



Detaljplan för
Oknö 1:479 och del av Oknö 1:1
Perchlodge

Mönsterås kommun, Kalmar län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
- Sammanställning av inkomna synpunkter under
granskningen

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Planen hanteras med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2026-06-26 till och med 2026-07-24. 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 samrådsperioden:

STATLIGA ORGAN	INKOMMANDE DATUM	ANMÄRKNING
Lantmäteriet Länsstyrelsen	2026-07-14 2026-07-03	JA NEJ
ÖVRIGA		
E.ON Privatperson Oknö stugförening	2026-06-30 2026-07-22 2026-07-22	NEJ JA NEJ

SAMRÅDSYTTRANDE	PLANFÖRFATTARENS KOMMENTAR
<u>STATLIGA ORGAN</u> 2026-07-03 LÄNSSTYRELSEN I KALMAR LÄN Beskrivning av ärendet Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande med diarienummer 2438-2026, daterat den 7 april 2026. Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5. Syftet med detaljplanen Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en verksamhetsbyggnad för handel, göra Oknö 1:479 planenlig med tillfällig vistelse samt utreda förutsättningar för en ändamålsenlig trafik- och dagvattenlösning i området. Detaljplanen ska också vara flexibel för att möjliggöra annan typ av verksamhet om förutsättningarna för försäljning av sportfiskebåtar och sportfiskecamp förändras. Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Hälsa och säkerhet Förorenad mark Kommunen har tagit hänsyn till det som Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet och vi har inga ytterligare synpunkter. Dagvatten och översvämningrisk från skyfall Länsstyrelsen välkomnar att kommunen inför granskningen tagit fram ett dagvatten PM och arbetats in i detaljplanen. Detta för att förtydliga dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet. Tidigare framförda synpunkter har hanterats på ett bra sätt och Länsstyrelsen har därmed inga ytterligare synpunkter.	<i>Noteras.</i> <i>Noteras.</i> <i>Noteras.</i>

2026- LANTMÄTERIET

Detaljplan för Oknö 1:479 och del av Oknö 1:1 Perchlodge

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-06-15) har följande noterats: 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 nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Sekundära egenskapsgränser

Kommunen måste i plankartan ange vilken eller vilka planbestämmelser som angränsas av sekundära egenskapsgränser. Om kommunen inte gör det kommer alla planbestämmelser att avgränsas av vanliga egenskapsgränser. Eftersom kommunen har ritat in sekundära egenskapsgränser i plankartan avser kommunen sannolikt att avgränsa någon planbestämmelse sekundärt. Komplettera!

Lantmäteriet noterar också att kommunen angivit att bestämmelserna u1 och a2 ska reglera områden i söder i planen. I och med att det är avgränsat med vanlig egenskapsgräns gäller per definition inte övriga bestämmelser inom detta område, exempelvis e1, h1, a1, p1 och o1. Är detta verkligen syftet med regleringen?

Fastighetsindelningsbestämmelser

Om kommunen vill använda sig av fastighetsindelningsbestämmelser är detta en ganska avancerad reglering och kommunen behöver ordentligt och genomgången göra det i en korrekt process. Lantmäteriet blir senare bunden vid kommunens reglering i sin fastighetsbildning. Vid en genomgång av planhandlingarna, som inte är i närheten av att uppfylla de krav som finns på denna reglering, ställer sig Lantmäteriet frågande till om det verkligen är fastighetsindelningsbestämmelser som kommunen vill använda. Troligtvis önskar kommunen endast att markreservat (u-område) läggs som planbestämmelse.

Om kommunen skulle vilja besluta om fastighetsindelningsbestämmelser måste kommunen göra alla de prövningar som Lantmäteriet annars normalt gör. I denna plan, faller genomförandet direkt på att det exempelvis inte är tillåtet att bilda servitut för ledningar. Eftersom det finns en åtgärd som heter ledningsrätt som har företräde. Om kommunen önskar gå vidare med att inrätta fastighetsindelningsbestämmelser föreslår Lantmäteriet att kommunen tar in en konsult för att genomföra detta korrekt. Se även inklippta synpunkter från handboken nedan:

FÖR OPRECISA

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

KRING RÄTTIGHETER

I planförslaget finns bestämmelser enligt 4 kap. 18 § andra stycket 2 PBL, det vill säga så kallade

Kommunen noterar synpunkten men konstaterar samtidigt att planbeskrivningen tydligt redovisar vilka planbestämmelser som avses. Kommunen kan inte se varför denna information även måste framgå av plankartan. Vidare är rekommendationen från länsstyrelsen att information med upplysning på plankartan ska ske sparsamt. Kommunen vill även upplysa om att sekundära egenskapsgränser skapas automatiskt i Geosecmas planmodul när ett nytt egenskapsområde skapas inom ett befintligt egenskapsområde, exempelvis för u-områden, och inte är något som kommunen aktivt väljer att redovisa. Kommunen ser gärna att framtida yttranden utformas i ett mer sakligt och respektfullt språk.

Ja

Kommunen har tagit bort planbestämmelse om fastighetsindelningsbestämmelse.

fastighetsbestämmelser för rättigheter. Enligt lagens formulering får kommunen i detaljplaner bestämma de servitut som ska bildas, ändras eller upphävas. När ett servitut ska bildas eller ändras innebär det att kommunen ska bestämma exakt hur servituten ska utformas, till sin lydelse och vilka områden som ska belastas. Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser har en direkt styrande verkan på fastighetsindelning, rättigheter med mera är det viktigt att redovisningen av dessa är tydlig och att bestämmelserna är tillräckligt preciserade för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid genomförandet.

Lantmäteriet bedömer att de fastighetsindelningsbestämmelser som finns i planförslaget är alldeles för oprecist utformade och därför inte uppfyller kraven enligt 4 kap. 18 § andra stycket 2 PBL.

ANLEDNING TILL ATT FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER INFÖRS

Fastighetsindelningsbestämmelser får införas i en detaljplan endast om genomförandet underlättas eller är beroende av att sådana bestämmelser införs enligt 4 kap. 18 § andra stycket 2 PBL. Eftersom kommunen ska redovisa sina motiv till planens regleringar bör kommunen redovisa i planbeskrivningen varför fastighetsindelningsbestämmelser införs i planen. Krävs det eller underlättar fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra de aktuella åtgärderna?

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER – REDOVISNING I PLANBESKRIVNINGEN

Lantmäteriet vill inledningsvis betona att fastighetsindelningsbestämmelser kring rättigheter inte skapar någon rättighet i sig, för att skapa rättigheter krävs utöver planen normalt sett att servitut, ga eller ledningsrätt bildas vid en lantmåteriförrättning. När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL), se 4 kap. 18 § tredje stycket PBL. För reglering av indelningen i fastigheter och servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § första stycket (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap. 18 § tredje stycket PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmåteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Eftersom FIB skapar en lösning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av FIB klargörs i planbeskrivningen. Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelserna redovisas under särskild rubrik.

Otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning

Lantmäteriet noterar att kommunen skrivit att markanvisning har upprättats. I sådant fall behöver kommunen enligt 4 kap. 33 § tredje stycket andra meningen PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis

Kommunen noterar synpunkterna men eftersom markanvisningsavtalet är av enklare karaktär så anges redan avtalets huvudsakliga innehåll i planbeskrivningen.

genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Denna anmärkning har Lantmäteriet framfört tidigare men ingen åtgärd har skett. Se tidigare samrådsyttrande. Koordinatkryss saknas i grundkartan Det finns endast ett koordinatkryss på plankartan vilket inte är tillräckligt. ” Det krävs minst två koordinatkryss i östvästlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan ifall det skulle bli nödvändigt” Markåtkomst Kommunen har beskrivit i planområdet att servitut ska bildas i samband med fastighetsbildningen för att säkerställa befintliga ledningar. Lantmäteriet vill endast upplysa om att för elledningar bildas officialrättigheten ledningsrätt och inte officialservitut. <u>ÖVRIGA</u> 2026-06-30 E.ON E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter. 2026-07-22 PRIVATPERSON Jag motsätter mig detaljplanen ni tagit fram för Oknö 1:479 för den påverkar mig som granne negativt. För stor byggnad. Flexibiliteten i detaljplan handel och boende som ej går att styra när detaljplanen väl gått igenom. Ligger för nära min bostad, för man vet inte vilken verksamhet som kommer att bedrivas. Även regler för belysning saknas i detaljplanen. Det saknas åtgärder hur grannar ska skyddas mot störande ljud och ljus från bilar mm som skapas av all verksamhet. Verksamheten som ligger till grund för ändringen av detaljplanen. Att sälja båtar och slå upp en lagerlokal har en stor miljöpåverkan för omgivningen på Oknö. Detta skulle kunna göras på ett industriområde och inte på en ö med naturvärde. Dessutom medför ändringen av detaljplanen att dagens verksamhet kan utökas. Nya verksamheter kan startas upp utan att jag kan påverka detta. Det kan göras pga. att den nya detaljplanen ska vara flexibel och det motsätter jag mig. Som jag tidigare motsatte mig, blir byggnaden för stor och ligger nära mig. Att få bygga detta bara för att sälja båtar, är det vad denna naturmark ska användas till? Jag motsätter mig även att det inte står i detaljplanen vilka verksamheter som får bedrivas, detta ska vara tydligt vilka	<i>Det finns inget mer att tillföra i planbeskrivningen.</i> <i>Plankartan har justerats till antagandeskedet angående koordinatkryss.</i> <i>Planbestämmelsen har tagits bort till antagandeskedet.</i> <i>Noteras.</i> <i>Kommunen har tagit del av synpunkterna och tycker att det är beklagligt att en granne upplever befintlig verksamhet som störande. Det är inte några uppgifter som kommit in till kommunen tidigare från någon annan närboende. Enligt plan- och bygglagen är det inte möjligt att detaljstyra exakt vilken verksamhet som ska bedrivas utan störande verksamheter såsom buller m.m. styrs genom miljöbalken. Som granne kommer du ha möjlighet att kunna inkomma med synpunkter vid bygglovsansökan.</i>
--	---

verksamheter som får bedrivas och inte flexibla. Olika verksamheter påverkar omgivningen olika.

Den nya detaljplanen ska tydligen även kunna bevilja att den föreslagna byggnaden ska kunna användas till boende som i dagens detaljplan, utan att man kan påverka detta. Det kommer i så fall påverka mig ännu mer negativt eftersom dagens verksamhet har en väldigt stor omsättning på gäster.

Hur ska jag kunna påverka framtiden om den inte är flexibel för mig som granne till verksamheten?

Denna föreslagna detaljplan är inte rätt eftersom den ligger vid ett bostadsområde som man inte har tagit hänsyn till. Det är endast jag som är den närmaste grannen men jag tror ingen granne vill ha denna verksamhet så nära sitt hem som jag har nu.

Att fått denna verksamhet nära mig innebär att det inte bor en familj där, en familj som jobbar och kommer och går ett par gånger per dygn.

Jag bor med en verksamhet som skapar mycket oväsen med så mycket människor i rörelse nära min fastighet varje dygn. Alla dessa dörrar som öppnas, stängs, bilar som kommer och far, även gap bråk och fylla.

Idag har jag redan problem med en störande verksamhet nära mitt hem. Ett hem där jag bor permanent. Att då bevilja ett företag och även ändra detaljplanen för företagets behov framför en privat persons livsmiljö sen 20 år tillbaka.

2026-07-22 OKNÖ STUGFÖRENING

Stugföreningen är i grunden positiv till föreslagen detaljplan med tillkommande verksamhet. Däremot väcker planen några tankar som vi anser skulle kunna vara värdefulla att lyfta.

Framför allt saknar vi en tydligare helhetsbild kring hur kommunen ser på Oknös långsiktiga utveckling. Stugföreningen har tidigare efterfrågat en ortsanalys, och denna detaljplan aktualiserar åter behovet av en övergripande målbild för frågor som rör boende, besöksnäring, trafik, tillgänglighet, naturvärden och service. Idag upplevs det som att många frågor hanteras var för sig utifrån aktuella behov och önskemål, medan en samlad strategi för Oknös framtida utveckling fortfarande saknas.

Om fler verksamheter etableras kommer det naturligt att påverka trafik, parkering, gång- och cykelvägar samt tillgänglighet till olika delar av Oknö. Därför vore det intressant att få veta hur dessa frågor har beaktats i planeringen och hur de passar in i kommunens långsiktiga tankar kring ön.

Det är också viktigt att framtida utveckling sker med hänsyn till de natur- och rekreationsvärden som gör Oknö attraktivt. Det handlar inte om att motsätta sig utveckling,

Detaljplanen idag medger boende medan den nya detaljplanen medger tillfällig vistelse.

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen tar till sig synpunkterna men har inga planer i dagsläget på att ta fram en ortsanalys för Oknö.

utan snarare om att säkerställa att utvecklingen sker
varsamt och med respekt för platsens karaktär.

Sammanfattningsvis är Oknö Stugförening positiv till
föreslagen detaljplan men efterfrågar samtidigt en tydligare
helhetssyn kring hur kommunen ser på Oknös framtid som
kustsamhälle, besöksmål och bostadsområde.

SAMMANFATTNING

Totalt har 5 yttranden kommit in under granskningsskedet. 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:

- Planbestämmelsen a₂ utgår
- Planbestämmelse a₁ tillförs u-området i öster
- Information om sekundära egenskapsgränser tillförs

JUSTERING OCH KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNINGEN RÖRANDE:

- Information angående planbestämmelser justeras i enlighet med plankartan.

EJ TILLGODOSEDDA SYNPUNKTER:

- Kommunen kan ej redovisa mer från markanvisningsavtalet enligt synpunkter från lantmäteriet.
- Plankartan preciseras ej avseende handelsändamål och verksamheter
- Exploateringsgraden ändras ej
- Ingen ortsanalys kommer att tas fram

Tekniska förvaltningen,
Mönsterås kommun den 7 augusti 2026

Lisa Wändesjö
Planarkitekt