



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN RÅSNÄS 1:1 TIMMERNABBENS SAMHÄLLE, MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

Planen hanteras med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 16-05-2019 till 13-06-2019. Handlingarna har sänts ut till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt berörda myndigheter, nämnder, förvaltningar och föreningar. Samrådshandlingarna har dessutom funnits tillgängliga i kommunhusets entre, på kommunens tekniska förvaltning samt på www.monsteras.se. Följande yttrande har inkommit:

SAMRÅDSYTTRANDE

PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE

Statliga organ

2019-05-28 Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen avstår från synpunkter angående detaljplan för Råsnäs 1:1, Timmernabben, med anledning av att detaljplanen överensstämmer med Mönsterås översiktsplan och att ärendet ligger utanför Skogsstyrelsens verksamhetsområde.

2019-05-16 Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2019-05-16) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Fastighetsstorlek istället för tomtstorlek

I en egenskapsbestämmelse för kvartersmark används begreppet tomtstorlek. Vid bestämmelser om fastigheters storlek är det enligt PBL endast begreppet fastighet och inte tomt som är möjligt att reglera. Med anledning av detta behöver bestämmelsen omformuleras.

Plankartan kompletteras med ändring av bestämmelse om fastighetsstorlek.

Lantmäteriet vill påminna om begreppet fastighet är ett äganderättsligt begrepp medan begreppet tomt inte har någon

SAMRÅDSYTTRANDE**PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE**

betydelse i äganderättsligt hänseende. Begreppet tomt enligt PBL är "ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål" (definitionen i 1 kap. 4 § PBL.) En fastighet kan vara uppdelad i flera fastigheter. Se gärna en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet.

Minsta avstånd till gräns

Det finns en egenskapsbestämmelse som reglerar minsta avstånd mellan byggnader och tomtgräns. Likt ovan vill lantmäteriet göra planförfattaren uppmärksam på begreppet tomt och fastighet. Avser bestämmelsen fastighetsgränsen måste planbestämmelsen omformuleras.

Plankartan kompletteras genom omformulerad planbestämmelse angående avstånd mellan byggnader och tomtgräns.

Utfartsförbud

Det verkar som att utfartsförbud har placerats mellan gata och natur i södra delen av planområdet, vilket inte är möjligt att reglera enligt 4 kap 9 § PBL.

Plankartan kompletteras och utkörsbudet tas bort.

Egenskapsgränser

Användandet av egenskapsgränserna inom kvarteren får till följd att egenskapsgränserna enbart är gällande i en del av hela kvarteret. En följd av valt förfarande är att enbart en framtida fastighet gäller alla egenskapsbestämmelserna medan det i övrigt är helt fritt. Om syftet var att reglera den faktiska fastighetsindelningen inom kvarteren är annat förfarande önskvärt. En del lösningar innefattar illustrationslinjer, andra använder sig av bestämmelser om fastighetsindelning.

Plankartan kompletteras genom att illustrationslinjer läggs till för att skilja fastigheterna åt inom kvartersmarken.

SAMRÅDSYTTRANDE**PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE**

Utfartsförbud?

Det verkar som att det har placerats en ring liknande ett utfartsförbud i kvarteret i nordöst, i dess nordvästra hörn. Men det finns ingen början eller slut på planbestämmelsen.

Plankartan kompletteras och utkörsförbudet tas bort.

Fastighetsrättsliga frågor

I planbeskrivningen kan det utvecklas rörande vad planens bestämmelser får för konsekvenser för fastighetsägaren. Allmänna platsmarken omfattas av en inlösningskyldighet/ rättighet. Kvarteretsmarken möjliggör avstyckning av nya fastigheter mm.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare diskussion kring de fastighetsrättsliga frågor som detaljplanen väcker.

*Delar av planen som bör förbättras**Placering av planbestämmelser i plankartan*

Det kan noteras att det ibland finns planbestämmelsen högsta byggnadshöjd inom prickmark. Dessutom undrar vi varför det finns en b2 bestämmelse men ingen b1.

Plankartan kompletteras och bestämmelsen b2 ändras till b1.

Grundkartans teckenförklaring

I teckenförklaringen framgår att det finns planområdesgräns mm. Det bör tas bort då det inte ska kunna missuppfattas rörande planens gränser och vad som återfinns i grunkartan.

Plankartan kompletteras och rubriken planområdesgräns tas bort från teckenförklaringen.

2019-06-05 Trafikverket*Samråd*

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en bebyggelseförtätning, bostäder, längst med Strandavägen

Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 627 (Strandavägen) öster om planområdet till vilken gatan som försörjer området ansluts.

Av planbeskrivningen framgår en beräknad trafikökning till följd av ett utbyggt planförslag med upp till ca 90 fordonsrörelser.

För att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur vår anläggning långsiktigt påverkas av planförslaget bör kommunen redovisa ett förtydligande i granskningskedet som tar hänsyn till den tänkta utbyggnaden i förstudien.

Ökad trafik på väg 627 efter att planområdet anslutits kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Innan ett beslut om att anta planen tas måste ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Av avtalet ska ansvarsgränser avseende ägande, drift och underhåll klargöras. Åtgärderna ska finansieras av kommunen/exploatören.

Anslutning

Detaljplanen innehåller en ändring av anslutning till statlig väg. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. Därför behöver det inför granskningskedet fastläggas att anslutningen är lämplig.

I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för

Noteras, planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring den tänkta utbyggnaden.

Noteras, planbeskrivningen kompletteras med information om att anslutning till de statliga vägnätet bekostas av kommunen.

Noteras, planen kommer inte att antas innan ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas.

Dialog har skett med Trafikverket. Platsbesök visar på god sikt samt säkra förhållanden för anslutning av vägen. Enligt överenskommelse kommer kommunen anmäla anslutningen av vägen efter laga kraft.

anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

Övrigt

Planområdets lokalisering med närhet till två befintliga samhällen förbundna med en väg där separat gång och cykelbana anlagts är precis som kommunen lyfter fram ett bra sätt att utnyttja redan befintlig infrastruktur och genomförda ekonomiska satsningar. Alternativa färdmöjligheter så som gång-, cykel- eller kollektivtrafik finns vilket bidrar till att skapa långsiktig hållbarhet.

2019-06-13 Länsstyrelsen

I gällande översiktsplan del 2 Kusten, antagen 2006, redovisas planområdet som mark- och vattenområden där rekreation och rörligt friluftsliv prioriteras. I planförslaget anger kommunen att det funnits planer på att upprätta en temapark i området, vilket inte längre är aktuellt. Därför pekas området idag istället ut som ett mark- och vattenområde där kulturvärden prioriteras. och anses därför överensstämmande med översiktsplanen. Eftersom området ska planläggas för nya bostäder anser länsstyrelsen att det är mycket tveksamt om

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring varför planförslaget stämmer överens med översiktsplanens redovisning av området som mark- och vattenområde där kulturvärden prioriteras.

SAMRÅDSYTTRANDE**PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE**

planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Kommunens ställningstagande behöver därför förtydligas.

Kontroll enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsens synpunkter under hälsa och säkerhet samt strandskydd måste beaktas för att planförslaget ska kunna anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsens synpunkter under upplysningar bör beaktas då de kan påverka genomförandet av detaljplanen.

Undersökning

Länsstyrelse instämmer med kommunen att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning inte behöver upprättas.

*Hälsa och säkerhet**Förorenade områden*

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att det i skogsområden skett dumpning av förorenat avfall. Föroreningar kan inte uteslutas bara för att området inte har varit bebyggt. Det saknas en redovisning om förorenade områden i planhandlingar.

Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Dessa ska motiveras och konkretiseras i planhandlingarna.

Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning,

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet.

SAMRÅDSYTTRANDE

PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE

KM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

Det är jungfrulig mark som föreslås exploateras, med ett tjugotal tomter. Föreslaget planområde ligger nära kusten och söder om området rinner ett mindre vattendrag. Dagvattenhantering och MKN vatten är bra beskrivet i planbeskrivningen. Eventuella dagvattenanläggningar ska läggas där de inte är i konflikt med höga naturvärden. I vissa fall kan dock dagvatten och naturvård kombineras, och på så sätt bli en tillgång för planområdet, om det görs på rätt sätt.

Strandskydd

Kommunen har som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet angett att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken. För att särskilda skäl ska anses föreligga krävs, utöver att åtgärden tillgodoser ett angeläget allmänt intresse, att intresset av att uppföra de aktuella bostäderna inte kan tillgodoses utanför området. Det ska bedömas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet.

Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddat område ska den lokaliseringen väljas i stället (prop. 2008/09:119 s. 106). Kommunen behöver därför göra en lokaliseringsutredning som visar på att en annan placering utanför det strandskyddade området är omöjlig eller i

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med information om att man vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet omedelbart ska underätta tillsynsmyndigheten, kommunen.

Strandskyddet upphävdes på fastigheten Råsnäs 1:1 2019-08-27 av Länsstyrelsen (521-6301-19).

Noteras. Kommunen har utfört en lokaliseringsutredning i den fördjupade översiktsplanen Timmernabben-Mönsterås. Planbeskrivningen utökas med information om varför denna lokalisering är mest lämplig.

SAMRÅDSYTTRANDE**PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE**

varje fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Prövningen av strandskyddet i en detaljplan ska inte ske annorlunda än om den görs genom prövning av en ansökan om dispens från strandskyddet (se prop. 2008/09:119 s. 50 och 119).

Noteras, strandskyddet har blivit upphävt genom en ansökan om dispens från strandskyddet.

Upplysningar

Natur

Eftersom området utgörs helt av naturmark behöver en naturvärdesinventering enligt svensk standard utföras. Den ska göras på fältnivå med detaljeringsgraden detalj och det är bra om man letar extra noga efter grova träd och andra naturvärdesträd. Beroende på vad inventeringen visar kan åtgärden kräva en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken vilken med fördel görs parallellt med detaljplanearbetet.

Det är viktigt att kommunen inte placerar någon dagvattenhantering i områden där det kommer i konflikt med höga naturvärden.

Fornlämningar

Fornlämningsskilderna i stort och lokaliseringen bör innebära att inga idag okända fornlämningar berörs av detaljplanen. Det bör dock finnas med i detaljplanen att om fornlämning kommer fram under pågående markningrepp för markåtgärder inom detaljplaneområdet ska ingreppen avslutas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10§ Kulturmiljölagen.

Notera Planbeskrivningen kompletteras med information om detta. Om det visar sig att fornlämningar kommer fram under pågående markningrepp för markåtgärder inom detaljplaneområdet så ska ingreppen avslutas.

Deltagande

Beslut att avge detta yttrande har fattats av länsarkitekt och chef för samhällsbyggnadsenheten Pär Hansson

efter föredragning av planhandläggare Kerstin Lind Andréasson. I ärendet har även miljöskyddshandläggare Lill Ljunggren, vattenplanerare Eva T Hammarström, naturvårshandläggare Kicki Ringdahl och fornminneshandläggare Daniel Tedenlind deltagit.

Kommunala organ

2019-06-05 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har tagit del av remisshandlingar och gjort en bedömning av brandskyddet, samhälls- och individrisk samt tillgängligheten för utryckningsfordon. Räddningstjänsten vill påtala att insatstiden till planområdet är >15 minuter (inte <10 minuter som är beskrivet i planbeskrivningen).

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

Noteras. Planbeskrivningen omformuleras så att insatstiden blir >15 minuter.

2019-06-06 Kultur- och fritidsnämnden

Nämnden ser positivt på ambitionen att karaktären på bostadsområdet är tänkt att liknas vid en mindre by eftersom det då kan ses som en utveckling av kulturvärdena då mindre byar är vanliga inom Mönsterås kommun. Likaså kan stora lantliga tomter omgivna av skog och jordbrukslandskap både ge möjlighet till en aktiv fritid och att de boende kan ta del av det levande kulturlandskapet eftersom jordbruket i planområdets närhet ska fortsätta brukas. Blandskogen som sparas i utkanterna av planområdet skyddar inte bara bostadsområdet från störningar utan kan också utgöra de skogsbryn där den biologiska mångfalden trivs och utgör även en fin inramning både för åkermarken och för de boende. Det är också bra att kulturlämningarna som finns inom planområdet bevaras och skyddas genom planbestämmelser eftersom de visar på platsens historia. Vid anläggning av

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med information om att grunden till stenmuren inte bör rubbas, så att den kan bevaras i långa tider framöver.

SAMRÅDSYTTRANDE**PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE**

den tillfartsväg, den befintliga grusvägen som är tänkt att breddas, vilken kommer leda trafiken in till och från området är det dock viktigt att det görs på ett sådant sätt att grunden till stenmuren inte rubbas så att även den kan bevaras i långa tider framöver.

Sammanfattning

Totalt har 6 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 kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkt, plankartan kompletteras och bestämmelsen b2 ändras till b1.
- Plankartan kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkt och utkörsförbudet i plangränsen tas bort.
- Plankartan kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkt, illustrationslinjer läggs till för att skilja fastigheterna åt inom kvartersmarken.
- Plankartan kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkt, planbestämmelsen angående avstånd mellan byggnader och tomtgräns omformuleras.
- Plankartan kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkt, bestämmelsen om tillåtna fastighetsstorlek omformuleras.

Justering och komplettering av planbeskrivningen rörande:

- Planbeskrivningen kompletteras med Kultur- och fritidsnämndens yttrande. Informationen förtydligas angående att stenmurens grund inte bör rubbas i och med genomförandet av att förstora öppningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med Räddningstjänstens yttrande angående att insatstiden är >15 minuter.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Länsstyrelsens yttrande angående fornlämningar. Om det visar sig att fornlämningar kommer fram under pågående markgrepp för markåtgärder inom detaljplaneområdet så ska ingreppen avslutas.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om lokaliseringsutredningen som skedde under den fördjupade översiktsplanen Mönsterås-Timmernabben.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Länsstyrelsens yttrande om att man vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet omedelbart ska underätta tillsynsmyndigheten, kommunen.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Länsstyrelsens synpunkter med information om vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Samt en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Länsstyrelsens synpunkter och förtydligas angående varför planförslaget inte stämmer överrens med översiktsplanens redovisning av området som mark- och vattenområde där kulturvärden prioriteras.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Trafikverkets synpunkter med information om att anslutning till de statliga vägnätet bekostas av kommunen.
- Planbeskrivningen kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkter med en tydligare diskussion kring de fastighetsrättsliga frågor som detaljplanen väcker.

Mönsterås kommun den 23 oktober 2019. Rev. 2019-12-11.

Martina Kleregård
Planarkitekt