



Upphävande av del av
detaljplan Blomstermåla
4:129 & 4:36 (08-ÅLE-1589)
Blomstermåla samhälle

Mönsterås kommun, Kalmar län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

- Sammanställning av inkomna synpunkter under
samrådet

Standardföfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Planen hanteras med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 24 februari 2025 till och med 24 mars 2025. 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.

Det tänkta planförfarandet var från början förenklat standardförfarande. Kommunen har efter inkomna uppgifter under samrådet beslutat att utöka förfarandet från ett förenklat standardförfarande till ett standardförfarande. Detta innebär att planen kommer skickas ut på en granskning vilket ger berörda möjlighet till ytterligare ett tillfälle att yttra sig på. Detta för att kunna bemöta berörda på bästa möjliga sätt.

Följande har yttrat sig under samrådsperioden:

	INKOMMANDE DATUM	ANMÄRKNING
STATLIGA ORGAN		
Länsstyrelsen	2025-03-17	JA
Lantmäteriet	2025-02-28	JA
ÖVRIGA		
E.ON Energidistribution AB (E.ON)	2025-02-25	NEJ
Skanova (Telia Company) AB	2025-02-25	NEJ
Sakägare 1 & 2	2025-03-24	JA

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
<u>STATLIGA ORGAN</u> 2025-02-28 LANTMÄTERIET För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras (här redovisas synpunkter om sådana frågor som lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen.) Plankarta saknas vid upphävande av del av detaljplan Bland planhandlingarna som skickats för samråd och som även finns tillgängliga på kommunens hemsida finns en planbeskrivning men inte någon plankarta. Det står i planbeskrivning att det hör en plankarta till förslaget men den finns inte med. Planbeskrivningen innehåller däremot ett utklipp från plankartan där det redovisas vilken del som berörs av upphävandet vilket är bra, men plankartan i sig är inte med i det aktuella planförslaget. Enligt 4 kap. 30 § pbl ska en detaljplan bestå av ”en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs”. Det är endast plankartan med bestämmelser som är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen visar hur planen ska förstås och genomföras. Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska ändringarna göras i den befintliga plankartan. Vilka av åtagandena ingår i avtal om markanvisning? Av planhandlingarna framgår att avtal om markanvisning ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. Pbl ska kommunen, om avsikten är att ingå avtal om markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för. Det skrivs dock inte i klartext vilka av dessa åtaganden som ska ingå i avtalet om markanvisning. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom: att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om avtal om markanvisning, eller att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i avtalet om markanvisning göras efter varje åtagande, eller en skrivning under rubriken ”Avtal”, till exempel ”Det huvudsakliga innehållet i avtalet om markanvisning framgår under nedanstående rubriker...” och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade. Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).	Vi är medvetna om att kartan saknas som bilaga och kompletterar handlingarna till granskningen. På sida 15 under rubriken 5.1.3 Markanvisningsavtal samt på sida 26 under rubriken 7.1 Markanvisningsavtal, i planbeskrivningen finns beskrivet att ett avtal om markanvisning redan <u>ÄR</u> skrivet mellan Mönsterås kommun och en exploatör som äger intilliggande verksamhet och fastighet. Det är därför inget som ska göras, det är redan gjort. Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen revideras med förtydliganden och kompletteras med information som anses saknas.

Skrivfel gällande fastighetsbeteckning?
Lantmäteriet noterar att fastighetsbeteckningen Blomstermåla 1:147 anges på flera ställen i planbeskrivningen men det finns ingen fastighet med den beteckningen. Lantmäteriet misstänker att det är ett skrivfel och att rätt ska vara Blomstermåla 4:447?
Kommunen kan se över det i handlingarna.

2025-03-17 LÄNSSTYRELSEN I KALMAR LÄN

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör människors hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens synpunkter under ”Rådgivande” och ”Annan lagstiftning” behöver beaktas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Att området blir planlöst öppnar upp för möjligheten att området i högre grad bebyggs, vilket kan orsaka en större avrinning av dagvatten från området. Av planbeskrivningen framgår att syftet med upphävande av planen är att möjliggöra för intilliggande verksamhet att förvärva mark av kommunen och därmed utöka sitt verksamhetsområde.

Länsstyrelsen bedömer att upphävandet av planen kan komma att öka de hårdgjorda ytorna i området och därmed även mängden dagvatten som behöver tas omhand, vilket kan leda till ökade belastningar, både kvalitativt och kvantitativt. Byggrätten blir inte längre definierad utan tas istället bort och prövning får ske utifrån lämplighet på platsen. Hur marken kommer att användas efter upphävandet framgår inte heller. De förslag som presenteras om lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms inte vara tillräckliga, eftersom det handlar om borttransport av dagvatten och inte fördröjning. Detta innebär en risk att så stora delar av planområdet hårdgörs att dagvattnet inte kan tas om hand lokalt på det sätt som beskrivs i planbeskrivningen.

Kommunen behöver därför visa hur upphävandet av detaljplanen inverkar på möjligheterna att nå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten/recipienterna samt hur miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten/recipienterna inte ska försämrats. Även planens eventuella påverkan på

Upplysningen stämmer, det är ett skrivfel, däremot är den korrekta fastighetsbeteckningen Blomstermåla 4:147. Detta skrivfel rättas till inför granskning.

Syftet med upphävandet av detaljplanen är att marken ska kunna tillfalla intilliggande verksamhet. Det finns inga planer på att marken ska bebyggas. Om marken ska bebyggas prövas detta efter markens lämplighet i en bygglovsansökan alternativt, beroende på omfattning, i en ny detaljplan.

Som ni nämner kommer prövning av byggrätten på platsen ske utefter platsens lämplighet. Detta prövas som ovan beskrivet genom bygglov, alternativt i en ny detaljplan. Kommunen ser därför att olämplig bebyggelse inte bör förekomma eftersom det i sådana fall kommer prövas via bygglovsansökan, tillståndsansökan eller detaljplan.

Omhändertagandet av dagvatten är den enskilde fastighetsägarens ansvar, möjlighet finns att ansluta till kommunens dagvattenledningar som finns i angränsande gata. Marken har idag god dränering eftersom den består av sprängsten. Som beskrivet finns ingen plan att förändra markanvändningen avsevärt och av den anledningen antas inte upphävandet påverka dagvattenhanteringen på platsen.

området utanför planområdet ska beaktas för att förhindra en negativ påverkan på berörda recipienter inklusive slutrecipient. Detta behöver beskrivas, motiveras samt kopplas till föreliggande planförslags syfte.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Av planbeskrivningen framgår att stora delar av planområdet ligger i lågpunkter och riskerar att översvämmas enligt Mönsterås kommuns skyfallskartering från 2022. Kommunen hävdar vidare *”Eftersom det inte heller finns byggnader samt att det inte planeras för byggnader inom planområdet utgörs ingen risk för skada på byggnader”*.

Vid eventuella exploatering av området ökar andelen hårdgjord yta vilket också ger en ökning av mängden dagvatten vid regn och skyfall eftersom infiltrationskapaciteten i området då minskar. Kommunen visar inte i tillräcklig utsträckning att befintlig verksamhet/bebyggelse kommer att kunna skyddas från eventuella översvämnningar samt att framtida bebyggelse kan bli lämplig med hänsyn till översvämningsrisken. Det behöver förtydligas i planhandlingarna.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Formaliafel – plankarta saknas

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det bara kan finnas en detaljplan/stadsplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, upphävandeplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga stadsplanens plankarta vid en ändring eller ett upphävande av detaljplan. När upphävandet har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Detta behöver korrigeras för att uppfylla kraven på tydlighet enligt 4 kap. 32 § PBL.

Markanvisningsavtal

Av planbeskrivningen framgår att markanvisningsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av planen i planbeskrivningen. Enligt 5 kap. 13 § p.4 PBL ska detta göras redan i samrådsskedet.

Upphävande av detaljplan

Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge och det innebär att området inte längre omfattas av en detaljplan. Prövning av bygglov utanför detaljplan och områdesbestämmelser innebär, till skillnad från bygglov inom plan, en fullständig prövning av kraven på lokalisering, placering och utformning. Vidare ska kommunen beakta det så kallade detaljplanekravet, enligt 4 kap. 2 PBL. Det innebär att byggnadsnämnden ska pröva om åtgärden behöver föregås av en detaljpaneläggning

Synpunkterna kring att visa hur upphävandet påverkar miljökvalitetsnormerna har bemötts genom förtydliganden i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller dagvatten och översvämningsrisken med nya uppgifter samt upphävandets påverkan på omkringliggande område.

Synpunkten noteras. Plankartan finns med i granskningshandlingarna och ändringarna är gjorda i ursprungliga stadsplanen.

Se svar till Lantmäteriet angående markanvisningsavtal.

Noteras.

eller inte. Detta gäller för alla åtgärder förutom för komplementbyggnader till en- eller tvåbostadshus.

Lämpligheten för lovpliktiga åtgärder prövas i bygglovsärenden, och i detta ingår att säkerställa att dagvatten kan omhändertas på ett lämpligt sätt.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning Naturvärden

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån naturvärden på att kommunen upphäver detaljplanen. Om någon vill göra åtgärder som väsentligt förändrar naturmiljön eller det finns skyddsvärda träd som riskerar att skadas av framtida åtgärder behöver kommunen göra en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte anses medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att vissa omständigheter som kan vidare tala för eller emot en betydande miljöpåverkan är inte tillräckligt utredda, exempelvis påverkan på miljökvalitetsnormer.

ÖVRIGA

2025-02-25 E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat Ärende och har inga synpunkter.

2025-02-25 SKANOVA (TELIA COMPANY) 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.

2025-03-24 SAKÄGARE 1 & 2

Vi är ägare till fastigheten XXX och vill härmed lämna synpunkter på förslaget att upphäva delar av dessa detaljplaner. Vi motsätter oss denna ändring av följande skäl:

1. Påverkan på boendemiljön
Den föreslagna ändringen kan leda till att vår boendemiljö påverkas negativt genom ökad trafik, buller och förändrad karaktär på området. Tack vare verksamheten som bedrivs inne på området så går det redan idag väldigt mycket trafik på gatan. Allt från lastbilar till grävmaskiner och traktorer. Ibland

Noteras.

Varför kommunen anser att miljökvalitetsnormerna inte påverkas har kompletterats och förtydligats i planhandlingarna.

Kommunen är tacksamma för inkomna synpunkter.

Syftet med upphävandet är att marken ska kunna tillfalla befintlig verksamhet. Det finns inga planer på byggnation eller utökning av verksamheten. Om det blir aktuellt måste fastighetsägaren söka bygglov, tillstånd eller om ny

blockeras vägen av att transporter av tillbehör, gods och bränsle parkerar på gatan och utanför våran parkering. Det körs även i hastigheter över den tillåtna hastigheten och stundtals sker det högljutt arbete tidigt på morgonen och sent på kvällen. Vi anser att det finns risk för att det här ökas om marken tillfaller verksamheten. 2. Fastighetsvärde och påverkan på närmiljön Vi anser att den föreslagna ändringen, med dom risker det tillför som nämns ovan, kan ha en negativ inverkan på värdet av vår fastighet och förändra områdets karaktär på ett sätt som inte är förenligt med våra förväntningar som fastighetsägare. 3. Bristande undersökning Vi håller inte heller med om den undersökning som gjorts. Speciellt beträffande delar om djurliv, utsläpp och farligt gods. Det är idag väldigt mycket djur som rör sig i området, alltifrån rådjur, rävar, ugglor och småfåglar. Vi anser att det finns en stor risk att dessa djur försvinner om detaljplanen upphävs. I synnerhet småfågeln och ugglorna som ofta sitter i träden och buskarna på detta område. Sen befärar vi att detta kan leda till ökad trafik som medför sig mer utsläpp, samt att det redan idag transporteras farligt gods över dessa områden i form av bränsle och vi anser att det finns risk för att detta påverkas negativt om detaljplanen upphävs. Med anledning av ovanstående ber vi kommunen att beakta våra synpunkter och avstå från att upphäva detaljplanen på det aktuella området. Istället ser vi hellre att kommunen tar tillbaka marken och vårdar om den så att vi får ett ökat grönområde som kan frodas. I skrivande stund ligger det massvis av bråte och material på marken samt att högar med grus har placerats på ett sådant sätt att träd har tagit skada. Vi ser fram emot att få ta del av hur våra synpunkter beaktas i den fortsatta processen och förväntar oss att få möjlighet att delta i vidare dialog kring ärendet.	detaljplan, som i sådana fall prövas efter markens lämplighet. Mängden trafik antas därför inte öka eftersom det inte planeras för någon större förändring av markanvändningen. Att fordon parkerar felaktigt påverkas inte av upphävandet av detaljplanen. Vi för vidare dessa synpunkter till trafikavdelningen på kommunen. Nuvarande markanvändning antas inte förändras i större utsträckning, såsom beskrivs ovan. Karaktären i området antas därför inte förändras eftersom ingen större förändring av markanvändningen sker. Eftersom markanvändningen i stort inte är tänkt att ändras kommer inte djurlivet påverkas. Transporter av farligt gods kräver tillstånd. I en sådan tillståndsansökan undersöks hur miljön påverkas, om ett sådant tillstånd finns bör därför transporterarna följa de lagar och regler som finns. Mängden fordon antas inte heller öka på grund av det som beskrivs ovan. Intentionerna kring att anordna park eller plantering som fanns i de befintliga detaljplanerna har inte förverkligats. Behoven av park eller plantering på denna plats har förändrats över tid. Att anordna platsen som en allmänplatsmark är därför inget kommunen prioriterar.
--	--

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
------------------------	-----------------------------------

--	--

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
------------------------	-----------------------------------

--	--

SAMMANFATTNING

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

- Främst har det skett förtydliganden och kompletteringar i planbeskrivningen för kommunens motiveringar till planförslaget. Bland annat har förtydliganden gällande markanvisningsavtalet och dagvattenhanteringen gjorts. Förtydliganden kring att upphävandet görs i syfte för fastighetsreglering har även gjorts. Inför granskningen kommer plankartan bifogas som separat bilaga.

JUSTERING OCH KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNINGEN RÖRANDE:

- Punkta upp eventuella ändringar

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER:

- Punkta upp de synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Tekniska förvaltningen,
Mönsterås kommun den 4 juni 2025

Hilma Ottosson
Planarkitekt