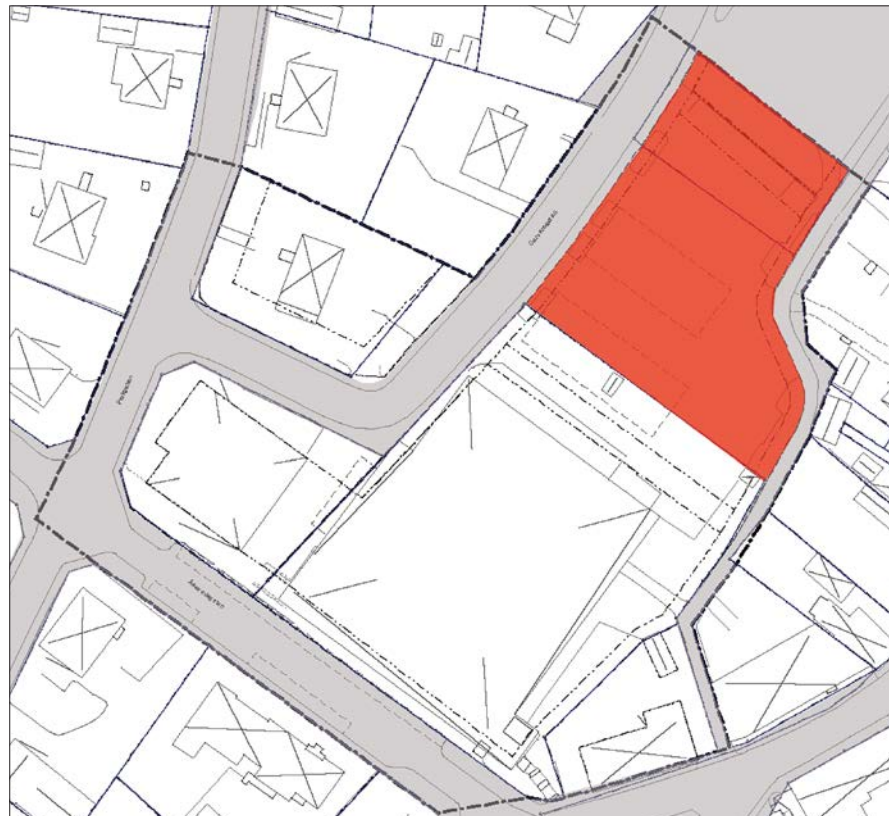
Inför framtagandet av detaljplanen har vissa tekniska frågor utretts ytterligare för att säkerställa att planförslaget följer aktuella riktlinjer och förordningar. De utredningar som tagits fram under arbetet är:

- **Dagvattenutredning**, levererad av Tyréns i juli 2022. Se mer under rubriken *Dagvatten* samt *Vatten och Avlopp*.

- **Trafikutredning**, levererad av Tyréns i juli 2022. Se mer under rubriken *Gator och trafik*.

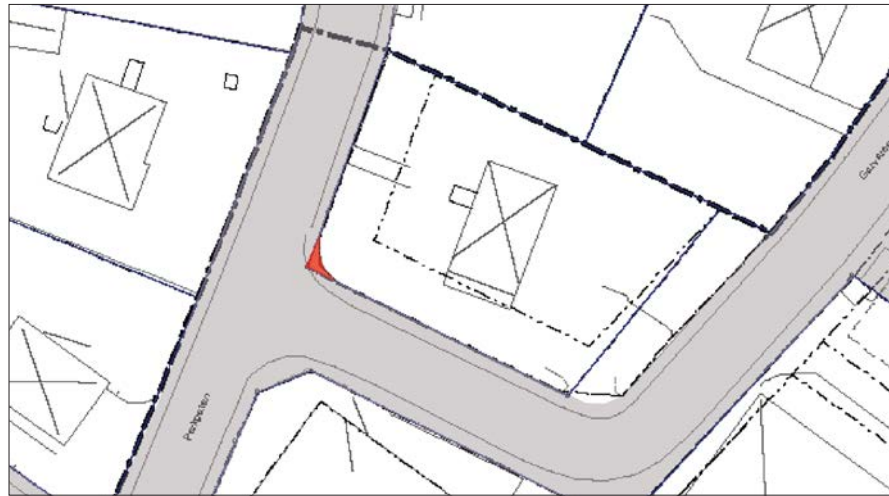
FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR OCH
KONSEKVENSER

Mönsterås kommun avser sälja mark till Coop för att möjliggöra byggnationen av den nya butikslokalen. Ett planavtal skrivs i samband med detaljplanens genomförande. Konsekvenser av planförslaget blir en utvidgning av Coops befintliga fastighet. De fastigheter som berörs är kommunägda Mönsterås 4:1 och Mönsterås 4:4. För ledningar inom området som avses säljas kommer ledningsrätt skapas för att skydda ledningarna. Illustrationen nedan visar den mark som kommunen avser sälja.



Röd markering visar den mark som Coop avser köpa från Mönsterås kommun och omfattar fastigheten Mönsterås 4:4 samt del av fastigheten Mönsterås 4:1.

Fastighetsgränsen för Prästkragen 14 går ut i korsningen Parkgatan/Garvaregatan. I och med att detaljplanen vinner laga kraft avser kommunen lösa in de cirka 4 m² för att säkerställa gatans fortsatta utbredning, se illustration på nästa sida.



Röd markering visar den mark som Mönsterås kommun avser köpa från fastighetsägare till Prästkragen 14 och ska inkluderas i den gråmarkerade fastigheten Mönsterås 4:1.

KONSEKVENSER

EV. KONSEKVENSER AV AVVIKELSE FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN

Planförslaget överensstämmer med de intentioner som beskrivs i Mönsterås Översiktsplan: Del 2 - Kusten, från år 2006. Översiktsplanen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

HÖJD, VOLYM OCH KULTURMILJÖER

Enligt gestaltungsprogrammet för Coop är färgkodningen av alla butiker densamma. Basfärgen utgörs av en mörk brun eller svart nyans i kombination med gröna detaljer. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö vilket lyfter att husen längs Storgatan är uppförda med fasader av puts eller trä i ljusa kulörer. Den nya Coopbutiken är inte lokaliserad till Storgatan och kan därför inte förväntas passa in enligt riksintressets karaktärsdrag. Platsen är sedan tidigare bebyggd och inte heller den tidigare Coopbutiken följer Storgatans karaktär. Den är dock lokaliserad i nära anslutning till vad som anses karaktärsfullt enligt riksintresset och tas därför ändå med som eventuell konsekvens. Mönsterås kyrka återfinns cirka 100 meter norr om den nya platsen. Den mörkt bruna eller svarta fasaden ställer sig i kontrast till den laxfärgade kyrkan men genom Coopbutikens placeringen vid foten av åsen och trädridan i norra delen av planområdet skapas ingen påtaglig slitning mellan kyrkans historiska karaktär och Coops mer moderna karaktär. Den befintliga Coopbutiken är märkt av tidens tand och en ny butik skulle tillföra en modern touch vilket ytterligare skulle stärka platsens identitet som viktig målpunkt i Mönsteråsbornas vardag.

Enligt riksintresset för kulturmiljövården är ett av karaktärsdragen för bebyggelsen ett våningsantal på 1,5-2,5 våningars höjd. 2,5 våningar

kan antas uppgå till omkring 9 meter i nockhöjd vilket också är den högsta tillåtna nockhöjd som detaljplanen medger. Då butiken är lokaliserad i nära anslutning till åsens sluttning förväntas höjden inte överstiga befintlig bebyggelse på planområdets östra sida. Däremot kan höjdskillnaden bli märkbar på planområdets östra sida. Notera dock att taknocken inte förväntas placeras ut mot planområdets västra del utan att butiksbyggnaden förväntas bli lägre mot den befintliga bebyggelsen längs Garvaregatan.

SKUGGNING AV KRINGLIGGANDE FASTIGHETER

Den högsta nockhöjden för fastigheten Garvaregården 1 är bestämd till 9 meter. Området är sedan tidigare bebyggt och den befintliga Coopbutiken har satt sin tydliga prägel på platsen vad gäller höjd och storlek på butiken. Kringliggande fastigheter innehar en något längre höjd. Antingen anges höjden för kringliggande byggnader till 2 våningar (maximalt ca 8,5 meter) eller en maximal byggnadshöjd på 6,5 meter vilket då inte inkluderar takkonstruktionen. Med det strategiska läget vid Mönsteråsåsens fot kan Coopbutiken antas upplevas som lägre då huvudbyggnaderna belägna öster om planområdet, i åsslutningen, innehar en ungefär lika hög eller högre höjd än den planerade butiken.

Enligt den skuggstudie som gjordes visar skuggningen ingen avsevärd påverkan på kringliggande fastigheter. Detta främst på grund av att godsmottagningen planeras till norr om butiken, den sida som skuggas mest. Fastigheten nordväst om butiken kan uppleva en mindre påverkan under tidig förmiddag. Fastigheterna nordost om butiken antas inte uppleva någon påtalig skuggning då huvudbyggnaden är förlagd i Storgatans gatuliv medan det är komplementbyggnaderna som återfinns i sluttningen mot den nya Coopbutiken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram i samverkan med berörda tjänstemän från Mönsterås Tekniska förvaltning.

Mönsterås den 4 juli 2022

Samhällsbyggnadsavdelningen,

Kajsa Engman
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Samhällsbyggnadschef