



Detaljplan för del av  
Gissemåla 1:198 (väster om  
Mastvägen) Timmernabben samhälle  
Mönsterås kommun, Kalmar län

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

- Sammanställning av inkomna synpunkter under  
samrådet

Standardförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Planen hanteras med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 7 juni 2025 till och med 9 juli 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](http://www.monsteras.se).

Ett öppet samrådsmöte hölls i kommunhuset den 30 juni 2025. Det var en person som deltog.

Följande har yttrat sig under samrådsperioden:

	<b>INKOMMANDE DATUM</b>	<b>ANMÄRKNING</b>
<b>STATLIGA ORGAN</b>		
Länsstyrelsen	2025-07-01	Ja
Lantmäteriet	2025-06-19	Ja
Trafikverket	2025-07-24	Ja
<b>KOMMUNALA ORGAN</b>		
Kommunstyrelsens arbetsutskott	2025-06-10	Nej
<b>ÖVRIGA</b>		
Räddningstjänsten Sydost (RTSO)	2025-06-16	Nej
Solör	2025-06-12	Nej
Skanova (Telia Company) AB	2025-06-11	Nej
Ålem Energi	2025-06-11	Ja
Privatperson 1	2025-06-11	Ja
Privatperson 2	2025-07-08	Ja
Privatperson 3	2025-07-09	Ja
Privatperson 4	2025-07-08	Ja
Privatperson 5	2025-06-30	Ja

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
<p><b><u>STATLIGA ORGAN</u></b></p> <p><b>2025-06-19 LANTMÄTERIET</b> Delar av planen som bör förbättras</p> <p><b>Sannolik felskrivning i plankartan</b> I plankartan finns ett område med planbestämmelserna p<sub>2</sub> och p<sub>2</sub>. Lantmäteriet bedömer att det borde vara p<sub>1</sub> och p<sub>2</sub>.</p> <p><b>Information om fastighetsrättsliga förändringar</b> Under rubriken 7.1 finns information om de fastighetsrättsliga förändringar som detaljplanen bedöms medföra. Under rubriken står att det kan bli aktuellt med fastighetsregleringar när nybyggnation av bostäder utförts. Lantmäteriet misstänker att den fastighetsbildningsåtgärd som kommunen tänker på är avstyckningar (att nya fastigheter bildas) snarare än fastighetsregleringar (att mark överförs mellan befintliga fastigheter).</p> <p>Under rubriken 7.1 står att illustrationen nedan visar ett förslag på eventuell framtida fastighetsindelning. Det finns dock ingen illustration inlagd. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen lägger in illustrationen som åsyftas och att illustrationer även tas fram för att visa de andra förändringar i fastighetsindelningen som omskrivs i rubrik 7.1. På så vis blir det tydligt för berörda fastighetsägare samt för ägare till grannfastigheter vilka fastighetsrättsliga förändringar som kan förväntas.</p> <p>Längre ner i planbeskrivningen finns rubriken 8.2.1 förändrad fastighetsindelning, men informationen som finns i rubriken är mycket generell skriven och verkar inte handla om aktuellt planförslag. Fundera på om denna rubrik är nödvändig, alternativt om innehållet kan skrivas om.</p> <p><b>Ansvar för ansökan om och kostnader för lantmåteriförrättningar</b> Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar de lantmåteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.</p> <p><b>Grundkarta</b> Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas. Lantmäteriet noterar att uppgift om aktualitetsdatum finns i planbeskrivningen, men den behöver finnas i plankartan.</p> <p>Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan verkar saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i östvästlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av</p>	<p>Det stämmer att det blivit en felskrivning i plankartan. Detta rättas till inför granskning.</p> <p>Lantmäteriet misstänker rätt, det är avstyckningar som det syftas till. Detta begreppsfel rättas till inför granskning.</p> <p>Illustrationen läggs in i planbeskrivningen till granskningen.</p> <p>Denna rubrik kompletteras med information inför granskningen.</p> <p>Information kring ansökan och kostnader kompletteras.</p>

de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter, samt för grannfastigheterna att se var de är belägna i förhållande till planområdet.

#### **Fastighetsbildning kan ske utan överenskommelse**

I planen finns en planbestämmelse om gatumark, avseende en gång- och cykelväg som går in i den privatägda fastigheten Gissemåla 1:166. Under rubrik 7.1 står att det kan genomföras en fastighetsreglering där marken efter överenskommelse tillfaller väghållaren. Eftersom marken läggs ut som allmän platsmark kan kommunen lösa in marken och genomföra fastighetsreglering utan krav på överenskommelse med fastighetsägaren. För att berörda fastighetsägare ska förstå planens konsekvenser behöver det framgå av planbeskrivningen att denna åtgärd kan genomföras utan överenskommelse mellan berörda parter.

#### **Är exploateringsavtal aktuellt?**

Detaljplanen möjliggör exploatering av nya bostadshus. Exploateringsavtal skulle kunna bli aktuellt, men information om huruvida så är fallet saknas. I det fall exploateringsavtal är tänkta att upprättas bedömer lantmäteriet att redovisningen av dessa är för bristfällig för att lantmäteriet ska kunna fullgöra sitt lagstadgade ansvar att granska exploateringsavtalen.

#### **Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet**

I planförslaget finns det användnings- och planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Plankartan kompletteras med den information som saknas inför granskningen.

Informationen kring detta rättas och förtydligas. Under delen *Genomförande frågor* beskrivs skyldigheter och rättigheter vid inlösen.

Exploateringsavtal är inte aktuellt, informationen läggs till i planhandlingarna.

Gränspunkter inom planområdet är kontrollerade och har, av kommunens mätningssingenjör, bedömts ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till [ajourhällning-drk@lm.se](mailto:ajourhällning-drk@lm.se) i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

## **2025-07-01 LÄNSSTYRELSEN I KALMAR LÄN**

### **Hälsa och säkerhet**

#### Förorenad mark

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har gjort en historisk inventering i form av underlag från EBH-stödet. Inom den historiska inventeringen behöver dock fler aspekter beaktas, bland annat risken för att förorenade schaktmassor har använts för utfyllnad inom planområdet samt eventuell tippning av avfall. Även nuvarande och tidigare bebyggelse, vägar och annan infrastruktur behöver beaktas.

Den fastighet där det tidigare har funnits en bensinstation undersöktes 2009. Endast låga föroreningshalter av petroleumprodukter påträffades. Vid tidpunkten för denna undersökning var kännedomen om PFAS-problematiken låg och undersökningen omfattade inte PFAS. Idag vet vi mer om PFAS och enligt Naturvårdsverkets branschlista är det en förorening som kan relateras till bensinstationer. Därmed behövs en kompletterande undersökning för att kunna utesluta att marken är förorenad av PFAS. I de flesta fall är PFAS mycket vattenlösligt och föroreningen kan ha spridits till grundvattnet.

#### Buller

Det saknas en redogörelse för beräknad bullerexponering till planområdet avseende trafik. I redogörelsen ska hänsyn tas till såväl nuvarande trafikmängd som framtida trafikutveckling. Den framtida trafikutvecklingen behöver vara bedömd till minst år 2045 och den behöver bedömas utifrån både generell uppskrivning av trafiken och eventuell närliggande förväntad trafikallstrande exploatering.

Redogörelsen behöver inte nödvändigtvis baseras på en bullerutredning som tagits fram av en sakkunnig. Om det finns god marginal till tillämpbara riktvärden är en bullerberäkning tillräcklig. Kommunen behöver därefter ta ställning till om marken kan bedömas lämplig för dess ändamål med avseende på omgivningsbuller.

#### Radon

Länsstyrelsen bedömer att det saknas ett tydligt resonemang kring risken för markradon inom det aktuella planområdet.

Planhandlingarna har kompletterats med en miljöteknisk undersökning. Planbeskrivningen kompletteras därför med information och resultat från utredningen. Inga analyserade ämnen översteg Naturvårdsverkets nivåer för MRR eller tillämpbara riktvärden (KM) i jorden på fastigheterna Gissemåla 1:166 och Gissemåla 1:198.

Det påträffades inte heller någon förekomst av petroleumkolväten eller PFAS-ämnen i något av de testade grundvattenrören.

Planhandlingarna kompletteras.

Planhandlingarna kompletteras.

### Masshantering

Då det aktuella planområdet berör ett större område med oexploaterad mark behöver det tydligt framgå av planbeskrivningen hur eventuella schaktmassor som uppstår under byggnationen ska hanteras.

### Dagvatten och översvämningsrisk från skyfall

Planområdet är idag till större del obebyggt och inte tidigare detaljplanlagt. Genomförandet av planen kommer att öka de hårdgjorda ytorna i området och därmed även mängden dagvatten som behöver tas omhand.

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planarbetet, vilket är positivt. Det är dock svårt att bedöma dagvattenhanteringen utan redovisning av höjder och flödeslinjer i plankartan, liksom uppgifter om var dagvatten går ut via det kommunala dagvattennätet.

I plankartan saknas höjdangivelser eller fastslagna höjdpunkter för både kvartsmarken och gator. Kommunen behöver därför lägga till en noggrann höjdsättning i plankartan. Det måste framgå tydligt att dagvattnet rinner i rätt riktning mot det angivna fördörningsmagasinet och fördörjs på så sätt som förslaget i dagvattenutredningen beskriver. Det är viktigt att visa på att gator har rätt höjd i förhållande till omgivande kvartersmark, liksom lutning mot exempelvis yta för dagvattenhantering i kvartersmark. Plankartan ska också visa om det exempelvis krävs marklutning för att kunna leda vatten till den föreslagna ytan för dagvattenhanteringen. Höjdsättningen eller marklutning säkrar också att vatten leds bort från bostäder vid skyfall.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

I enlighet med 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer följas. Det ställer krav på kommunens underlag och medför en utredningsplikt i fråga om förutsättningarna att följa MKN.

Dagvattenanalysen har enbart beaktat de ytor inom planområdet där en förändring i hårdgöringsgrad kan förväntas ske till följd av ett genomförande av planen. Exploateringen av planområdet kommer att leda till ökad belastning på dagvattnet. Kommunen behöver därför

Noteras. Frågor om hantering av schaktmassor ingår inte i sig i ingripandepunkterna enligt 11 kap. 10 § PBL och är en fråga för genomförandet och detaljprojekteringen.

Kommunen är medveten om att masshantering kan få konsekvenser som i vissa fall påverkar miljö kvalitetsnormer eller riksintressen. I det aktuella planförslaget bedömer kommunen dock att sådana effekter inte riskerar att uppkomma. Om så ändå är fallet kommer frågan hanteras inom ramen för kommande tillståndsprocesser enligt miljöbalken. Detta förtydligas i detaljplanen.

Planbeskrivningen har reviderats och kompletterats med mer information kring hantering av dagvatten.

kunna visa att de dagvattenåtgärder som är föreslagna är tillräckliga för att inte försvåra att miljö kvalitetsnormer kan följas.

Kommunen behöver beskriva hur dagvattenhanteringen fungerar utanför planområdet (för befintlig bebyggelse), så att det går att bedöma planförslaget belastning på hanteringen, både avseende vattenmängd och vattenkvalitet. Som nämndes ovan, behöver också höjddata och flödesbeskrivningar läggas till i plankartan, för att visa på hur vattnet rör sig inom planområdet.

Även om exploateringsgraden är reglerad så finns ingen reglering om genomsläpplighet. I plankartan saknas reglering av andel hårdgjord yta. Det är inte heller tydligt hur mycket hårdgjord yta planen innebär och vilka flöden som kan uppstå till följd av planen. Utifrån planförslaget skulle all kvartermark, som planområdet i huvudsak består av, kunna hårdgöras. Det skulle i sin tur öka belastningen på recipienterna.

Om inte andel genomsläpplig yta per fastighet regleras finns också stor risk att fastigheter inte kan avvattnas samt att det skapas instängda områden eller risk för översvämning, vilket i sin tur kan också påverka belastningen på recipienterna.

#### **Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**

##### **Formalia**

###### Plankarta

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan verkar saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. I grundkartan saknas också fastighetsbeteckningar.

I plankartan finns ett område med planbestämmelserna p2 och p2. Länsstyrelsen bedömer att det borde vara p1 och p2.

På grund av markförhållandena inom planområdet behöver hus med källarvåning inte tillåtas.

Plankartan innehåller varken bestämmelser om minsta eller största fastighetsstorlek för sådan fastighet som bebyggs med friliggande en- och tvåbostadshus. Kommunen behöver utreda om största eller minsta fastighetsstorlek behöver fastställas i planen för att synliggöra hur exploateringen kan tyda sig.

Ett område för E – transformatorstation, planläggs men det finns ingen planbestämmelse på denna yta om nockhöjd eller exploateringstal.

###### Exploateringsavtal

Grundkartan har kompletterats.

Det stämmer att det blivit en felskrivning i plankartan. Det ska endast stå ett p2. Detta har rättats till inför granskning.

En egenskapsbestämmelse läggs till för att inte tillåta hus med källarvåning.

Plankartan innehåller inga bestämmelser för fastighetsstorlek för att vara flexibel och anpassningsbar utefter framtida behov. Fastighetsstorleken kan därav variera beroende på om framtida bebyggelse kommer bestå av radhus/kedjehus eller fristående villor.

Plankartan kompletteras.

Om ett exploateringsavtal ska upprättas ska även det framgå i planbeskrivningen.

### **Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning**

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

### **Kulturmiljövärden**

I planbeskrivningen finns en olycklig formulering att ”inom planområdet eller dess närhet finns något som anses bidra till kulturmiljö”, vad menar kommunen här?

Alla exploateringar bidrar till att skapa nya kulturmiljöer eller påverka befintliga kulturhistoriska värden. Det är viktigt att kommunen identifierar befintlig bebyggelse och beskriver den ur kulturmiljöperspektiv. Om detta inte utförts blir det svårt för kommunen att göra en bedömning av hur ny bebyggelse kan ansluta till befintlig.

Mönsterås kommun har 2020 tagit fram ett nytt kulturmiljöprogram för Timmernabben. Detta underlag kan med fördel användas eftersom det innehåller delar som rör Timmernabben och dess bebyggelseutveckling. I underlaget framgår även att i de områden som inte inventerats kan det finnas miljöer som har ett högt kulturhistoriskt värde.

### Naturmiljövärden

Det är viktigt att extra hänsyn tas till naturvärdena i parkmarken när fördörjningsmagasinet ska anläggas och planen i övrigt ska genomföras. Parkmarken behöver skyddas så att inte den används för massupplag och uppställning av maskiner med mera. Arbetsområdena behöver begränsas så att parkmarken inte påverkas negativt.

### **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 människors hälsa och säkerhet.

### **2025-07-24 TRAFIKVERKET**

#### Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya flexibla tomter för småhus alternativt radhus eller kedjehus. Vidare är syftet att möjliggöra för en ny mötesplats i Timmernabben

Planbeskrivningen kompletteras.

Meningen har omformulerats.

Informationen har omformulerats för att förtydliga att detaljplanen inte påverkar några miljöer med högt kulturhistoriskt värde.

Planbeskrivningen har förtydligats och reviderats. Ytan består idag av en gräsyta med låg biologisk mångfald. Träden har inte den stamdiametern eller de andra kvaliteter som krävs för att uppfylla kraven för att bedömas som skyddsvärd. Naturvärdena är därför idag låga.

Detaljplanen kompletteras med en miljöteknisk utredning och en tydligare beskrivning av dagvattenhanteringen.

genom att planlägga en park. Syftet med detaljplanen är också att ändra en äldre planbestämmelse till bostad för fastigheten Gissemåla 1:166.

Trafikverket har inga synpunkter på syftet med detaljplanen och den konsekvenser det leder till. Förtätning och bättre nyttjande av befintlig infrastruktur är positivt och följer översiktsplanens intentioner.

#### Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 627 (Strandavägen) söder om planområdet.

Detaljplanen berör två befintliga planer, Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Timmernabbens samhälle, fast. Gissemåla 1:8, 1:9 m.fl., Mönsterås kommun, Kalmar län, från 1979 (08-ÅLE-1843) och Detaljplan för Gissemåla 1:4, del av Gissemåla 1:198, Timmernabben (söder Strandavägen) (0861-P212) från 2012.

Trafikverket gör bedömningen att planområdet bör justeras så att endast en liten del av Strandavägen ingår för att möjliggöra utfartsförbud, fram till beläggningsskant cykelväg. Planen söder om Strandavägen ger möjlighet till exploatering och cirkulationsplats men har ännu inte tagits i anspråk. Trafikverket ser gärna att Strandavägen fortsatt ligger kvar i gällande detaljplan fram till dess att ett helhetsgrepp tas om eventuella anspråk på Strandavägen som innebär att planen i sin helhet hanteras.

Föreslagen detaljplan har inte till syfte att åstadkomma gång- och cykelvägen. Den är redan anlagd och marken har tagits i anspråk med vägrätt. En liten del av den privatägda fastigheten Gissemåla 1:166 berörs. Planbeskrivningen bör revideras så att det framgår att Trafikverket är väghållare för Strandavägen och inte huvudman som är en begrepp inom PBL som redovisar ansvaret för allmänplatsmark. Detta kan vara enskilt eller kommunalt eller delat och ska anges för alla detaljplaner. Mest angeläget är att revidera avsnittet fastigheter och konsekvenser där det felaktigt anges att ” *det därför behöva göras en fastighetsreglering där marken efter överenskommelse tillfaller väghållaren*” det bör istället anges att marken ska tillfalla huvudmannen (som ju är kommunen).

Det är inte nödvändigt att reglera den delen av fastigheten Gissemåla 1:166 i föreslagen detaljplan eftersom gällande plan redan har reglerat området till allmän platsmark.

### **KOMMUNALA ORGAN**

**2025-05-27 KOMMUNSTYRELSENS  
ARBETSUTSKOTT**

Noteras.

Planområdet revideras inför granskningen.

Planbeskrivningen revideras inför granskningen.

Planbeskrivningen revideras inför granskningen.

Ordförande finner att arbetsutskottet beslutar i enlighet med förvaltningens förslag.

## ÖVRIGA

### **2025-06-16 RÄDDNINGSTJÄNSTEN SYDOST (RTSO)**

#### **Åtkomlighet för räddningstjänsten**

1. För att underlätta släckangrepp och minimera insattstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadernas entréer att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 m. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 m om nödutrymning avses ske med bärbara stegar.
2. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för räddningsinsats eller för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

En räddningsväg:

- a. ska ha en fri höjd på minst 4 meter
  - b. ska ha bärlighet motsvarande angränsande vägnät eller tåla ett axeltryck av 100 kN.
  - c. bör vara försedd med ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Hårdgjorda gräsmattor rekommenderas inte
  - d. ska ha en körbanebredd på minst 3 meter på raksträckor
  - e. ska ha en längslutning på max 8 %, tvärfall 2 % och vertikalradien (konkav eller konvex) minst 50 meter
  - f. ska ha en inre radie i kurvor på minst 7 meter och det bör finnas sådan breddökning och hinderfritt sidoområde före, genom och efter kurvan så att stegfordon kan framföras
  - g. ska markeras med standardiserad skylt
  - h. ska underhållas och snöröjas. Exempel på underhåll är skötsel av träd som kan hindra stegresning
  - i. bör ha angöringen i anslutning till byggnadens adress.
3. För de utrymmen där alternativ utrymningsväg utgörs av fönster med hjälp av räddningstjänsten och där avståndet mellan mark och fönsterkarm överstiger 11 meter krävs maskinstege. I dessa fall ska uppställningsplats för stegfordon anordnas enligt nedan.

En uppställningsplats för stegfordon:

- a. ska inte luta mer än 8,5 % i någon riktning.
- b. ska vara förlagd utanför ytterkant av balkongen som ska kunna nås med maskinstege, dock högst 9 meter från husväggen
- c. ska vara minst 5 meter bred och 12 meter lång
- d. ska underhållas och snöröjas på samma sätt som räddningsvägen

Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker samrådshandlingarna.

Noteras.

e. ska ha samma bärighet som räddningsvägen.

4. Utrymning med hjälp av maskinstege bör inte genomföras om avståndet mellan mark och karmunderstycke överstiger 23 meter. Detta bör beaktas i bygglovsskedet för att säkerställa säker utrymning.

#### **Brandposter**

5. Brandpostnätet ska uppfylla gällande normer.

#### **2025-06-12 SOLÖR**

Hej, Vi har ingen infrastruktur i området och där med inga synpunkter.

#### **2025-06-11 SKANOVA (TELIA COMPANY) AB**

##### **Yttrande**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### **2025-06-11 ÅLEM ENERGI**

Vi har diskuterat detta på något möte med bla XXXX så ni vet väl redan om det.

Vi har kablar som ligger över fastigheterna som kommer behöva flyttas på. Sen kan det vara så att gatubelysningen står inne på tomterna, beroende på var tomtgränsen kommer dras.

Vore intressant att veta hur många hus det är tänkt att bli för att kunna planera för framtida elanslutningar.

#### **2025-06-11 PRIVATPERSON 1**

Jag vill inte ha några höghus här.

#### **2025-07-08 PRIVATPERSON 2**

Noteras.

Noteras.

Plankartan revideras så att gatubelysningen ingår i Gata.

På grund av att detaljplanen är flexibel kan antalet hus variera beroende på om det byggs fristående villor, radhus eller kedjehus.

I detaljplanen regleras höjden på byggnaderna till ”högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter”. Det innebär att det inte är tillåtet att uppföra höghus.

Vi önskar härmed framföra en formell invändning mot den planerade byggnationen av villor på fastigheten Gissemåla 1:198. Min invändning grundar sig på ett flertal relevanta och allvarliga aspekter som rör samhällsplanering, miljöhänsyn, juridisk praxis samt social och ekonomisk hållbarhet.

### **1. Befintlig tillgång till småhus**

Enligt nuvarande bostadsstatistik från Hemnet finns redan ett flertal (11 stycken) villor till salu i Mönsterås kommun, särskilt i Timmernabben. Priserna varierar från cirka 1 400 000kr till över 4 000 000 kr, vilket antyder att efterfrågan på villor kan tillgodoses utan att exploatera ny mark. Dessutom är ett helt nytt villaområde på gång mellan Mönsterås och Timmernabben där det finns utrymme för att bygga villor. Fågelvägarna i Mönsterås är ett område som länge har haft tomter som är byggklara utan några köpare.

### **2. Prioritering av befintligt bestånd**

Vi uppmanar kommunen att istället rikta resurser mot renovering och energieffektivisering av befintliga bostadsområden i kommunen såsom Älgerum, Pionjärgatan och Ljungnäs. Många fastigheter är ålderstigna och kan uppgraderas genom ROT-insatser, förbättrad isolering, hissinstallationer och fasadförbättringar. Enligt undersökningar avstår var tredje fastighetsägare från renovering på grund av krångliga bygglovsprocesser — vilket pekar på behovet av politisk styrning i denna riktning.

### **3. Miljöpåverkan och biologisk mångfald**

Det aktuella området består till stor del av öppna gräsytor som idag utgör viktiga livsmiljöer för pollinatörer, fåglar och småvilt. Att exploatera denna mark står i direkt konflikt med miljöbalkens mål om bevarande av biologisk mångfald. En fullständig miljökonsekvensanalys bör genomföras innan beslut tas för att noggrant utvärdera de ekologiska, sociala och ekonomiska konsekvenserna av en eventuell exploatering. Analysen bör omfatta påverkan på habitat, pollinatörernas livsmiljöer, spridning av arter samt eventuella risker för att ekosystemen ska skadas irreversibelt. Endast genom att tydligt kartlägga och förstå dessa

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) har kommunen ansvar att planera för att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder. Det kan innebära att kommunen bör använda och utveckla det befintliga beståndet av bostäder på ett resurseffektivt sätt eller bygga nytt genom att förtäta befintlig bebyggelse med nya bostäder eller lokalisera nya områden. Detta medför att kommunen bör ha en långsiktig planberedskap. Denna detaljplan görs i syfte för planberedskap, att kommunen har planer färdiga den dagen behovet av nya bostäder ökar. Att förtäta ett redan befintligt område innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas och bidrar till ett mer hållbart bostadsbyggande.

Kommunen kan själva inte renovera privata fastigheter. Vi noterar kritiken kring bygglovsprocesserna och för den vidare till de som arbetar med bygglov här i kommunen. Som ovan nämnts arbetar kommunen med planberedskap, denna detaljplan är en del i det arbetet.

Den befintliga grönytan har inte en hög biologisk mångfald idag och detaljplanen kommer inte hota den biologiska mångfalden. Mer än en tredjedel av dagens öppna yta bevaras i detaljplanen genom att planeras som natur. Detta innebär att det säkerställs att det ska finnas ett grönområde. Inom natur finns även möjlighet för insatser att öka den biologiska mångfalden som idag är låg. Kommunen har utrett frågan. De träd som finns inom planområdet idag har inte den stamdiametern eller de andra kvaliteter som krävs för att uppfylla kraven för att bedömas som skyddsvärd.

effekter kan man säkerställa att eventuella åtgärder inte hotar den biologiska mångfalden och att beslutet baseras på ett hållbart och miljömässigt ansvarsfullt underlag.

#### **4. Infrastruktur och tillgänglighet**

Fallgränd utgör idag enda tillfartsväg för oss som redan bor där. Redan nu är vägen smal och utsatt för slitage. Byggtrafik i större skala skulle orsaka:

- Ökat buller och damm
- Risker för gående och boende
- Begränsad framkomlighet för räddningstjänst och servicefordon

Vi vill även påpeka att det finns en förskola i närheten, vilket innebär att byggtrafiken kan påverka de minsta i området. Det är viktigt att ta hänsyn till deras säkerhet och trygghet under byggtiden.

#### **5. Rättspraxis och tidigare fall**

Det finns flera prejudicerande exempel där byggplaner har stoppats eller modifierats efter invändningar från närboende:

På Dalarö stoppades sjönära villor efter invändningar om kulturmiljö och intrång.

I Mönsterås kommun har en detaljplan för lekplats vid samma fastighet (Gissemåla) nyligen överklagats till mark- och miljödomstolen.

Boende i Ramshult lyckades stoppa vindkraftverk genom lokal mobilisering och insamling av över 400 namnunderskrifter.

Dessa fall visar att både formella och informella motståndsrörelser har möjlighet att påverka och stoppa byggnationer som inte är förankrade i lokal förvaltning och invånarperspektiv.

#### **6. Ekonomiska och sociala konsekvenser**

Nybyggnation riskerar att påverka fastighetsvärden negativt i angränsande områden genom förändrat landskapsintryck och ökad trafik. Socialt riskerar detta att minska områdets rekreativa värde, tystnad och identitet.

#### **7. Rekommendationer**

*Vi föreslår följande:*

1. Kommunen omprövar beslutet om att exploatera ny mark och prioriterar befintligt bostadsbestånd.

Som ovan beskrivet innebär denna detaljplan en förtätning av ett befintligt bostadsområde vilket ses som ett mer hållbart alternativ än att ta ett helt nytt område i anspråk, exempelvis på grund av att befintlig infrastruktur kan nyttjas. I planbeskrivningen visas även förslag på hur trafiksituationen skulle kunna förändras. Hur byggtrafik kommer fungera regleras av olika lagar och regler under byggnadstiden, inte i detaljplaneskedet.

Detaljplaneprocessen är enligt lag en demokratisk process där kända sakägare har rätt att yttra sig och bidra med sina kunskaper och erfarenheter av ett område. Denna detaljplan bedrivs med ett så kallat standardförfarande vilket innebär att sakägare har två tillfällen, samråd och granskning, att lämna synpunkter på. Om miljö- och byggnadsnämnden väljer att anta detaljplanen har sedan sakägare som yttrat sig under samrådet eller granskningen rätt att överklaga beslutet. Mönsterås kommun följer lagen och vill ta del av synpunkter från närboende som besitter värdefull kunskap.

Planbeskrivningen har kompletterats med en analys över buller samt en uppskattning av hur antalet fordonsrörelser per dag skulle påverka området. Planområdet och dess omgivning består idag av bebyggelse från olika tider. Genom detaljplanen möjliggörs för addera ytterligare en årsring som speglar vår nutid. Planens regleringar begränsar framtida bebyggelse för att passa in med befintliga byggnader och karaktär.

1. Som ovan beskrivits är detaljplanen en del av kommunens arbete med planberedskap.

2. En miljökonsekvensanalys genomförs, med särskild fokus på biologisk mångfald och trafikpåverkan.
3. Boende i Fallgränd involveras i en fördjupad dialog innan vidare beslut.
4. Om planen ändå drivs vidare bör det tydliggöras hur värdeminskning och påverkan på boendemiljö ska kompenseras enligt plan- och bygglagen.
5. Att en marknadsanalys görs med befintliga villor och lediga tomter som grund för analysen för att se om behovet av flera villor finns bland boenden i kommunen.

### 2025-07-09 PRIVATPERSON 3

Vi tillstyrker detaljplanen förutom den del som avser den del där elskåpet/transformatorstationen är beläget, Mastvägen/Klyvargränd alltså den del där det finns en lekpark (norr om gångvägen).

Anledningen är att det blir för tok för förtätat det är endast ett område som är ca 50 m på bredden.

### 2025-07-08 PRIVATPERSON 4

Jag som fortfarande har mindre barn som valt att bosätta mig på en återvändsgränd ser ej positivt på ökad trafik på gatan vilket fler bostäder på gatan skulle innebära. I det fall det ska byggas bostäder bredvid Klyvargränd 1 skulle jag önska att det i sådana fall byggdes enfamiljshus likt våra andra hus på gatan och inte något kedjehus eller radhus som skulle innebära ytterligare trafik på Klyvargränd.

### 2025-06-30 PRIVATPERSON 5

Som ägare av Gissemåla 1:203 på Klyvargränd 2 har vi förstått att förr eller senare skulle den gamla affärs

2. I samrådshandlingarna fanns en utredning som beskriver detaljplanens påverkan på miljön, däribland biologisk mångfald och trafikpåverkan.
3. Mönsterås kommun bjöd in till ett samrådsmöte i samband med samrådet. Tyvärr var det bara en person som deltog. I vidare arbete kommer samrådsgruppen ha ett tillfälle till att skriftligen yttra sig på, granskningen. Kommunen finns även att nå för frågor via mejl och telefon.
4. Kommunen strävan är att inte medföra en värdeminskning på befintligt bostadsområde.
5. Det finns ett bostadsförsörjningsprogram som antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 2025. Det finns att läsa på kommunens hemsida och heter Bostadsförsörjningsprogram 2025. I dokumentet beskrivs vikten av att ha en god planberedskap i en kommun och det finns en nulägesbeskrivning av kommunens bostadsbestånd. I kommunens översiktsplan (2025) beskrivs också att kommunen arbetar med planberedskap och varför. Bostadsförsörjningsprogrammet har använts i framställningen av detaljplanen.

Noteras.

Planhandlingarna har kompletterats med en bullerutredning där beräkningar kring trafik finns med. Detaljplanen har reglerats för att eventuell framtida bebyggelse ska anpassas utefter befintlig bebyggelse i och omkring planområdet. På, exempelvis, gatorna Mesangränd och Genuagränd finns kedjehus/radhus.

tomten bebyggas.

Detta har vi inget emot men vi kan inte acceptera att ett kedjehus/radhus byggs på tomten mitt emot Klyvargränd 2 jämte transformatorstationen.

Hela detta villaområde är en lugn och trevlig plats att bo på. Klyvargränd är en gata för 1-planshus med en familj i varje och måste så förbli.

Vi protesterar bestämt emot fler än 8 hus på denna gatan, och kommer aldrig godkänna något annat.

Noteras. Detaljplanen har reglerats för att eventuell framtida bebyggelse ska anpassas utefter befintlig bebyggelse i och omkring planområdet. På, exempelvis, gatorna Mesangränd och Genuagränd finns kedjehus/radhus.

## SAMMANFATTNING

Totalt har 13 yttranden kommit in under samrådsskedet. Med hänvisning till det som framförts i yttranden och det som framkommit i kommunens kommentarer föreslås det att planhandlingarna ändras enligt nedan:

### ÄNDRING PÅ PLANKARTAN:

- Plankartan har reviderats utefter inkomna synpunkter.
- Grundkartan har kompletterats.
- Planområdet har ändrats.
- Egenskapsbestämmelser har reviderats och kompletterats.
- Användningsområdet för gata har utökats.

### JUSTERING OCH KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNINGEN RÖRANDE:

- Planbeskrivningen har kompletterats och reviderats med information som saknats eller varit otydligt.
- Information om fastighetsrättsliga förändringar och andra fastighetsrättsliga frågor har kompletterats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med mer information kring dagvatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en bullerutredning.
- En miljöteknisk undersökning har gjorts och planbeskrivningen har kompletterats med informationen som utkom från undersökningen.

### EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER:

- Synpunkter på att området inte bör bebyggas alls samt synpunkter på att radhus/kedjehus inte bör möjliggöras för har inte tillgodosetts.

---

Tekniska förvaltningen,  
Mönsterås kommun den 28 maj 2026

Hilma Ottosson  
Planarkitekt