MÖNSTERÅS KOMMUN

Diarienummer	2024/272
Påbörjad	2024-10-3
Antagen av MBN §XX	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år



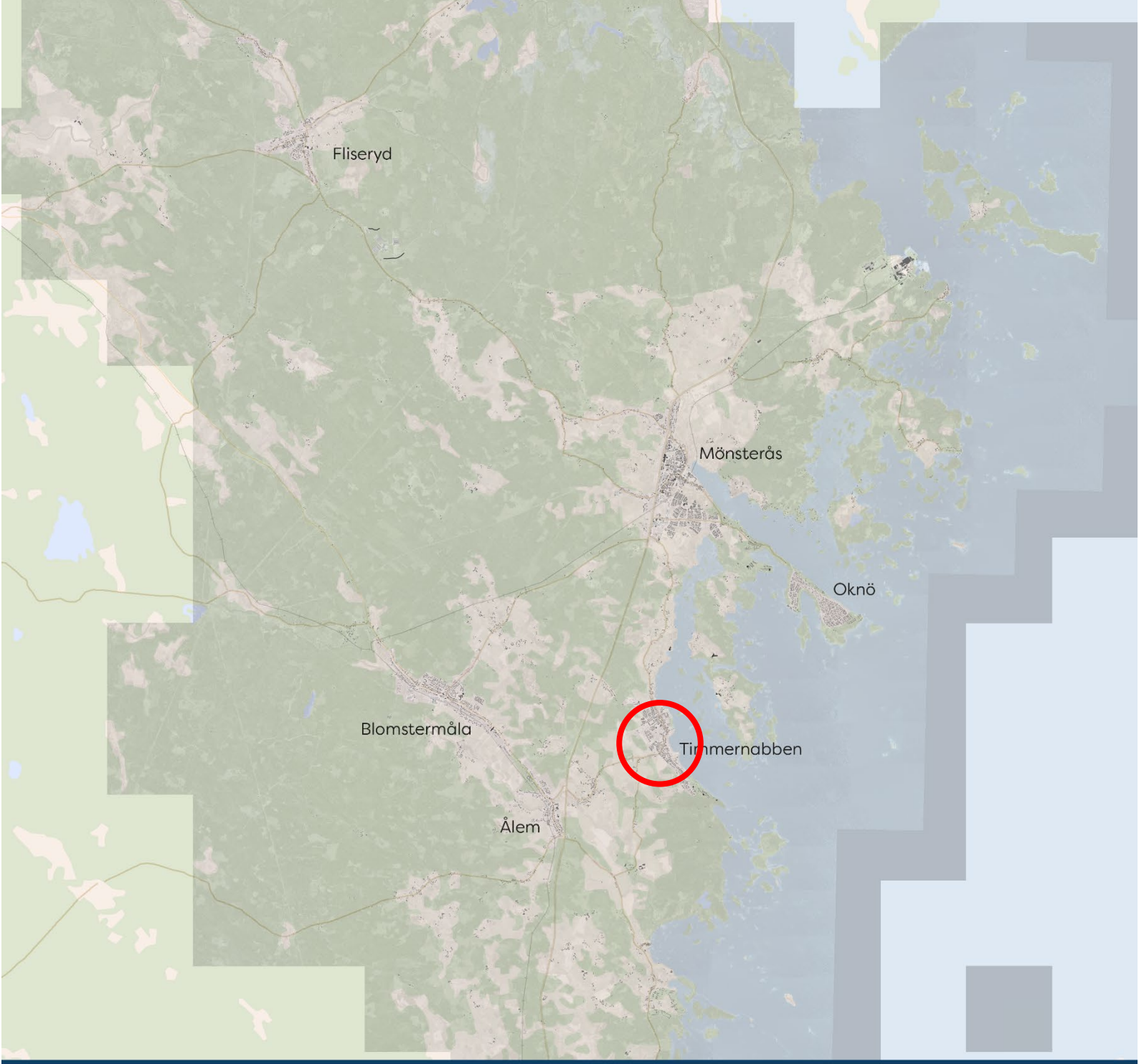
Detaljplan för del av Gissemåla 1:198 (väster om Mastvägen) Timmernabben samhälle

Mönsterås kommun, Kalmar län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)



Synpunkter på planförslaget?

Detaljplanearbetet bedrevs med standardförfarande och planförslaget har därför varit ute på två remissrundor, samråd och granskning. Planhandlingarna fanns då tillgängliga på kommunens tekniska förvaltning samt på www.monsteras.se.

Detaljplanen har framtagits i samverkan med berörda tjänstemän från Mönsterås tekniska förvaltning.

Handläggare:
Hilma Ottosson
Planarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING 6

1.1 VAD ÄR EN DETALJPLAN? 6
1.2 PLANPROCESSEN 6
1.3 TIDPLAN 7
1.4 PLANHANDLINGAR 7

2 PLANERINGSUNDERLAG 8

2.1 KOMMUNALA 8
2.1.1 ÖVERSIKTSPLAN 8
2.1.2 Ortsanalys 8
2.1.3 DETALJPLAN 8
2.1.4 GRUNDKARTA 8
2.1.5 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808) 8
2.1.6 PRÖVNING AV BARNETS BÄSTA 8
2.2 UTREDNINGAR 8
2.2.1 DAGVATTENUTREDNING 8
2.2.2 MARKMILJÖUTREDNING 8
2.2.3 MILJÖTEKNISK UNDERSÖKNING 8

3 DETALJPLANENS SYFTE 9

3.1 BAKGRUND 9
3.2 SYFTE 9

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 10

4.1 HELA DETALJPLANEN 10
4.2 GENOMFÖRANDETID 10
4.3 ALLMÄN PLATS 10
4.3.1 HUVUDMANNASKAP 10
4.4 KVARTERSMARK 10
4.5 BEFINTLIGT 11
4.6 ÄRENDEINFORMATION 11
4.7 ILLUSTRATIONER 12

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 13

5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 13
GRÄNSLINJER 13
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS 14
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK 14
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS 14
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK 14

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 16

6.1 KOMMUNALA 16
6.1.1 ÖVERSIKTSPLAN 16
6.1.2 Ortsanalys 16
6.1.3 DETALJPLAN 17
6.1.4 PLANUppdrag 18
6.1.5 Fastighetsinformation 18
6.2 RIKSINTRESSEN 20
6.2.1 HÖGEXPLOATERAD KUST 20
6.3 MILJÖKVALITETSNORMER 20
6.3.1 LUFT 20

6.3.2 VATTEN ... *20*
6.3.3 BULLER ... *21*
6.4 MILJÖ ... 21
6.4.1 DAGVATTEN ... *21*
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET ... 22
6.5.1 OLYCKOR ... *22*
6.5.2 ÖVERSVÄMNING ... *22*
6.5.3 EROSION, Skred & Ras ... *24*
6.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN ... 24
6.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN ... 26
6.8 FYSISK MILJÖ ... 27
6.9 KULTURMILJÖ ... 27
6.10 SOCIALA ... 27
6.11 TEKNIK ... 27
6.12 SERVICE ... 28
6.13 TRAFIK ... 29
6.14 PLANBEREDSKAP ... 29

7 KONSEKVENSER ... 30

7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER ... 30
7.2 RIKSINTRESSE ... 31
7.2.1 HÖGEXPLOATERAD KUST ... *31*
7.3 MILJÖKVALITETSNORMER ... 31
7.3.1 LUFT ... *31*
7.3.2 VATTEN ... *31*
7.3.3 BULLER ... *31*
7.4 MILJÖ ... 31
7.4.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900) ... *31*
7.4.2 DAGVATTEN ... *32*
7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET ... 32
7.5.1 OLYCKOR ... *32*
7.5.2 ÖVERSVÄMNING ... *33*
7.5.3 EROSION, Skred och ras ... *33*
7.5.4 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER ... *33*
7.6 NATUR OCH FYSISK MILJÖ ... 34
7.6.1 GRÖNOMRÅDE ... *34*
7.6.2 LANDSKAPSBILD ... *34*
7.7 SOCIALA ... 35
7.7.1 BARN ... *35*
7.7.2 JÄMLIKHET ... *35*
7.8 TRAFIK ... 35
7.8.1 MOTORTRAFIK ... *35*
7.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK ... *35*

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR ... 37

8.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV ... 37
8.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN ... *37*
8.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN ... *37*
8.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ... 37
8.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING ... *37*
8.3 EKONOMISKA FRÅGOR ... 38
8.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING ... *38*
8.3.2 PLANAVGIFT ... *38*
8.3.3 ERSÄTTNINGSANSPRÅK ... *38*
8.3.4 INLÖSEN ... *38*

8.3.5 DRIFT ALLMÄN PLATS *38*
8.3.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP *38*
8.3.7 GATUKOSTNADER *39*
8.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR 39
8.4.1 TIDPLAN *39*
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER 40

1 INLEDNING

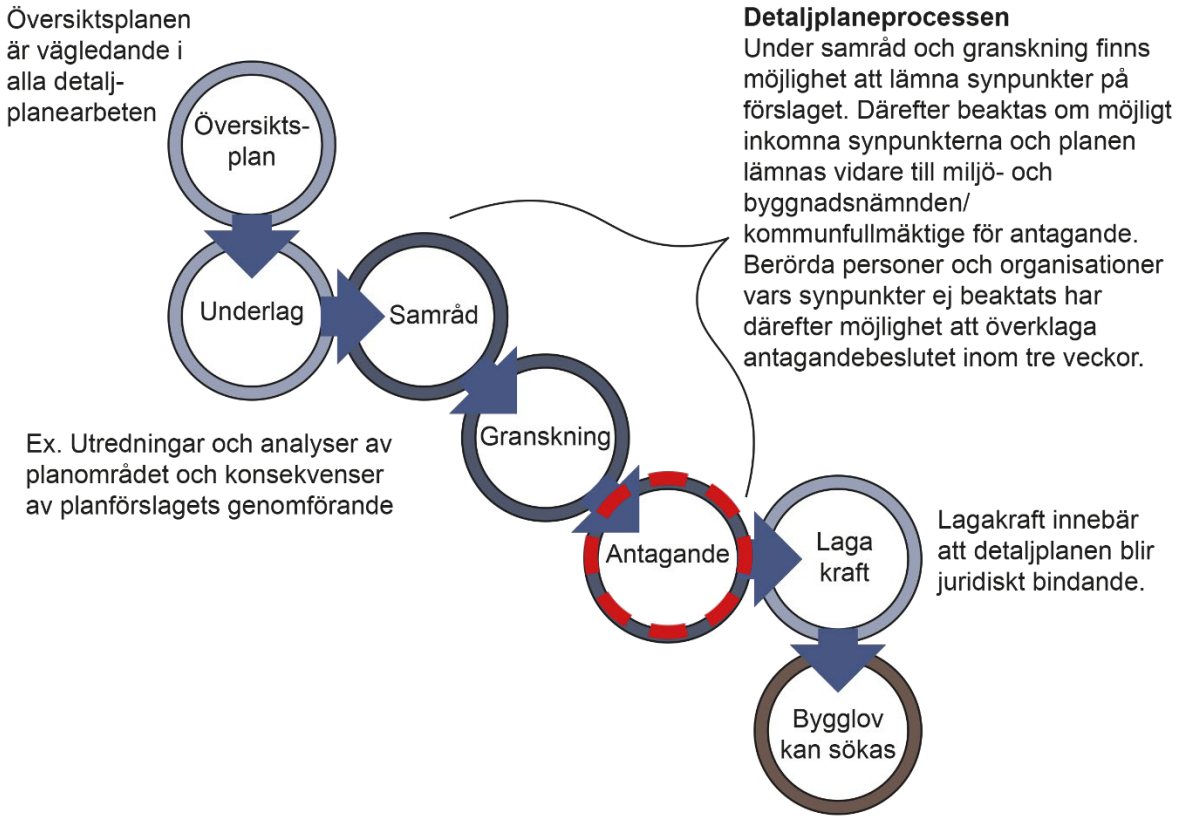
1.1 VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar användningen av mark- och vattenområden och redovisar områden för allmän platsmark, kvartersmark och vatten. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen för att nå en god helhetslösning, där planen sedan ligger som grund för beslut om till exempel bygglov. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ändras och ersätts med en ny.

Planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet, det så kallade planmonopolet. Det innebär att kommunen bestämmer och beslutar om planläggning av mark- och vattenområden inom hela kommungränsen.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning som beskriver hur planen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningar, syftet med planen, hur planen är tänkt att genomföras samt de överväganden och ställningstaganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Om planen avviker från översiktsplanen ska planbeskrivningen redovisa på vilket sätt den i så fall gör det och särskilda skäl för avvikelsen. Planbeskrivningen ska även innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Även en grundkarta, undersökning om miljöbedömning och fastighetsförteckning ska tas fram till detaljplanen. Beroende på planens omfattning kan också ytterligare handlingar behövas ta fram, ofta i form av olika utredningar.

1.2 PLANPROCESSEN



Processen för detaljplanering finns beskriven i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande, vilket enligt PBL 5 kap 11§ innebär att länsstyrelsen, lantmäteriet, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd. Under samrådsskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs

och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget. Efter beslut om granskning ställs det reviderade förslaget ut för granskning i minst två veckor. Även under granskningstiden går det att lämna in skriftliga synpunkter. Efter granskning kan redaktionella ändringar av planförslaget göras, och därefter antas detaljplanen av miljö- och byggnadsnämnden. Antagandebeslutet kan under tre veckors tid från att beslutet tillkännagetts på kommunens anslagstavla överklagas av sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som inte fått sina synpunkter tillgodosedda i processen. För att kunna överklaga antagandebeslutet är det därför en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt senast i granskningsskedet.

1.3 TIDPLAN

Detaljplanen var ute på samråd 2025-06-09 till och med 2025-07-09 samt granskning 2026-06-01 till och med 2026-06-30. Under båda remissrundorna fanns planhandlingarna tillgängliga och utställda på tekniska förvaltningen i kommunhuset, plan 3, samt på hemsidan: www.monsteras.se. I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet har inkomna synpunkter samanställts och besvarats.

Uppdragsbeslut: 2024-10-3
Samrådsbeslut: 2025-05-15
Granskningsbeslut: 2026-05-28
Antagandebeslut:
Lagakraft: 20xx-

1.4 PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta i skala 1:600
Planbeskrivning
Grundkarta
Undersökning
Fastighetsförteckning
Dagvattenutredning
Samrådsredogörelse
Prövning av barnets bästa
Miljöteknisk utredning
Granskningsutlåtande

2 PLANERINGSUNDERLAG

Nedan listas det underlag som använts och legat till grund till planförslaget.

2.1 KOMMUNALA

2.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

Mönsterås kommuns översiktsplan*, Översiktsplan 2040 - med utblick mot 2050*, antagen 2025.

2.1.2 ORTSANALYS

Mitt Timmernabben- En anrik pärla där hav möter land, från 2023.

2.1.3 DETALJPLAN

Inom planområdet finns två befintliga detaljplaner.

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Timmernabbens samhälle, fast. Gissemåla 1:8, 1:9 m.fl., Mönsterås kommun, Kalmar län, (08-ÅLE-1843), från 1979.

Detaljplan för Gissemåa 1:4, del av Gissemåla 1:198, Timmernabben (söder Strandavägen) (0861-P212), från 2012.

2.1.4 GRUNDKARTA

Grundkartan är upprättad av samhällsbyggnadsavdelningen i Mönsterås kommun genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkartverk. Fastighetsredovisningen är aktuell 2026-05-28. Mätmetod: Geodetisk nätverks-RTK Koordinatsystem: SWEREF99 1630 Höjdsystem: RH2000 Standardklass 2. Mätingenjör: Håkan Johansson.

2.1.5 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Detaljplan för del av Gissemåla 1:198 (väster om Mastvägen), Undersökning- om planen antas medföra betydande miljöpåverkan, daterad 2025-05-07.

2.1.6 PRÖVNING AV BARNETS BÄSTA

Detaljplan för del av Gissemåla 1:198 (väster om Mastvägen), Undersökning- om planen antas medföra betydande påverkan för barnets bästa, daterad 2025-05-07.

2.2 UTREDNINGAR

2.2.1 DAGVATTENUTREDNING

Dagvattenutredning för Gissemåla 1:198 och Gissemåla 1:166, daterad 2025-02-04, gjord av Nathalie Roos, Sweco.

2.2.2 MARKMILJÖUTREDNING

Drivmedelsbolagens undersökningar och saneringar av förorenade bensinstationer- Slutrapport av spimfab:s arbete under 1997 till 2014. Spimfab – spi miljösaneringsfond AB, från 2014.

2.2.3 MILJÖTEKNISK UNDERSÖKNING

Miljöteknisk undersökning på fastigheten Gissemåla 1:166 och Gissemåla 1:198, daterad 2025-12-08, uppdragsledare Rasmus Lindström, AFRY.

3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 BAKGRUND

I samhället Timmernabben bor 11 % av Mönsterås kommuns invånare och här finns, efter centralorten Mönsterås, störst efterfrågan på nya bostäder. Detaljplanen grundar sig därför i ett intresse av bostäder i Timmernabben. 55-60 % av de som bor i Mönsterås kommun, bor i småhus. Timmernabben är ett småskaligt och familjeorienterat samhälle och därför finns en efterfrågan av fler tomter för småhusbebyggelse. Vidare blir även befolkningen i kommunen äldre vilket bidrar till en efterfrågan av alternativa boenden, som radhus eller kedjehus. Alternativa bostadsformer är en bristvara i samhället Timmernabben. Mönsterås kommun arbetar aktivt med planberedskap, det vill säga att kommunen strävar efter att ha färdiga, lagkraftiga detaljplaner redo för områden där behov av bebyggelse kan uppstå.

Detaljplanen bör därför möjliggöra för villatomter, alternativa bostäder som radhus eller kedjehus.

I planområdet ingår även fastigheten Gissemåla 1:166 som idag främst nyttjas som bostad men som begränsas av en äldre planbestämmelse. För att Gissemåla 1:166 inte ska begränsas är det därför lämpligt att ändra den äldre planbestämmelsen till bostad.

3.2 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya flexibla tomter för småhus alternativt radhus eller kedjehus. Vidare är syftet att säkerställa ett grönområde i Timmernabben genom att planlägga natur. Syftet med detaljplanen är också att ändra en äldre planbestämmelse till bostad för fastigheten Gissemåla 1:166.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

4.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet ligger beläget i den västra, mittersta delen av den avlånga tätorten Timmernabben. Planområdet innefattar både allmän platsmark och kvartersmark. Stora delar av planområdet planeras som B- Bostad. På kvartersmark planeras även en yta för E, teknisk anläggning (transformatorstation). Resterande ytor planeras som allmänplats mark och regleras i detaljplanen som Gata, Natur och GC Väg (Gång- och cykelväg). Planområdet är cirka två hektar stort. Detaljplanen möjliggör för olika typer av bostäder, småhus, radhus eller kedjehus. Beroende på vilken bostadstyp som byggs ryms olika antal bostäder i planförslaget. Planprocessen bedrivs med standardförfarande. Detaljplanen bedöms följa intentionerna som finns i gällande översiktsplan.

4.2 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem år (60 månader) från den dag detaljplanen fått laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

4.3 ALLMÄN PLATS

Inom planområdet finns gatan Fallgränd och del av matargatan Mastvägen. Samtliga gator i planområdet planeras som allmänplatsmark. I planområdets mitt finns ett befintligt grönområde med en gång-och cykelväg. Delar av det befintliga grönområdet planeras som Natur och den befintliga gång-och cykelvägen planeras som GC väg och är därmed allmän platsmark.

I planområdets södra del finns ytterligare en gång- och cykelväg som omges av gräsbeklädda ytor. Dessa ytor ingår i vägområdet för Strandavägen som angränsar till planområdet. Markanvändningen på dessa ytor är inte tänkt att förändras. Dessa ytor planeras därför som Gata.

4.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är idag huvudman för gatorna Fallgränd, Mastvägen och Strandavägen. Kommunen är också huvudmann för grönytan inklusive den gång och cykelväg som sträcker sig över grönytan. Kommunen ämnar fortsatt vara huvudman för dessa gator, gång- och cykelvägen samt för grönytan.

Strandavägens vägområde, det vill säga körbanan, tillhörande gång- och cykelväg samt omkringliggande grönytor, har idag Trafikverket som väghållare. Trafikverket är tänkt att fortsatt vara väghållare för dessa ytor.

4.4 KVARTERSMARK

På kvartersmark planeras för B- Bostad samt E- Teknisk anläggning (Transformatorstation).

B- Bostad

I detaljplanen möjliggörs, genom B, för småhus, radhus och kedjehus. Inom användningen regleras nockhöjden för byggnader för att ny exploatering ska samspela med befintligt bostadsområde. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är satt till 5,5 meter och för komplementbyggnad 4 meter. Inom B regleras även exploateringsgrad per fastighet i procent. Exploateringsgraden är satt till 30 % per fastighet. Explotaeringsgraden regleras för att säkerställa infiltration av dagvatten. Regleringen görs också för att ny bebyggelse ska passa in med det befintliga. Inom B, ingår även komplementbyggnader såsom garage, förråd och växthus. Inom B regleras även del av ytan med prickmark där marken inte får förses med byggnadsverk. Detta då yta nära gata inte bör bebyggas.

E- Teknisk anläggning

Det finns en befintlig transformatorstation inom planområdets norra del, denna är tänkt att finnas kvar och planeras som E- Teknisk anläggning. Ytan regleras även av en högsta totalhöjd på 4 meter. Ytan regleras också med prickmark. Detta för att en utbyggnad/nyggnad av transformatorstation inte ska kunna ligga nära bostadsfastighet.

4.5 BEFINTLIGT

Planområdet är cirka 2 hektar stort och består av fastigheterna Gissemåla 1:198 och Gissemåla 1:166. Fastigheten Gissemåla 1:198 är stor och bara en del av fastigheten ingår i planområdet. Gissemåla 1:198 ägs av Mönsterås kommun. Inom planområdet delas Gissemåla 1:198 av med en gång- och cykelväg som ger en sydlig del och en nordlig del. Den södra delen består främst av en gräsbeklädd kulllig yta . Den norra delen består av en mindre närlekplats bestående av en gungställning och en fjädergunga. På Gissemåla 1:198 och inom planområdet finns delar av matargatan Mastvägen samt gatan Fallgränd. Mastvägen leder till en förskola som finns belägen norr om planområdet, vilken genererar trafik under morgnar och eftermiddagar på vardagar. Gissemåla 1:198 är i befintlig plan, ”*Förslag till ändring och utvidgning av byggnaddsplanen för Timmernabbens samhälle, fast. Gissemåla 1:8, 1:9 m.fl., Mönsterås kommun, Kalmar län”* (08-ÅLE-1843) från 1978, planlagd som Park eller plantering, Handel och vägmark. Sydväst om den gräsbeklädda ytan finns en mindre grönyta som också tillhör Gissemåla 1:198 och planområdet. Denna grönyta är idag utarrenderad till fastigheten Gissemåla 1:224 i form av ett lägenhetsarrende.

Gissemåla 1:166 ägs av en privatperson och innefattar idag en bostad samt en del för hästhållning av två hästar. Gissemåla 1:166 är i befintlig detaljplan, 08-ÅLE-1843, planlagd som ”GB- Garage och bostadsändamål” som i planbeskrivningen beskrivs som ”*Med GB betecknat område får användas endast för garage och därmed samhörigt bostadsändamål.*”. Detta innebär en begränsning för nyttjandet av fastigheten som bostad. Anledningen till bestämmelsen är att det på fastigheten tidigare har funnits en bensinmack. Sanering efter verksamheten ska, enligt Spimfab (2014), vara gjord och platsen ska därmed inte utgöra några miljörisker. En miljöteknisk undersökning har gjorts som även den inte visade på några föroreningar.

Gissemåla 1:166 angränsar i söder mot Strandavägen som är en av de viktigaste vägarna i Timmernabben. Strandavägen ligger på fastigheten Gissemåla 1:198. Strandavägen är en viktig länk som knyter an till viktiga noder i samhället och sträcker sig vidare norrut längs kusten mot Mönsterås samhälle. Längs med Strandavägen sträcker sig en gång- och cykelväg som bidrar till goda förbindelser i samhället Timmernabben samt till omkringliggande samhällen. Trafikverket är väghållare för gatan, gång- och cykelvägen samt för omkringliggande grönytor. Marken Trafikverket är väghållare för, ligger främst på mark ägd av Mönsterås kommun med undantag för delar av gång- och cykelvägen som ligger på fastigheten Gissemåla 1:166. Vägområdet kring Strandavägen ingår inte i samma befintliga detaljplan som resten av planområdet, den ingår istället i detaljplanen ”*Detaljplan för Gissemåla 1:4, del av Gissemåla 1:198, Timmernabben (söder Strandavägen)”* (0861-P212) från 2012.

4.6 ÄRENDEINFORMATION

Timmernabben är ett långsmalt samhälle som utvecklats längs med kusten. Planområdet är beläget i Timmernabbens västliga mittersta del. Planområdet ligger i nära anslutning till den viktiga gatan Strandavägen, som väster ut leder till Europaväg 22 (E22) och öster ut till resten av samhället Timmernabben och Mönsterås centralort. I planområdet finns matargatan Mastvägen som leder till bostäder samt förskolan Skutan. Mastvägen är rak och bred vilket ger förutsättningar för att framföra fordon i hög hastighet. Vid vanliga tidpunkter för lämning och hämtning av barn till och från förskolan, är gatan relativt vältrafikerad. Vidare finns gatan Fallgränd inom planområdet som leder till bostäder i angränsning till planområdet. Planområdet består av fastigheterna Gissemåla 1:198 och Gissemåla 1:166. Gissemåla 1:198 ägs av Mönsterås kommun och Gissemåla 1:166 ägs av en privatperson.

4.7 ILLUSTRATIONER

Illustrationer för hur planområdet kan komma att se ut. En illustration för om det endast skulle bli småhus/villor samt en för en blandning av småhus/villor och radhus.



Figur 1: Exempel illustration blandning småhus/villor och radhus.



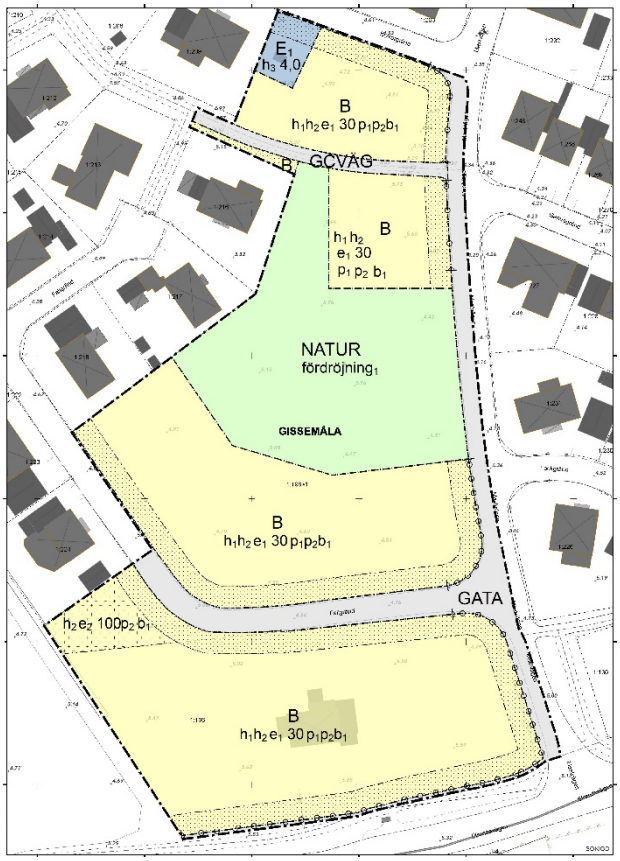
Figur 2: Exempel illustration villor.



Figur: Illustration för att visa en cirka höjd på byggnader i området.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.



5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Detaljplanen är upprättad efter Boverkets föreskrifter, BFS 2020:5 och allmänna råd, BFS 2020:6, som ska tillämpas på detaljplaner som påbörjats efter den 31 december 2021. Planbestämmelserna ska enligt föreskriften tillgängliggöras digitalt. Planbestämmelserna har formulerats efter Boverkets planbestämmelsekatalog och har tilldelats bestämmelsekoder enligt BFS 2020:5. Framtagandet av digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8 görs parallellt med detaljplaneprocessen, och kommer vara digital till antagandet av detaljplanen.

I en detaljplan anger kommunen gränser för vad som är allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Inom respektive område kan planbestämmelser anges som styr hur området får användas. Här följer en närmare beskrivning av de planbestämmelser som finns i plankartan.

GRÄNSLINJER

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA: En gata är främst avsedd för trafik inom en tätort eller trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag tillåts. Användningen tillämpas för de befintliga gatorna i planområdet, och syftar även till att reda en fastlighetsrättslig fråga då ett vägområde sträcker sig över en privatägd fastighet.

NATUR: Användningen natur tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Användningen tillämpas för att säkerställa ett grönområde.

GCVÄG – Gång och cykelväg: Inom markområde för gång- och cykelväg får endast persontrafik förekomma. Det är också möjligt att anordna nödvändig teknisk försörjning såsom el-, telekommunikation-, vatten- och avloppsledningar. Användningen tillämpas för att säkerställa befintlig gång- och cykelväg i planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

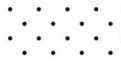
B- Bostäder: Bostäder tillämpas inom kvartersmark, och avsikten är olika former av boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen tillämpas i planen för att möjliggöra för nya bostäder samt reglera användningen för fastighet med befintlig byggnad som nyttjas som bostad.

E1- TRANSFORMATORSTATION: Teknisk anläggning som preciserats till att tillåta transformatorstation. Inom användningsområdet finns idag en befintlig transformatorstation vars fortsatta användning säkerställs genom att reglera området i detaljplanen

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Fördröjning1 – fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 200 m3: Motivet är att säkerställa fördröjningsmagasin för dagvatten. Detta område ligger inom natur och har i dagvattenutredningen pekats ut som lämplig för fördröjning/infiltration av dagvatten.

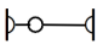
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE: Punktprickad mark innebär att inga byggnader får uppföras inom det prickade området. I detaljplanen används punktprickad mark i kvartersmark som gränsar mot användningen GATA, som en buffertzon på 6 meter för att säkerställa att byggnad inte uppförs i direkt anslutning till gatan. Den används också för en mindre yta som kan komma att fastighetsregleras och tillfalla fastighet med befintlig bebyggelse.



BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE: Korsprickad mark innebär att endast komplementbyggnader får uppföras inom ytan. I detaljplanen används korsprickad mark för mark som, genom fastighetsreglering, kan komma att tillfalla fastighet med befintlig huvudbyggnad.



UTFARTSFÖRBUD: Med planbestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång kan kommunen reglera var utfart ska finnas, utfartsförbud eller att det ska finnas stängsel mot allmän plats. Utfartsförbud används i plankartan för att säkerställa trygga och trafiksäkra gatumiljöer.

e1 0,0 UTNYTTJANDEGRAD: Egenskapsbestämmelsen reglerar största tillåtna byggnadsarea angivet i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadsarea är den totala yta som samtliga byggnader på en fastighet upptar. I detaljplanen regleras exploateringsgraden till 30 procent. Regleringen görs för att säkerställa att mängden hårdgjord yta inte blir för stor.

e2 0,0 UTNYTTJANDEGRAD: Egenskapsbestämmelsen reglerar största tillåtna byggnadsarea angivet som bestämt antal kvadratmeter inom användningsområdet. Byggnadsarea är den totala yta som samtliga byggnader inom användningsområdet upptar. I detaljplanen regleras exploateringsgraden till 100 m2. Regleringen görs för att säkerställa att inte hela marken inom användningsområdet bebyggs.

h1 HÖJD PÅ BYGGNADSVERK: Egenskapsbestämmelse som reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggnad. Nockhöjden är avståndet mellan medelmarknivå till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. I detaljplanen regleras högsta nockhöjd för huvudbyggnad till 5,5 meter. Detta för att anpassa ny bebyggelse utefter befintligt bostadsområde.

h2 HÖJD PÅ BYGGNADSVERK: Egenskapsbestämmelse som reglerar högsta nockhöjd för komplementbyggnader. Nockhöjden är avståndet mellan medelmarknivå till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. I detaljplanen regleras högsta nockhöjd för komplementbyggnader till 4 meter. Detta för att anpassa ny bebyggelse utefter befintligt bostadsområde.

h3 HÖJD PÅ BYGGNADSVERK: Egenskapsbestämmelse som reglerar högsta totalhöjd för transformatorstation. Totalhöjd är definierat som avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnadsverket, eller i planbestämmelsen angivet plan, till högsta punkten på byggnadsverket. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. I detaljplanen regleras högsta totalhöjd för transformatorstation till 4 meter. Detta för att anpassa ny bebyggelse utefter befintligt bostadsområde.

p1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, alternativt byggas ihop med annan huvudbyggnad eller komplementbyggnad i fastighetsgräns: Placeringsbestämmelse som reglerar hur nära fastighetsgränsen fristående huvudbyggnad får placeras. Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.

p2 – Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, alternativt byggas ihop med annan komplementbyggnad eller huvudbyggnad i fastighetsgräns.
Placeringsbestämmelse som reglerar hur nära fastighetsgränsen en komplementbyggnad får placeras. Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.

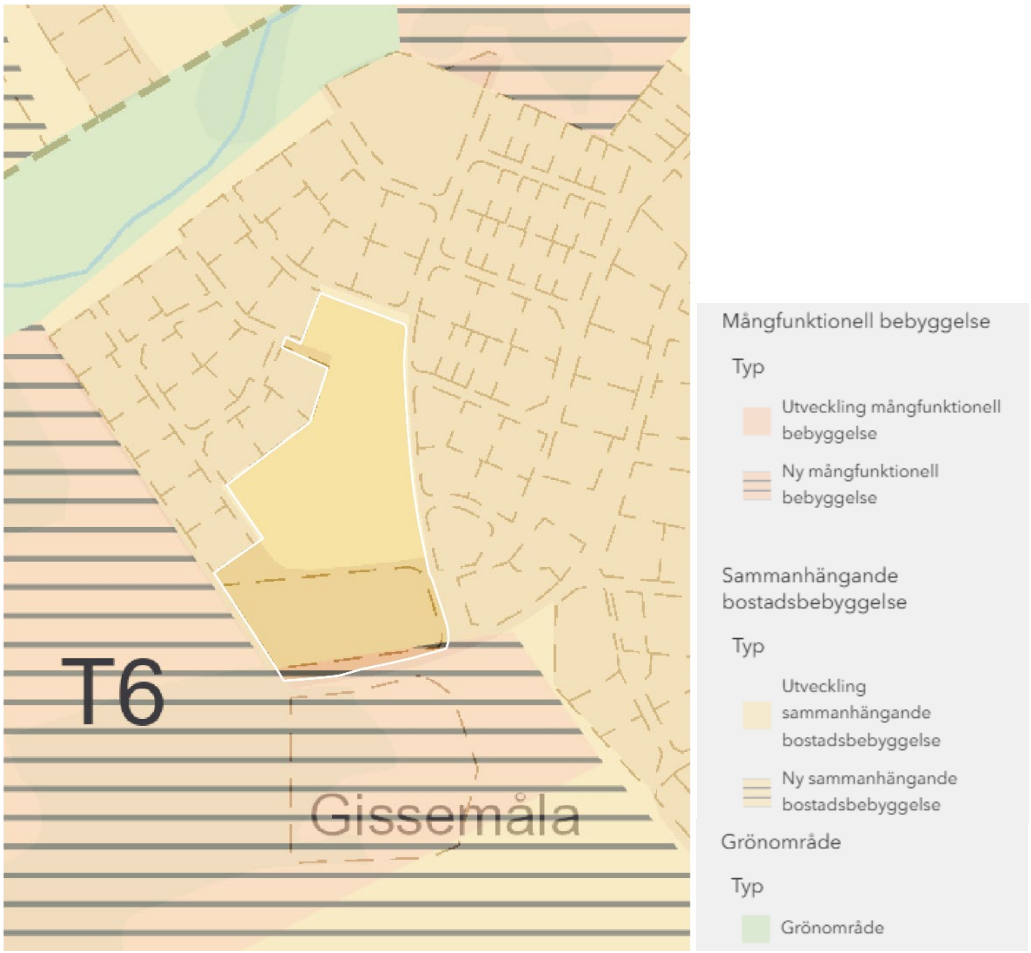
b1 – Källare får inte finnas:
På grund av platsens förutsättningar är det inte lämpligt att tillåta källare.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

I Mönsterås kommuns översiktsplan, *Översiktsplan 2040- med utblick mot 2050*, pekas planområdet ut som ”Utveckling mångfunktionell bebyggelse”. I översiktsplanen finns även en strategi att kommunen ska främja utvecklingen av olika typer av bostäder och blandade upplåtelseformer. Ny bebyggelse ska på ett medvetet sätt förhålla sig till befintliga byggnaders karaktär, något som görs efter en bedömning i varje enskilt fall. Detta för att få en god helhetsbild.



Figur 3: Urklipp ur gällande översiktsplan, Översiktsplan 2040- med utblick mot 2050, antagen 2025.

6.1.2 ORTSANALYS

För Timmernabben finns det en ortsanalys, *Mitt Timmernabben- En anrik pärla där hav möter land* (2023). I ortsanalysen beskrivs Timmernabben som en som en trygg boendeort med historiska anor i närhet till skog, åker och hav. Timmernabben samhälle har vuxit fram längs med kusten på grund av en historia inom rederi- och varvsverksamhet. Efter kustverksamheten minskat i samhället har Timmernabben fortsatt utvecklas längs kusten på grund av en attraktivitet till havet. Timmernabbens framväxtfaktorer har därför resluterat i ett långsmalt samhälle som följer kusten.

Timmernabben ligger beläget precis mitt i mellan städerna Oskarshamn och Kalmar. Detta gör att Timmernabben har en strategiskt bra geografisk lokalisering med närhet till arbetsmarknader i både Kalmar och Oskarshamn. I ortsanalysen beskrivs hur Timmernabben drabbas direkt och indirekt av

omvärldens megatrender. Megatrenderna som nämns är urbaniseringen, globaliseringen, digitaliseringen samt klimatförändringar. I Timmernabben märks urbaniseringen genom att framförallt yngre personer flyttar från samhället till större städer eller storstadsregioner. Globaliseringen och digitaliseringen gynnar Timmernabben genom att arbetsmarknadsregionen vuxit och det finns möjligheter till jobb inom en större radie än tidigare. Det medför bättre förutsättningar för människor att bosätta sig i Timmernabben och kan minska urbaniseringen.

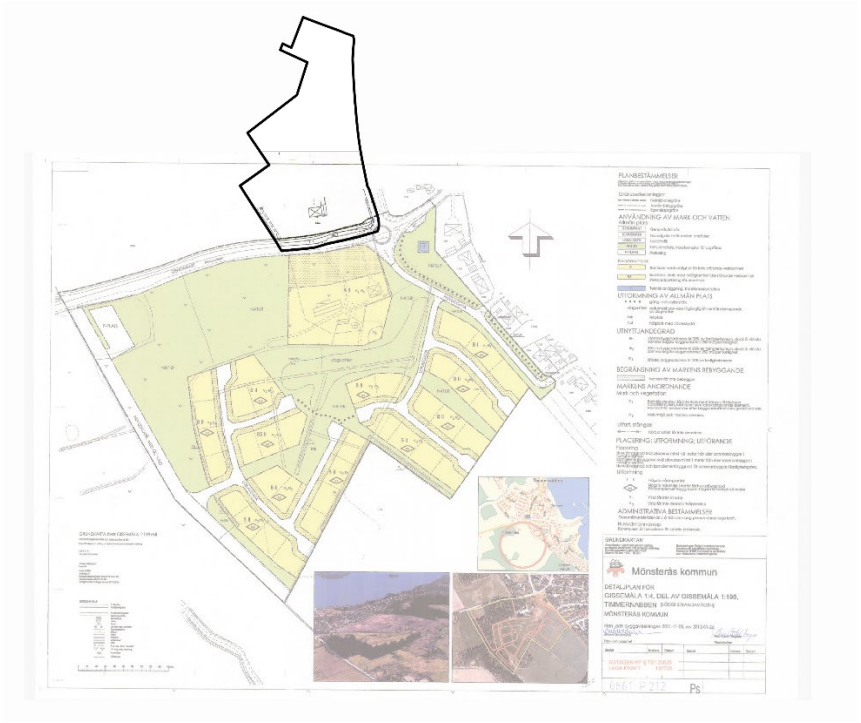
6.1.3 DETALJPLAN

Inom planområdet finns två befintliga detaljplaner, *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Timmernabbens samhälle, fast. Gissemåla 1:8, 1:9 m.fl.*, Mönsterås kommun, Kalmar län, från 1979 (ÅLE-1843) och *Detaljplan för Gissemåla 1:4, del av Gissemåla 1:198, Timmernabben (söder Strandavägen)* (0861-P212) från 2012. Stor del av Gissemåla 1:198 planlagt som park eller plantering. Övriga delar av Gissemåla 1:198 är planlagt som gata eller handel. Marken för handel har inte nyttjats och är i dagsläget en del av grönområdet. Gissemåla 1:166 är planlagt med en äldre bestämmelse som lyder GB, *Med GB betecknat område får användas endast för garage och därmed samhörigt bostadsändamål.* Bestämmelsen är kopplad till platsens historia då det har funnits en bensinmack på fastigheten.

Om detaljplaneförslaget får laga kraft slutar de befintliga detaljplanerna att gälla inom planområdet. Bara de delar som ingår i planområdet upphör gälla, det vill säga äldre planbestämmelser fortsätter att gälla utanför det aktuella planområdet.



Figur 4:Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Timmernabbens samhälle, fast. Gissemåla 1:8, 1:9 m.fl., Mönsterås kommun, Kalmar län, från 1979 (ÅLE-1843)



Figur 5:Detaljplan för Gissemåla 1:4, del av Gissemåla 1:198, Timmernabben (söder Strandavägen) (0861-P212) från 2012.

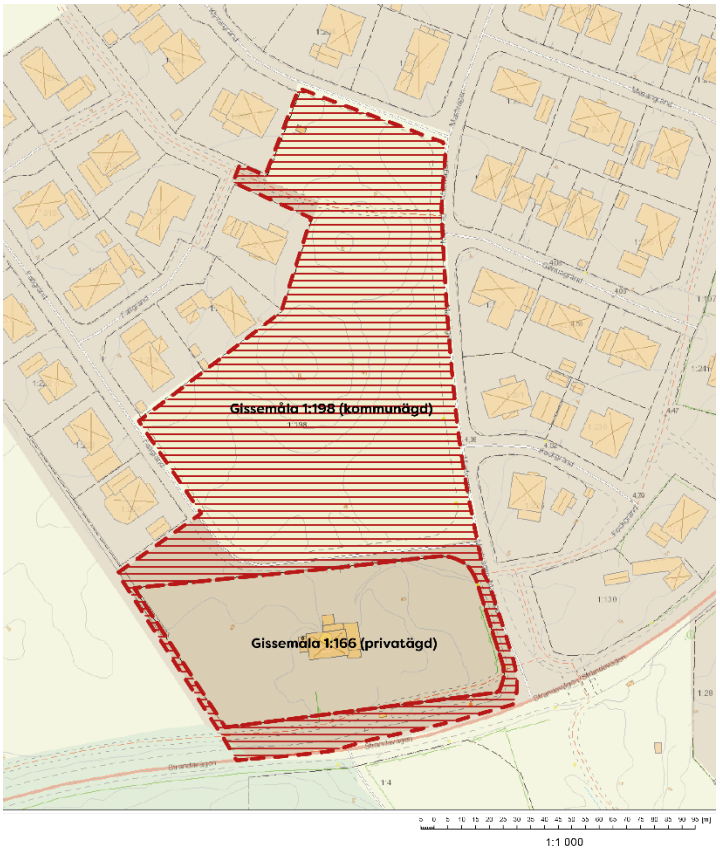
6.1.4 PLANUPPDRAG

Miljö och byggnadsnämnden beslutade 3 oktober 2024 att ge samhällsbyggnadsavdelningen uppdraget att påbörja arbetet med detaljplanen.

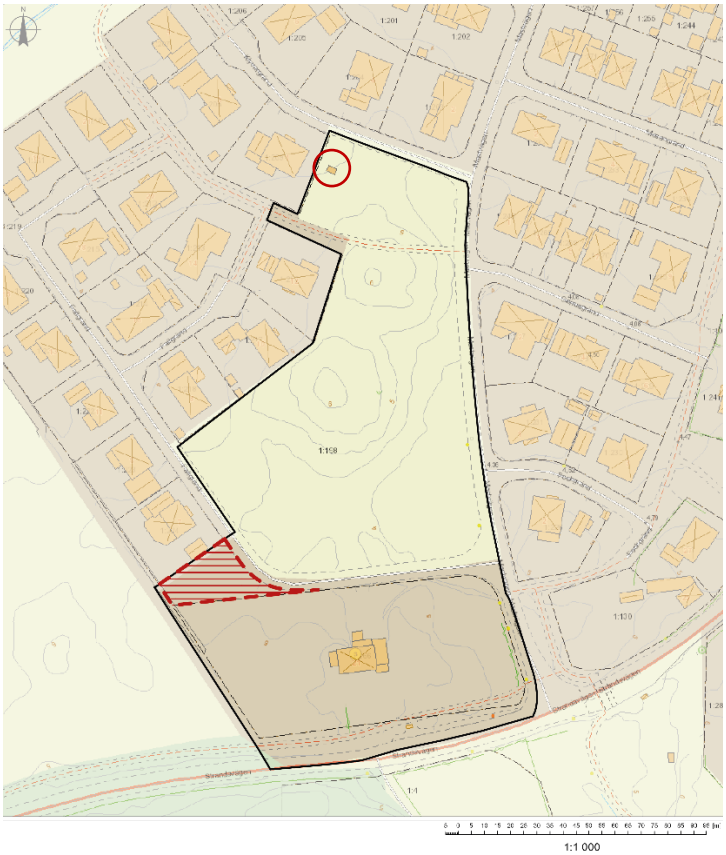
6.1.5 FASTIGHETSINFORMATION

Inom planområdet finns två fastigheter, Gissemåla 1:198 och Gissemåla 1:166.

Gissemåla 1:198 är stor och bara en liten del ingår i planområdet. Gissemåla 1:198 ägs av Mönsterås kommun. En del av Gissemåla 1:198 består av delar av en väg, Strandavägen, där vägmarken har Trafikverket som väghållare. En liten del av den sydvästra delen av Gissemåla 1:198 ingår i ett lägenhetsarrende. Denna arrenderas ut till fastighetsägaren på intilligande fastighet, Gissemåla 1:224. På Gissemåla 1:198 finns även elledningar samt en transformatorstation som Ålem energi ansvarar för. Gissemåla 1:166 är privatägd.



Figur 6: Fastighetsägare. Skrafferat område är kommunägd mark inom planområdet. Området markerad med endast streckad linje är privatägd.



Figur 7: Skrafferat område visar lägenhetsarrendet som finns på Gissemåla 1:198, cirkeln visar befintlig transformatorstation.

6.2 RIKSINTRESSEN

6.2.1 HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet ingår i ett område av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken. Riksintresset högexploaterad kust (MB 4:1 och 4:4) innebär i första hand en begränsning mot utbyggnad av nya fritidshus. Planen bedöms inte strida mot riksintressets syfte. Bedömningen grundar sig på att Mönsterås tätort omfattas av tätortsundantaget enligt Miljöbalken 4:1 2 st.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

I en detaljplan ska det framgå att hänsyn tagits till gällande miljökvalitetsnormer och att planförslaget inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag bestämmelser om miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet enligt miljöbalken.

6.3.1 LUFT

I luftkvalitetsförordning (2010:477) finns miljökvalitetsnormer för luft. Mönsterås kommun har en så pass liten befolkning och är så pass glest bebyggt att bedömningen är att Mönsterås kommun inte är i närheten av att överskrida nivåerna.

6.3.2 VATTEN

År 2000 trädde EU:s gemensamma vattendirektiv i kraft vilket syftar till att säkerställa god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten. Samtliga Sveriges ytvattenförekomster har klassats utifrån ekologisk och kemisk status. Grundvattenförekomsterna klassas utifrån kemisk status och kvantitativ status.

Planområdet ingår i Lövöområdet sek namn (WA17246945), som är en cirka 35 km2 stor kustvattenförekomst av naturlig härkomst (VISS 2024a). Miljökvalitetsnorm för ekologisk status är ”*god ekologisk status 2039*” och för kemisk status ”*god kemisk ytvattenstatus*” med undantag (mindre stränga krav) för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Nuvarande ekologisk status är klassad till ”*måttlig*”. Vattenförekomsten har problem med övergödning där status med avseende på näringsämnen är otillfredsställande medan siktdjupet har måttlig status. För näringsämnen är det framför allt totalmängden fosfor under sommaren som ger sämre status än god. Ekologisk status med avseende på särskilt förorenande ämnen (SFÄ) är bedömd som god. Nuvarande kemisk status är klassad till ”*uppnår ej god*”. Recipienten uppnår ej god status med avseende på bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar, vilka båda överskrider gränsvärde. Gränsvärdet för dessa ämnen överskrids dock i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster och bedöms bero på luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition. Kemisk status med avseende på bly och blyföroreningar, samt kadmium och kadmiumföreningar, bedöms som god.

Angivna punktkällor som påverkar den ekologiska statusen med avseende på näringsämnen är reningsverk, vilka bedöms ha en betydande påverkan på recipientens status. Diffusa källor som anges är jordbruk som också bedöms ha en betydande påverkan.

Som källa för PBDE och kvicksilver anges enbart atmosfärisk deposition som en diffus källa och bedöms ha en betydande påverkan.

Kalmarkustens sandstensformation (WA22382365) är en grundvattenförekomst med en storlek av cirka 1 389 km2 (VISS 2024b). Den sträcker sig längs med Sveriges östra kust, från i höjd med Karlskrona till i höjd med Oskarshamn. Dess kemiska och kvantitativa status är båda i nuläget bedömda som ”otillfredsställande” och målen är att god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ status ska uppnås. För kemisk status råder undantag (tidsfrist till 2027) för klorid.

Otillfredsställande kvantitativ och kemisk status råder båda med avseende på kloridhalter som överstiger riktvärdet. Kloriden kommer från saltvatteninträngning i ett antal brunnar i Blekinge län och förekomsten av klorid indikerar ett överuttag av vatten och därmed att det finns problem med kvantiteten. VA-

förvaltare har även sett en sjunkande grundvattennivå som har svårt att återhämta sig under vinterhalvåret. Som påverkanskällor som riskerar att påverka grundvattenförekomsten negativt anges vattenbruk, kommunala/allmänna vattentäkter samt förorenade områden (bland annat källor till PFAS och EBH-objekt).

6.3.3 BULLER

Vid planering ska det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa, enligt miljökvalitetsnorm i MB 5 kap. 2§. Längs planområdets södra gräns går Strandavägen med högsta tillåtna hastighet förbi planområdet på 50 km/h. Här finns även hastighetsreducerande egenskaper i vägområdet såsom farthinder. Den senaste trafikmätningen på Strandavägen (väg 627) genomfördes 2023 och resulterade i en årsdagsmedelstrafik på 1435 fordon varav ca 61 fordon utgjordes av lastbilar. Genom att använda trafikutvecklingstalet, som trafikverket har tagit fram för Kalmar län, har prognosen för den framtida årsdagsmedeltrafiken för år 2045 beräknats till 1646 fordon, varav ca 79 fordon utgjordes av lastbilar. En bulleruträkning har gjorts för området se ”7.5 Hälsa och säkerhet”.

6.4 MILJÖ

6.4.1 DAGVATTEN

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner på markytan från bland annat hårdgjorda ytor som hustak, vägar, parkering samt mark- och stenläggningar. Dagvatten behöver tas hand om och fördröjas för att undvika tillfälliga översvämningar vid kraftig nederbörd samt säkerställa att vattnet infiltreras innan det når avrinningsområde och recipient. För detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram, *Dagvattenutredning för Gissemåla 1:198 och Gissemåla 1:166* (Sweco, 2025).

SGU:s genomsläpplighetskarta anger medelhög genomsläpplighet i området vilket innebär att dagvatten till viss del kan infiltrera. Detta gäller dock enbart där marken inte hårdgörs eller där man på annat sätt påverkar infiltrationen.

Terrängen inom planområdet är relativt flack förutom den norra delen som är mer kullig. Den största höjdskillnaden utgör cirka 2 meter. Ytlig avrinning sker generellt österut mot Mastvägen. Även omkringliggande mark är relativt flack utan någon nämnvärd kupering och majoriteten av marken utgörs av åkermark eller bostadsbebyggelse.

I området finns befintliga dagvattenledningar. I Fallgränd i den södra delen av planområdet (se Figur 8, Fallgränd är vägen som korsar planområdets södra del) ligger en befintlig BTG 300 som avleder dagvatten västerut och som har släppunkt i Örebäck. Enligt information från Mönsterås kommun har denna ledning begränsad kapacitet och går ofta full redan i dagsläget. Om mer dagvatten ska släppas till denna ledning, till följd av ett genomförande av detaljplanen, behöver dimensionen öka.

I planområdets norra del, där marken idag består av gräsyta, finns ett stråk med VA ledningar som korsar ytan (markerat med X i Figur 8). Planering för flytt av dessa ledningar pågår för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen och ledningarna kommer då istället att förläggas i Mastvägen och i Klyvargränd med avledning västerut.

Då dagvatten inom planområdet planeras infiltrera bedöms inte att befintligt ledningsnät kommer att påverkas av exploateringen mer än vid händelse av större regn än dimensionerande, då bräddning sker till ledningsnätet.



Figur 8: Orienteringsfigur för beskrivning av befintligt dagvattenledningsnät. Exakt placering av ledningsnätet redovisas ej.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 OLYCKOR

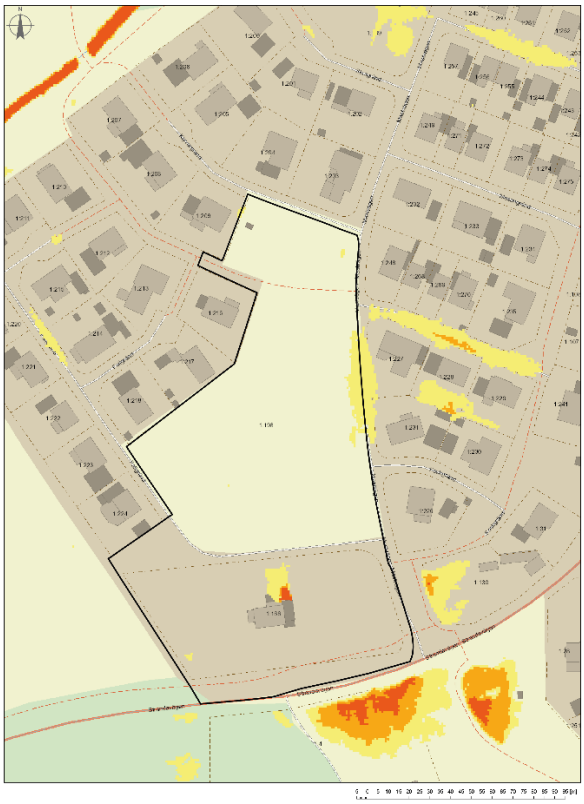
Räddningstjänstens framkörningstid till planområdet är mindre än 10 minuter. Närmsta brandstation finns i Ålem och närmsta ambulanstation likaså. Idag har räddningstjänsten kapacitet till att maximalt bistå med utrymning upp till 11 m höjd. Det finns två brandposter inom planområdet och det finns flera i närområdet.

Inom planområdet går Mastvägen som leder till förskolan Skutan, belägen norr om planrområdet. Mastvägen är relativt lång och bred vilket gör det möjligt att framföra fordon i en hög hastighet. Vid hämtning och lämning av barn på förskolan kan vägen vara vältrafikerad. Mastvägens utformning kan därför utgöra en risk för olyckor mellan trafikanter på gatan.

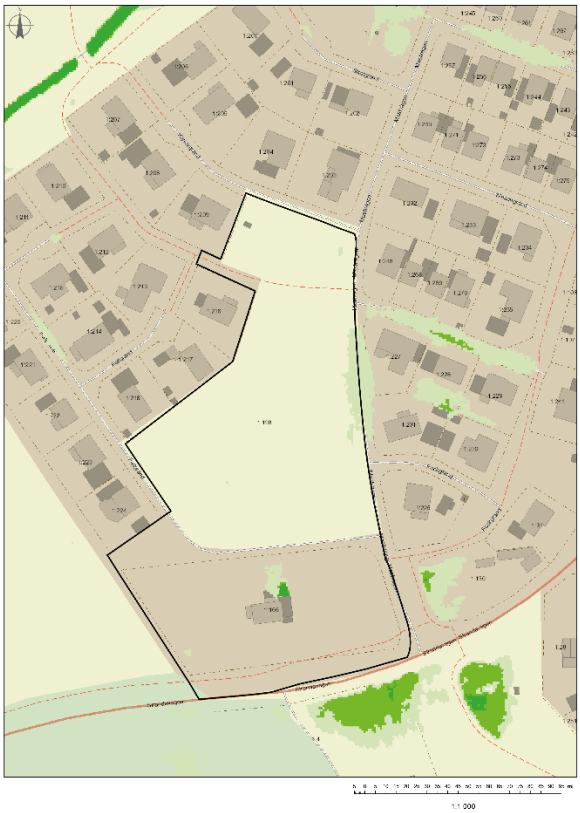
6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Största delen av planområdet riskerar inte att översvämmas enligt kommunens skyfallskartering från 2022. En liten del av befintlig gata i planområdets östra del kan komma att översvämmas något. Likaså kan en liten del på fastigheten Gissemåla 1:166 översvämmas i närheten av befintlig bostad. Det är den enskilde fastighetsägarens ansvar att omhänderta dagvatten på den egna fastigheten. Dagvatten på allmäna platser,

som gata, är kommunens ansvar. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenbrunnar och ledningar finns i gatorna inom och kring planområdet.



Figur 9: Skyfall 100 års regn/55 mm.



Figur 10: 30 års regn/45mm.

6.5.3 EROSION, SKRED & RAS

Planområdet ligger inte inom område med risk för erosion, skred eller ras.

6.6 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000 består planområdets jordart främst av av sandig morän, en liten bit av planområdets sydvästra del består av postglacial sand. Berggrunden är neoproterozoiska och fanerozoiska plattformstäcket och bergarten är sandsten.

En del av planområdet ligger inom området för normalradonmark enligt kommunens radonutredning. Den andra delen ligger inom lågradonmark (se figur).

Inom planområdet, på Gissemåla 1:166, finns, enligt utdrag från Länsstyrelsen i Kalmar läns databas över potentiellt förorenade områden (EBH) en potentiell förorenad mark i riskklass 3. Detta då det tidigare funnits en drivmedelsanläggning (bensinmack) på fastigheten. Enligt en utredning av Spimfab (2014) skulle denna mark däremot inte utgöra någon risk för förorenad mark och det fanns därför inget saneringsbehov. År 2014, när Spimfab utförde sin utredning, gjordes provtagningar på annat sätt än idag, exempelvis prövades inte PFAS. Av den anledningen har en en miljöteknisk undersökning gjorts i planområdet. Undersökningen utgjordes av en översiktlig miljöteknisk markundersökning av jord och grundvattnen. På fastigheten Gissemåla 1:166 utfördes även en kompletterande miljöteknisk undersökning i form av ytliga prover av jord och grundvattenprover.

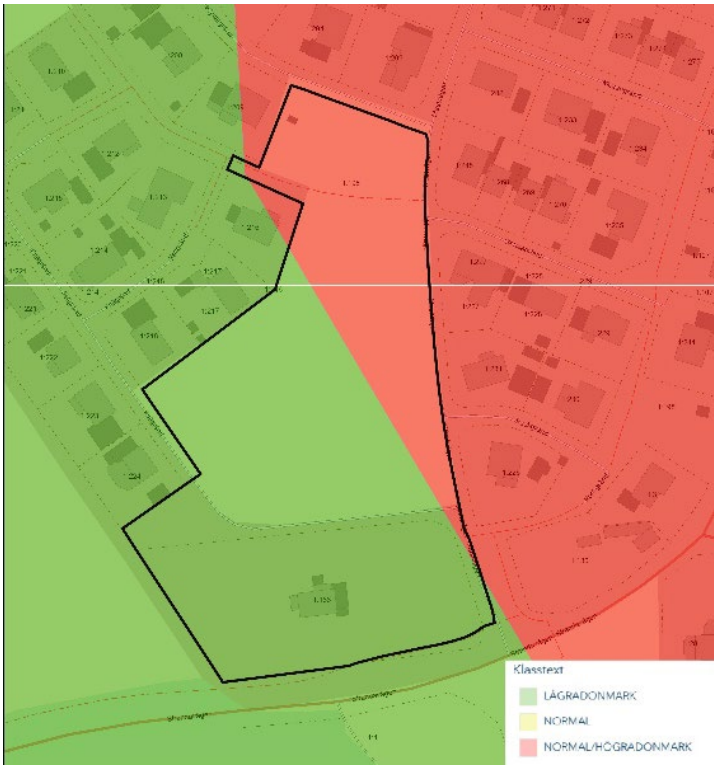
I proverna som togs av jord översteg inte halterna Naturvårdsverkets nivåer för MRR (mindre än ringa risk) eller tillämpbara riktvärden för KM (känslig markanvändning). Känslig markanvändning innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. De flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid, till exempel genom att bo på platsen.

I undersökningen av grundvatten påträffades ingen förekomst av petroleumkolväten eller PFAS-ämnen i något av grundvattenrören på fastigheterna Gissemåla 1:166 och Gissemåla 1:198. Inga höga halter påvisades för metaller i grundvattenröret (25AF03) på fastigheten Gissemåla 1:198. Högst halt påvisades avseende nickel i klass 3 enligt SGU:s bedömningsgrunder, vilket är väl under klass 5 som motsvarar dricksvattennormen. Inte i något grundvattenrör har uppmätta halter påvisats överskrida några tillämpbara riktvärden.

Sammanfattningsvis utgör därav utredda geotekniska förhållanden ingen risk inför detaljplanen.

Inom planområdet finns inga kända riskklassade verksamheter enligt länsstyrelsens identifierade områden för potentiell förorenad mark. Dock är det inte ovanligt inom samhällen att massor har flyttats tidigare och föroreningar kan dyka upp på oväntade platser. Därför ska man alltid vara uppmärksam på slagg, färgskiftningar, luktavvikelser eller andra indikationer på föroreningar vid markarbeten. Enligt MB 10 kap 11§ är fastighetsägare eller den som brukar en fastighet skyldig att genast underrätta tillsynsmyndigheten vid upptäckt av potentiell förorening på fastigheten.

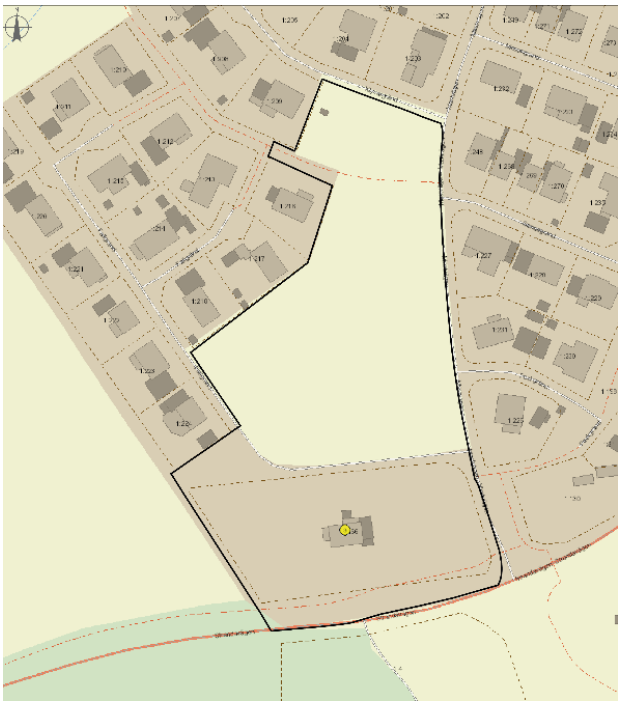
Schaktmassor bör i största möjliga mån återanvändas vid återfyllning inom arbetsområdet. För massor under MRR (mindre än ringa risk) som inte kan återanvändas finns generellt inga restriktioner gällande återfyllning på andra platser än ursprungsplatsen, dock rekommenderas att dialog förs med kommunen där massorna eventuellt kan komma att transporteras och återanvändas.



Figur 11: Radon.



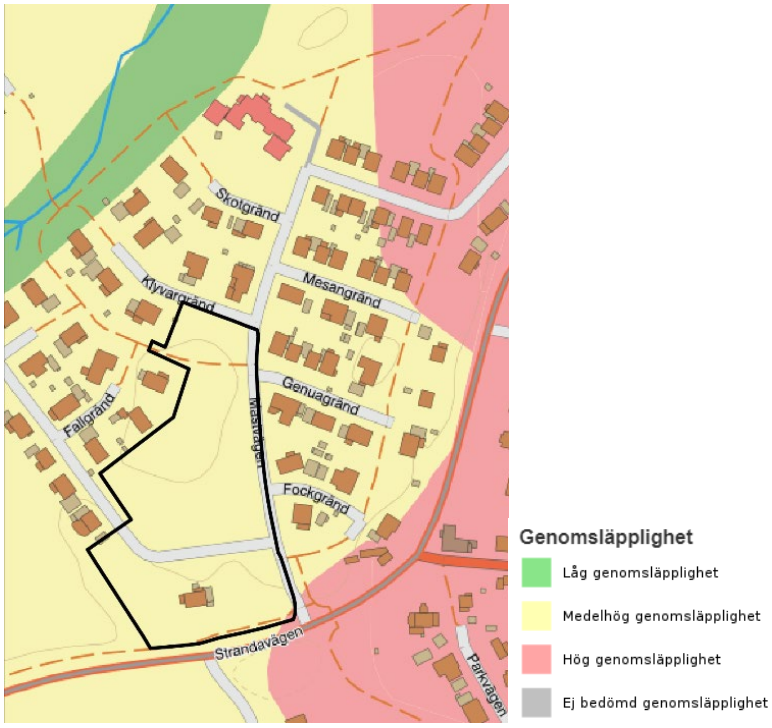
Figur 12: Planområdets jordart.



Figur 13: Potentiellt förorenad mark.

6.7 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet är det medelhög genomsläpplighet. SGU:s genomsläpplighetskarta anger medelhög genomsläpplighet i området vilket innebär att dagvatten till viss del kan infiltrera. Genomsläppligheten i sandig morän bedöms initialt motsvara 0,1 – 10 l/(s, ha).



Figur 14: Planområdets genomsläpplighet.

6.8 FYSISK MILJÖ

Inom planområdet finns en stor grönyta med en anlagd gång-och cykelväg. Grönområdet består delvis av en relativt flack yta och delvist en kullig yta med högt gräs och ett fåtal träd. Träden har inte den stamdiametern eller de andra kvaliteter som krävs för att uppfylla kraven för att bedömas som skyddsvärd. I närheten av planområdet, vid Fågelvägen, finns en större lekplats som erbjuder lekmöjligheter. Gissemåla 1:166 består av ett bostadshus och garage. Inom planområdet finns även delar av gatorna Mastvägen, Fallgränd och Strandavägen.

6.9 KULTURMILJÖ

Inom planområdet eller dess närhet finns inga höga kulturvärden som påverkas av detaljplanen. Befintlig miljö inom och i närhet till planområdet består främst av bostäder. Bostäderna är byggda under olika tidsepoker och är av varierande stil. Varje tidsepok bidrar till en årsring i planområdets karaktär.

6.10 SOCIALA

Det är många som nyttjar gång-och cykelvägarna samt omkringliggande gator som finns i och omkring planområdet för att ta sig till viktiga noder i samhället, exempelvis förskolan. På grönområdet finns idag en av dessa gång- och cykelvägar. Dessa delar av planområdet är därför viktiga att bevara för att gynna spontana möten mellan människor som bor och rör sig i planområdet. Att bevara dessa ting kan bidra positivt till de sociala värdena inom planområdet.

6.11 TEKNIK

I planområdets nordvästra del finns en transformatorstation dit ledningar är kopplade. Inom planområdet finns därför ledningar som kopplas till transformatorstationen.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), där kommunala VA-ledningar försörjer befintliga byggnader med vatten och spillvatten. Idag finns även dagvattenledningar i planområdets norra del och under lekplatsen. Dessa är dock under process att förflyttas till gatan Klyvargränd och kommer därmed inte utgöra något hinder för planförslaget.

Avfallshantering sker enligt anvisningar i kommunens avfallsplan och renhållningsordning.

6.12 SERVICE

I nära anslutning till planområdet finns en förskola. Annan service såsom skola, matbutik, restaurang, badplats, hamnområde och pizzeria finns att nå med goda kopplingar inom en radie av 500 meter.



Figur 15: Figur viktiga noder i samhället.

6.13 TRAFIK

Inom planområdet finns del av gatan Mastvägen, gatan Fallgränd samt del av vägen Strandavägen. Strandavägen sträcker sig över stora delar av Timmernabben. I planområdet ingår endast tillhörande gång- och cykelbana. Strandavägen ingår i Gissemåla 1:198 som ägs av Mönsterås kommun. Strandavägen har Trafikverket som väghållare. Strandavägen bidrar till goda kopplingar inom Timmernabben. Hastigheten på den del av Strandavägen som angränsar till planområdet är 50 km/h.

Mastvägen ligger också på Gissemåla 1:198 och har Mönsterås kommun som huvudman. Mastvägen är en relativt lång, bred och rak gata inom samhället. Mastvägen leder genom småhusområdet till andra småhus och en förskola. Att Mastvägen leder till en förskola gör att gatan kan vara trafikerad vid tillfällen av hämtning och lämning på förskolan. Hastigheten på Mastvägen är 30 km/h. Mastvägen är dock lång och rak vilket skapar möjlighet att framföra fordon i högre hastighet än 30 km/h.

Inom planområdet finns även gatan Fallgränd som är en mindre gata inom bostadsområdet. Fallgränd ligger även den på Gissemåla 1:198 och har Mönsterås kommun som huvudman. Gatan används främst av boende i området. Gatans hastighet är reglerad till 30 km/h.

Inom planområdet finns även en gång-och cykelbana som sträcker sig över den stora grönytan. Denna gång-och cykelbana bidrar till goda kopplingar till andra delar av Timmernabben och är en del av ett större cykelnät.

Sammanfattningsvis är planområdet lokaliserat med goda kopplingar inom Timmernabben samt även för att ta sig vidare till andra omkringliggande orter såsom Ålem och Mönsterås.

6.14 PLANBEREDSKAP

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. Att kommunen har planer färdiga den dagen behovet av nya bostäder ökar är därför viktigt. Att förtäta ett redan befintligt område innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas och bidrar till ett mer hållbart bostadsbyggande.

7 KONSEKVENSER

7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

I planområdets norra del finns en grönyta som ligger i anslutning till en befintlig bostad. Denna yta är i befintlig plan planlagd som park eller plantering. I planförslaget planläggs istället denna yta som bostad. Detta möjliggör för en fastighetsreglering där ytan kan delas upp från Gissemåla 1:198 och istället adderas till närliggande fastighet.

I planområdets södra del finns en gång och cykelbana som tillhör Strandavägen. Denna har till viss del anlagts på fastigheten Gissemåla 1:166 som är privatägd. I planförslaget planeras denna yta därför som gata. Genom att planera ytan som allmän platsmark kan kommunen lösa in marken, under rubrik 8, *Genomförandefrågor,* beskrivs skyldigheter och rättigheter vid inlösen.

I planförslaget planeras det för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på delar av den stora grönytan på Gissemåla 1:198. När eller om det blir aktuellt att exploatera bostäder på platsen kommer det behöva göras avstyckningar. I illustrationen nedan visas ett förslag på eventuell framtida fastightsindelning. I detaljplanen regleras däremot inte fastighetsindelning för att vara flexibel. Flexibiliteten möjliggör för olika typer av fastighetsindelningar vilket är gynnsamt då olika typer av bostadsbebyggelse då möjliggörs, såsom småhus eller radhus.

På mark belägen i planområdets sydvästra del finns ett lägenhetsarrende mellan Mönsterås kommun, som är fastighetsägare (Gissemåla 1:198), och fastighetsägaren till närliggande fastighet, Gissemåla 1:224. I befintlig detaljplan är denna mark planerad som park eller plantering. I planförslaget planläggs istället ytan som bostad för att möjliggöra en fastighetsreglering där denna yta kan, efter överenskommelse mellan fastighetsägare, tillfalla arrendatorn.



Figur 17: Exempel radhus och villor.



Figur 16: Exempel villor.

7.2 RIKSINTRESSE

7.2.1 HÖGEXPLOATERAD KUST

Planförslaget bedöms inte möjliggöra något som påverkar riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken.

7.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte påverkar luft, buller eller vattenkvaliteten i området så att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

7.3.1 LUFT

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i form av småhus, radhus eller kedjehus. Det kan innebära en viss ökning av trafik. Mängden trafik anses dock inte öka så pass mycket att luftkvaliteten eller nivåerna för miljökvalitetsnormer kommer påverkas i den grad att de försämras. Befintlig detaljplan möjliggör för garage på fastigheten Gissemåla 1:198, där det tidigare har funnits en bensinmack. I planförslaget ändras denna planbestämmelse till bostad vilket istället kan anses minska risken för att luftkvaliteten och nivåerna för miljökvalitetsnormerna påverkas negativt.

7.3.2 VATTEN

Mindre stränga krav för PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar råder eftersom det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna till motsvarande god kemisk ytvattenstatus. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och atmosfärisk deposition och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver får dock inte öka. Lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status för PBDE och kvicksilver ska åtgärdas oavsett det mindre stränga kravet för atmosfärisk deposition.

Det aktuella planområdet bedöms inte utgöra någon lokal påverkanskälla med avseende på PBDE eller kvicksilver och bedöms inte negativt påverka recipienternas möjlighet att uppnå MKN med avseende på dessa.

Eftersom kustvattenförekomsten Lövöområdet sek namn bedöms ha måttlig ekologisk status med avseende på näringsämnen (framför allt fosfor) bör arbete med detaljplanen eftersträva att halter och mängder av kväve och fosfor inte ökar till följd av ett genomförande av planen.

Grundvattenförekomsten är främst påverkad av klorid vilket härleds till ett överuttag av vatten i kustnära brunnar i Blekinge. Som möjliga påverkanskällor i övrigt anges bland annat källor till PFAS (brandövningsplatser) och EBH-objekt. Då den aktuella planen inte utgör någon brandövningsplats görs bedömningen att planen sannolikt inte kommer att ha någon negativ påverkan på grundvattnet eller dess möjlighet att nå MKN med avseende på miljöfarliga ämnen. Planen medför inte heller att uttag av dricksvatten som kan leda till ytterligare saltvatteninträngning i förekomsten.

7.3.3 BULLER

Bullernivåerna i området bedöms inte medföra skadliga risker för människors hälsa och inte heller överskrida gällande miljökvalitetsnormer. Detaljplanen medger användningarna bostad, gata, gång-och cykelväg och natur vilket kommer att innebära en viss ökad trafik i området. Det bedöms dock inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnormen för buller överskrids.

7.4 MILJÖ

7.4.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

I samband med en ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. Som stöd för kommunens ställningstagande har en undersökning om planförslaget antas medföra betydande miljöpåverkan upprättats och bifogas i planhandlingarna. Kommunens bedömning är att planen inte

kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

7.4.2 DAGVATTEN

Kommunen förespråkar, enligt antagen VA-plan, lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär åtgärder som syftar till att förhindra eller minska mängden dagvatten. Där LOD tillämpas leds dagvatten inte bort i ledning direkt från stupröret utan vattnet infiltreras vanligen i närliggande mark. Genom att tillämpa LOD minskar dagvattnets belastning på ledningsnät, reningsverk och recipienter. Vid lokalt omhändertagande kan grönytor utnyttjas för utjämning och rening. Andra exempel är växtbeklädda tak och plattsättning med genomsläppliga fogar. Dagvatten från egen fastighet ska omhändertas lokalt.

Ungefär en tredjedel av den befintliga grönytan planeras för bostäder vilket medför mer hårdgjorda ytor. Största byggnadsarea har reglerats till 30 % av fastighetsarean. Detta för att minska risken att hela fastigheten blir hårdgjord av bebyggelse. Risk finns fortfarande att hela fastigheterna blir hårdgjorda i form av platsättning och liknande. För att säkerställa dagvattenhantering har naturområdet reglerats med en bestämmelse för fördröjning, som gör att det i grönytan ska finnas ett fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på 200 m³. Platsen för var fördröjningsmagasinet ska finnas i ytan för natur har inte reglerats. Detta då det inte är fastställt hur grönytan ska utformas, detaljplanen är därför flexibel för att kunna möjliggöra olika typer av lösningar som kan väljas i projekteringsskedet. Det är viktigt att fastigheterna för planerade för bostäder, har en högre höjd för att dagvattnet ska kunna rinna från fastigheterna ner till vägen och naturområdet.



Figur 7-1. Principskiss över förslag på placering av lågpunkt för fördröjning av dagvatten, med pilar som visar föreslagna rinnvägar. Observera att storlek på lågpunkt enbart är en illustration. Lågpunkten bör dimensioneras för att kunna fördröja 200 – 250 m³. Djup och utformning avgör vilken yta som upptas. Ytan som redovisas i figur är cirka 390 m².

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.5.1 OLYCKOR

Byggnader inom planområdet ska placeras eller utformas så att skydd mot brandspridning uppnås. Detta granskas i samband med bygglovet.

Mastvägen som är väl trafikerad under vissa av dygnets timmar kan bidra till olyckor mellan trafikanter genom dess utformning. Genom att planlägga gatan som gata, finns utrymme för hastighetsdämpande åtgärder som kan minska risken för olyckor.

Genom planförslaget möjliggörs för nya bostäder längs med Mastvägen. Det medför att nya utfarter behöver skapas som då vissa av dessa kommer anslutas till Mastvägen. För att undvika olyckor bör dessa utfarter vara så pass långa att eventuella fordon inte behöver backa ut på gatan. Utfarterna bör inte heller placeras närmare än tio meter från korsning. På detta sätt minskar risken för olyckor.

7.5.2 ÖVERSVÄMNING

Kommunen har en skyfallskartering för 30-års regn år 2040 samt 100-års regn år 2100 gjord 2022. I båda scenarierna finns en liten risk för översvämning på Gissemåla 1:198.och bedöms inte utgöra fara för människors hälsa eller säkerhet eller skada på byggnader. Däremot syns det att en liten del intill befintlig bostad på Gissemåla 1:166, kan komma att översvämmas. Dagvattenutredningens skyfallskartering bekräftar kommunens bild av skyfallsanalysen, som inte heller anser det vara någon risk för översvämning som kan skada byggnader eller utgöra fara för människors hälsa eller säkerhet.

7.5.3 EROSION, SKRED OCH RAS

Planförslaget anses inte påverka risken för erosion, skred och ras.

7.5.4 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Enligt PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. En bulleruträkning har därför tagits fram för att utreda Strandavägen som potentiell bullerkälla till planlagd bebyggelse och för att säkerställa att krav på högsta bullernivåer inte överskrids. Den senaste trafikmätningen på Strandavägen (väg 627) genomfördes 2023 för aktuellt avsnitt (5620010) och resulterade i en årsdagsmedelstrafik på 1435 fordon varav ca 61 fordon utgjordes av lastbilar. Genom att använda trafikutvecklingstalet, som trafikverket har tagit fram för Kalmar län, har prognosen för den framtida årsdagsmedeltrafiken för år 2045 beräknats till 1646 fordon, varav ca 79 fordon utgjordes av lastbilar. Historiskt sett har trafiken på Strandavägen varit relativt oförändrad och till och med avtagit något. Man kan därför anse att trafikutvecklingstalet inte är helt applicerbart för den här vägsträckan. Vi har ändå valt att använda oss av trafikutvecklingstalet för att ta höjd för variationer över tid.

Bullerberäkningen har gjorts utifrån beräknad trafikmängd år 2045 samt planförslagets minsta möjliga avstånd mellan bebyggelse och Strandavägen, vilket är 40 meter (vinkelrät avstånd mellan mottagare (befintlig husfasad) och vägmitt). Vägen är 6,3 meter bred och har vägmarkeringar. Strax innan Mastvägen och planområdet ändrar omkringliggande landskap karaktär, från landsbygd till tätort. Högsta tillåtna hastighet förbi planområdet är 50 km/h och här finns även hastighetsreducerande egenskaper i vägområdet såsom farthinder. Förordning (2015:216) i miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för buller från väg- och spårtrafik anger att man inte får överskrida 60dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Bullerberäkningen visar att kraven klaras med resultat på ekvivalent ljudnivå 51dBA samt 70dBA maximal ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Se figur nedan.

Resultat	
Ekvivalentnivå Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 51
Maxnivå, Max 5% överskridanden per dygn Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA 70

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Väg / vägelement	**1**
Antal fordon/dygn	1 646
Andel tunga fordon (%)	5
Medelhastighet (km/h)	50
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50
Vägbredd köryta (m)	6,3
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	40,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Hård
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	--
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	--
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	51,1
Bullertillskott maxnivå (dBA)	69,7

7.6 NATUR OCH FYSISK MILJÖ

7.6.1 GRÖNOMRÅDE

En del av befintligt grönområde inom planen, planeras som natur. Idag består ytan av en gräsbetäckt kulle. Genom att planera området som natur säkerställs gröna värden. Genom bestämmelsen kan grönområdet vara friväxande och få visst underhåll. Det är också möjligt att anlägga mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar samt andra komplement till naturområdets användning. Att bevara delar av grönområdet ses också som ett viktigt inslag för god miljö samt närhet till grönområde i det växande Timmernabben. Inom grönområdet finns också möjlighet till att skapa dagvattenlösning som även den kan bidra till en god miljö.

7.6.2 LANDSKAPSBILD

Idag är Gissemåla 1:198 en öppen grönyta med gräs på en kulle. Genom planförslaget kan delar av grönytan utvecklas med bostäder. Stora delar av den öppna grönytan bevaras genom att planeras som natur. Detta då grönytan ses som ett viktigt inslag i Timmernabben. Landskapbilden förändras därför genom att ett mindre antal bostäder kan tillföras. Vilken typ av bostäder som kan tillföras begränsas för att matcha in med befintliga bostäder som finns runt omkring. Det vill säga småhus, radhus eller kedjehus som inte får vara högre än en till två våningar. Landskapsbilden anses därför inte förändras på ett negativt sätt genom planförslaget, snarare positivt genom att grönytan kan utvecklas och skapa en god miljö på platsen. Befintlig miljö består av bostäder byggda under olika tidsepoker i varierande stil. Miljön inom planområdet och dess närhet får därför sin karaktär i form av årsringar som präglats av dess samtid. Genom att möjliggöra för bebyggelse av nya bostäder kan vår nutid bidra till ytterligare en årsring och planområdets karaktär.

7.7 SOCIALA

Ny bebyggelse ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Framtida bebyggelses invändiga utformning säkerställs i bygglovet.

7.7.1 BARN

Planförslaget kan gynna barn genom att skapa ett tillgängligt grönområde med naturinslag för dem att vistas i. Närhet till och vistelse i grönområden kan stimulera barns lek, fysisk aktivitet och naturkontakt. Vistelse i grönområden med inslag av natur kan också gynna barns lärande. Möjliggörande för ett grönområde kan därför bidra till en bättre hälsa för barn.

Planförslaget möjliggör även för en utveckling av Mastvägen för att minska risken för olyckor. Oskyddade trafikanter som är barn är en grupp som löper stor risk att utsättas för olyckor i trafiken eftersom de inte har ett fullt utvecklat trafiksinne. Hastigheten på Mastvägen är idag 30 km/h men gatan har en utformning som inbjuder till högre hastigheter. Eftersom det finns en förskola strax norr om planförslaget, rör sig många barn inom planområdet och Mastvägen. I planförslaget finns det utrymme för att utföra fartdämpande åtgärder vilket kan gynna barns säkerhet i området.

En barnkonsekvensanalys är nödvändig, görs alltid vid planering där barn kan påverkas. Av barnkonsekvensanalysen som gjorts för detaljplanen framkom att planförslaget inte antas medföra stora risker eller försämrade konskevenser för barn.

7.7.2 JÄMLIKHET

I Timmernabben finns en brist på alternativa boenden för äldre. Befolkningen blir äldre i Timmernabben och många av de äldre kan inte bo kvar i sina småhus. Det är därför av högsta relevans att skapa möjligheter för alternativa boenden som radhus eller kedjehus för äldre. Genom att möjliggöra för alternativa boendende för äldre skapas möjligheter för dem att kunna välja att bo kvar i sin hemmamiljö och inte behöva flytta till annan ort för ett anpassat boende. Detta kan ses som en faktor som bidrar till jämlikhet genom att skapa möjligheter för alla grupper att kunna välja var de ska bo.

7.8 TRAFIK

7.8.1 MOTORTRAFIK

Till följd av att det möjliggörs för nya bostäder i planområdet kan en viss ökning av trafik tillföras. Antalet ökade fordon anses dock inte av en grad som påverkar planområdet eller inttliggande områden negativt. Vid planlagda bostäder längs med Mastvägen kan däremot nya utfarter komma att anläggas. Dessa bör vara så pass långa att fordon inte behöver backa ut på Mastvägen. De bör heller inte ligga närmare än tio meter från korsning. Detta för att minska risken för olyckor.

7.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I planområdet finns två befintliga gång-och cykelvägar, en i grönområdet och en längs med Strandavägen i söder. Dessa planläggs som gång-och cykelväg samt gata i planförslaget för att bevaras. Gång-och cykelvägarna bidrar till goda kopplingar från planområdet till viktiga noder inom Timmernabben samt till omkringliggande orter som Mönsterås och Ålem.

Genom att Mastvägen planeras som gata, finns det även möjlighet att skapa en gångbana alternativt gång- och cykelväg genom att ta delar av körbanan i anspråk. Detta vore möjligt då Mastvägen är nio meter bred.

En sådan åtgärd skulle kunna ses som en fartdämpande åtgärd eftersom det skulle ge ett mindre utrymme för motordrivna fordon att färdas på vilket inte lockar till lika höga hastigheter.



Figur 18: Exempel på alternativ utformning av Mastvägen.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

8.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

8.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Genom att kommunen blir huvudman för allmänna platser får kommunen rätt att lösa in privatägd mark som är planlagd som allmän plats (6 kap. 13–15 §§ PBL). Det innebär även en skyldighet för kommunen att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14–15 §§ PBL).

8.1.2 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Inom planområdet finns gata planlagt i den södra delen. En del av den planlagda gatan består av en del av befintlig gång-och cykelväg som anlagts på en privatägd fastighet, Gissemåla 1:166. Att planlägga denna yta som gata på allmän platsmark gör att denna mark kan ingå i en fastighetsreglering för att privat fastighetsägare inte ska ha den på sin fastighet.

8.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

8.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Konsekvenser av planförslaget kan bli att nya fastigheter bildas, att befintliga fastigheter kan utökas samt att delar av fastigheter kan avstås. I kartan nedan visas hur fastigheter kan förändras.

Gissemåla 1:198

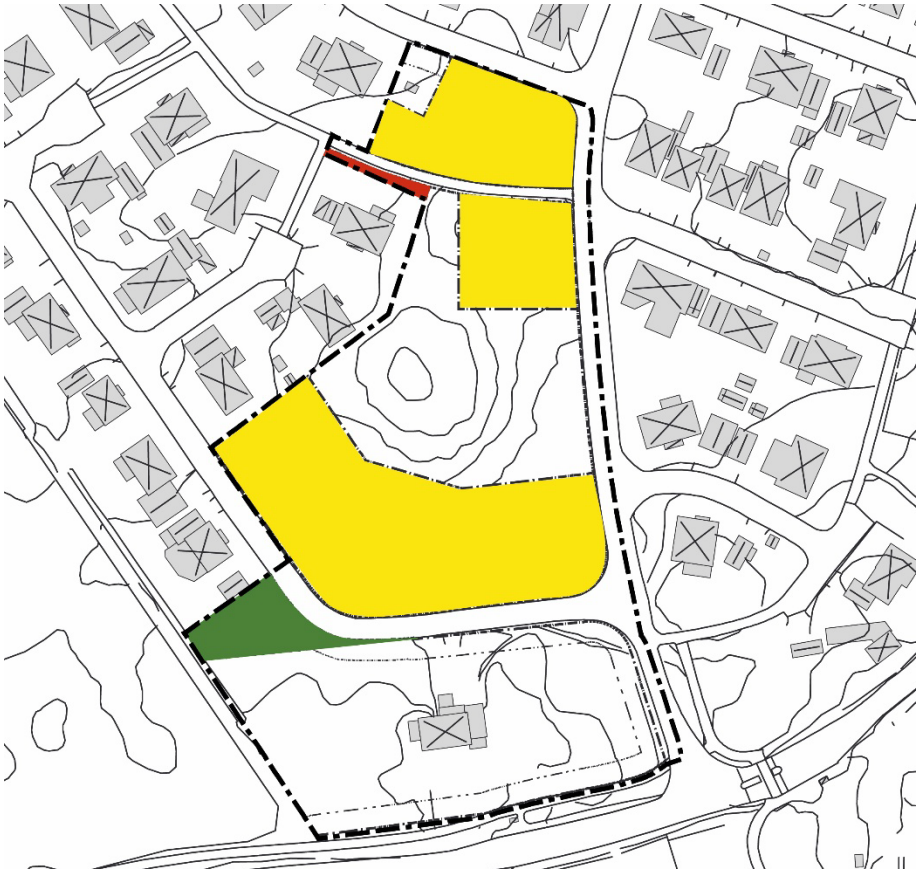
Gissemåla 1:198 är en stor fastighet som sträcker sig över stora delar av Timmernabben. Vid eventuell exploatering av bostäder kommer fastighetsbildningsåtgärder i form av avstyckningar bli aktuellt. Beroende på hur exploateringen blir, om det blir fristående villor, radhus eller kedjehus, kan de nya fastigheterna bli olika stora. Se gulmarkerad yta i figur.

Mark tillhörande Gissemåla 1:198 i nordvästra delen av detaljplanen möjliggörs för försäljning till befintlig fastighet Gissemåla 1:216. Se rödmarkerad yta i figur

Mark i sydvästra delen, som idag arrenderas av ägarna till grannfastigheten Gissemåla 1:224, möjliggörs för försäljning till grannfastigheten. Se grön yta figur.

Gissemåla 1:166

Delar av Gissemåla 1:166 är redan idag ianspråktagen för en gång- och cykelväg och planläggs, likt föregående gällande detaljplan, som allmän platsmark, Gata. Det innebär att marken kan komma ifråga för kommunal inlösen. Se yta markerad i blått.



Figur 19: Förändringar fastighet.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

8.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bygger och bekostar all bebyggelse och anläggning inom kvartersmark i planområdet. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar blir föremål för diskussion med exploatören.

Kostnader samt ansökan för lantmäteriförrättningar ansvarar köparna för.

Exploateringsavtal är inte aktuellt i nuläget.

8.3.2 PLANAVGIFT

Kommunen står för kostnaden att ta fram detaljplanen, kommunen avser därför inte att ta ut planavgift.

8.3.3 ERSÄTTNINGSANSPRÅK

Kommunens bedömning är att planförslaget inte föranleder någon rätt till ersättningsanspråk enligt 14 kap PBL.

8.3.4 INLÖSEN

Mark i planförslaget betecknat som allmän platsmark kan komma ifråga för kommunal inlösen.

8.3.5 DRIFT ALLMÄN PLATS

Mönsterås kommun ansvarar för kostnader av skötsel av allmän plats förutom delar av vägområdet där Trafikverket är väghållare.

8.3.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp.

8.3.7 GATUKOSTNADER

Kommunen avser inte att ta ut gatukostnadsersättning.

8.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.4.1 TIDPLAN

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har framtagits i samverkan med berörda tjänstepersoner från Mönsterås tekniska förvaltning.

Mönsterås den 28 oktober 2026.

Samhällsbyggnadsavdelningen,

Hilma Ottosson
Planarkitekt

Henrik Eriksson
Samhällsbyggnadschef

Tekniska förvaltningen
POSTADRESS Mönsterås kommun, Box 54, 383 22 Mönsterås
BESÖKSADRESS Kvarngatan 2, Mönsterås TFN 010-353 70 00
E-POST teknisk@monsteras.se WEBBPLATS monsteras.se