



Antagen av BN §163/2021-12-09  
Laga kraft 2022-01-07

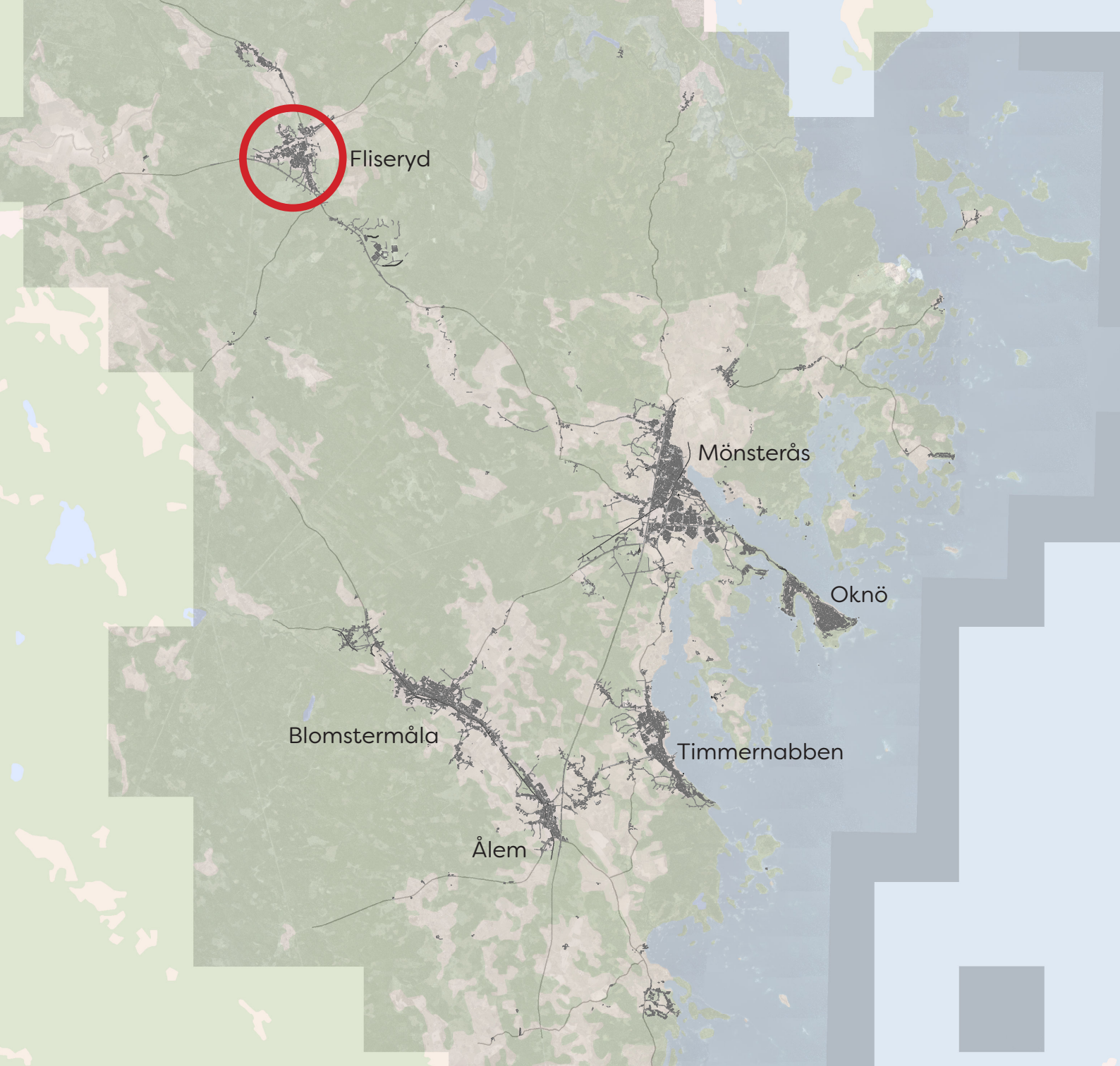
Detaljplan för Åby 3:23 och 3:27  
Fliseryd samhälle,  
Mönsterås kommun  
Dnr 2021/594

# DETALJPLAN FÖR ÅBY 3:23 OCH 3:27

FLISERYD SAMHÄLLE,  
MÖNSTERÅS KOMMUN, KALMAR LÄN

## PLANBESKRIVNING





Detaljplanarbetet bedrevs ursprungligen med ett begränsat förfarande men på grund av inkomna synpunkter under samrådet ändrades detta till standardförfarande. Planförslaget har därför varit ute på två remissrunder: samråd och granskning. Det fanns då tillgängligt på kommunens hemsida, i kommunhusets entré, på Tekniska förvaltningen samt på Mönsterås bibliotek.

*Adress:*  
Tekniska förvaltningen  
Mönsterås kommun  
Box 54  
383 22 Mönsterås

*Kontakt handläggare:*  
Kajsa Engman  
Planarkitekt  
kajsa.engman@monsteras.se  
0499-17479



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING</b>	<b>4</b>
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Tidplan	5
Planhandlingar	5
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>6</b>
Bakgrund och uppdrag	6
Planens syfte	6
Förenligt med 3, 4 & 5 kap, MB	6
<b>PLANDATA</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägoförhållanden	7
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>8</b>
Översiktsplanen	8
Gällande detaljplaner	8
Riksintressen, strandskydd och fornlämningar	8
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	9
<b>PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>9</b>
Platsens historia	9
Natur- och kulturmiljö	9
Geotekniska förhållanden	10
Bebyggelse & byggnadskultur	10
Gator & trafik	11
Förorenad mark & radon	11
Risk, säkerhet och högt vattenstånd	11
<b>PLATSENS FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>11</b>
Miljö kvalitetsnormer	11
Planbestämmelser	12
<b>GENOMFÖRANDE</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	13
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>14</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>	<b>14</b>

# INLEDNING

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

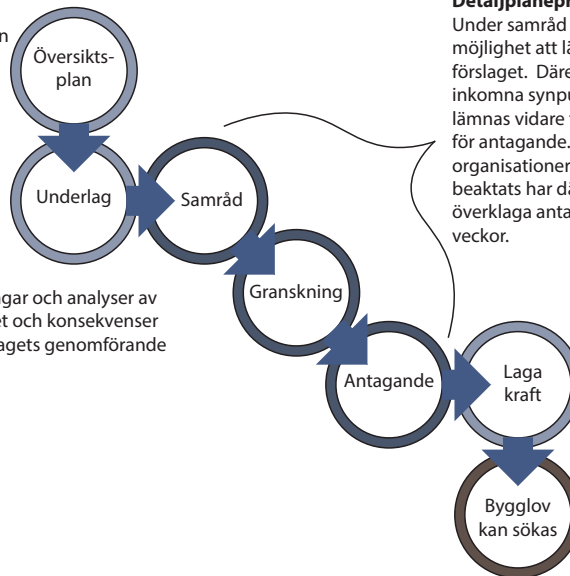
En detaljplan reglerar användningen av mark- och vattenområden och redovisar områden för allmän platsmark, kvartersmark och vatten. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och 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 avvikelserna. 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.

## PLANPROCESSEN

Översiktsplanen är vägledande i alla detaljplanearbeten



Ex. Utredningar och analyser av planområdet och konsekvenser av planförslagets genomförande

### Detaljplaneprocessen

Under samråd och granskning finns möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter beaktas om möjligt inkomna synpunkterna och planen lämnas vidare till kommunfullmäktige för antagande. Berörda personer och organisationer vars synpunkter ej beaktats har därefter möjlighet att överklaga antagandebeslutet inom tre veckor.

Lagakraft innebär att detaljplanen blir juridiskt bindande.

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 i miljö- och byggnadsnämnden ställs det slutliga 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 eller kommunfullmäktige. Efter antagande har sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som ej fått sina yttranden tillgodosedda, under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Det är därmed en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att kunna överklaga planen.

## TIDPLAN

Detaljplanen var ute på samråd från och med 2021-10-04 till och med 2021-10-25 samt granskning från och med 2021-11-11 till och med 2021-11-25. Under båda remissrundorna fanns planhandlingarna tillgängliga och utställda i kommunhusets entré, på kommunens tekniska förvaltning samt på hemsidan: [www.monsteras.se](http://www.monsteras.se). I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet har alla inkomna synpunkter sammanställts och kommenterats.

Uppdragsbeslut: 2021-06-23

Samrådsbeslut: 2021-09-30

Granskningsbeslut: 2021-11-10

Antagandebeslut: 2021-12-09

Lagakraft: 2022-01-07

## PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Undersökning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

# PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

## BAKGRUND OCH UPPDRAG

Mönsterås kommun äger fastigheten Åby 3:23 som hyrs ut för bostadsändamål medan grannfastigheten Åby 3:27 ägs av den ideella föreningen Fliseryds IF som vill sälja fastigheten. Gällande detaljplan reglerar användningen för båda fastigheterna till allmänt ändamål. Detta begränsar möjligheten till försäljning och därför behöver en ny detaljplan som ger möjlighet till bostadsändamål tas fram. Fliseryds IF har 2021-09-10 beviljats ett tillfälligt bygglov för att använda fastigheten som bostad.

## PLANENS SYFTE

Syftet är att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Åby 3:23 och Åby 3:27 vilken ändrar den befintliga markanvändningen allmänt ändamål till bostadsändamål.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 & 5 KAP, MB

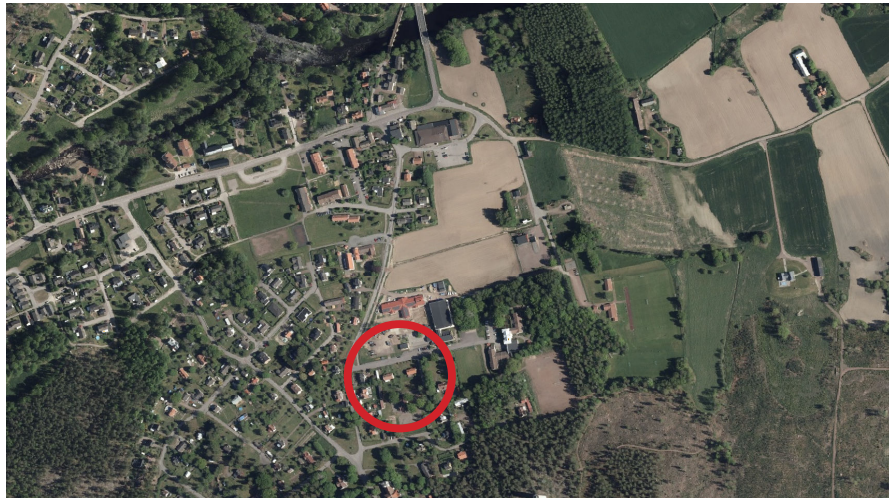
De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden (MB kap. 3).
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet (MB kap. 4).
- Medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids (MB kap. 5).

# PLANDATA

## LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget vid Ekåsavägen i centrala Fliseryd och består av två fastigheter. Närområdet består främst av lägre villabebyggelse med Fliseryds skola på norra sidan om Ekåsavägen och Ekåsa servicecenter strax öster om planområdet. Cirka 500 meter norr om planområdet slingrar Emån och 200 meter söderut återfinns Fliseryds kyrka.



*Planområdets läge i Fliseryd.*



*Planområdets omfattning.*

AREAL

Den totala arealen uppmäts till cirka 3000 m<sup>2</sup>.

MARKÄGO-  
FÖRHÅLLANDEN

Mönsterås kommun äger Åby 3:23 och Fliseryds IF äger Åby 3:27.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## KOMMUNALA BESLUT

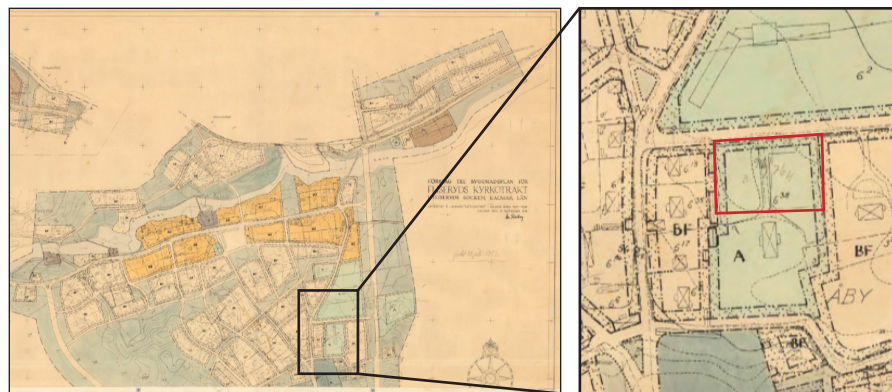
Miljö- och byggnadsnämnden har i beslut daterat 2021-06-23 gett samhällsbyggnadsavdelningen uppdraget att påbörja planarbetet.

## ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Mönsterås Översiktsplan, Del 3 - Inlandet, antagen 2012, är den största delen av Fliseryds samhälle redovisat med beteckningen B, befintligt bebyggda områden. Den befintliga verksamheten prioriteras och vidare utveckling ska i möjligaste mån anpassas till befintlig bebyggelse och miljö. Gällande detaljplaner ska följas eller ändras.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet omfattas idag av ”Byggnadsplan för Fliseryds kyrkotrakt” från år 1951, med beteckningen 08-FLI-520. Enligt gällande byggnadsplan är området planlagt som allmänt ändamål (A) i ljusblått. De ofärgade områdena direkt väster och öster om planområdet är belagta med beteckningen BF. B står för bostadsändamål och F står för att dessa områden endast ska bebyggas med fristående hus.



1951 års byggnadsplan och det aktuella planområdet.

## RIKSINTRESSEN, STRANDSKYDD & FORNLÄMNINGAR

Planområdet är beläget i utkanten av avrinningsområdet för Emån, vilket omfattas av riksintresset Skyddade vattendrag (4 kap 6 § MB). Den tillhörande beskrivningen förklarar att vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål inte får utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, enligt fornminnesregistret.



## PLANENS BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av detaljplaner, plan och bygglagen PBL 4 kap 34 § samt miljöbalken MB 6 kap 11, 12 och 16 §§, ska kommunen genomföra en bedömning om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet måste en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Som stöd för kommunens ställningstagande har en undersökning, daterad 2021-09-09 upprättats och bifogas planhandlingarna. Planförslaget medför en ändring av markanvändningen från allmänt ändamål till bostadsändamål samt en utökning av byggrätten.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan för området.

# PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

## PLATSENS HISTORIA

Området karaktäriseras till stor del av Fliseryds skola som ligger direkt norr om planområdet. I byggnadsplanen från år 1951 syns den planlagda skolbyggnaden men området har varit knuten till skolmiljö betydligt längre än så. Redan år 1865 beslutades att en större skola skulle byggas inom det distrikt som Åby tillhörde, vilken uppfördes några år senare. Under de kommande decennierna utvecklades skolverksamheten och det har bland annat funnits både fortsättningsskola, småskola och folkhögskola. Planområdet är betecknat som allmänt ändamål men då Åby 3:27 tidigare ägts av Fliseryds skoldistrikt har fastigheten använts som lärarbostad.

## NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Fliseryd samhälle karaktäriseras i stora drag av barrskogsbygd och ålandskap vilket också kan ses i planområdets närhet. Emån är belägen cirka 500 meter norr om planområdet och strax österut återfinns mindre skogsområden samt åkermark. Större skogsområden återfinns cirka 200 meter söderut, i närområdet runt Fliseryds kyrka. Kyrkan har under lång tid haft en central ställning i bygden, både vad gäller det andliga och det gemensamma livet i socknen. Den nuvarande kyrkan är byggd mellan åren 1816-1818 då den tidigare kyrkan brann ned år 1811. Dock är kyrkan nyrenoverad sedan 2012-2013 till följd av fukt- och mögelskador.



*Fliseryds kyrka i mitten av bilden tillsammans med den röda skolbyggnaden på högerkanten och skogen som omgärdar samhället.*

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets berggrund utgörs av granit och jordarten är sandig morän. Genom samhället sträcker sig den flacka Fliserydsåsen som endast höjer sig några meter över den omgivande terrängen. Det område som detaljplanen avser består av relativt plan mark med en höjdskillnad på endast 1 meter. År 1985 gjorde Länsstyrelsen en översiktlig grusinventering kopplad till delar av åsen. Grusinventeringen bestämde åsen till klass 2, särskilt skyddsvärd, men det aktuella planområdet inkluderades inte i inventeringsområdet.

## BEBYGGELSE & BYGGNADSKULTUR

Inom detaljplaneområdet finns två bostadshus från 1950-talet. Husen tillhör ett mindre villakvarter om 12 hus som avgränsas av Ekåsavägen i norr, Kyrkvägen i väster och Movägen i söder.



*Här syns Fliseryds skola i rött, högst upp till vänster i bild, tillsammans med villaområdet där planområdet är beläget.*

Planområdet ingår i Kulturminnesvårdsprogram för Mönsterås kommun men i programmet nämns ingenting skyddsvärt i planområdet eller i närområdet. Vid eventuell utveckling eller exploatering ska denna dock ske i den omfattning som är förenlig med god byggnadstradition, enligt översiktsplanen.

## GATOR & TRAFIK

Fastigheten Åby 3:23 har sin in- och utfart norrut mot Ekåsavägen, vilken inte ingår i planområdet. Åby 3:27 har sin in- och utfart mot en mindre väg som leder till Fliseryds förskola, öster om planområdet. Österut är Ekåsavägen en återvändsgränd som trafikerar till och från Servicehuset Ekåsa samt Fliseryds skola. Västerut ansluter Ekåsavägen till Kyrkvägen där det även finns bussförbindelse.

## FÖRORENAD MARK OCH RADON

Då detaljplaneområdet är beläget på Fliserydåsen ligger det inom området för normal/högradonmark. Därför bör mätningar göras för att fastställa aktuella radonhalter vid exploatering av området.

## RISK, SÄKERHET OCH HÖGT VATTENSTÅND

Enligt kommunens scenarier om högsta och lägsta medelvattenstånd för 100 år framåt föreligger ingen risk för området.

# PLATSENS FÖRÄNDRINGAR

## MILJÖKVALITETS-NORMER

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Detaljplaneförslaget medför inga större förändringar mer än att användningen ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål samt att byggrätten utökas. Då detaljplanen inte bedöms medföra någon ökad trafikmängd eller större exploatering bedöms detta i sin tur inte påverka luftkvaliteten eller bullernivåerna i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Planområdet är beläget i utkanten av Emåns avrinningsområde där Emåns ekologiska status bedöms till måttlig medan den kemiska statusen bedöms till god kemisk ytvattenstatus. Dock med undantag av kadmium och kadmiumföreningar. För dessa ges tidsfrist till 2027 då det bedömts vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till godtagbara

nivåer. Undantag ges också kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter där mindre stränga krav gäller. De befintliga fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp medan dagvattnet omhändertas lokalt genom infiltration. Då ingen större exploatering planeras bedöms planförslaget inte medföra någon påverkan på vattenkvaliteten.

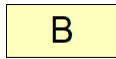
Kommunen gör därför bedömningen att planförslaget inte påverkar luft-, buller- eller vattenkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

## PLAN- BESTÄMMELSER

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. Nedan följer en närmare beskrivning av de planbestämmelser som återfinns i plankartan.

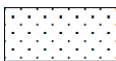
### KVARTERSMARK

#### **B (Bostäder)**



Bostäder tillämpas inom kvartersmark, och innebär olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER, KVARTERSMARK



Marken får inte förses med byggnad.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.



Största takvinkel är angivet värde i grader.

$e_1$  160

Största byggnadsarea är angivet värde i  $m^2$  per egenskapsområde.

$p_1$

Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 4,5 meter.

$p_2$

Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

$b_1$

Källare får inte uppföras vid nybyggnation eller tillbyggnad.

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag antagandebeslutet vunnit 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 fastighetsägare har rätt till ersättning.

Mönsterås kommun ansvarar för detaljplanens genomförande.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Planekonomi**

Mönsterås kommun och Fliseryds IF bekostar hälften var för framtagandet av detaljplanen, om vilket ett planavtal har skrivits. Fastighetsägarna bekostar all eventuell fastighetsreglering, ny bebyggelse eller anläggning på kvartersmark inom planområdet. Detsamma gäller utredningar och åtgärder så som flytt och utbyggnad av ledningar.

### **Driftkostnader**

Detaljplanen medför ingen planläggning till allmän platsmark och därmed inte heller några utökade kostnader för kommunens drift och underhåll.

## FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget avser att cirka 3000 m<sup>2</sup> mark planlagd som allmänt ändamål ändras till kvartersmark för bostadsändamål. Planförslaget medger förutom förändrad markanvändning även en utökning av byggrätten för Åby 3:23 och 3:27 med 60 m<sup>2</sup> vardera.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## EKONOMISKA FRÅGOR

Planförslaget avser endast mindre förändringar och överensstämmer med de intentioner som presenteras i Mönsterås Översiktsplan *Del 3 - Inlandet*. Översiktsplanen finns tillgänglig på [www.monsteras.se](http://www.monsteras.se).

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte gjorts. Se närmare i bilagan *Undersökning - om planen antas medföra betydande miljöpåverkan*.

# MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mönsterås den 29 november 2021.

Samhällsbyggnadsavdelningen,

Kajsa Engman  
Planarkitekt

Henrik Eriksson  
Samhällsbyggnadschef