



VÄSTERVIKS  
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning  
Enheten för samhällsbyggnad  
Upprättad 2024-01-19

ANTAGANDEHANDLING  
DNR: 2020/3



## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **DETALJPLAN FÖR**

Del av Västervik 3:44, Breviksplan

**Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**

HANDLINGAR .....	4
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner .....	4
Planprocessen .....	5
PLANBESKRIVNING .....	8
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE .....	8
Bakgrund.....	8
Syfte .....	8
PLANFÖRSLAG .....	9
Områdesbeskrivning .....	9
Areal.....	9
Markägoförhållanden .....	9
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning .....	10
Plankarta och bestämmelser.....	13
Plankarta.....	13
Bestämmelser .....	14
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.....	15
Kvartersmark.....	15
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark .....	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	17
Administrativa bestämmelser.....	18
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	19
Tidigare ställningstaganden .....	19
Intressen .....	20
Bebyggelse .....	22
Stadsbilden .....	23
Natur, vegetation.....	23
Rekreation.....	23
Offentlig och kommersiell service .....	24
Gator och trafik.....	25
Mark, vegetation, Geoteknik .....	26
Hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning.....	29
Klimatanpassning.....	29
PLANENS KONSEKVENSER .....	35
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	35

Genomförandepåverkan.....	36
Miljökonsekvenser .....	38
Sociala konsekvenser .....	39
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	41
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	41
Planförfarande.....	41
Tidplan .....	41
Genomförandetid .....	41
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	41
Avtal m.m.....	41
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	42
Fastighetsbildning.....	42
Servitut.....	42
Gemensamhetsanläggning .....	42
TEKNISKA FRÅGOR .....	42
Teknisk försörjning.....	42
Brandskydd .....	43
Gator, parkering.....	43
Arkeologi.....	43
Tekniska utredningar .....	43
EKONOMISKA FRÅGOR.....	43
Plankostnadsavtal .....	43
Planavgift .....	43
Anslutningsavgifter .....	44
Utredningar.....	44
Byggnation och rivning .....	45
Markföroreningar .....	45

## HANDLINGAR

---

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2023-11-15)
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) (2023-11-15)
- Illustrationskarta (2023-11-15)

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan (2022-03-01)
- Fastighetsförteckning (2023-03-21)
- Granskningsutlåtande (2023-11-15)
- Granskningsutlåtande (2023-03-13)
- Samrådsredogörelse (2022-09-06)
- Samrådsredogörelse tillägg (2022-11-23)

Bilagor

- Dagvattenutredning, (2020-11-25)
- Markteknisk undersökningsrapport och PM Geoteknik, (2020-04-30)

### Detaljplan

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör en plan- och genomförandebeskrivning med en illustrationskarta, som finns för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar, konsekvenser och syften planen har. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet.

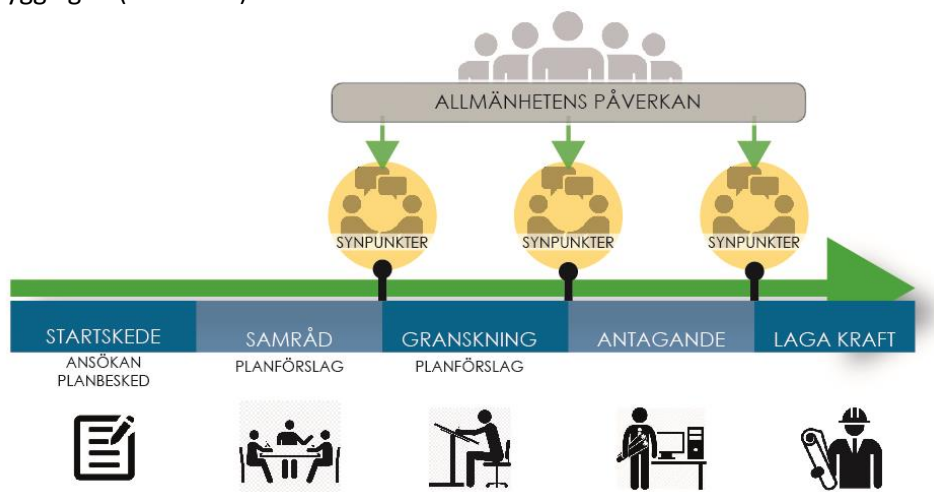
Kommunen undersöker även om planförslaget har betydande miljöpåverkan för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas påverka miljön så pass mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

### Kontaktpersoner

Fanny Hansson  
Planarkitekt  
E-post: fanny.hansson@vastervik.se  
Telefon: 010- 355 40 84

## PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900).



FIGUR 1: Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900),

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst två veckor innan det kan antas. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. För att vara säkra på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.

### Tidigare planprocess

Detaljplanen har varit föremål för samråd (samråd 1) under tiden 2020-05-22 till 2020-06-21. Ett samrådsmöte hölls ute på plats på Breviksplan söndag den 7 juni

2020 mellan klockan 11.00 och 15.00. Till följd av restriktioner under Coronapandemin var det obligatoriskt att boka in möte innan för att inte bidra till smittspridning. Under samrådsmötet deltog cirka 60 personer under 9 bokningsbara block.

Skriftliga yttranden (finns i sin helhet på kommunen) har inkommit under samrådstiden. Inkomna synpunkter har föranlett att plankartan och planbeskrivningen har reviderats och skickats ut på granskning för möjlighet till yttrande.

Detaljplanen har varit ute på granskning (granskning 1) under perioden 2020-12-01 till 2021-01-17. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida.

Detaljplanen antogs 2021-04-15 (KS § 82), men beslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen. Processen togs då om för att säkerställa att detaljplanens genomförande ska kunna ske utan att vara beroende av andra myndigheters beslut (dispens från biotopskyddet).

## **Samråd 2**

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2022-02-24, på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2022-04-04 till 2022-05-01 (förlängd samrådstid). Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

En samrådsredogörelse har upprättats som innehåller en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Av samrådsredogörelsen framgår vilka synpunkter som inte kunnat beaktas och skälen till detta.

## **Granskning 2**

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2022-10-17, på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Granskning har genomförts från 2022-11-16 till och med 2022-12-11.

Ett granskningsutlåtande har upprättats där de skriftliga inkomna synpunkterna sammanställts och besvarats med kommunens ställningstagande.

## **Granskning 3**

Detaljplanen har sedan varit ute på en andra granskning under perioden 2023-03-27 till 2023-04-26. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra

sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida.

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2023-03-21, kungörelse i lokaltidning, på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Granskning 2 har genomförts från 2023-03-27 till och med 2023-04-26.

Ett granskningsutlåtande har upprättats där de skriftliga inkomna synpunkterna sammanställts och besvarats med kommunens ställningstagande. Inkomna synpunkter har föranlett justeringar i planhandlingarna. Enheten för samhällsbyggnad bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till inkomna yttranden genom de justeringar som genomförts i planhandlingarna. Ändringar och kompletteringar av planhandlingarna efter granskningen påverkar inte planens syfte, utformning eller innehåll i sådan utsträckning att detaljplanen behöver ställas ut på nytt.

## PLANBESKRIVNING

### PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

---

#### Bakgrund

En ny detaljplan ska pröva ny lämplig markanvändning för bostäder inom området där Breviksplans fotbollsplan ligger idag. Vidare är intentionerna att utveckla området för lek, rekreation och träning. I samband med en ny detaljplan tas nya områden fram för multifunktionella ytor för lek och sport.

Exploatören önskar skapa ett nytt bostadskvarter och samtidigt ge förutsättningar för en multiaktivitetsyta i anslutning till kvarteret. Dessutom skall en dagvattenhantering säkerställas för området.

I samband med planläggningen har det uppmärksammats från bygglovshandläggare att området för delar av kvarteret Topasen har planbestämmelser som behöver ändras för att stämma med rådande förhållanden.

#### Syfte

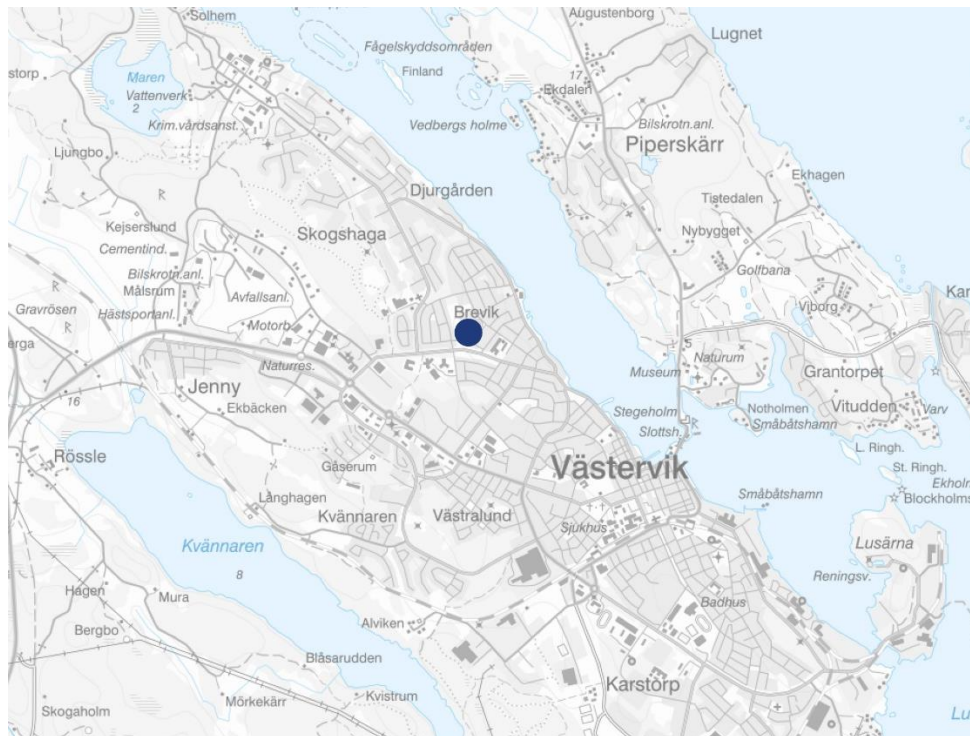
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och multiaktivitetsyta. Planen ska skapa ett tillägg till stadsdelen av flerbostadshus vilket idag saknas i större utsträckning. Vidare ska det skapas en målpunkt för lek och träning där stadsdelens invånare kan mötas under olika former. Området kommer fortsatt kunna användas för idrottsundervisning och -aktiviteter av Breviksskolan. Detaljplanen säkerställer också befintlig dagvattenvattenhantering och möjliggör utveckling av den för att ta hand om större vattenmängder och minska belastningen på dagvattennätet. Detaljplanen anpassar och säkerställer också byggrätterna i kv. Topasen till hur den befintliga bebyggelsen är placerad.



## PLANFÖRSLAG

### Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget ca 2 kilometer från Västerviks stadskärna. Området Brevik består mestadels av enfamiljshus. I området finns förskolor och två låg- och mellanstadieskolor. Till gymnasieskolan är det cirka 2,5 kilometer.



FIGUR 2: Planområdets läge i Västervik

### Areal

Planområdet omfattar ca 4,2 ha.

### Markägförhållanden

Planområdet omfattar 27 fastigheter, varav 26 fastigheter är privatägda.

Fastigheter som helt eller delvist ingår i planområdet är: Topasen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 och 26, och är privatägda.

Fastigheten Västervik 3:44 – 1 samt Zirkonen 1 ägs av Västerviks kommun.



FIGUR 3: Ortofoto med planområdets avgränsning.

## Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning



FIGUR 4: Situationsplan

### **Föreslagen bebyggelse**

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse i den sydöstra delen av planområdet. Det nya området ska bestå av en blandning av radhus och flerbostadshus, uppförda i två våningar med sluttande tak. Radhusbebyggelsen anordnas i grupper upp till sex sammanlänkande huskroppar vardera innehållande en bostadslägenhet i två plan. Parkering anordnas framför entrén och en mindre komplementbyggnad uppförs till varje radhus på trädgårdssidan.

Flerbostadshusen består av två bostadslägenheter per våningsplan, totalt fyra bostadslägenheter per byggnadskropp, där alla lägenheter har separata entréer antingen via markplan eller en gemensam trappa. Lägenheterna på markplan har uteplats medan lägenheterna på våningsplan 2 får en terrass. Parkering för flerbostadshusen anordnas i grupp i nära anslutning till byggnaderna.



FIGUR 5: Inspirationsbild över föreslagen radhusbebyggelse



FIGUR 6: Inspirationsbild över föreslagen flerbostadshusbebyggelse

## Rekreation och utemiljö

Planförslaget har ambitioner om en grön gårdsmiljö med omhändertagande av dagvatten. Vidare kommer det även komma krav på återplantering av träd som tas ner, för varje träd som tas ner måste minst två nya träd planteras. Placeringen av de nya träden beslutas i dialog mellan exploatören och Västerviks kommun. Träden återplanteras dock med fördel inom samma område.

Tillgången av miljöer för utomhuslek, spontansport och rekreation är god då parken inom planområdet planeras att utvecklas. Parken är också en del av ett större gröonstråk som sträcker sig från Gertrudsvik in mot centrum.

## Aktivitetsplan

En aktivitetsplan är tänkt att ersätta den befintliga fotbollsplanen. Planen blir en fotbollsplan i storlek som en sju Mannaplan (62x37 meter) och föreslås beläggas med ett tåligt underlag t.ex. konstgräs. Fotbollsplanen förvaltas av kommunen. Planen ger möjlighet till flexibel användning året runt och ska kunna fylla det behov Breviksskolan har av en idrottsplats för undervisning såväl som näridrottsplats för de närboende. Den befintliga fotbollsplan som finns inom planområdet används främst som extra träningsplan för lokala fotbollsklubbar under vårsäsongen och går inte att boka i kommunens system för uthyrning. Denna funktion kommer med största sannolikhet flyttas till gräsytan framför Breviksalpen eller liknande område.



FIGUR 7: Skiss på placering av aktivitetsplan och lekplats inom parkområdet.



FIGUR 8: Inspirationsbild för aktivitetsytan. Foto: AIX Arkitekter

### **Lekplats**

Befintlig lekplats är tänkt att rustas upp och byggas ut för att möta både skolans och de närboendes behov. Lekplatsen kommer att ha status av en stadsdelslekplats och är tänkt att integreras med den närliggande aktivitetsplanen.

## **PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER**

---

### **Plankarta**

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområde. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter som medgivits.



FIGUR 9: Plankarta

## Bestämmelser

### Användning av mark och vatten

Inom planområdet föreslås kvartersmark för bostäder i två separata kvarter. Det sydöstra kvarteret är tidigare obebyggt och föreslås tillåta en maximal bruttoarea på 5300 m<sup>2</sup> för bostäder och en maximal byggnadsarea på 800 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. Den maximala nockhöjden inom kvarteret föreslås till 9,5 meter, vilket innebär att byggnaderna kan uppföras i två våningar med sockel och ett sluttande tak.

Det norra bostadskvarteret är redan idag bebyggt med radhus. Byggrätterna anpassas efter den befintliga bebyggelsen och endast radhus tillåts. I gällande detaljplan har bebyggelse i två våningar tillåtits varför den maximala nockhöjden har föreslagits till 8 meter. Befintlig bebyggelse har flackt sluttande tak vilket gör att nockhöjden blir lägre och en maximal nockhöjd om 8 meter är väl tilltagen för befintliga byggnader.

Parkområdet föreslås innehålla lekplats, aktivitetsplan samt gång- och cykelvägar. Vidare föreslås parkområdet innehålla ytor för dagvattenhantering,

tekniska anläggningar och mindre komplementbyggnader så som offentlig toalett.

## Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gator, parkeringsplats och park inom planområdet kommer utgöras av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Det kommunala huvudmannaskapet innebär bland annat att kommunen ska äga allmän platsmark samt bekosta och ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.



### Gata<sub>1</sub>

Bestämmelsen anger lokalgata, främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan, som markanvändning. Lokalgatan säkerställer Svangatan och korsningen Svangatan/Ejdergatan. Utfartsförbud för bostadsbebyggelsen finns vid korsningen Svangatan/Ejdergatan.



### P-plats

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmän parkeringsplats som markanvändning för markområde som ska utnyttjas som parkeringsplats för besökare av det närliggande parkområdet. Angöring till parkeringsplatsen sker från Stora Trädgårdsgatan.



### Park<sub>1</sub>

*Park - komplementbyggnader, teknisk infrastruktur, dagvattenhantering, damm och byggnader på maximalt 5x5 meter får anläggas*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir parkmark och att kommunen är huvudman för parkmarken. Inom området får komplementbyggnader så som t.ex. allmän toalett uppföras samt byggnader som är nödvändiga för parkområdets underhåll. Tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstationer eller pumpstationer, får finnas inom parkområdet. Vidare får dagvattendammar, diken, skyfallsvägar och andra anläggningar som har med dagvattenhantering att göra anläggas. Ändamålsenliga byggnader får uppföras av maximal storlek om 5x5 meter.

## Kvartersmark

Inom delar av detaljplanen medges olika kombinationer av användningar för olika fastigheter. Detta syftar till att skapa en flexibel detaljplan som kan möta olika behov av användningar över en lång tid. Ordningen på plankartan är satt efter den användning som är den huvudsakliga användningen.

### **Bostäder (B)**



Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder samt säkerställa befintliga bostadskvarter. I användningen igår även olika typer av bostadskomplement, exempelvis förråd och servicehus.

### **Tekniska anläggningar (E)**



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa placering och åtkomst till en befintlig transformatorstation som försörjer området.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark**

### **Utformning av allmän platsmark**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| lek <sub>1</sub>           | Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att en lekplats ska finnas inom egenskapsområdet.  |
| dike <sub>1</sub>          | Bestämmelsen säkerställer att ett dike för omhändertagande av dagvatten ska anläggas.  |
| damm <sub>1</sub>          | Bestämmelsen säkerställer att en damm för omhändertagande av dagvatten ska finnas.   |
| skyfallsväg <sub>1</sub>   | Bestämmelsen säkerställer att skyfallsvägar för avledning av dagvatten ska anläggas.   |
| aktivitetsyta <sub>1</sub> | Bestämmelsen säkerställer att en aktivitetsyta för sport ska finnas inom egenskapsområdet. Detta som en viktig del i att ersätta och utveckla den bollplan som finns inom planområdet och som föreslås bli kvartersmark.         |
| allé <sub>1</sub>          | Bestämmelsen säkerställer att en allé får uppföras. Bestämmelsen är en del av det dispensbeslut där kommunen får ta bort befintlig allé, men endast om en ny allé planteras inom området. Se vidare under rubriken <i>Allé</i> . |

### **Mark och vegetation**

- |        |  |
|--------|--|
| + 22.4 | Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig höjd på marken för att dag- och skyfallsvatten ska ledas till de hanteringsytor som är avsedda för dagvattenhantering och skyfallsväg. |
|--------|--|

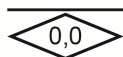


## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Bebyggandets omfattning

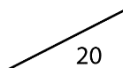
e<sub>1</sub> Bestämmelsen reglerar den maximala ytan av bostäder som får byggas med en maximal bruttoarea inom egenskapsområdet.

e<sub>2</sub> Bestämmelsen reglerar den maximala ytan av komplementbyggnader som får byggas med en maximal byggnadsarea inom egenskapsområdet.



*Högsta nockhöjd är angivet i meter*

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så den anpassas efter den omkringliggande bebyggelsen samt även för tillkommande bebyggelse.

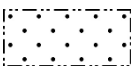


*Minsta takvinkel i grader*

Syftet med bestämmelsen är att anpassa den nya bebyggelsens minsta taklutning till landskapsbilden där det idag finns en variation av vinklar. Eftersom takvinkeln har stor betydelse för uppfattning av en byggnads höjd är det viktigt att reglera med en minsta takvinkel, för upplevelsen av den nya bebyggelsen i stadsbilden, anpassa volymen och hur byggnaden upplevs i gaturummet.

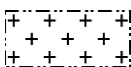
### Utformning

f<sub>1</sub> *Endast radhus*  
Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att endast radhusbebyggelse uppförs.



*Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa uppförande av byggnad i nära anslutning till tomtgräns samt styra var en byggnad kan tillåtas. Begränsningen är större mot lokalgata då denna förväntas trafikeras av tung trafik.



*Marken får endast förses med komplementbyggnad och uterum*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation av huvudbyggnad. Endast uterum och komplementbyggnader så som garage, carport, service- och teknikhus, förråd, m.m. får uppföras. Med uterum åsyftas en enklare slutna byggnad med minst en inglasad vägg.

### Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub> *Dagvattenhantering ska finnas*  
Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ytor för dagvattenanläggning finns inom kvartersmark.

n<sub>2</sub> *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bevarandevärda träd inom kvartersmark inte fälls i annat fall än om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

### **Stängsel och utfart**

▷--○--○--○--○--◁

#### *Utfartsförbud*

Syftet med bestämmelsen är att ta bort möjligheten att anordna körbar utfart vid korsningen Svangatan/Ejdergatan då detta är olämpligt ur trafikssäkerhetssynpunkt.

## **Administrativa bestämmelser**

### **Huvudmannaskap**

*Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats*  
Huvudmannaskapet anger ansvar för anläggning, underhåll och drift på de allmänna platserna inom planområdet.

### **Genomförandetid**

*Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.*

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

### **Övrigt**

a<sub>1</sub>

Bestämmelsen reglerar att delar av kvartersmarken omfattas av planavgift vid bygglovshantering, läs mer under rubriken "planavgift".

## PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

---

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6.

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer som visar på Västerviks kommuns viljeinriktning.

Ställningstagande i översiktsplanen är att utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar. Bebyggelsen ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning.

Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt flerbostadshus/ bostadsområde".

Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer. Tillskott av nya bostäder ska utgå från lokala förutsättningar och ta hänsyn till orternas olika karaktär, skala och identitet.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner i alla ovan punkter. Förslaget visar på en förtätning och förädling av platsen, upplåtelseformen är i flerfamiljshusspannet och kan anses bidra till en mångfald och variation av bostadstyper inom området.

#### Detaljplaner

Gällande plan är en stadsplan för området mellan Stora Trädgårdsgatan och Ejdergatan i Västervik från 1961. Planområdet består av markanvändning för bostäder, radhusbebyggelse i två våningar; fritidsändamål, plantering samt område för garage.

För detaljplaner för Ejdergatan och Svangatan är det tillåtet att bygga fristående byggnadssätt i upp till två våningar. Längs Blåhakegatan är det tillåtet med friliggande bostadsändamål i en våning.

När föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare stadsplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



FIGUR 10: Angränsande detaljplaner

### **Övriga kommunala beslut**

Kommunstyrelsen gav, 2020-01-28 § 26 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Breviksplan, del av Västervik 3:44.

### **Intressen**

#### **Riksintressen**

Riksintressen syftar till att värna vissa egenskaper eller värden hos ett mark- eller vattenområde. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intressena. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkten vid bedömningen av om en åtgärd kan anses medföra en påtaglig skada.

Planområdet berörs inte av några riksintressen som bedöms få påtaglig skada till följd av en exploatering enligt planförslaget.

#### **Natura 2000- område**

Planområdet berörs ej av natura-2000 område.

#### **Naturresevat**

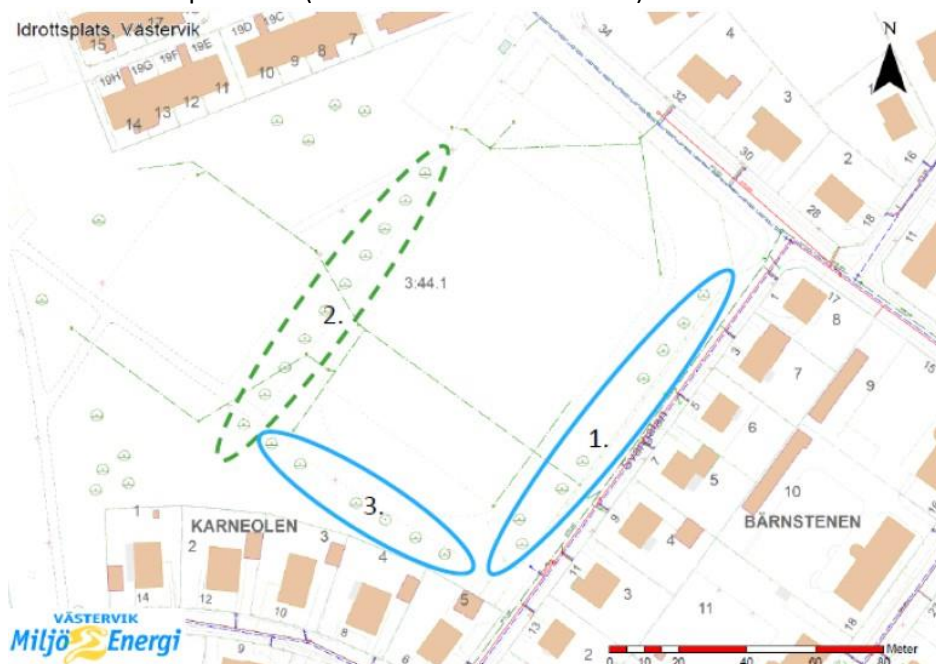
Planområdet berörs ej av naturresevat.

#### **Allé**

Inom planområdet, runt om den befintliga fotbollsplanen, står ett antal pilträäd i rad. Trädraderna uppfyller Naturvårdsverkets definition av alléträd och det innebär att träden i alléerna omfattas av biotopskydd. Kommunen har sökt dispens för att avverka allén hos länsstyrelsen och fått detta beviljat mot att en

ny allé planteras inom området. Den nya allén som planteras kommer att omfattas av biotopskydd enligt dispensbeslutet.

Den befintliga allén har en gång i tiden planterats som avskärmning för fotbollsplanen. Då trädens rötter innebär stora problem med rotinträngning i VA-ledningsnätet har kommunen ansökt om dispens från biotopskyddet för att kunna avverka pilträden (se område 1 i bilden nedan).



Figur 11: Alléerna 1 och 3, som Länsstyrelsen beviljat dispens från biotopskyddet för, är inringade i blått. Beslutet innebär att åtta träd i allé 1 får avverkas och att gång- och cykelväg samt dagvattenanläggning får anläggas inom 15 x stamdiametern från allé 3. Allé 2 som ska bevaras är inringad i streckat grönt. Det är möjligt att bevara träden då byggrätterna tillåter flexibilitet i placeringen av byggnader.

Länsstyrelsen beslutade 2023-10-13 att bevilja dispens från biotopskyddsbestämmelserna för allé 1 och 3 (se karta ovan). Beslutet innebär att åtta träd i allé 1 får avverkas och att gång- och cykelväg samt dagvattenanläggning får anläggas inom 15 x stamdiametern från allé 3.

Träden i allé 1 utgör ett stort problem i och med att trädens rötter växer in i och förstör VA-ledningarna i området. Länsstyrelsen bedömer att ett fungerande VA-system är ett särskilt skäl för dispens från biotopskyddet.

Träden i allé 3 kan påverkas till viss del avseende rötterna vid utbyggnad av gång- och cykelväg samt dagvattenhantering. Placering av gång- och cykelväg samt dagvattenhantering ska anpassas för att begränsa påverkan på trädens rötter så långt det är möjligt. Gång- och cykelvägen behövs i denna sträckning för att koppla samman omkringliggande bostadskvarter. Stråket är etablerat sedan länge och används idag som gång- och cykelväg till Breviksskolan. Dagvattenhantering behövs också i området för att minimera riskerna för översvämning och skada på enskild egendom i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Träden bedöms klara de mindre ingrepp som eventuellt kan

bli aktuella. Samtliga träd i allé 3 är pilträd. Pilträden har tåliga aggressiva rötter som kan återhämta sig efter mindre ingrepp så länge ingreppen hålls utanför trädens droppzon där rötterna är mer känsliga. Länsstyrelsen bedömer därför att det finns särskilda skäl för att ge dispens för grävning inom 15 x stamdiametern från träden i allé 3.

Detaljplanen är flexibelt reglerad vilket gör det möjligt att placera bostadshusen så att delar av alléerna även vid ett genomförande av detaljplanen kan bevaras. Illustrationen till detaljplanen visar ett exempel på hur det skulle kunna göras.

### **Strandskydd**

Strandskyddsområde berörs ej i detaljplanen.

### **Fornlämningar och kulturmiljö**

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet eller i dess närhet. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Varken inom tomten eller i omgivningen finns några utpekade objekt som är intressanta ur kulturmiljösynpunkt (t ex riksintresse för kulturmiljön, objekt som är angivna i kulturmiljöprogrammet, byggnadsminnen, Q-märkta objekt i detaljplan etc).

Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte ha någon påverkan på kulturmiljövården.

### **Bebyggelse**

#### **Nuvarande markanvändning**

Planområdet består idag av ett parkområde med en lekplats samt en äldre fotbollsplan. I norra delen av planområdet finns ett kvarter med radhusbebyggelse uppförda i ett våningsplan med tillhörande parkeringsytor, garage och internvägar.



FIGUR 11: Befintlig radhusbebyggelse sedd från väster

## Stadsbilden

Byggnadsstrukturen kring planområdet består av villor och flerbostadshus och de flesta är byggda på 1940-talet eller 1960-talet. Området i anslutning till planområdet består av låg bebyggelse i en till två våningar. Mestadels består den av friliggande villor, dels rad- och kedjehus och mindre inslag av flerbostadshus, då i form av låga lamellhus. Området ligger ca 350 meter från Gamlebyviken och närmaste större sammanhängande grönområde ligger på ett avstånd av cirka 1,1 kilometer.

## Natur, vegetation

Området är utpekad i policy för grön- och blåstruktur i Västerviks stad (2008-11-11) som särskilt fritidsområde. Enligt strategier för bevarande och utveckling av stadens grönstruktur så ska områden med höga värden för rekreation, natur- och kulturvärden skyddas från exploatering i så stor utsträckning som möjligt.

I planförslaget säkerställs stora delar den befintliga parkytan för framtida användning som park- och friluftsområde. Parkområdet kommer att bestå av öppna klippta gräsytor med inslag av träd, tätare vegetation, gång och cykelbanor. Inom parkområdet kommer den befintliga lekplatsen att rustas upp. Som ersättning för den befintliga fotbollsplanen, som bebyggs med bostäder, uppförs en aktivitetsplan med multisportanläggning. Inom parkområdet möjliggörs också utbyggnad av befintlig dagvattenanläggning och nya anläggningar så som t.ex. svackdiken, mackadamdiken och torrdiken. De träd som pga byggnation av nya bostäder behöver tas ned ska återplanteras enligt kommunens policy, gärna inom planområdet.

## Rekreation

Breviksplan och dess kringliggande parkområde ligger längs ett grönstråk som sträcker sig ända från Gertrudsvik och in mot centrum. Parkområdet fyller en funktion som närrekreationsområde för boende runt omkring Breviksplan. I

parkområdet finns en befintlig lekplats som nyttjas av boende i kringliggande bebyggelse och den befintliga grusplanen samt fotbollsplanen nyttjas, förutom av närboende, av Breviksskolan. Fotbollsplanen används också som extra fotbollsplan av de lokala fotbollsklubbarna under vårarna.

## **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger nära stadskärnan. Kommunalservice i form av skola och vårdcentral ligger inom 500 meter från området. Handelsområdet Ljungheden finns på promenadavstånd.

## **Skolverksamhet**

Breviksskolan bedriver en stor tid av sin idrott på befintlig fotbollsplan. Ungefär 1,5 månad om vår och höst. Då befintlig idrottshall på skolområdet är liten försöker verksamheten att bedriva idrott ute i så stor utsträckning som möjligt. Fotbollsplanen används till mer än fotboll framför allt friidrott, motion och styrka samt lek. Närheten till anläggningen är ett stort plus för skolan och även förskoleverksamhet, eftersom andra anläggningar ligger långt bort.

Skolverksamheten förespråkar förbättringar för friidrott, basket och fotboll som inte kan utövas inom skolgården (inomhus eller utomhus). I dialog med Breviksskolan (2019-12-17) har det framkommit att behovet av en fungerande yta för idrott är avgörande för verksamheten. En viktig avvägning blir att kunna bedriva likvärdig idrott som övriga skolor i kommunen.

## **Fotbollsplan**

Den befintliga fotbollsplan som finns inom planområdet används främst som extra träningsplan för lokala fotbollsklubbar under vårsäsongen och går inte att boka i kommunens system för uthyrning. Tidigare har ungdomsverksamhet samt korpen bedrivit aktivitet på ytan. Idag är det endast Breviksskolan som har verksamhet.

## **Lekplats**

Idag har befintlig lekplats en låg standard och flera objekt når sin tekniska livslängd inom en snar framtid. I dag finns ett fåtal lekställningar inom ett relativt stort område som är avsatt för lek. Lekplatsen utnyttjas av närboende och Breviksskolans fritids med utflykter veckovis.

## **Ställningstagande stadsmiljö**

Planförslaget bidrar med att stärka parkområdet kring Breviksplan genom att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av parken och dess funktioner samt nybyggnation som en följd av ianspråktagande av den befintliga fotbollsplanen för bostadsbebyggelse. Den föreslagna fotbollsplanen (7-mannaplan) möjliggör fortsatt utbildnings- och spontanidrottsverksamhet i området. Planförslaget syftar också till att möjliggöra en mer tillgänglig och jämställd stadsdel genom dessa åtgärder och att möjliggöra en god utomhus- och aktivitets-/undervisningsmiljö för att möta den närliggande skolans behov.



## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Planområdet ligger i bostadsområdet Brevik, i Västerviks tätort. Gatunätet omkring planområdet består av gator med lokal trafik, villagator kopplade mot större huvudgator.

Planförslaget innebär att både Svangatan och Ejdergatan får fler antal direktutfarer då bebyggelsen i anslutning till dem föreslås ha sina parkeringar direkt mot dessa gator. Utfartsförbud föreslås i korsningen Svangatan och Ejdergatan. Övrig ny bebyggelse föreslås att matas med interna gator inom kvartersmark och har sina parkeringar i anslutning till dessa. Utfarer föreslås i södra delen av området mot Svangatan och i norra delen av området mot Ejdergatan.

### **Parkering**

Parkering på Svangatan är idag en lågutnyttjad parkeringsplats som främst används till boende och gästparkering. Parkeringsytans syfte var från början att serva fotbollsplanens besökare. Parkeringen ligger inom kvartersmark idag.

Parkeringen på Stora Trädgårdsgatan är lågt utnyttjad, allmänt används parkeringen av ett par bilar åt gången.

Parkeringen på Ejdergatan används idag för långtidsuppställning av bland annat husvagnar och husbilar.

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringslösningen ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi och angivna parkeringsnormer. Normerna är anpassade efter områdets läge i staden, aktuellt ändamål m.m.

### **Trafikalstring**

En trafikmätning har genomförts på Ejdergatan, som är den mer trafikerade gatan i anslutning till planområdet, mellan 8 september och 24 november 2020. Den genomsnittliga årsdygnstrafiken (ÅDT) beräknas utifrån mätningen till 389 fordon.

Planförslaget möjliggör ca 50 st nya bostadslägenheter och antagandet att varje bostadslägenhet i genomsnitt innehar en bil. Det uppskattade antalet tillkommande bilresor per dygn antas bli 144 bilresor, vilket antas vara ca hälften av alla tillkommande resor alla trafikslag inräknat. Årsdygnstrafiken med bil uppskattas till 106 bilar.

### **Kollektivtrafik**

På Stora Trädgårdsgatan finns busshållplatsen Kramma intill området. Här går buss nummer 1 till Rundsvängen Örbäcken och Gertrudsvik var tjugonde minut. På Ejdergatan 40 meter norr om området går även buss 10 från hållplatsen Pensionärshemmet till Ljungheden och Tre Bröders väg.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelväg går igenom västra delen av området som kopplas samman med gc-vägar både norrut och söderut.

### **Ställplats**

Inom exploateringsområdet i anslutning till Ejdergatan finns en kommunägd ställplats för husbilar/husvagnar. De som hyr plats kommer att sägas upp och hänvisas till annan parkering inför genomförande av exploateringen.

### **Ställningstagande gator och trafik**

Planförslaget innebär en viss ökning av lokal trafik inom området. Parkeringsplatser för ny bebyggelse ska dock ordnas inom egen fastighet. Planförslaget säkerställer också en allmän parkeringsplats i anslutning till Stora Trädgårdsgatan i närheten av den planerade aktivitetsplanen.

Trafiksituationen bedöms inte påverkas i någon större omfattning som en följd av planförslagets genomförande. En tillkommande ÅDT på 106 bilar uppskattas till Ejdergatans 389 fordon ÅDT ger en total ÅDT om 495 fordon på Ejdergatan.

### **Mark, vegetation, Geoteknik**

Utförda undersökningar i området visar att jordlagren översiktligt består av ett vegetationsskikt ovan sandmorän, lera, silt och sand.

Jordlagren under vegetationsskiktet varierar, men består till stor del av sandmorän. Partier med lera har påträffats lokalt inom delar av området.

### **Hälsa och säkerhet**

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (till exempel tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet.

### **Ljus**

Exploateringen kommer att medföra ökad allmänbelysning och ljus från trafiken i området. Detta ger en större belysningsmängd än tidigare.

### **Förorenad mark**

Marken inom planområdet är inte utpekad som potentiellt förorenad.

### **Radon**

I översiktsplanen beskrivs att radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt.

I genomförd Markteknisk undersökning bedöms markförhållandena generellt i området motsvara normalradonmark.

Enligt Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) ska byggnader som uppförs på normalradonmark ges ett radonskyddande utförande.

Fyllningsmaterial som utlägges under planerad byggnad ska uppfylla kraven för normalradon.

### **Buller**

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en ändring av riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ändringen innebär att riktvärdena för buller från väg och spårtrafik höjs från 55 till 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad samt från 60 till 65 dBA vid bostadsbyggnads fasad för bostäder upp till 35 kvm. Ljudnivån för en ljuddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

Ändringen trädde i kraft den 1 juli 2017 och från och med det datumet kommer de nya riktvärdena kunna tillämpas på ärenden som har påbörjats efter 2 januari 2015.

De riktvärden som gäller fr o m 1 juli är enligt nedanstående:

Buller från vägar bör inte överskrida;

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Detaljplaneförslaget möjliggör ca 50 nya bostadslägenheter. Dessa antas generera en viss ökad mängd biltrafik, uppskattningsvis 106 bilar ÅDT. Det kan medföra ett marginellt högre ekvivalentvärde för buller för kringliggande fastigheter. Maxvärde för buller bedöms inte öka då det i hastigheter inom tätort främst är motorbuller som är bullerkälla.

Inom och i anslutning till planområdet är det Ejdergatan som är den mest trafikerade gatan. Den genomsnittliga årsdygnstrafiken (ÅDT) beräknas utifrån

den trafikmätning som genomförts mellan 8 september och 24 november till 389 fordon. Tillsammans med de uppskattade 106 tillkommande fordonen ÅDT ger det en ÅDT på 495 fordon på Ejdergatan vid genomför planförslag.

Då planområdet ligger inom Västerviks tätort, i ett villadominerat område med låga tillåtna hastigheter, 50 km/h, på gatorna och liten trafikmängd bedöms inte buller från trafik överskrida gällande riktvärden för vare sig befintlig eller ny föreslagen bebyggelse utifrån tabell 1 och 2 i Boverkets Hur mycket bullrar vägtrafiken? (2016). Den uppskattade dygnekvivalenta ljudnivån hamnar under 55 dBA vid tio meter från vägmitt på Ejdergatan.

### **Farligt gods**

Planområdet berörs inte av någon farligt gods led.

### **Risker**

Planområdet berörs inte av behov av riskhantering.

### **Brandskydd**

För att säkerställa en effektiv brandsläckning ska området ha ett utbyggt brandpostnät. Brandskydd ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon medför krav på lokalgator och anslutningsgator. Utrustning för livräddning och brandsläckning ska inte behöva bäras längre än 50 m.

Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

Om räddningstjänsten ska utgöra den andra utrymningsvägen från lägenheter och byggnadens höjd kräver utrymning via höjdfordon ska en räddningsväg med uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon anordnas.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa. Se riktlinje för dimensionering av brandvattensystem.

Brandskyddet ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

Insatstiden till planområdet ligger under 10 minuter.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Klimatanpassning

#### Högre temperaturer

Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för urbana värmeböljor i tätbyggda områden. Riskutsatta områden är de med hög byggdensitet, en stor andel hårdgjorda ytor samt få inslag av grönska och vatten, vilket skapar en hög kapacitet för värmelagring. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla/dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus.

Området anses inte ligga i ett riskområde men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar bör bevaras om så är möjligt. Öppen dagvattenhantering kan sänka temperaturen i området, tillsammans med gröna park- och naturytor.

#### Förändrad nederbörd

Västervik ligger i en del av Sverige som med ett förändrat klimat förväntas lida av minskad årsnederbörd och framtida vattenbrist. Att avleda dagvatten direkt till ett ledningsnät är ett slöseri med en resurs. Genom att samla upp eller avleda/översila dagvatten till rabatter eller odlingar främjar resurshushållning och minskar potentiellt behovet av dricksvatten för bevattning.



FIGUR 12: Exempelbild avvattningsstråk och översvämningsyta som kan kombineras med regnträdgård (Dagvattenutredning, Tyréns).

#### Ras, skred, erosion

Enligt "Strategi för klimatanpassning – tematiskt tillägg till Västerviks kommuns översiktsplan" är inte planområdet utpekad som skredriskområde (utifrån multikriterieanalys).

Området är inte heller utpekad som skredriskområde i Länsstyrelsens inventering.

### **Skyfallskartering**

Vid skyfall riskerar vatten från bostadsområdet nordväst om Stora Trädgårdsgatan att transporteras vidare genom området vidare ner på Svangatan. I huvudsak följer avrinningen befintliga gång- och cykelvägar inom området. Svangatan har ett svagt längsfall åt nordöst men enligt skyfallskarteringen riskerar vattnet att rinna över och in mot en källaringång vid en fastighet på Svangatan innan korsningen med Ejdergatan. Risken för att vatten rinner över mot denna källaringång ökar vid större nederbördstillfällen eftersom kantstenen vid fastighetens infart är nedsänkt. Att vatten blir stående inom fotbollsplanen är känt men i närområdet finns enligt uppgift från VMEAB ingen historisk problematik med översvämningar.

Sammantaget bedöms det dock viktigt att befintlig utjämningsvolym inom området, lågpunkten vid löparbanorna kring den befintliga fotbollsplanen, ersätts vid exploatering för att inte förändra översvämningssituationen för bostäder nedströms. Därutöver är det viktigt att skyfallsvägar inom området säkras så att inte tillkommande bebyggelse riskerar att drabbas av översvämning från uppströms liggande områden.



FIGUR 13: Befintlig utjämningsvolym vid fotbollsplanen och mer detaljerade rinnvägar. Fastighet utmed Svangatan som initialt riskerar att drabbas nedströms planområdet är markerad i rött (Dagvattenutredning, Tyréns).

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

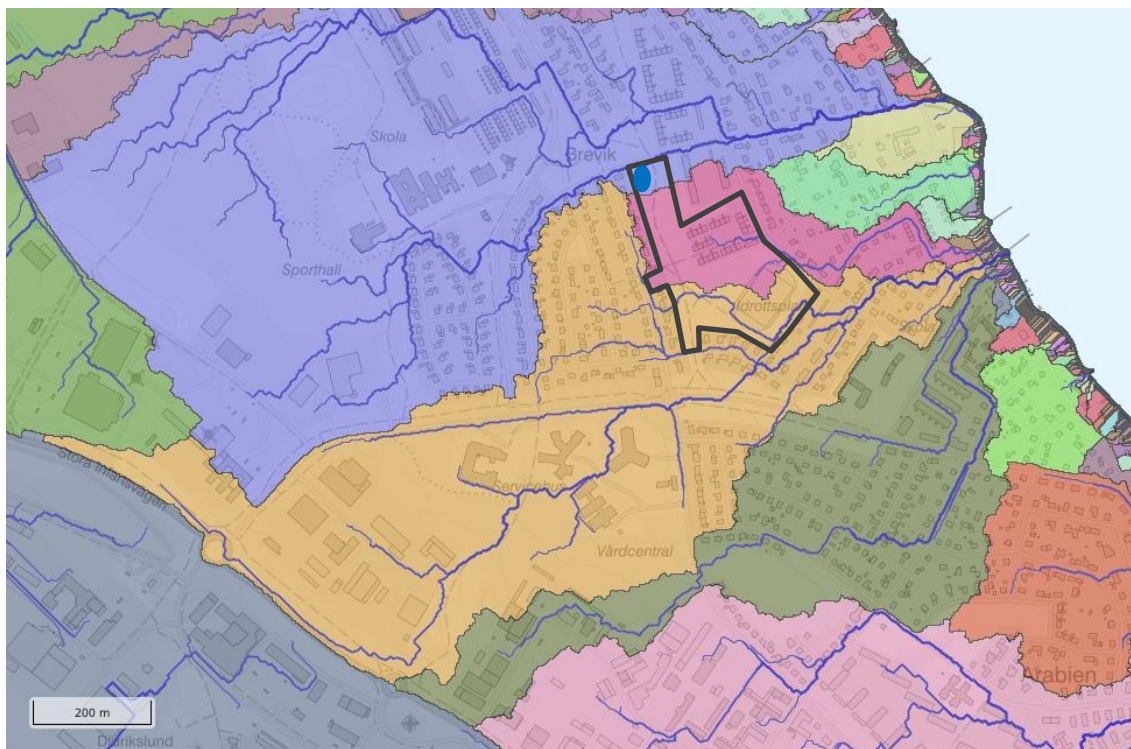
Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Västervik Miljö och Energi AB (VMEAB) anvisar anslutningspunkt.

### **Dagvattenhantering**

En dagvattenutredning för planområdet har gjorts, då det tidigare ansetts att det finns en dagvattenproblematik i området. Dagvattenutredningen visar att

fotbollsplanen ligger i en lågpunkt där det samlats dagvatten som inte leds bort (Tyréns, 2020).

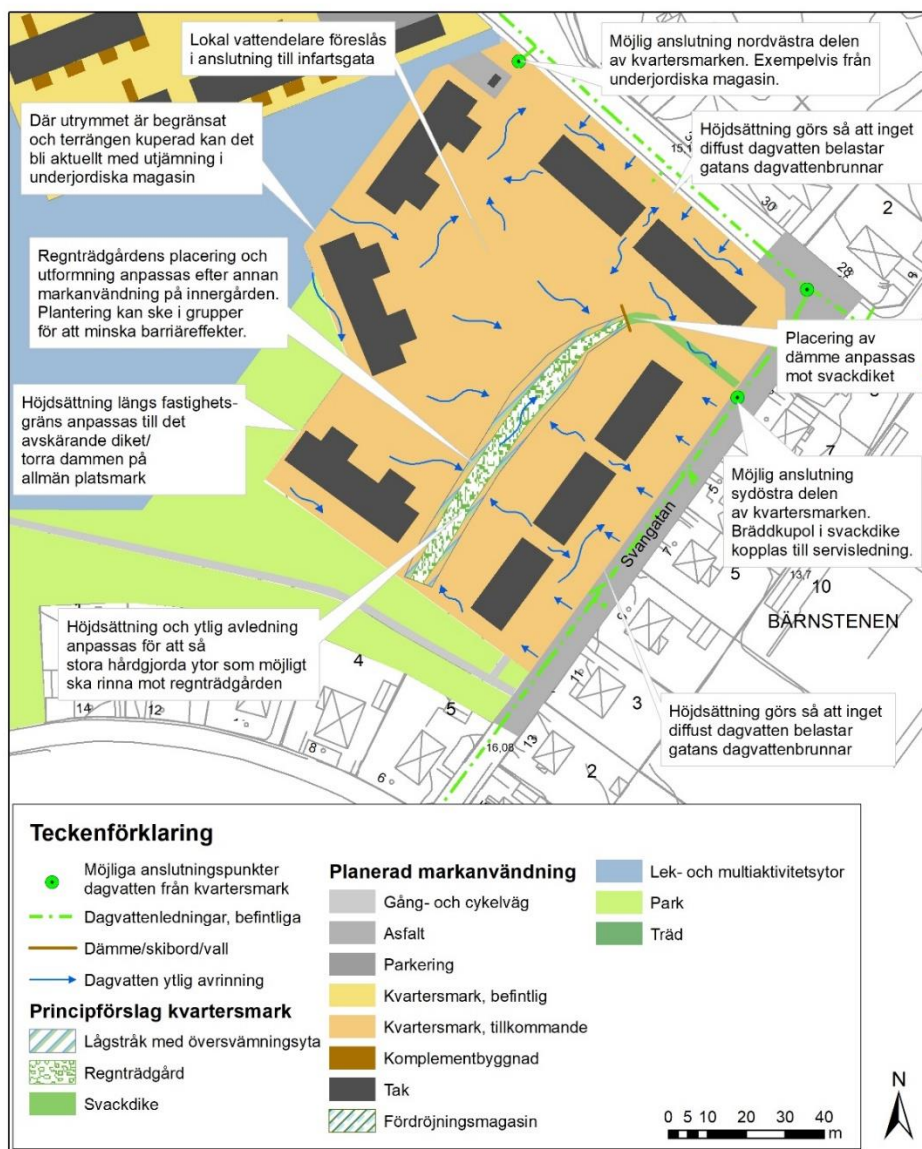
Den geotekniska utredningen har visat att dräneringsförhållandena i stora delar av planområdet är begränsade till mycket begränsade. Av denna anledning bedöms det krävas anpassning av planerade diken för att inte dagvatten ska bli stående längre perioder vid mer lågintensiv nederbörd. Samtliga dagvattenanläggningar ska anpassas så att grundvatten inte riskerar att avledas från planområdet.



Figur 14. Översikt större avrinningsområden som berör planområdet markerat i svart. Fördröjningsmagasinets ungefärliga placering markerad i blått (Dagvattenutredning, Tyréns).

Figur 14 visar:

- att hänsyn i planen behöver tas för ytligt avrinnande vatten från uppströms områden mot planerad bebyggelse och lek- och sportytor inom det gula och rosa avrinningsområdet.
- att vattendelaren i den norra delen av planområdet innebär att ingen befintlig översvämningsrisk föreligger, varken för planerad eller befintlig bebyggelse inom planområdet, från industriområden i det lila avrinningsområdet. Denna vattendelare säkerställs genom höjdangivelser.
- att hänsyn i planen behöver tas för att inte förändra eller förvärra översvämningsrisken för områden nedströms planområdet.
- att fördröjningsmagasinet (markerad i blått) troligtvis minskar översvämningsrisker nedströms. Denna funktion säkerställs i detaljplanen.



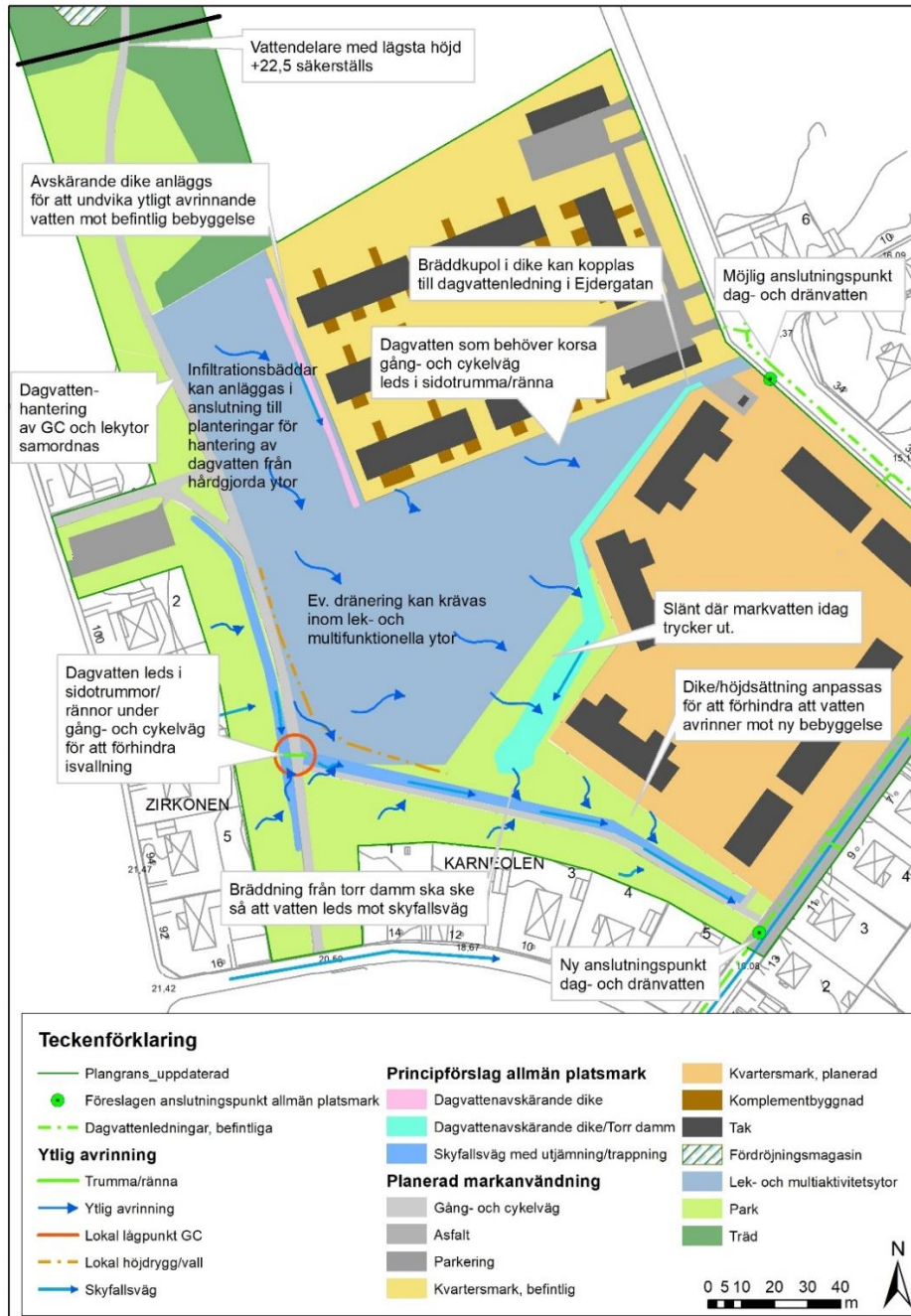
FIGUR 15: Förslag till åtgärder för dagvattenhantering inom kvartersmark utifrån skiss 2020-10-15 (Tyréns, 2020).

Fördröjning och magasinering av dagvatten inom tillkommande kvartersmark föreslås huvudsakligen ske i ytliga dagvattenanläggningar, såsom makadamdiken, svackdiken och regnträdgård, innan dagvattnet når det befintliga dagvattennätet som leder vattnet ut i recipienten Yttre Gamlebyviken.

Marken runt byggnader bör höjdsättas så att den lutar ut från husen och mot föreslagna dagvattenlösningar. Inom kvartersmark föreslås att ett skibord/dämme anläggs som möjliggör ytterligare utjämning inom lågstråket mellan husbyggnaderna utöver det som krävs för att hantera det dimensionerande 10-årsregnet. Detta skulle minska risken betydligt för negativa konsekvenser längre nedströms och bidrar till en hållbar exploatering.



Erfordrade fördröjningsvolymerna har tagits fram både för att inte släppa ut mer dagvatten än det släpps ut idag samt för att uppfylla fördröjningskrav på 10 mm. Slutgiltigt krav behöver fastställas innan exploatering men volymerna skiljer sig inte åt i någon högre grad, varför båda alternativen bedöms vara möjliga att genomföra utifrån planerad markanvändning inom planområdet.



FIGUR 16: Förslag till principlösning för dagvatten- och skyfallshantering inom allmän platsmark (Tyréns, 2020).

Inom planområdet finns ett instängt område på 30 m<sup>3</sup> som byggs bort till följd av exploateringen. För att inte förvärra för fastigheter längre nedströms vid skyfall reserveras yta för volymen inom allmän platsmark för detta.

Inom allmän platsmark föreslås tre avskärande diken varav två diken anläggs som en skyfallsväg så att avrinnande vatten från områden uppströms planområdet inte letar sig ner bland de nya bostadshusen. Därutöver behöver höjdsättning utföras för att styra vattnet mot skyfallsvägarna.

I utredningen föreslås att dagvatten från aktivitetsytorna och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark avvattnas successivt över slänt. Höjdsättning bör göras med generell fallriktning mot föreslagna avskärande diken. Föreslagen placering av avskärande diken medför även att dagvattenflöden mot befintlig kvartersmark inom det Topasen 2 minskar. Dikena dimensioneras både med avseende på att utjämna och fördröja dagvatten samt för att avleda vatten vid skyfall.

För att säkerställa genomförande enligt utredningen har markreservation för de avskärande dikena, den torra dammen och skyfallsvägarna gjorts i detaljplanen.

För att inte dagvatten från fördröjningsmagasinet utmed Königsmarksgatan ska riskera att rinna vidare söderut längs gång- och cykelbana ansätts en minsta höjd till +22,5 utmed vattendelaren.

Föreslagen är i linje med Västerviks kommuns dagvattenpolicy och dimensioneringsföresättningar enligt Svenskt vattens P110. Utifrån föreslagna dagvattenlösningar bedöms exploateringen kunna främja den grön-blåa strukturen för både planerad bebyggelse och för stadsdelen som helhet genom att synliggöra dagvattnet.

Föreningsberäkningar med hjälp av schablonvärden från StormTac har visat att föroreningsmängder kommer att öka i området efter exploatering. Principen att dagvattnet ska genomgå ytlig avledning innan avledning till kommunalt ledningsnät främjar en god rening av dagvatten och exploateringen bedöms därmed inte påverka statusen i recipienterna negativt.

## **Värme**

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Västerviks Miljö & Energi AB har befintligt fjärrvärmenät i anslutning till det tänkta bostadsområdet och det finns möjlighet att ansluta sig till detta.

### **El, tele, fiber**

Inga större ledningsstråk korsar området. Elledningar till belysning löper dock längs med GC-vägarna inom området idag.

En befintlig transformatorstation finns inom planområdet. Stationen ska även framöver försörja närområdet. Stationen ligger inom kommunens fastighet och inom användningsområde för tekniska anläggningar. En mindre zon med prickmark finns på närliggande kvartersmark för bostäder för att säkerställa byggnadsfritt avstånd om minst 5 meter till den befintliga transformatorstationen.

Västervik Miljö & Energi AB har stadsnät i området och det finns goda möjligheter att ansluta till fiber.

### **Avfall och återvinning**

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen.

Avfallsutrymmen ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige".

## **PLANENS KONSEKVENSER**

---

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Undersökningen syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser. Undersökningen ska utgöra underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning ska utföras för detaljplanen. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Kommunen ska bedöma om någon enskild eller flera aspekter tillsammans kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för detaljplanearbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

Planens genomförande strider inte mot mark- och vattenanvändningen i översiktsplanen. Detaljplanens genomförande strider inte heller mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla och att markanvändning fortsatt ser ut som idag. Nollalternativet innebär att ekonomiska incitament för upprustning av parkområdet, dagvattenanläggningar, lekplats och

aktivitetsplan saknas. Istället måste befintlig fotbollsplan rustas upp, vilket det inte finns några planer på att göra i dagsläget, om den inte ska förfalla vidare. Dagvattensituationen saknar i ett nollalternativ också tydliga ekonomiska incitament.

### **Ställningstagande**

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskydd är inte aktuellt i denna plan. Vidare anses detaljplanen vara förenligt med 3,4 och 5 kap i MB. Ingen påverkan på fornlämningar eller kulturmiljö bedöms uppstå i samband med genomförandet av planen.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser i enlighet med Miljöbalkens (1998:808) 6 kapitel. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning. Undersökning av betydande miljöpåverkan finns som bilaga, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

### **Genomförandepåverkan**

Att bygga i befintliga miljöer innebär i de flesta fall någon form av påverkan för närboende och marken som tas i anspråk. Planförslaget bidrar med att stärka parkområdet kring Breviksplan genom att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av parken och dess funktioner samt nybyggnation som en följd av ianspråktagande av den befintliga fotbollsplanen för bostadsbebyggelse. Planförslaget syftar till att möjliggöra en mer tillgänglig och jämställd stadsdel genom dessa åtgärder. Nedan belyses vilka olika effekter ett genomförande av detaljplanen kan få.

### **Rekreation, aktivitet och lek**

För fastighetsägare i närområdet innebär planförslaget att den befintliga fotbollsplanen tas i anspråk för kvartersmark för bostäder och privatiseras, vilket innebär att den öppna ytan blir mindre. Fotbollsplanen föreslås att ersättas med en aktivitetsplan för spontanidrott inom planområdet. Planförslaget innebär också att parkområdet rustas upp, får fler funktioner, ny lekplats samt säkerställer nödvändig dagvattenhantering.

### **Ekosystemtjänster**

Regnbäddar och svackdiken är exempel på gröna lösningar som ger ekosystemtjänster som reducerar, fördröjer och renar dagvatten. Träd och vattenhållande mark motverkar höga temperaturer vid till exempel värmeböljor. Klimatanpassning med gröna lösningar går att räkna som ekonomisk vinst vid en nykonstruktion eller om kapaciteten på dagvattenhanteringen behöver utökas.

För varje nedtaget träd inom planområdet ska två återplanteras enligt kommunens policy. Träd reducerar dagvattenmängderna genom så kallad interception, vilket innebär att vatten fäster på bladytan och hålls kvar där. Man

brukar räkna att blad fördröjer 1 mm dagvatten per kvadratmeter bladyta (egentligen 1 mm<sup>3</sup> vatten / mm<sup>2</sup> bladyta). Ett stort träd kan ha en bladyta på 1 000 m<sup>2</sup> och har därför reell betydelse för hur mycket dagvatten som genereras på en plats. Efter ett regn kan träd effektivt tömma ett biofilter genom evapotranspirationen, det vill säga avdunstningen och transpirationen från bladen. Därigenom återställs fördröjningspotentialen i systemet. Fler träd inom planområdet stärker områdets hantering av dagvatten. En återplantering av nedtagna träd enligt kommunens policy blir en del av en ekologisk kompensation för de träd som tas ned i allén vid Svangatan inom planområdet och för närområdet.

Vegetation i flera skikt, det vill säga med gräs, olika stora buskar och träd ger en större volym på vegetationen, vilket leder till mer avdunstning och därmed en större temperaturminskning. Temperaturen kan vara flera grader lägre i en park jämfört med i en tät bebyggelse. Parkens vegetation och återplanteringen av träd kan alltså vara av stor vikt för att förbättra och bibehålla lokalklimat inom området.

Det är ofta ont om vatten i marken i stadsmiljö och att hålla kvar vatten ger många fördelar som att växterna mår bättre och blir större, med alla positiva effekter detta har i form av skuggning och estetiska värden. En fuktig jord avdunstar även vatten och kyler därmed ner omgivningen, vilket kan uppfattas som positivt vid värmeböljor. I vissa områden har jorden under städer blivit för torr och grundvattnet sjunkit till följd av låg grundvattentillförsel, vilket lett till sättningar i byggnader. Mer vatten som leds ner i marken motverkar detta.

Synligt vatten bidrar i sig positivt till stadsmiljön, eftersom många människor tycker öppna vatten är fascinerande och ett trevligt inslag i stadsbilden. Öppna vatten bidrar också med livsmiljöer för växter och djur. Samtidigt som de öppna dagvattenlösningarna bidrar till attraktiva grönmiljöer gynnar de sådana organismer som är knutna till denna typ av livsmiljö.

### **Stadsbild**

Planområdet är sedan tidigare bara utbyggt i den norra delen, det befintliga radhusområdet. Planförslaget innebär en förändring av landskaps- och stadsbilden då en grönyta utan bebyggelse, den befintliga fotbollsplanen, tas i anspråk. Den föreslagna bebyggelsen anpassas utifrån kringliggande bebyggelse och föreslås uppföras i två våningar. Träd som tas bort i samband med byggnation ska återplanteras enligt kommunens policy, ett avverkat träd återplanteras med två nya träd, gärna inom eller i anslutning till planområdet.

Stadsbilden påverkas tydligt av planförslaget. Den största skillnaden blir längs Svangatan och Ejdergatan som får mer definierade gaturum med bebyggelse på båda sidor. Bebyggelsen i den inre delen av det nya kvarteret möter också befintlig bebyggelse i norra delen av planområdet och i parken som gör att upplevelsen av området förändras påtagligt jämfört med en öppen fotbollsplan.

## **Trafik**

Planförslaget möjliggör ny byggnation av bostäder i en omfattning uppemot 50 bostadslägenheter. Det innebär en viss ökning av lokal trafik inom området. Parkeringsplatser ordnas dock inom egen fastighet. Planförslaget säkerställer också en allmän parkeringsplats i anslutning till parkområdet i närheten av den planerade aktivitetsplanen.

Trafiksituationen bedöms inte påverkas i någon större omfattning som en följd av planförslagets genomförande. En tillkommande ÅDT på 106 bilar uppskattas vilket ger en ÅDT på 495 fordon på Ejdergatan vid genomfört planförslag.

## **Miljökonsekvenser**

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljö kvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. Miljö kvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten, där det sistnämnda inte är relevant för planområdet.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Recipient för dagvatten är Yttre Gamlebyviken som är en kustvattenförekomst med upprättade miljö kvalitetsnormer. Yttre Gamlebyviken står i förbindelse med Skeppsbrofjärden via Skeppsbron.

Yttre Gamlebyviken har problem med näringsämnesbelastning vilket leder till övergödning. Skeppsbrofjärden är direkt eller indirekt recipient för stora delar av Västervik stads dagvatten och har ett aktivt båtliv. Som en följd av detta har vattenförekomsten problem med höga föroreningshalter i sediment. Länsstyrelsen har identifierat att åtgärder för bättre dagvattenhantering skulle främja statusen och minska såväl näringsämnes- som föroreningsbelastningen på kustvattnet.

Föroreningsbelastningen på recipienten ökar något efter exploatering, enligt dagvattenutredningen, eftersom andelen naturmark kommer att minska och trafikmängden ökar. Därför är det viktigt att använda dagvattenlösningar som kan rena dagvattnet innan det når recipienten. Markyta för dagvattenlösningar reserveras i detaljplanen.

Föreslagen princip för dagvattenhantering inom kvartersmark innebär att huvuddelen av det dagvatten som uppkommer inom kvartersmark genomgår någon form av rening i ytliga lösningar innan avledning till det kommunala ledningsnätet.

Genom att jämföra beräknad ökning av föroreningstransport innan rening och en generell reningseffekt för de föreslagna dagvattenanläggningarna bedöms

möjligheterna goda att rena dagvatten så att recipienten inte kommer påverkas negativt av exploateringen (Tyréns, 2020).

## **Sociala konsekvenser**

Genom förtätning av samhället kan fler bostäder skapas i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler tätortsnära boenden möjliggör befolkningstillväxt och skapar sociala fördelar med gemensamma ytor och miljöer för möten med hållbara bostadsmiljöer.

Planförslaget möjliggör en förtätning av tätorten där nya centralt belägna bostäder skapas. De föreslagna bostäderna har nära till kommersiell och offentlig service och bidrar således till ett utökat serviceunderlag som även gagnar kringliggande bebyggelse. En stor del av kringliggande bebyggelse består av friliggande villor och nybyggnation av radhus och mindre flerbostadshus bidrar till i diversitet i bebyggelsen inom bostadsområdet. Planförslaget skapar också möjlighet till att utveckla utemiljön kring den nya bebyggelsen, vilket också kommer hela stadsdelen till gagn. Och en upprustning och uppgradering av lekplats och fotbollsplan till en utökad lekplats och aktivitetsyta med spontanidrottsplats innebär stora positiva konsekvenser för både den närliggande skolan och närområdet.

## **Barnperspektivet**

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning blir det således viktigt att inkludera barnperspektivet i planeringen. Vid utformning av allmänna platser är det viktigt att åstadkomma en levande, öppen och barnsäker miljö. Det är utmaningen att ta ner storskaligheten och känslan av mänskliga och intima rum. Man bör fokusera på hur miljö upplevs i ögonhöjd för barn i alla åldrar samt för vuxna.

Då planförslaget innefattar en upprustning av befintlig lekplats, nybyggnation av aktivitetsyta för spontanidrott m.m. inom parkområdet är det extra viktigt att barnperspektivet finns med i processen för ett genomförande av detaljplanen redan från början. Detta då det i stor uträkning är barn och ungdomar som kommer att vara primär brukare av parkområdet. Checklista för barnperspektivet enligt KS § 413 (2017-11-27) har gjorts som visar att planförslaget bidrar och ökar barns möjlighet till god fysisk aktivitet och att åtgärden bidrar till att främja barns utveckling mer än om planförslaget inte genomförs.

## **Trygghet och jämställdhet**

Det finns olika strategier för att uppnå jämställdhet. I Sverige är jämställdhetsintegrering den huvudsakliga strategin, som innebär att jämställdhet ska genomsyra hela verksamheten på alla nivåer, även där beslut fattas. Jämställdhetsintegrering kräver att man systematiskt synliggör och analyserar förhållanden och villkor för kvinnor och män. Varje fråga som berör individer ska prövas ur ett jämställdhetsperspektiv och konsekvenserna av hur förslag kan tänkas utfalla för kvinnor och män, flickor och pojkar ska analyseras.

Planförslaget möjliggör för fler boendeanternativ och upplåtelseformer i området som kan locka fler målgrupper och potentiellt ge en mer heterogen befolkningsstruktur. Olika storlek på bostadslägenheter och variation av upplåtelseformer gör bostadsområdet attraktivt för fler blivande innevånare. Områdets närhet till service, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik gör området tillgängligt och attraktivt för en större grupp människor. Möjligheten att kunna utnyttja närheten både till centrum, park- och naturområden samt vattenkontakt utan att behöva ta sig långa sträckor samt att planförslaget förstärker sammanhängande grönska- och parkstråk bidrar till att skapa en attraktiv stadsdel.

### **Tillgänglighet**

Kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt Plan och bygglagen. Sedan 1 januari 2015 är bristande tillgänglighet en diskrimineringsgrund enligt diskrimineringslagen. Om utemiljön inte uppfyller kraven på tomters tillgänglighet i plan- och bygglagstiftningen är det diskriminering mot personer med funktionsnedsättning. Vid nyanläggning av allmänna platser gäller Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader, ALM. I ALM ställs krav på tillgänglighet och användbarhet på allmänna platser och områden för andra anläggningar (ALM- BFS 2011:5). Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojektering och därmed i kommande bygglovsprövning.

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plangenomförandet ska beskriva de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen egen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

---

### Planförfarande

Planprocessen handläggs med ett utökat förfarande enligt kap. 5 Plan- och Bygglagen (2010:900).

### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Antagande	2023-12
Laga kraft	2024-01

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt för allmän platsmark.

Ansvar för skyfallshantering ligger på kommunen. Kommunen är ansvarig för uppförande och drift av anläggningar inom allmän platsmark så som lekplats, aktivitetsplan, gång- och cykelvägar m.m.

Kommunen är ansvarig för drift av befintliga anläggningar inom allmän platsmark.

Ansvar för dagvattenanläggning och gator på kvartersmark ligger på enskilt huvudmannaskap.

### Avtal m.m.

Kvartersmarken inom planområdet på del av fastigheten Västervik 3:44 har anvisats FB Bostad AB genom ett markanvisningsavtal. Syftet med markanvisningsavtalet är att reglera villkor och förutsättningar för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för del av Västervik 3:44, Breviksplan.

Med markanvisning avses i detta avtal en överenskommelse mellan kommunen och exploitören om ensamrätt för exploitören att under nedan föreskrivna

villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av del av fastigheten Västervik 3:44, nedan benämnt exploateringsområdet.

Markanvisningen omfattar cirka 13 000 m<sup>2</sup> mark, som nu tillhör den kommunalt ägda fastigheten Västervik 3:44, som avses planeras för bostadsändamål.

För kvartersmarken FB Bostad ska exploatera upprättas särskild överlåtelsehandling. Köpebrev upprättas innan tillträde/byggstart.

FB Bostad bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande. FB Bostad utför och bekostar hus och anläggningar på den förvärvade marken. FB Bostad utför och bekostar också anslutningar till kommunal gata samt plantering av ersättningsträd utanför exploateringsområdet.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

---

### **Fastighetsbildning**

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning kopplad till kvartersmarken som förvärvas. Kommunen ska i egenskap av ägare till angränsande mark biträda ansökan. Kvartersmarken styckas av från den kommunala stamfastigheten Västerviks 3:44. Kvartersmarken kan styckas av i flera fastigheter.

### **Servitut**

Genomfartsstråk för allmän gång- & cykeltrafik genom exploateringsområdet säkras genom upprättande av avtalsservitut. Detta sker i anslutning till upprättande av köpekontrakt.

### **Gemensamhetsanläggning**

I det fall exploateringsområdet indelas i flera fastigheter kan vid behov gemensamhetsanläggningar för gator och dagvattenlösningar inrättas.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

---

### **Teknisk försörjning**

Utbyggnad av allmännyttig teknisk försörjning på allmän platsmark byggs ut och bekostas av kommunen. Ledningar byggs ut och bekostas av respektive ledningsägare.

## **Brandskydd**

Brandposter och tillgång till brandvattenförsörjning säkerställs i genomförandet av detaljplanen enligt kommunens riktlinjer.

## **Gator, parkering**

Gator och parkeringar inom allmän platsmark är kommunen huvudman för och ansvarar för byggnation, drift och underhåll.

Respektive fastighetsägare eller gemensamhetsanläggning ansvarar för byggnation, drift och underhåll inom kvartersmark.

## **Arkeologi**

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

## **Tekniska utredningar**

Exploatör av planområdet ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Ett antagande av detaljplanen innebär för Västerviks kommun har rättigheter och skyldigheter att verkställa. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

## **Plankostnadsavtal**

Plankostnadsavtal har tecknats mellan FB Bostad och Västerviks kommun. Enligt detta betalar FB Bostad en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

## **Planavgift**

Planavgift är en avgift för de kostnader som kommunen har haft när en detaljplan tagits fram. Detaljplaner ger en rättighet att bygga. Planavgift ska betalas om man utnyttjar den rätt att bygga som detaljplanen tillåter och om planen har betalats av kommunen.

Hur det går till när en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen. Detaljplaner måste bestå av vissa handlingar. Planerna måste samrådats, annonseras och ställas ut. Hela processen att ta fram en detaljplan medför kostnader för kommunen. För att detaljplanen som ger enskilda byggrätt inte ska finansieras med skattemedel tas en planavgift ut vid bygglovets. Planavgiften är alltså en finansiering (i efterhand) av den detaljplan som gäller för området. Planavgift får tas ut när bygglov beviljas i enlighet med gällande plan, i de fall där kommunen har finansierat detaljplanen. Avgiften tas ut enligt en fastställd taxa. Taxan är beroende av bygglovets storlek, om man bygger nytt eller bygger till

samt en justeringsfaktor som beror på hur mycket kommunen själv har nytta av planen. Om planen varit finansierad genom plankostnadsavtal det vill säga att exploitören har betalat planen, tas ingen planavgift ut.

En planavgift, enligt justeringsfaktor 2, kommer att tas ut när den utökade byggrätten utnyttjas vid bygglovsgivning för respektive fastighet.

Västerviks kommun tar ut en planavgift för att täcka kostnader som har uppstått i samband med planläggning av detaljplanen. Planavgiften ska tas ut enligt planfaktor 2 vid bygglovshantering. Det är endast del av kvarteret Topasen som ligger inom planområdet som omfattas av planavgift.



FIGUR 17: Område markerat med blå linje redovisar vilka ytor som berörs av planavgift.

### **Anslutningsavgifter**

Västervik Miljö & Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

### **Utredningar**

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploitören.

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

## **Byggnation och rivning**

Byggnation och eventuell rivning genomförs och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

## **Markföroreningar**

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig markmiljöundersökning. Västerviks kommun ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig sanering ner till känslig markanvändning för bostadsändamål. Området ska saneras ner till känslig markanvändning för bostadsändamål om så behövs. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav.

Vid upptäckt av förorenade massor ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kapitel 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Om grävning i förorenade massor ska äga rum ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

---

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Marcus Åberg, Projektledare planarkitekt

Fanny Hansson, Planarkitekt

Rickard Ljunggren, Mark- och exploateringsingenjör

Sofia Hjertqvist, Landskapsarkitekt

Markus Högäng, Bygglovshandläggare

Arkitekterna Krook & Tjäder

Emil Berger

Planförfattare, planarkitekt

Kommunstyrelsens förvaltning

Fanny Hansson

Planarkitekt