



Detaljplan för del av Ljungnäs 1:25 m.fl.
Mönsterås samhälle,
Mönsterås kommun
Dnr 2022/79

DETALJPLAN FÖR DEL AV LJUNGNÄS 1:25 M.FL. MÖNSTERÅS SAMHÄLLE, MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planen hanteras med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 26 oktober 2022 till och med 15 november 2022. Handlingarna har sänts ut till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt berörda myndigheter, förvaltningar och föreningar. Samrådshandlingarna har dessutom funnits tillgängliga på kommunens tekniska förvaltning samt på www.monsteras.se.

Följande har yttrat sig under samrådstiden:

	INKOMMANDE DATUM	ANMÄRKNING
STATLIGA ORGAN		
Lantmäteriet	221111	Ja
Länsstyrelsen	221115	Ja
Trafikverket	221125	Ja
KOMMUNALA ORGAN		
Räddningstjänsten	221114	Ja
ÖVRIGA		
Ålem Energi	221026	Nej
Skanova AB	221026	Nej
Solör Bioenergi	221027	Ja
Mönsteråd Bostäder AB	221114	Ja
E.ON Energidistribution AB	221115	Ja

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
STATLIGA ORGAN 2022-11-11 LANTMÄTERIET För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras FASTIGHETSGRÄNSER OCH FASTIGHETER Befintliga fastighetsgränser behöver utredas. För att få en snabb väg från planarbetets start fram till färdig byggnation är det viktigt att utreda om det finns samfälligheter eller andra fastighetsgränser som inte framgår av digitala registerkartan och om övriga gränser är osäkra inom planområdet. Genom att utreda, göra gränsutvisning och mäta in befintliga gränspunkter kan osäkra gränser identifieras tidigt i planprocessen. För gränser som därefter fortfarande är osäkra kan kommunen då ansöka om fastighetsbestämning/utredning och därmed ha möjlighet att få ett tydligt och klart underlag innan detaljplanen får laga kraft. Fastighetsgränsen mellan Ljungnäs 1:25 och Ljungnäs 1:3 synes felredovisad utifrån lantmäteriförrättning akt 0861-453. Möjlig samfällid väg inom planområdet, se hemmansklyvning akt 08-MÖJ-253. När gränserns lägen är klarlagda kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsernas rätta lägen göras. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i <u>Lantmäteriets informationsblad via denna länk</u>. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. <u>Du hittar podden till exempel via denna länk</u>. PLANKARTA/GRUNDKARTA Saknas fastighetsbeteckningar, gatunamn och koordinatkryss. FASTIGHETSBILDNING I planbeskrivningen anges avseende Ljungnäs 1:25 (s 23) att planförslaget möjliggör fastighetsregleringar. Är det avstyckningar som avsetts eller till vilken fastighet ska fastighetsreglering ske?	<i>Noteras. Kommunen har åtgärdat felet mellan fastighet Ljungnäs 1:25 och Ljungnäs 1:3.</i> <i>Enligt fastighetsregistret finns fyra delägare till Ljungnäs 1:2 (dessa redovisas i fastighetsförteckningen). Det ser även ut som att fastigheten ingår i vägsamfälligheten Ljungnäs S:1. Där återfinns dock inga deläggande fastigheter. Planbeskrivningen har redigerats och fastigheten berörs inte längre av fastighetsregleringar.</i> <i>Plangränsen har justerats i plankartan till fastighetsgränsernas rätta lägen och planbeskrivningen har reviderats därefter.</i> <i>Förbättringar har rapporterats till Lantmäteriet av kommunens mätningenjör.</i> <i>Noteras. Grundkartan har kompletterats.</i> <i>Planbeskrivningen har förtydligats under konsekvenser, 7.1 Fastigheter och rättigheter, med att del av Ljungnäs 1:25 kan tänkas avstyckas för fastighetsbildning vid genomförande av planen.</i>

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
Av planbeskrivningen framgår att Mönsterås kommun äger fastigheten Ljungnäs 1:12 (s 10) och att allmän platsmark kan tillfalla fastigheten (s 22). Mönsterås kommun är inte lagfaren ägare till fastigheten enligt fastighetsregistret varför lagfart ska sökas om kommunen förvärvat den. MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR I detaljplanen finns markreservat för gemensamhetsanläggning. Av planbeskrivningen (s 29) framgår att kvartersmarken kan delas in i en eller flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning kan inte bildas för enbart en fastighet. Om avsikten är att enbart fastigheter inom planområdet ska ha del i blivande gemensamhetsanläggning skulle det således kunna förtydligas i planbeskrivningen att det endast blir aktuellt med gemensamhetsanläggning om fler än en fastighet bildas. Observera att anläggningslagen inte gäller (gemensamhetsanläggning inte kan bildas) för sådana anläggningar som utgör allmänna vattenanläggningar enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Delar av planen som skulle kunna förbättras (Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.) GRÄNS MELLAN ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK I plankartan ser det ut som att gräns mellan kvartersmark (bostäder) och allmän platsmark (gata) läggs i befintlig asfaltskant (i söder och öst). Konsekvensen vid framtida fastighetsbildning blir utefter nuvarande planläggning att bostadsfastighetens gräns hamnar vid asfaltskanten. Har det varit avsikten? Vägområden sträcker sig vanligen ytterligare en bit från asfalten.	<i>Kommunen har sökt lagfart för fastigheten som beviljades 2023-05-31. Mönsterås kommun äger fastigheten Ljungnäs 1:12.</i> <i>Noteras. Gemensamhetsanläggningar är borttagna från plankartan.</i> <i>Användningsgränsen har justerats så att en del av markytan utanför beläggningsskanten tillhör användningen GATA.</i>

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
2022-11-15 LÄNSSTYRELSEN Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelse noterar även att Lantmäteriet framfört synpunkter av vikt för planens genomförande. Dessa synpunkter bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Motiv för bedömningen Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§ Riksintresse Planområdet omfattas av riksintresse högexploaterad kust, kustområdet Bröms-Simpevarp, enligt 4 kap. 4 § miljöbalken (MB). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte strider mot riksintressets syfte då bestämmelsen inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion Markförorening Det saknas en redovisning om förorenade områden i planhandlingar. I redovisningen behöver det framgå kommunens ställningstaganden samt hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Det behöver framgå i planhandlingarna vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken inom planområdet kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att det på mark i närheten av samhällen har skett dumpning av förorenat avfall.	<i>Noteras.</i> <i>Noteras.</i> <i>Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats med uppgifter om markföroreningar och med information kring uppmärksamhet på föroreningar vid markarbeten. Samt hur eventuella uppkomna föroreningar ska hanteras. Kommunen har inga uppgifter om att marken inom planområdet kan vara förorenad men försiktighet ska ändå vidtas. Planhandlingar har kompletterats med vilka föroreningsnivåer som ska gälla inom detaljplanen. Se ”5.6.1 Förorenad mark och radon”.</i>

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
Buller Av planhandlingarna framgår att en bulleruträkning har tagits fram för att utreda och säkerställa att krav på högsta bullernivåer inte överskrids. Länsstyrelsen bedömer att en fördjupad bullerkartläggning behöver göras för bedömning av planområdets omgivningsbuller. Detta på grund av områdets högre trafikintensitet under sommaren samt beräkningsmodellens osäkerhet. Drakenäsvägen utgör huvudstråk för vägtrafik till bland annat Oknö med en stor andel sommarbostäder. Trafikverket har tagit fram ett teoretiskt medeldygnsflyde vid Drakenäsvägen, Tindra (Stickprov) - Teoretiskt medeldygnsflyde (trafikverket.se). Av detta kan konstateras att medeldygnsflydet är betydligt högre än ÅDT. I områden där betydande variationer i trafikbelastningen förekommer under året har det i rättspraxis fastställts att trafikbelastning mätt om årsdygnstrafik (ÅDT) inte utgör en acceptabel grund för bedömning av bullerstörning. I MÖD 2007:16 (Mål nr 3434-06), som gällde Ölandsleden uttalade domstolen följande ”En särskild omständighet i detta fall är variationerna i trafikbelastning under året, där belastningen är betydligt större under sommaren än under vintern. För att ta hänsyn till detta förhållande bör ekvivalentnivån enligt Miljööverdomstolens mening beräknas med utgångspunkt i trafikbelastningen under sommarmånaderna.” (jmf även MMD mål nr M 5009-17). Alla beräkningsmodeller för trafikbuller innehåller beräkningsosäkerheter. Mer avancerade beräkningsmodeller har en mätosäkerhet om ± 3 dB. Enklare beräkningsmodeller, så om den som kommunen bedömts ha använt sig av vid den bullerberäkningen som presenteras i planbeskrivningen har högre beräkningsosäkerheter. Modellen tar för liten hänsyn till markhöjder, bullerreflektioner samt trafiksituationer vid korsningar. Om beräkningen enligt kommunens modell hade påvisat en bullerexponering 7-10 decibel under tillämplbart riktvärdet hade denna mätosäkerhet bedömts oväsentlig. Men vid beräknad bullerexponering om 1 decibel under riktvärdet med nuvarande trafikintensitet bedömds mätosäkerheten med en enklare bullerberäkning allt för hög.	<i>En bullerutredning har handlats upp och genomförts av MiljöInvest AB. Trafikmängd samt hastighetsdata för Drakenäsvägen har inhämtats från Trafikverket genom NVDB (nationell vägdatabas). Informationen för den aktuella sträckan är från 2011. Denna trafikmängd har räknats upp till år 2040 enligt Trafikverkets uppräkningsstal. Prognosen för 2040 är en total trafik (ÅMD) på ca 4 000 fordon varav drygt 3% utgörs av tung trafik.</i> <i>Kommunen har genomfört en trafikmätning under den första delen av augusti. Resultatet visar att årsmedeldygnstrafiken under mätperioden var 3 219 fordon. Prognosen för 2040 blir ca 3 500 fordon (ÅMD).</i> <i>Resultatet visar att trafikmängden inte ökat enligt Trafikverkets uppräkningsstal de senaste 12 åren utan snarare är konstant. Då mätningen gjorts under sommarperioden så ger den också en uppfattning om trafikmängden sommartid. I bullerutredningen gjordes bedömningen att det var förnuftigt att använda den tidigare prognosen för 2040 på 4 000 fordon som indata till beräkningen. Då inkluderas sommartrafiken och man får också en marginal som säkerställer att man inte underskattar den framtida trafikmängden.</i> <i>Plankartan och planbeskrivningen revideras efter resultat från bullerutredningen samt trafikmätningen. Resultatet införlivas i handlingarna. Korsprickad mark utgår.</i> <i>Beräkningen i samrådsskedet var inte gjord på nuvarande trafikintensitet. Kommunen hade tagit höjd för en ökad trafikmängd. Kommunen har dock tagit till sig av synpunkterna kring mätosäkerheten och är glad att kunna presentera en mer exakt prognos dels genom en ny trafikmätning med färsk siffror under semestersäsongen och dels genom den bullerutredning som Miljöinvest AB har tagit fram.</i>

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
Kommunen behöver därför låta en sakkunnig inom trafikbuller låta genomföra en bullerkartläggning med en beräkningsmodell som tar bättre hänsyn till markhöjder, bullerreflektioner och den bulleremission som utfarten/korsningen vid Tunnlandsvägen medför.	<i>En bullerutredning har tagits fram av MiljöInvest AB som har gedigen erfarenhet inom området och en mer avancerad beräkningsmodell.</i>
Länsstyrelsen bedömer även att det med ovanstående bullerberäkning som underlag bör kunna genomföras åtgärder som medför att bygggrätten inom planområdet kan öka.	<i>Det är korrekt bedömning av länsstyrelsen att bebyggelse kan genomföras närmre Drakenäsvägen än vad kommunen föreskrivit i samrådskedet. Kommunen har därför öppnat upp för bebyggelse närmre vägen i granskningskedet.</i>
Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Kommunen har på relevant sätt beskrivit MKN för vatten (s 15-16). Länsstyrelsen konstaterar dock att aktuell recipient har problem med övergödning via Oknebacken ut mot Lövöområdet och därmed MKN från strandlinjen. Detta bör tydligare beaktas i planhandlingarna och kommunen behöver hantera behovet att bromsa in och rena dagvatten från planområdet innan det via Oknebacken når Östersjön.	<i>Planeringsförutsättningarna förtydligas under 5.3.2 Vatten med att "Vattenförekomsten har problem med övergödning via Oknebacken ut mot Lövöområdet. Övergödningen härrör främst från jordbruket samt enskilda avlopp." Vad gäller planens konsekvenser är kommunens bedömning även fortsättningsvis att "Påverkan från planområdet på recipienten måste ses som mycket begränsad och kommer inte att ha negativ inverkan på miljö kvalitetsnormer för aktuella vattenförekomster." Dock har texten reviderats sedan samrådshandlingen pga. ändrat tillvägagångssätt vad gäller dagvattenhanteringen. Se 7.4.2 Vatten. "Dagvattnet ska i största möjliga mån ombändertas lokalt och för kvartersmark gäller att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Detta för att säkerställa infiltration och rening av dagvattnet innan det når recipienten."</i>
Dagvatten I plankartan regleras ett område som kvartersmark för gemensamhetsanläggning och dagvattendamm. Kommunens intentioner kring dagvatten är goda men eftersom planen saknar relevant underlag i form av en dagvattenutredning är det dock oklart på vilket sätt området är avsett att användas och på vilket sätt dagvatten ska ledas mot dammytan. Dagvattenhanteringen är svårbegriplig utan redovisning av höjder och flödeslinjer och var dagvatten går ut för vidare hantering via det kommunala dagvattennätet. Krävs ex. marklutning för att kunna leda vatten till dammen ska det regleras i plankartan för att säkerställa funktion efter exploatering och därtill hörande markarbeten.	<i>Gemensamhetsanläggningen är ersatt av en bestämmelse kring genomsläpplighet i mark. Planbeskrivningen har justerats därefter.</i>
När ett detaljplanlagt område ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten har dessutom huvudmannen för verksamhetsområdet enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412), LAV, ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. I huvudmannens ansvar ingår att ordna de tekniska installationer som behövs. Länsstyrelsen konstaterar	

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
därför att kommunens hantering av dagvatten inom planområdet är undermålig och att den dagvattendamm som planeras måste förläggas inom allmän platsmark och/eller med kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa kommunalt ansvarstagande. Länsstyrelsen noterar också att plankartan tillåter att hela ytan avsedd för dagvattendamm hårdgörs, vilket innebär att inget dagvatten kan tas om hand inom området. Avsaknaden av reglering av den avsedda gemensamhetsanläggningen öppnar även för alternativa användningar vilket kan stå i strid med kommunens intentioner om dagvattenhantering. Råd enligt 2 kap. PBL Naturmiljö I planområdets sydvästra del finns ett mindre naturområde med inslag av lövträd samt en stenmur. Stenmurar har generellt höga biologiska värden och fungerar som skydd och övervintringsplats åt flertalet arter. Träd och buskar är viktiga för den biologiska mångfalden. De är också viktiga för människans upplevelsevärden. Det aktuella området hyser således förutsättningar för såväl biologiska som estetiska värden. Kommunen bör, vilket även stärks av resonemanget avseende dagvatten och MKN, överväga att planlägga området som allmän platsmark med användningen NATUR. Kommunen bör även inventera träden och bedöma om de är så kallade skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd. Klimatanpassning Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningrisk från höga flöden i närliggande vattendrag eller om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden. Analysen bör sedan ligga	<i>Gemensamhetsanläggningen är ersatt av en bestämmelse kring genomsläpplighet i mark. Planbeskrivningen har justerats därefter.</i> <i>Noteras. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse för genomsläpplighet. Torrdammen/ dagvattendammen har utgått från plankartan.</i> <i>Planbeskrivningen har förtydligats under 3.5 Befintligt. "I områdets sydvästra hörn, längs Tunnlandsvägen, finns ett fåtal träd och shyvegetation som utgör en del av en ridå mot befintlig bebyggelse. Träden består av två ekar som växer i stenmuren samt en asp direkt innanför stenmuren. Träden uppfyller inte kraven för att anses skyddsvärda. I stenmuren växer även en del shy av lönn och i gräsytan innanför stenmuren finns ett område med ettårigt rotskott av asp." Ridån står i linje i gränsen och begöms inte utgöra ett "område". Rotskott av asp är något som kommunen arbetar med att få bort. Kommunen inventerade träden inför samrådsskedet och träden uppfyller inte kraven för att anses vara skyddsvärda, de togs därför inte upp i samrådsskedet. Dagvattendammen har utgått. Stenmuren och ekarna står även i granskningshandlingen på mark som inte får bebyggas och gränsen mot Tunnlandsvägen har kompletterats med ett utfartsförbud i samma sträckning som stenmuren.</i> <i>Planbeskrivningen har kompletterats under 7.2.1 Grönområde med resonemang kring biologisk mångfald samt klimatanpassning för att klara häftigare skyfall och högre medeltemperaturer. Plankartan har även kompletterats med en utförandebestämmelse "b1 Källare får inte finnas".</i>

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat. Undersökning av betydande miljöpåverkan Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning men anser, i enlighet med ställningstaganden under rubriken "Buller", att kommunen behöver utveckla sitt resonemang avseende områdets bullerpåverkan i det fortsatta planarbetet. 2022-11-25 TRAFIKVERKET Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 635 (Drakenäsvägen) belägen i planområdets norra del. Planförslaget planlägger befintliga förhållanden för allmänplatsmark, vilket inkluderar del av Drakenäsvägen. Kommunens planläggning möjliggör en förändring i fastighetsstrukturen och en reglering som innebär att kommunen blir fastighetsägare till den mark där Trafikverket har vägrätt. Trafikverket ser det som positivt att kommunen verkar för att bli fastighetsägare. För Trafikverkets del är det fördelaktigt att ingen kvartersmark planeras på det som idag utgör vägområde, utan kommunen blir istället fastighetsägare till all den mark som omfattas av vägrätt. Kommunen kan behöva säkerställa så inte tilltänkta fastigheter belastas av befintlig vägrätt. Planhandlingarna anger att den kvarvarande allmänna platsen inte avses att förändras, det innebär att inga förändringar på den statliga vägen följer av förslaget till detaljplan. Om det i ett senare skede av planen föreslås förändringar på grund av exploateringen behöver dessa hanteras så att ett avtal om kostnader finns innan planen förs till antagande. I detaljplanen behöver hänsyn tas till trafiksäkerheten längs Drakenäsvägen. För områden utanför detaljplan hanteras frågan genom en så kallad tillståndspliktig zon där åtgärder inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Normal bredd för tillståndspliktig zon är 12 meter men kan genom beslut från länsstyrelsen utökas.	<i>Se föregående svar.</i> <i>Noteras. En bullerutredningar har genomförts och resultatet har införlivats i planbeskrivningen.</i> <i>Kontakt har tagits med trafikverket och vägområdet bedöms inte sträcka sig längre än 2 meter utanför gatubelysningen. Gränsen för användningsområdet har flyttats i plankartan så att kvartersmarken helt ska befinna sig utanför vägrätten.</i> <i>Noteras.</i> <i>Plankartan är reviderad så att bebyggelse inte är tillåten inom 12 meter från vägkanten.</i>

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
När detaljplanen upprättas är det viktigt att planen reglerar användning och egenskaper med hänsyn till trafiksäkerhet. Trafikverket ser inga hinder i föreslagna bestämmelser men önskar att kommunen ser över egenskaper och bestämmelser med tanke på om ev komplement till dessa behöver regleras bort eller om exempelvis utökad lovplikt ska användas för att uppnå kontroll på vad som medges inom zonen. KOMMUNALA ORGAN 2022-11-14 RÄDDNINGSTJÄNSTEN Räddningstjänsten har tagit del av remisshandlingar och gjort en bedömning av brandskyddet, samhälls- och individrisk samt tillgängligheten för utryckningsfordon. Räddningstjänsten har följande synpunkter att erinra; - Drakenäsvägen är relativt hårt trafikerad, vilket måste beaktas i den fysiska utformningen senare i processen. Speciellt då större delen av marken är avsedd för exempelvis gruppboende. - Ni har redan beskrivit det och egentligen undanröjt problemet, men räddningstjänsten kan maximalt bistå med utrymning upp till 11 m.	<i>Noteras. Plankartan har reviderats. Den korsprickade marken (som tillåter komplementbyggnader) har tagits bort och prickmarken (där marken inte får bebyggas) har utökats så att drygt 12 meter från Drakenäsvägens vägkant inte får bebyggas.</i> <i>Det som togs upp om brandskydd och utryckningsfordon i planbeskrivningen under 5.11 Teknik, i samrådshandlingen har utvecklats och flyttats till förutsättningar 5.5.2 Olyckor samt konsekvenser 7.5.2 Olyckor.</i> <i>Noteras. Planbeskrivningen kompletteras under 7.5.2 Olyckor.</i> <i>Noteras. Planbeskrivningen kompletteras under 5.5.2 Olyckor med texten "Idag har räddningstjänsten kapacitet till att maximalt bistå med utrymning upp till 11 m höjd."</i>

SAMRÅDSYTTRANDE

PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR

ÖVRIGA

2022-10-26 Ålem Energi

Ålem Energi har inget att erinra till detta förslag då det ligger utanför vårt verksamhetsområde för el och värme. Gällande gatubelysning finns befintlig redan uppförd varvid eventuella anpassningar sköts inom befintligt avtal.

2022-10-26 Skanova AB

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. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se> För ledningssamordning kontakta skanova-remitter-kalmar@teliacompany.com

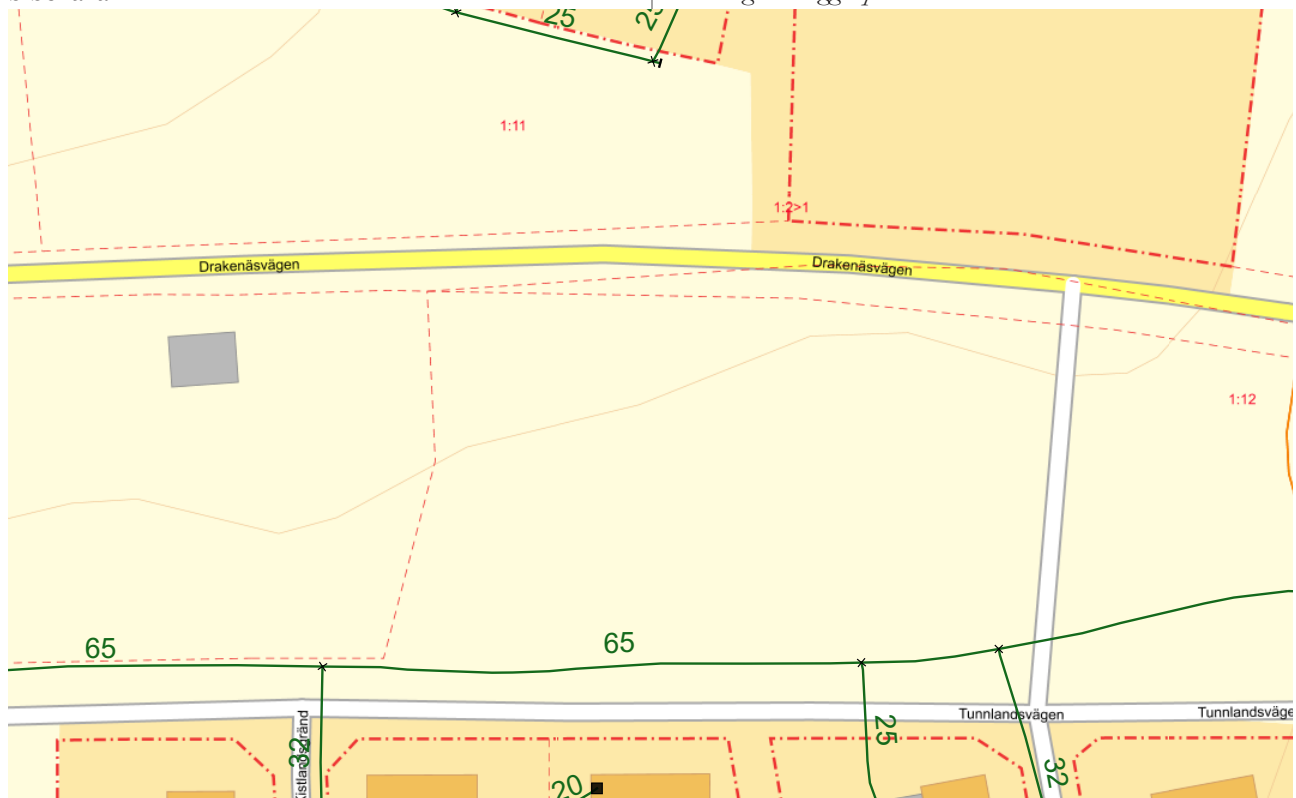
Noteras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar blir föremål för diskussion med exploatören. Förtydligar kring detta har gjorts i planbeskrivningen.

2022-10-27 Solör Bioenergi

Vi har fjärrvärmeledningar på fastighet som vi vill bibehålla.

Noteras. Plankartan har kompletterats med u-område (markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) där ledningarna ligger på kvartersmark.

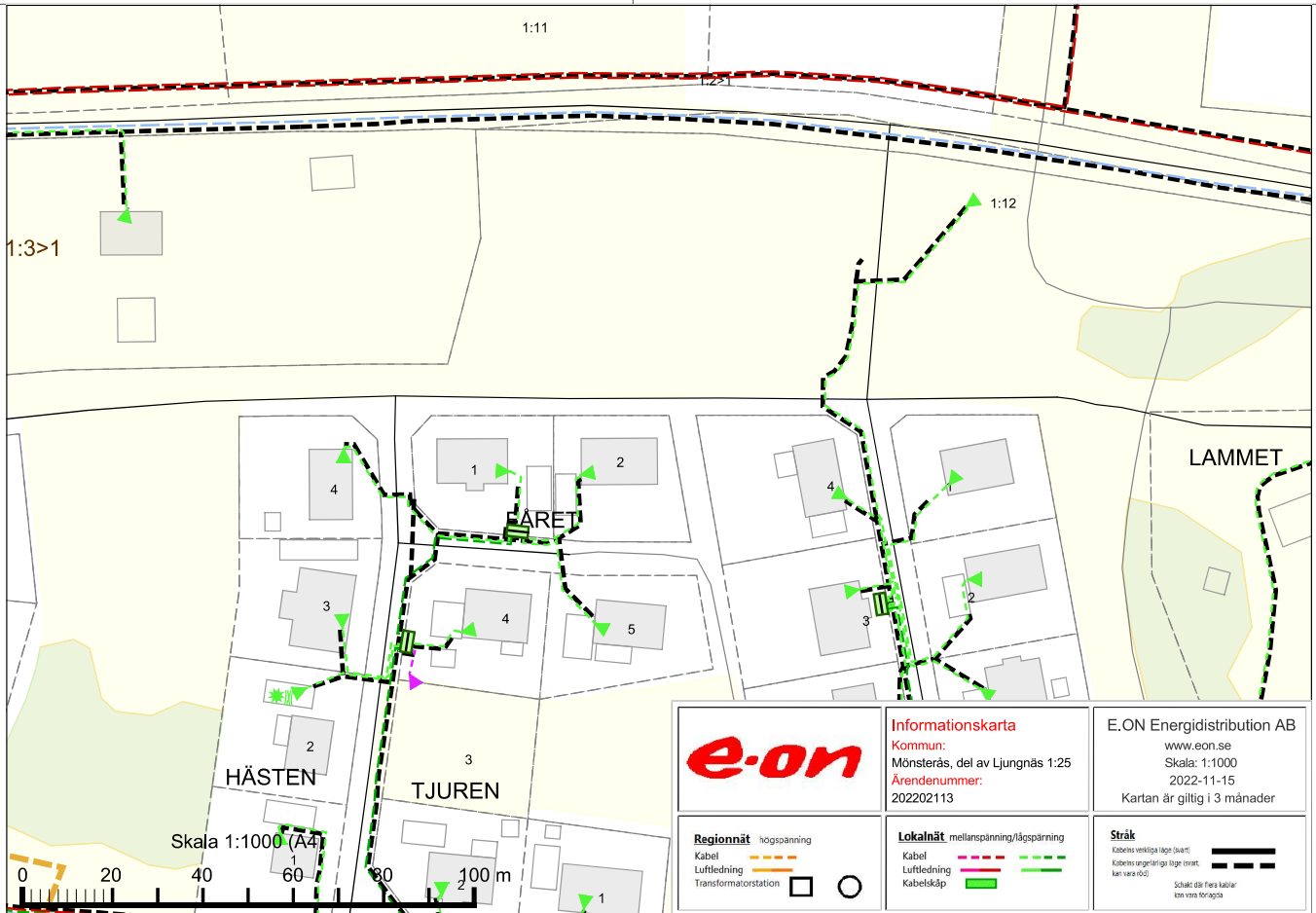


SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
2022-11-14 MÖNSTERÅS BOSTÄDER AB Mönsterås Bostäder AB ställer sig positivt till initiativet att förändra detaljplanen för del av Ljungnäs 1:25 m.fl. Däremot vill bolaget att följande beaktas i den fortsatta detaljplaneprocessen: • Detaljeringsgraden i detaljplanen är alldeles för hög vilket begränsar exploatörens handlingsutrymme och val av byggnadsform. Företaget ser gärna att kvartersmarken består av en stor byggrätt istället för två och att detaljplanen ska innehålla större flexibilitet än nuvarande förslag tillåter. Trots att företagets inledande undersökningar visar att inkomna förslag skulle passa in i den östra byggrätten om ca 1360 kvadratmeter, förordar vi helst en stor byggrätt inom kvartersmarken. Genom större flexibilitet underlättas för fler möjliga lösningar vid beslut om byggnation. • Mönsterås Bostäders erfarenhet är att ju mer detaljer som finns i detaljplanen desto dyrare blir projektet och desto svårare att genomföra det. • Lägsta takvinkel om 20 grader anser vi också som begränsande och något som medför mindre flexibilitet för olika typer av byggnadsformer och koncept. Mönsterås Bostäder vill gärna se att lägsta takvinkel ska uppgå till lägre gradtal. • Den föreslagna hanteringen av dagvatten där LOD-metoden ska tillämpas i kombination med anläggande av en torrdamm medför högre projektkostnader som i sin tur leder till en högre hyra för potentiella hyresgäster. Även här föreslår Mönsterås Bostäder en mer flexibel syn på hantering av dagvattenfrågorna än att i själva detaljplanen fastslå en viss metod. • Dagvattendamm behöver inte vara planlagd på kvartersmark utan kan finnas kvar på kommunens mark och anläggas av Mönsterås kommun. Detta är ytterst önskvärt eftersom det finns intentioner att torrdammen ska användas av barn för lek vilket framgår av avsnittet 7.6.1 i detaljplanen. Med anledning av att ansvarsfrågan vid en eventuell olycka kan komma att ligga hos fastighetsägaren föreslår Mönsterås Bostäder att torrdammen anläggs	<i>Plankartan har förenklats i sitt utförande och är mer flexibel inför framtida byggnation. Ytorna för gemensambetsanläggningar har tagits bort liksom korsprickad mark. Byggrätten är nu en sammanhängande yta bestående av två egenskapsområden med den enda skillnaden att det norra egenskapsområdet har en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida.</i> <i>På grund av att plankartan har fått en så stor flexibilitet har behovet av begränsande bestämmelser ökat. Kommunen har därför kompletterat detaljplanen med bestämmelserna (e1 40) "Största byggnadsarean är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet" och (p1) "Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns."</i> <i>Se svar ovan.</i> <i>Lägsta takvinkel har tagits bort som bestämmelse för att ta hänsyn till byggnader med ett större djup.</i> <i>Dagvattendammen på plankartan har utgått och ersatts av en bestämmelse om att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Planbeskrivningen har reviderats därefter.</i> <i>Dagvattendammen har utgått, se svar ovan.</i> <i>Dagvattendammen har utgått, se svar ovan.</i>

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
på kommunens mark och att den inte ingår i en markförsäljning. • Mönsterås Bostäder förespråkar att radonmätning och geoteknisk undersökning görs innan en marköverlåtelse sker. 2022-11-15 E.ON Energidistribution AB Inom området har E.ON markförlagd serviskabel i den sydöstra delen och i den norra delen en signalkabel (ljusblå streckad linje), se bifogad karta. Vilket bör framgå i planbeskrivningen under rubriken ”Beskrivning av detaljplanen” Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/grava-nara-ledning.html För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras. E.ON noterar att det i planbeskrivningen finns upptaget om att exploatören står för uppkomna kostnader i samband med planens genomförande, så som flytt eller ändringar av ledningar, vilket vi tycker är bra. För samråd och ytterligare information om E.ONs anläggningar kontaktas Gabriel Råvik, E.ON Energidistribution AB, tfn. 0727- 22 68 21, mail. gabriel.ravik@eon.se E.ON noterat att det finns belysningsanläggning i området och ber er kontakta Kommunen angående tillståndsgivande för arbete i anslutning till Kommunens vägbelysningsanläggning	<i>Noteras.</i> <i>Planbeskrivningen har kompletterats med informationen under förutsättningar, 5.11 Teknik.</i> <i>Planbeskrivningen har kompletterats med informationen under förutsättningar, 5.11 Teknik.</i> <i>Planbeskrivningen har kompletterats med informationen under förutsättningar, 5.11 Teknik.</i> <i>Detta har dock att ändrats till ”Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar blir föremål för diskussion med exploatören.”</i>

SAMRÅDSYTTRANDE

PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR



SAMMANFATTNING

Totalt har 9 yttrande kommit in under samrådsskedet. Ett yttrande, Trafikverkets, inkom efter samråd tidens slut, efter begäran om förlängd svarstid. 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:

- Kommunen har åtgärdat felet i gränsvisningen mellan fastighet Ljungnäs 1:25 och Ljungnäs 1:3. Plangränsen har justerats i plankartan till fastighetsgränsernas rätta lägen.
- Grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar, gatunamn och koordinatkryss.
- Ytorna för gemensamhetsanläggningar har tagits bort.
- Bestämmelsen att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig adderas till planens kvartersmark.
- Plankartan har kompletterats med en utförandebestämmelse ”b1 Källare får inte finnas”.
- En bullerutredning har tagits fram av MiljöInvest AB och kommunen har genomfört en trafikmätning under augusti 2023. Plankartan revideras efter resultat från bullerutredningen samt trafikmätningen.
- Byggrätten är nu en sammanhängande yta bestående av två egenskapsområden med den enda skillnaden att det norra egenskapsområdet har en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.
- Lägsta takvinkel har tagits bort som bestämmelse för att ta hänsyn till byggnader med ett större djup.
- Användningsgränsen har justerats så att en del av markytan även utanför beläggningsskanten tillhör användningen GATA. (Kvartersmarken går nu inte hela vägen fram till beläggningsskanten.)
- Gränsen för användningsområdet har flyttats i plankartan så att kvartersmarken helt ska befinna sig utanför Drakenäsvägens vägrätt. Vägområdet bedöms inte sträcka sig längre än 2 meter utanför gatubelysningen.
- Korsprickad mark utgår och bostadsbebyggelse närmre Drakenäsvägen möjliggörs.
- Ytan med prickmark (där marken inte får bebyggas) har utökats så att drygt 12 meter från Drakenäsvägens väggkant inte får bebyggas.
- Gränsen mot Tunnlandsvägen har kompletterats med ett utfartsförbud i samma sträckning som stenmuren.
- Plankartan har kompletterats med u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) längs Tunnlandsvägen i den södra delen av kvartersmarken.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen ”Största byggnadsarean är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet”
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen ”Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.”

JUSTERING OCH KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNINGEN RÖRANDE:

- Information kopplat till den felaktiga gränsvisningen har reviderats. T ex. planområdets area.
- Planbeskrivningen har redigerats under konsekvenser 7.1 Fastigheter och rättigheter och fastigheten Ljungnäs 1:2 berörs inte längre av fastighetsregleringar.
- Planbeskrivningen har förtydligats under konsekvenser, 7.1 Fastigheter och rättigheter, med att del av Ljungnäs 1:25 kan tänkas avstyckas för fastighetsbildning vid genomförande av planen. Figurer har även reviderats.
- Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats med uppgifter om markföroreningar och med information kring uppmärksamhet på föroreningar vid markarbeten. Samt hur eventuella uppkomna föroreningar ska hanteras. Planhandlingen har kompletterats med vilka föroreningsnivåer som ska gälla inom detaljplanen. Se ”5.6.1 Förorenad mark och radon”.
- En bullerutredning har tagits fram av MiljöInvest AB och kommunen har genomfört en trafikmätning under augusti 2023. Planbeskrivningen revideras efter resultat från bullerutredningen samt trafikmätningen.
- Planeringsförutsättningarna förtydligas under 5.3.2 Vatten med att ”Vattenförekomsten har problem med övergödning via Oknebäcken ut mot Lövoområdet. Övergödningen härrör främst från jordbruket samt

enskilda avlopp.” Vad gäller planens konsekvenser är kommunens bedömning även fortsättningsvis att ”Påverkan från planområdet på recipienten måste ses som mycket begränsad och kommer inte att ha negativ inverkan på miljökvalitetsnormer för aktuella vattenförekomster.”

- Texten, 7.4.2 Vatten, har reviderats sedan samrådshandlingen pga. ändrat tillvägagångssätt vad gäller dagvattenhanteringen. ”Dagvattnet ska i största möjliga mån omhändertas lokalt och för kvartersmark gäller att minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Detta för att säkerställa infiltration och rening av dagvattnet innan det når recipienten.”
- Planbeskrivningen har förtydligats under 3.5 Befintligt. ”I områdets sydvästra hörn, längs Tunnlandsvägen, finns ett fåtal träd och slyvegetation som utgör en del av en ridå mot befintlig bebyggelse. Träden består av två ekar som växer i stenmuren samt en asp direkt innanför stenmuren. Träden uppfyller inte kraven för att anses skyddsvärda. I stenmuren växer även en del sly av lönn och i gräsytan innanför stenmuren finns ett område med ettårigt rotskott av asp.”
- Planbeskrivningen har kompletterats under 7.2.1 Grönområde med resonemang kring biologisk mångfald samt klimatanpassning för att klara häftigare skyfall och högre medeltemperaturer.
- Det som togs upp om brandskydd och utryckningsfordon i planbeskrivningen under 5.11 Teknik, i samrådshandlingen har utvecklats och flyttats till förutsättningar 5.5.2 Olyckor samt konsekvenser 7.5.2 Olyckor.
- 5.2 Olyckor har kompletterats med texten ”Idag har räddningstjänsten kapacitet till att maximalt bistå med utrymning upp till 11 m höjd.”
- 7.5.2 Olyckor har kompletterats med texten: ”Drakenäsvägen som ingår i det övergripande vägnätet i tätorten är relativt hårt trafikerad i jämförelse med andra lokala gator. Detta bör beaktas vid projektering för att minimera risken för olyckor.”
- Ett förtydligande har gjorts: ”Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar blir föremål för diskussion med exploatören.”
- Planbeskrivningen och motiven har reviderats efter förändringar gjorda på plankartan.
- Komplettering under 5.11 Teknik: ”Inom området har E.ON markförlagda kablar. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmre avstånd än 3 meter från markkabel. Inte heller får, utan ledningsägarens medgivande, upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.”

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER:

Mönsterås kommun den 14 september 2023

Emma Bensköld
Planarkitekt, Landskapsarkitekt