



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR
Gamla vattentornet samt del av Västervik 4:2,
Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

DETALJPLAN FÖR	1
HANDLINGAR	4
Detaljplan	4
Kontaktpersoner.....	4
Planprocessen.....	5
PLANBESKRIVNING.....	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANFÖRSLAG.....	7
Områdesbeskrivning.....	7
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning.....	8
Plankarta och bestämmelser	15
Kvartersmark.....	16
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	17
Administrativa bestämmelser	21
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR	22
Tidigare ställningstaganden.....	22
Bebyggelse	27
Stadsbilden.....	31
Natur, vegetation	31
Offentlig och kommersiell service.....	32
Gator och trafik.....	32
Mark, vegetation, Geoteknik.....	33
Hälsa och säkerhet	39
TEKNISK FÖRSÖRJNING	42
PLANENS KONSEKVENSER	50
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	50
Ställningstagande	50
Genomförandepåverkan	51
Miljökonsekvenser	51
Sociala konsekvenser	52
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	54
ORGANISATORISKA FRÅGOR	54
Planförfarande	54

Tidplan.....	54
Genomförandetid.....	54
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	54
Avtal m.m.....	55
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	55
Fastighetsbildning.....	55
Ledningsrätt	56
TEKNISKA FRÅGOR	56
Teknisk försörjning.....	56
Brandskydd.....	56
Risikanalyt inför sprängningsarbeten.....	56
Radon	57
Gator, parkering.....	57
Arkeologi	57
Tekniska utredningar.....	57
EKONOMISKA FRÅGOR.....	57
Planekonomi	57
Plankostandsavtal.....	58
Anslutningsavgifter.....	58
Utredningar	58
Byggnation	58
Markföroreningar.....	58
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	58

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Gamla vattentornet i Västervik- Bebyggelsehistorisk utredning rapport augusti 2012
- Geologisk-/radonutredning, 2009-12-17
- Gammalspektrometriska mätningar 2020-10-26
- Markteknisk undersökningsrapport 2021-08-20
- Dagvattenutredning 2021-10-11
- Riskanalys inför sprängningsarbeten 2021-12-17

Detaljplan

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör en plan- och genomförandebeskrivning med en eventuell 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

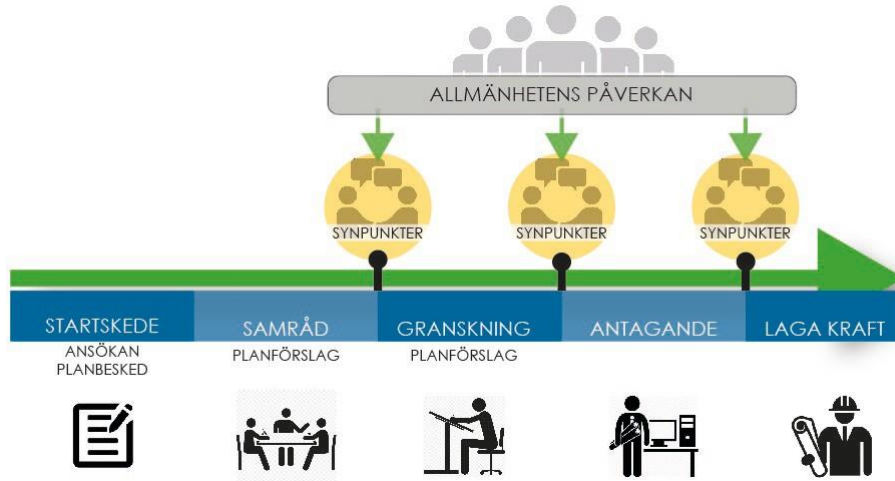
Gabriel Helgesson

Planarkitekt

E-post: gabriel.helgesson@vastervik.se

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med 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 säker 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.

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2023-02-02, kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla. Planförslaget annonserades i Västerviks tidning 20 februari och 4 mars 2023.

Samråd pågick mellan 2023-02-20 och 2023-03-13.

Efter samrådet sammanställdes en samrådsredogörelse som besvarade de synpunkter som har lämnades in.

Granskning

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2023-04-05, kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Granskning pågick mellan 2023-04-19 till 2023-05-10.

Efter granskningen har inkomna yttranden sammanställts i ett granskningsutlåtande och besvarats med kommunens ställningstagande.

Antagande

Detaljplanen blev antagen 2023-xx-xx av Kommunfullmäktige § XX.

Laga kraft

Planen får laga kraft 20XX-XX-XX.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Gamla vattentornet i Västervik är beläget på "Kattkulleberget" vars miljö i det aktuella området är berg i dagen. Vattentornet byggdes 1905 och ersattes 1958 när det nya vattentornet vid infarten till Västervik var klart. Vattentornet har stått oanvänt med eftersatt underhåll sedan dess. Under 2009 visade en exploatör intresse för att omvandla vattentornet till bostäder/kontor och genomförde bl.a. en geologisk-/radonundersökning av vattentornet och närmsta omgivningen.

Området är idag inte planlagt mer än som "vattentorn" men ligger enligt kommunens tätortsstudier inom mark för bostäder. Avstyckningen av tomt inverkar inte i någon större utsträckning på tillgängligheten till området.

En undersökning av betydande miljöpåverkan är genomförd och visar att ingen miljöbedömning krävs. Området låg tidigare inom riksintresse för kulturmiljö H90 Västervik. Under planarbetets gång har riksintressebeskrivningen förändrats och planområdet ingår inte längre i riksintresset för kulturmiljövården.

Tornet är för smalt för att inrymma hiss och utrymningsvägar men en ombyggnation av vattentornet till bostad/kontor anses möjlig att genomföra genom att trapphus/hiss avses byggas i ny intilliggande byggnad. I det södra området planeras det för bostadsbebyggelse i form av radhus längs med Repslagaregatan och Kattkullegatan.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör att området och kvarteret får ett tillskott av förnyad livskraft och förtätning med bibehållen karaktäristisk naturmiljö samt att vattentornet kan bevaras och leva vidare med ny samhällsfunktion.

Syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga gamla vattentornet, samt komplettera med nya byggnader, för i första hand ändamålet bostad. Avsikten är att skapa en hållbar och flexibel användning av platsen. Tillbyggnad, komplementbyggnader samt byggnader för tekniska ändamål ska ta hänsyn till befintliga vattentornets arkitektoniska uttryck. Bebyggelsen ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

PLANFÖRSLAG

Områdesbeskrivning



Figur 2: Planområdet markerat i blått samt inzoomat i högra hörnet.

Planförslaget omfattar ett område kring gamla vattentornet på "Kattkulleberget" samt naturmarken söder om. Planområdet avgränsas av Smedjegatan/ Norra Bangatan/Repslagaregatan i norr och öster, befintlig bostad och Kattkullegatan i väster samt söder.

Areal

Planförslaget omfattar ca 19 000 kvm

Markägoförhållanden

Marken ägs av Västerviks kommun.

PLANERAD BEBYGGELSE, MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Bostäder och kontor

Inom planområdet föreslås en blandad bostadsbebyggelse bestående av flerbostadshus och radhus eller liknande typ av bebyggelse. I föreslagen exploatering möjliggörs 23 nya bostäder, fördelade på 10 lägenheter i flerbostadshus och 13 radhus. I flerbostadshuset medges även kontor, lika så i komplementbyggnaden intill Smedjegatan.

För att göra detaljplanen mer hållbar över tid och flexibel kommer även boendeformer så som villor, kedjehus och parhus medges för den södra delen.



Figur 3: Illustration på förslag till bebyggelse.



Figur 3:1 Vy från Södra Grängsgatan, Norra Bangatan och Lindhultsgatan. På bilden visas en volym på tillbyggnaden. Det är inget förslag utan ska mer symbolisera vilken volym tillbyggnaden kan få.

Gamla vattentornet

Gamla vattentornet, del av Västervik 4:2 "Gamla Vattentornet" får genom detaljplanen användningen bostäder och kontor (högsta totalhöjd + 66 meter över nollplanet samt +59 meter över nollplanet för tillbyggnad).

Gamla vattentornet planeras att efter ombyggnation inrymma 9-10 våningsplan för boende/kontor och 1-2 våningsplan i botten för teknik-, förrådsutrymmen och dylikt. Våningsplanen i den nedre 6 kantiga delen av tornet är ca 54 kvm medan de övre planen i den runda delen är ca 105 kvm. Byggnadsarean för tillbyggnaden regleras till 110 kvm.



Figur 4: Volymskiss på tillbyggnaden.

För att kunna nyttja delar av takterrassen oberoende av väder och vind ges möjlighet att uppföra en mindre påbyggnad på tornets tak. Genom tornets höjd på 36 m (vid uppförandet med takkupol 42 m) och att det står på ett berg (ca 7-8 m över gatunivå, ca 23 m över havet) gör siktinklarna att en planerad påbyggnad inte i större omfattning kommer ge tornet ett annorlunda uttryck.

Möjligheten finns dock att utforma den mindre påbyggnaden på så sätt att formspråket för originalutförandet på byggnaden med rund takkupol, till viss del kan återskapas eller på annat smakfullt sätt förstärka tornets roll som landmärke från havet.



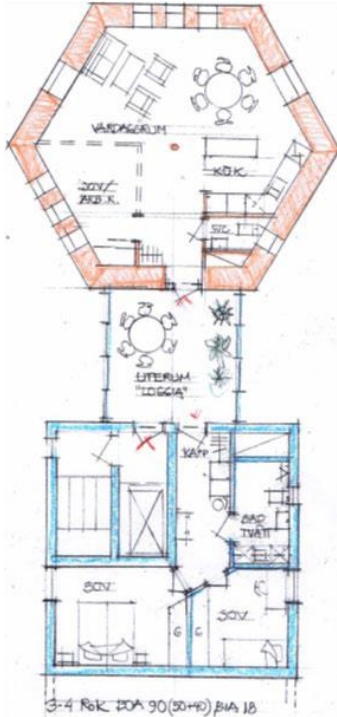
Figur 5: Äldre foto som visar var bebyggelse har funnits intill Smedjegatan.

Historiskt har ett flertal byggnader i form av förråd och boende varit uppförda i området vilket gamla historiska dokument från första halvan av 1900-talet från bl.a. Västerviks Museum visar.

I samband med planförslaget möjliggörs att en del av kvarterets autentiska planering och historia kan återfå sin ursprungliga tänkta form. Detta rör framför allt komplementbyggnaden där boendekvarter tidigare fanns som numera är rivet.

Då tornet saknar fönster i vanlig bemärkelse kommer kompletterande fönster att öppnas upp och sättas in vid ombyggnation. I möjligaste mån kommer befintliga fönsteröppningar att bibehållas och nya nogsamt anpassas till byggnadens tidsanda samt formspråk. Exteriört kommer arkitektoniskt

betydelsefulla delar av byggnaden att bevaras vid omvandlande av byggnaden till nytt ändamål.



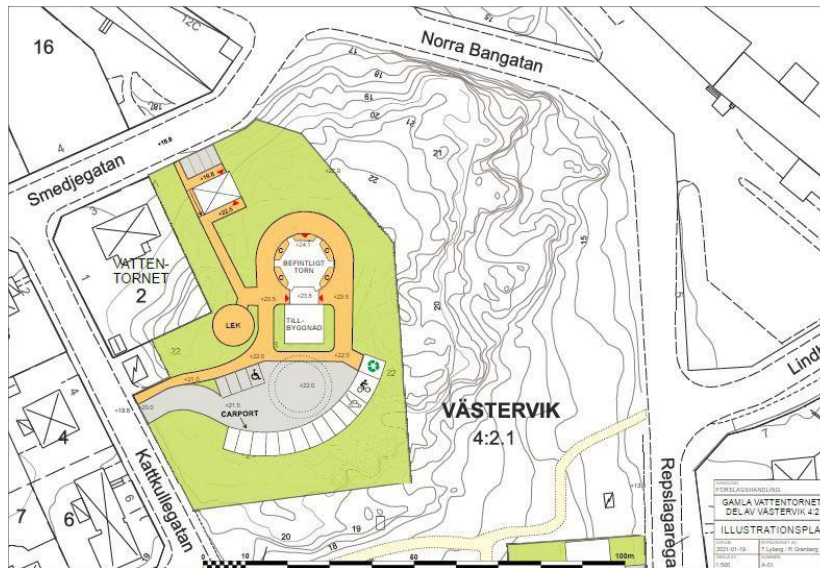
Figur 6: Förslag på planskiss.

Tornet är för smalt för att inrymma hiss och utrymningsvägar och därigenom kunna uppfylla gängse byggnormer. Men en ombyggnation anses möjlig att genomföra genom att trapphus/hiss avses inrymmas i en ny huskropp som uppföres intill. De två byggnaderna knyts samman genom balkonger/loggior. Tillbyggnaden ska anpassas i sin fasadgestaltning och färgsättning så att vattentornets karaktärsdrag som en tydlig solitär, monumental byggnad i stadsbilden kvarstår. För detaljerade antikvariska rekommendationer se *Bebyggelsehistorisk utredning 2012*.

Komplementbyggnad

Intill gamla vattentornet tillåts kompletterande bebyggelse så som sophantering, garage eller annat gemensamt ändamål får uppföras till max 400 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd är 4,5 meter för sadeltak och 5,0 meter för pulpettak.

I ett område ned mot Smedjegatan, bredvid fastigheten Vattentornet 2, möjliggörs för en komplementbyggnad t.ex. kontor eller gästhus på 60 kvm i byggyta och högsta nockhöjd på 8 m. Utformning av byggnaden ska anpassas till intilliggande bostadshus. Komplementbyggnadens placering motsvarar i stort vita huset i höger nederkant på fotot *Äldre foto som visar var bebyggelse har funnits intill Smedjegatan* (figur 5). Parkering ska lösas intill byggnaden mot Smedjegatan.



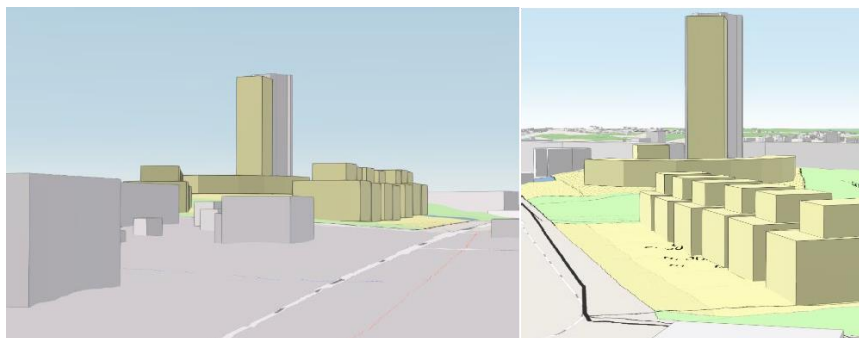
Figur 7: Illustration på vattentornet tillsammans med tillbyggnad och parkering samt komplementbyggnad intill Smedjegatan.

Bostadshus södra delen

Bostadsbebyggelse i form av radhus planeras att uppföras längs med Repslagaregatan samt Kattkullegatan. Plankarten kommer att regleras så att även andra boendeformer så som parhus, kedjehus och friliggande villor tillåts. Infart kommer vara från de befintliga gatorna. Totalt uppskattas 13 radhus kunna uppföras fördelat 7 st vid Repslagaregatan och 6 st vid Kattkullegatan. Byggnadsarean skiljer sig mellan boendeformerna och är individuellt anpassad till dem. Nockhöjd är satt till 8 meter för att passa in i terrängen och för att kunna skapa ett attraktivt och modern byggnad, dock regleras att en etagevåning får medges med en sammanlagd hösta nockhöjd av 10 m. Etagevåningen regleras till att endast vara 50 % av takutformningen samt att den ska utformas med indrag 2,5 m från Repslagaregatan och Kattkullegatan. Varje hus kommer ha sin egen tomt och där ska även parkeringsfrågan lösas. Det finns möjlighet att uppföra carport eller liknande. Naturmarken mellan husens baksidor planläggs som naturmark för att bibehålla den befintliga vegetationen och skapar på så sätt en trevligare miljö.



Figur 8: Illustration på förslag av radhus längs med Repslagaregatan samt Kattkullegatan.

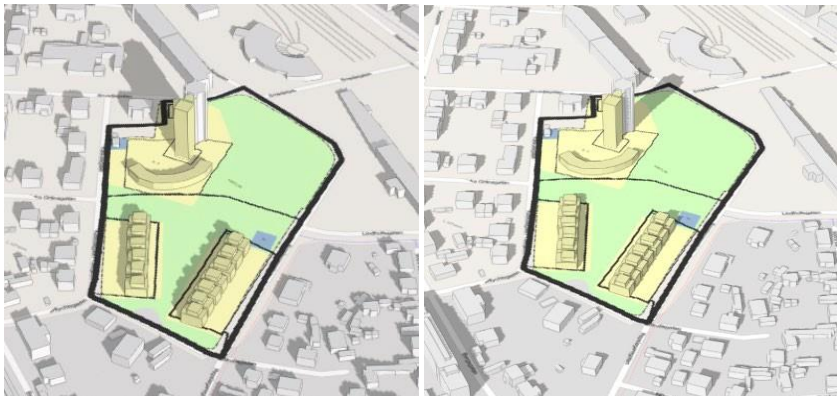


Figur 9: Volymstudie på förslag för radhus. 2-plan med takvåning. Bild till vänster vy från Repslagaregatan. Bild till höger vy från Kattkullegatan.

Skuggstudie

En skuggstudie har gjorts för volymstudien. Tidpunkterna som har studerats är vårdagjämning (20 mars), sommarsolstånd (21 juni) och höstdagjämning (22 september) år 2021, vid klockan 9, 12, 14 och 16. För tidpunkten vid sommarsolstånd togs även kl 18 med. Programmet som har använts är ArcGIS Urban.

Vårdagjämning



Figur 10 och 11: Skuggstudie vid vårdagjämning kl 9 och 12.

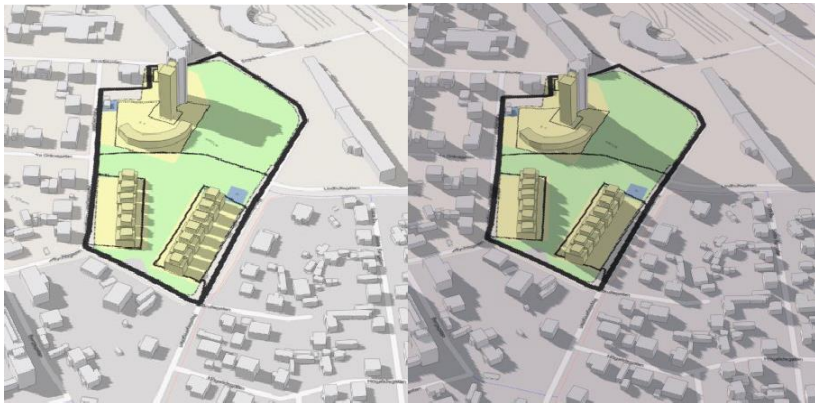


Figur 12 och 13: Skuggstudie vid vårdagjämning kl 14 och 16.

Sommarsolstånd



Figur 14 och 15: Skuggstudie vid sommarsolstånd kl 9 och 14.

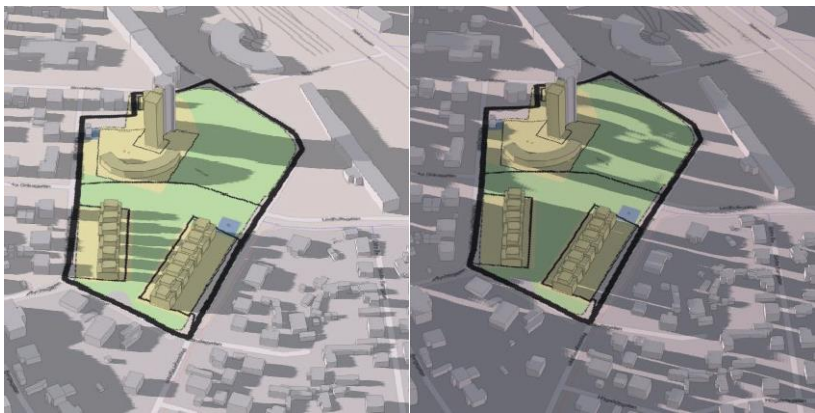


Figur 16 och 17: Skuggstudie vid sommarsolstånd kl 16 och 18.

Höstdagjämning



Figur 18 och 19: Skuggstudie vid höstdagjämning kl 9 och 14.



Figur 20 och 21: Skuggstudie vid höstdagjämning kl 16 och 17.

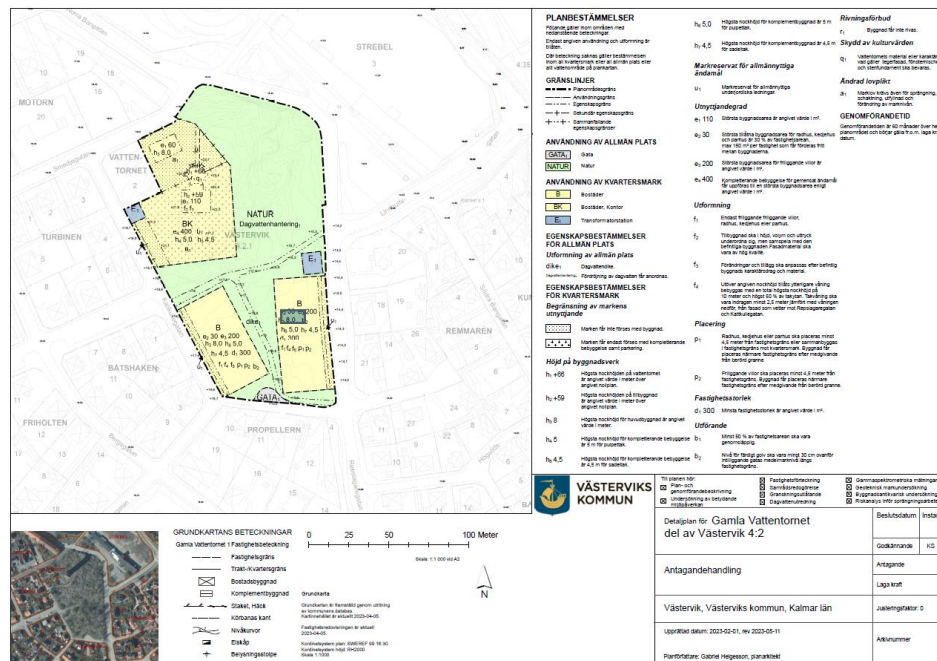
Rekreation och utemiljö

Stora delar av kattkulleberget kommer fortsatt vara kvar efter exploatering och det finns ett intresse av att tillskapa fler sittmöjligheter. Området mellan radhusen kommer fortsättningsvis vara naturmark och en passage ska underlätta tillgängligheten för att ta sig igenom området. Den passage som idag sträcker sig från Kattkullegatan till Repslagaregatan ska finnas kvar men kan få en annan dragning.

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 22: Plankarta.

Bestämmelser

Användning av mark och vatten

Inom planområdet föreslås kvartersmark för bostäder i två separata kvarter, gamla vattentornet som omvandlas till flerbostadshuset samt bostadsbebyggelse intill Repslagaregatan och Kattkullegatan. För gamla vattentornet medges det en tillbyggnad med en högsta nockhöjd över angivet nollplan +59 samt en byggnadsarea på 110 kvm. Södra kvarteret regleras efter vad som kommer att byggas, planförslaget medger radhus, parhus, kedjehus och friliggande villor. Byggrätten och tomtstorlek styrs efter vilken upplåtelseform

som byggs, gemensamt är att högsta nockhöjd är reglerad till 8 meter. En takvåning får överbyggas till 50% av takutformningen och ha en total högsta nockhöjd på 10 meter samt ska det vara indrag från intilliggande gatorna.

Allmän plats med kommunalt huvudmannskap

GATA₁

Lokalgata

Bestämmelsen anger lokalgata, främst avsedd för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik som har sitt mål vid gatan, som markanvändning.

NATUR

Natur

Med användningen natur avses friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Dagvattenhanteringen sker inom naturmarken.

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.

B

Bostäder (B)

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. Inriktningen för bostäderna är i första hand permanentboende eller fritidsboende. Planen medger endast radhus, kedjehus, parhus eller friliggande villor (se nedan bestämmelse f₁) för de kvarteren längs med Kattkullegatan och Repslagaregatan. Tillbyggnaden till gamla vattentornet är flerbostadshus.

I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, gäststuga, uthus m.m. En komplementbyggnad har ett kompletterande användningssätt i förhållande till huvudbyggnaden och kan inte fungera självständigt. En komplementbyggnad vars storlek i kombination med rumsindelning, standard och utformning har förutsättningar att fungera som en självständig bostad ska vid en bygglovsprövning bedömas som en huvudbyggnad. På en fastighet får flera huvudbyggnader uppföras.

BK

Bostäder, kontor (K)

Användningarna innefattar bostäder och kontor (se vidare kring användningen bostäder ovan). Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för kontor. I bestämmelsen K ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Verksamheten är inte beroende av omfattande besöksverksamhet. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

E₁

Teknisk anläggning (E₁)

Syftet med bestämmelsen är att behålla område för teknisk anläggning (transformatorstation).

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

dike₁

Dagvattendike

Bestämmelsen säkerställer att ett dike för omhändertagande av dagvatten ska anläggas.

dagvattenhantering₁

Fördröjning av dagvatten får anordnas

Bestämmelsen säkerställer att fördröjning av dagvatten kan anordnas, vilket blir en viktig del av dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e₁110

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Bestämmelsen reglerar den maximala ytan av bostäder/kontor som får byggas med en maximal byggnadsarea. Tillbyggnaden till vattentornets regleras till en maximal byggnadsarea på 110 m² (inklusive länk mellan tillbyggnad och vattentornet).

e₂

Största byggnadsarea för radhus, kedjehus och parhus

Egenskapen reglerar utnyttjandegraden till att största byggnadsarea för radhus, kedjehus och parhus är 30 % av fastighetsarean, max 150 m² per fastighet. Byggnadsarean får fördelas fritt mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrätten till en lämplig nivå.

- e₃** **Största byggnadsarea för friliggande villor**
Egenskapen reglerar utnyttjandegraden till att största byggnadsarea för friliggande villor är 200 m² per fastighet. Byggnadsarean får fördelas fritt mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrätten till en lämplig nivå.
- e₄** **Kompletterande bebyggelse för gemensamt ändamål**
Syftet med planbestämmelsen är att reglera byggnadsarea för komplementbyggnader som ska användas som gemensamt ändamål. Det kan exempelvis vara garage, sophantering, cykelförråd mm. som får lov att uppföras till en största byggnadsarea på 400 m².

Utformning

- f₁** **Endast radhus, kedjehus, parhus eller friliggande villor**
Användningen B, bostäder kompletteras med egenskapsbestämmelsen som innebär att bostäder endast får uppföras i form av radhus, kedjehus, parhus eller friliggande villor. Syftet med bestämmelsen är att utesluta flerbostadshus och samtidigt erbjuda en flexibilitet i valet mellan övriga bostadsformer.
- f₂** **Tillbyggnaden ska i höjd, volym och uttryck underordna sig, men samspela med, den befintliga byggnaden.**
Fasadmaterial ska vara av hög kvalitet.
Planbestämmelsen syfte är att säkerställa så att tillbyggnaden blir lägre än vattentornet. Det ska vara en god arkitektonisk utformning för bebyggelsen.
- f₃** **Förändringar och tillägg ska anpassas efter befintlig byggnads karaktärsdrag och material.**
Mötet mellan tillbyggnaden och vattentornet måste ske med ödmjukhet och respekt, för att inte försvaga det befintliga värdet. Vid exteriöra tillägg av nya byggnadskroppar bör dessa utformas så att ursprunglig byggnad klart kan avläsas. Tilläggen kan med fördel utformas i sin tids konstruktion och formspråk och ska ha hög arkitektonisk kvalitet. De båda kropparna ska lyfta varandra arkitektoniskt och upplevas separerade samtidigt som de talar med varandra som en helhet.
- f₄** **Utöver angiven nockhöjd tillåts ytterligare våning bebyggas med en total högsta nockhöjd på 10 meter och högst 50 % av takutformning. Takvåning ska vara indragen minst 2,5 meter jämfört med våningen nedför, från fasad som vetter mot Repslagaregatan och Kattkullegatan**
Syftet med bestämmelsen är att reglera takvåningen om byggnaden blir 3 våningar. Det är viktigt att begränsa skalan på byggnaden, en mindre del kan få sticka upp. Den översta våningen ska ha karaktären av en takvåning med terrass.

Indrag från byggnadens fasad bidrar till att skapa en känsla av en mindre volym för omgivningen.

Placering

p₁

Radhus, kedjehus eller parhus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggs i fastighetsgräns mot kvartersmark. Byggnad får placeras närmare fastighetsgräns efter medgivande från berörd granne

Bestämmelsen anger ett bestämt minsta avstånd på 4,5 meter mellan byggnader och fastighetsgräns om radhus, kedjehus eller parhus ska uppföras. Om byggnaderna sammanbyggs får de placeras i fastighetsgräns mot kvartersmark. Om byggnaderna inte sammanbyggs kan de, efter medgivande från granne, placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Bestämmelsen säkerställer grannarnas möjlighet att ha synpunkter på placering av byggnader nära deras fastighetsgräns. Samtidigt möjliggörs det för att placera byggnader närmare fastighetsgräns om berörda parter är överens. Bestämmelsen säkerställer också ett lämpligt förhållningssätt mellan tomter för friliggande villor och övriga byggnadsformer, så att exempelvis ett radhus inte kan placeras direkt i fastighetsgräns mot en villatomt utan medgivande från berörd granne.

p₂

Friliggande villor ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Byggnad får placeras närmare fastighetsgräns efter medgivande från granne

Bestämmelsen anger ett bestämt minsta avstånd på 4,5 meter mellan byggnader och fastighetsgräns. Efter medgivande från granne kan byggnader placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Bestämmelsen säkerställer grannarnas möjlighet att ha synpunkter på placering av byggnader nära deras fastighetsgräns. Samtidigt möjliggörs för att placera byggnader närmare fastighetsgräns om berörda parter är överens.

Fastighet

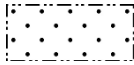
d₁ 300

Minsta fastighetsstorlek

Syftet men planbestämmelsen är att kvarteret längs med Repslagaregatan och Kattkullegatan ska ges en bra tomtstruktur om radhus, parhus eller kedjehus skulle byggas.

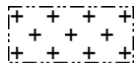
Tomterna får inte vara mindre än 300 kvm för då är de inte planenliga och bygglov kan inte beviljas.

Begränsning av marken utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns. Planbestämmelsen (benämnd som prickmark) regleras till 5 m för bostadsbebyggelsen på Kattkullegatan och Repslagaregatan, för Kattkullegatan intill gamla vattentornet regleras prickmarken till 10 m och för Smedjegatan 6 m. Parkering får uppföras inom prickmark.



Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse samt parkering

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation av huvudbyggnad. Endast komplementbyggnader så som garage, carport, service- och teknikhus, miljöhus, förråd, uterum m.m. får uppföras samt parkeringsplatser.

Höjd på byggnader

- h₁** **Högsta nockhöjd på vattentornet är angivet värde i meter över angivet nollplan**
Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på vattentornet. Vattentornet är reglerat högre än vad det är idag och där kommer det finnas möjlighet att bygga till takterrass/ kupol.
- h₂** **Högsta nockhöjd på tillbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan**
Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på tillbyggnaden. För att tillbyggnaden ska underordna sig vattentornet så är höjden reglerad till en längre höjd än vattentornet.
- h₃** **Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter**
Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen så att den anpassas till omgivning och för att skapa en ändamålsenlig struktur inom planområdet.
- h₄** **Högsta nockhöjd för kompletterande bebyggelse är 5 m för pulpettak**
Planbestämmelsen reglerar en högsta nockhöjd för kompletterande bebyggelse intill gamla vattentornet. Högsta nockhöjd med pulpettak tillåts till 5 m.
- h₅** **Högsta nockhöjd för kompletterande bebyggelse är 4,5 m för sadeltak**
Planbestämmelsen reglerar en högsta nockhöjd för kompletterande bebyggelse in till gamla vattentornet. Högsta höjd med pulpettak tillåts till 4,5 m.
- h₆** **Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 m för pulpettak**
Planbestämmelsen reglerar en högsta nockhöjd för komplementbyggnad i de södra kvarteren. Högsta

h₇ Högstanockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 m för sadeltak

Planbestämmelsen reglerar en högsta nockhöjd för komplementbyggnad in till gamla vattentornet. Högsta höjd med pulpettak tillåts till 4,5 m.

Rivningsförbud

r₁ Rivningsförbud

Syftet med planbestämmelsen är att skydda vattentornet genom ett rivningsförbud. Planbestämmelsen kan användas för att bevara särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § PBL och byggnader som utgör en väsentlig del av ett bebyggelseområde av den karaktären.

Kulturvärden

q₁

Vattentornets material eller karaktär vad gäller tegelfasad, fönsternischer och stenfundament ska bevaras. För att skydda vissa material och karaktärer på bebyggelsen har dessa reglerats till en q bestämmelse.

Utförande

b₁

Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Syftet är att reglera att fastigheten har genomsläppliga material som kan ta omhand om dagvattnet. Hårdgjorda ytor räknas exempelvis som byggnader och asfalt.

Mark

b₂

Nivån för färdigt golv ska vara minst 30 cm ovanför intilliggande gatas medelnivå längs fastighetsgräns.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera att byggnationen ska ligga högre än intilliggande gatas höjd för att undvika att problem uppstår vid fasader på grund av mindre vattenansamlingar.

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 60 månader 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 genomförande tiden 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.

a₁

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Syftet med bestämmelsen är att marklov krävs för sprängning, schaktning, utfyllnad och förändring av marknivå. Området utgörs av berg i dagen. Syftet med bestämmelsen är att bevara områdets kvaliteter. Vägledande vid bygglovsprövning är att bebyggelsen bör anpassas till fastighetens topografiska förutsättningar så långt det är möjligt.

Schaktning och fyllning som görs i samband med byggnadsarbeten kräver inte ett separat marklov eftersom markarbetena prövas i själva bygglovsärendet. Den färdiga markhöjden behöver därför framgå av handlingarna i bygglovsansökan.

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till att säkerställa markåtkomst till områden där allmännyttiga underjordiska ledningar är lokaliserade eller kan behöva lokaliseras i framtiden. Detta för att möjliggöra underhåll vid behov. Denna bestämmelse omfattar område norr om vattentornet samt ena hörnan av tomten längst ner på Kattkullegatan.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

Översiktsplanen anger inga särskilda anvisningar för området. I den fördjupade tätortsstudien för Västerviks kommun från 1992, ligger vattentornet inom mark för bostäder.

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

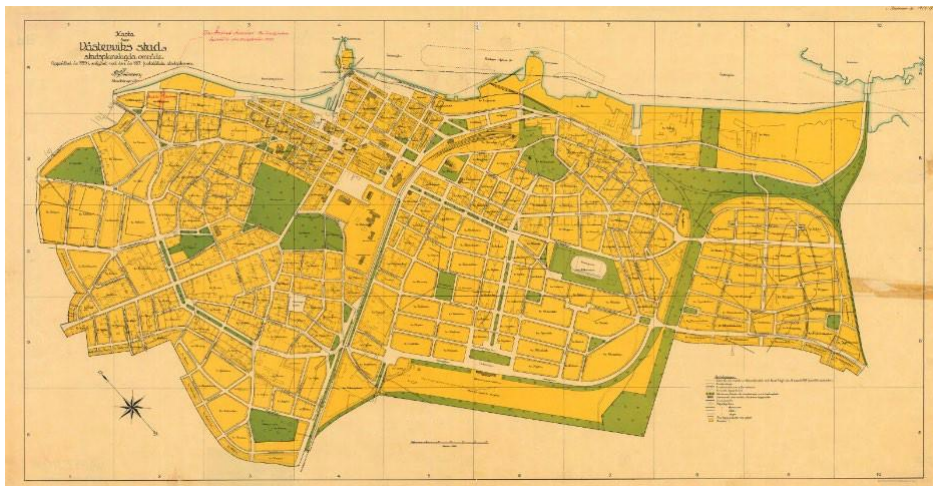
Ställningstagande i översiktsplanen är att utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar. Bebyggelsen ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga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

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.

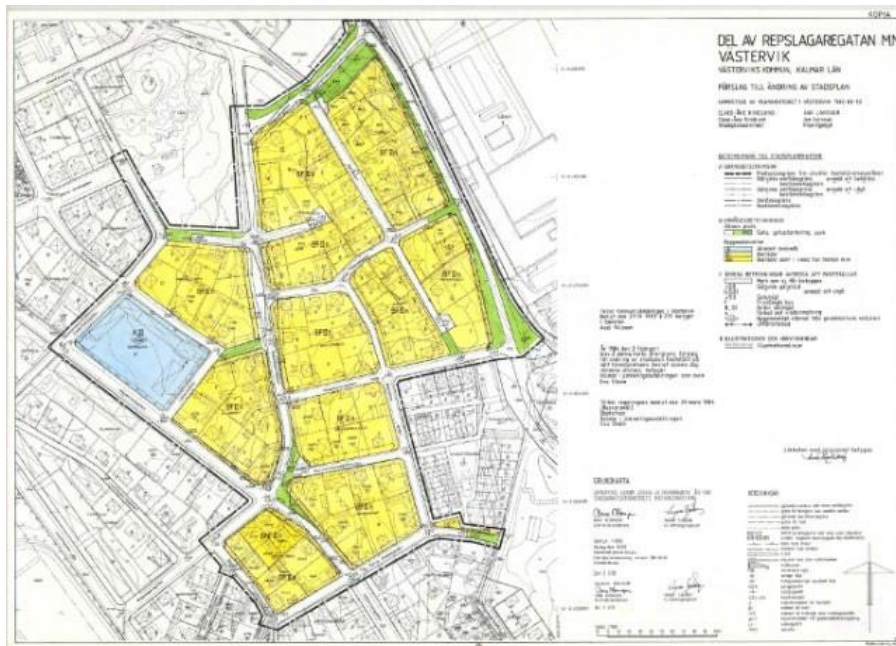
Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner i alla ovan punkter. Förslaget visar på en förtätning och förädling av platsen, upplåtelseformen är i flerfamiljshusspannet och kan anses bidra till en mångfald och variation av bostadstyper inom området.

Detaljplaner

Området ligger inom stadsplan C9 från 1927 där marken regleras som allmänplats, plantering, kyrkogård. Med en mer specificerad detaljerad användning som "vattentorn".

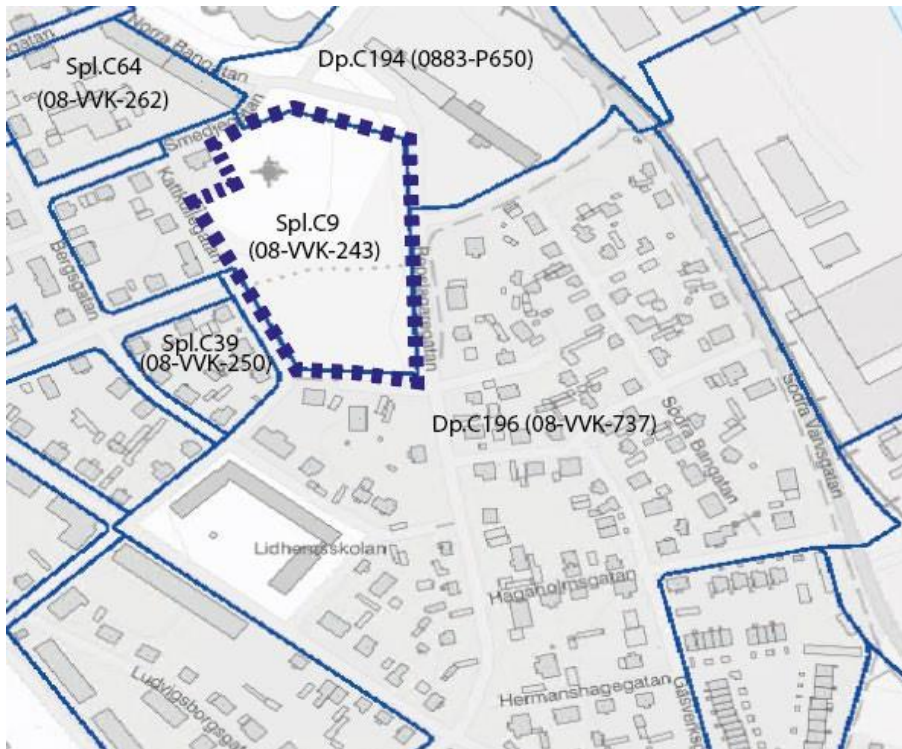


Figur 23: Karta över Västervik stads stadsplanlagda område (1927).



Figur 25: Del av Repslagaregatan mm. Västervik (1982).

Intilliggande detaljplaner reglerar i huvudsak bostad, Strebel 3 anger småindustri.



Figur 26: Intilliggande detaljplaner (blå linje) runt planområdet (planförslaget streckad blå linje).

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2011-01-17 att upprätta detaljplan för gamla vattentornet, del av Västervik 4:2. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2017-03-27 § 66. Mark- och miljödomstolen upphävde 2017-11-07 kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Anledningen var att domstolen såg risker med att stadsbilden samt tornets kulturvärden skulle kunna ta skada av den stora tillbyggnaden i anslutning till tornet.

Exploatören tog fram ett andra förslag och ett nytt planuppdrag togs fram 2018-01-30 § 8. Målet var att krympa tillbyggnaden intill tornet, vilket resulterat i en närmast halvering i storlek och antal lägenheter samt i stället utreda lägre externa byggnadskroppar en bit bort från tornet på berget. Gammalspektrometriska mätningar gjordes vid berget. Resultatet visade höga värden av gammastrålning på berget där radhusen förväntades placeras.

På grund av den höga strålningen skulle det behöva göras åtgärder på berget som reducerar strålningen. Både för inomhusmiljön och utomhusmiljön. Det finns ingen lagstiftning som anger ett minsta värde för utomhusmiljön så som det gör för inomhusmiljön. Det lagkrav som i stället ska tas hänsyn till är lokaliseringsprincipen i 2 kap. 6 § miljöbalken att platsen ska vara lämplig för sitt ändamål.

Efter att ha tagit del av Sveriges geotekniska undersöknings (SGU) rapport beslutade Enheten för samhällsbyggnad tillsammans med Miljö och byggnadskontoret utifrån lokaliseringsprincipen att berget utifrån ett långsiktigt perspektiv inte lämpar sig att exploateras med radhus. Det går att göra åtgärder som reducerar strålningen men kommunen har beslutat att den södra delen lämpar sig bättre att förtäta än just berget.

Kommunen har under hela processen informerat och haft löpande dialog med exploatören för att diskutera alternativa lösningar och har landat i ett förslag som innebär att radhusen omlokaliseras till naturområdet söder om berget. Området där radhusen tidigare placerades planläggs i stället som naturmark. Vattentornet med tillhörande tillbyggnad berörs inte av omlokaliseringen. Eftersom södra delen av planområdet inte fanns med i tidigare planförslag och användningarna inom området omlokaliseras innebär det att planprocessen börjades om 2021.

En option har skrivits mellan kommunen och exploatören angående köp av gamla vattentornet med lämplig tomt. Optionen har förlängts över åren på grund av detaljplanearbetet.

Intressen

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.

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för naturvård.

Riksintresse kulturmiljövård

I ett beslut 2015-06-23 har ändringar av riksintresse för kulturmiljövården i Västerviks kommun gjorts av länsstyrelsen i Kalmar i samråd med Riksantikvarieämbetet. Såväl gränser som motiveringar för riksintressen berörs av beslutet. För gamla vattentornet innebär ändringen att det inte längre ingår i riksintresse Västervik H90 Västerviks stad.

Riksintressets motivering är: *Trä- och småstad präglad av en nära och visuell kontakt med vattnet och med Stegeholms slottsruin från mitten av 1300-talet som tillsammans med en småskalig trähusbebyggelse från 1700-talet till 1900-talet och en stadsplan från 1670-talet visar på stadens utveckling och den långvariga betydelse som staden haft som hamn och handelsplats.*

Det gamla vattentornet har dock fortfarande ett värde i att det är en symbolbyggnad och ett tydligt inslag i stadens siluett.

Riksintresse yrkesfiske, havs och vattenmyndigheten

Planområdet ligger inte inom riksintresse för yrkesfiske.

Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kommunikation.

Riksintresse totalförsvaret

Planområdet ligger inte inom riksintresse förtotalförsvaret.

Riksintresse för turism och rörliga friluftsliv

Planområdet berörs ej.

Riksintressen för kust och skärgårdsområde

Planområdet berörs ej.

Natura 2000- område

Planområdet berörs ej av natura-2000 område.

Naturresevat

Planområdet berörs ej av naturresevat.

Strandskydd

Strandskyddsområde berörs ej i detaljplanen.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga kända fornlämningar ligger inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas. En Bebyggelsehistorisk utredning har tagits fram som belyser de värden för gamla vattentornet som avses bevaras.

Kulturhistorisk värdering

Området låg tidigare inom riksintresse för kulturmiljö men under arbetets gång har detta förändrats och området ingår sedan 2015 inte längre i riksintresset för kulturmiljövården H90 Västervik (se bild nedan, figur 27). Byggnaden har dock ett visst kulturhistoriskt värde.

Kalmar läns museum gjorde 2012 en bebyggelsehistorisk utredning för tornet och kom fram till följande:

- Byggnads- och arkitekturhistoriskt värde genom att byggnaden har en tidstypisk nationalromantisk karaktär.
- Samhälls- och socialhistoriskt värde genom att tornet var en del av det vattenförsörjningssystem som byggdes omkring sekelskiftet 1900. Det är en symbol för de kommunaltekniska satsningar som gjordes vid denna tid för att förbättra levnadsförhållanden och för att möjliggöra samhällsutveckling.
- Teknik- och industrihistoriskt värde genom de delvis bevarade rören och vattencisternen.
- Miljöskapande och identitetsvärde då tornet ur estetisk synvinkel är viktig för sin närmiljö och en identitetsskapande byggnad för staden. Den fungerar genom sitt höga läge som ett landmärke från framför allt havet.



- Ny avgränsning riksintresse kulturmiljövård
- Tidigare avgränsning
- Vattentornet

Figur: 27 Riksintresse kulturmiljövård.

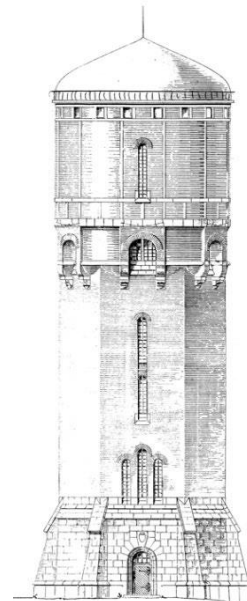
Bebyggelse

Historik, byggnadskultur, gestaltning och särdrag

Gamla vattentornet är ritad av vattenbyggnadsingenjör Johan Gustaf Richert (1857-1934) och uppförd 1905 i en tidstypisk nationalromantisk stil. Richert ingick i den första kullen civilingenjörer som utexamineras från Kongliga Tekniska Högskolan i Stockholm 1884. 1897 etablerade Richert sig som konsulterande ingenjör i Stockholm med firman J. Gust. Richerts konstruktionsbyrå för vattenbyggnader.

1904 anlades i Västervik en pumpstation vid kvarteret Paradiset. Samtidigt byggdes vattentornet på Kattkulleberget, 42 meter högt med den ursprungliga takkupolen i koppar, idag är tornet 36 m med platt betongtak.

I reservoaren ryms 500 m³ vatten och till vattenverket var 43 badrum och 307 toaletter



Figur 28: Originalritning, 1904.

anslutna. Större tillgång till vatten behövdes och år 1917 bestämde sig stadsfullmäktige för att dra en ledning till sjön Hjorten. Ledningen var klar att tas i bruk två år senare och 1923 anlades en filteranläggning vid sjön. Det gamla vattentornet lades ner år 1958 när det nya vattentornet vid infarten till Västervik stod klart.

Vattentornet har sedan det togs ur bruk stått oanvänt med eftersatt underhåll. 1947 ersattes ursprungliga takkupolen med ett gjutet betongtak. Av fönstren är idag bara yttre metallramen kvar och glaset är ersatt med akrylplast och täckskivor.

Den nationalromantiska stilen kännetecknas av en förkärlek till fasader med stora tegelytor, murade detaljer, bastanta portpartier och spröjsade fönster. Sockelvåningen på tornet är byggd av tuktade granitblock resten är massivt murverk i tegel.

Fasaden och stommen är väl bibehållna. Interiört huserar i tornet idag duvor vars kadaver och träck givit kraftiga frätskador. Tornet har under många år varit kraftigt utsatt för väder och vind samt vattenläckage. Invändig puts har lossnat och, träbjälklaget under vattencisternen är rötangripet.

Tornet har en framträdande placering i den aktuella delen av stadsbilden och utgör ett landmärke då man närmar sig staden från havet.

Utformning, skydds- och varsamhetsbestämmelser

För att bevara de viktigaste kulturhistoriska värdena kommer åtgärderna på tornet att utföras varsamt. Vid skada på byggnaden ska förlorad volym och utformning av byggnadsdelar återskapas likt befintliga eller likt ursprungliga. Byggnaden ska vårdas och underhållas så att den inte förfaller. Underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens egenart, PBL 4 kap 16 § 1 st 3p.

Planbestämmelser

Exteriören bör bevaras gällande tegelfasad och stenfundament. Ombyggnation/restaurering av tornet bör genomföras med traditionella material. Taket har byggts om radikalt sedan tornet byggdes. Av det skälet är även framtida förändring av takets utformning möjlig.

Tornets nedre del, sockelvåningen i granit, är endast synlig från närområdet och är därför inte betydelsefull för stadens siluett. Tillbyggnader till denna bör kunna göras större till ytan än högre upp på tornet, men fortfarande med hänsyn till karaktären. Av samma anledning är det möjligt att bebygga delar av tornets närområde.

De fönsteröppningar som finns idag skall i möjligaste mån bevaras och om våningsplan delar ett fönster skall känslan och upplevelserna av de höga smala fönsteröppningarna behållas.

Nya fönster som tas upp i fasaden eller fönster som sätts in bör placeras med hänsyn till tornets arkitektur för att i möjligaste mån efterlikna den tidsenliga stilen, företrädesvis symmetriskt.

Då alla delar interiört i vattentornet är kraftigt påverkade av väder och vind samt duvor och en ombyggnad till bostäder/kontor kommer att innebära förändringar interiört finns inga rekommendationer om bevarande eller särskild varsamhet. Interiören bör dock dokumenteras innan ombyggnaden.

För att skydda så att vattentornet kvarstår har följande bestämmelse skrivits till i plankartan: Vattentornets material eller karaktär vad gäller tegelfasad, fönsternischer och stenfundament ska bevaras (q_1) samt byggnaden får inte rivas (r_1).

Tillbyggnad till vattentornet

Mötet mellan tillbyggnaden och vattentornet måste ske med ödmjukhet och respekt, för att inte försvaga det befintliga värdet. Vid exteriöra tillägg av nya byggnadskroppar bör dessa utformas så att ursprunglig byggnad klart kan avläsas. Tilläggen kan med fördel utformas i sin tids konstruktion och formspråk och ska ha hög arkitektonisk kvalitet. De båda kropparna ska lyfta varandra arkitektoniskt och upplevas separerade samtidigt som de talar med varandra som en helhet. Tillbyggnaden regleras med två utformningsbestämmelser f_2 och f_3 . Tillbyggnaden ska i höjd, volym och uttryck underordna sig, men samspela med, den befintliga byggnaden. Fasadmateriel ska vara av hög kvalitet (f_2). Förändringar och tillägg ska anpassas efter befintlig byggnads karaktärsdrag och material (f_3).

Påverkan på kulturhistoriska värden

Större delen av de värden som dokumenterats och beskrivits kan bevaras om en ombyggnad kan genomföras utan andra ingrepp på fasaden än de som planeras enligt planförslaget. Undantaget är dock de teknikhistoriska värdena som med stor sannolikhet kommer att gå förlorade.

Byggnadens upplevelsevärden kopplat till autenticitetsmotiven kommer att påverkas av en ombyggnad. Dock kommer ett fortsatt underhåll av byggnaden innebära att tornet även fortsättningsvis kan bevaras som monumental och solitär byggnad och landmärke i stadsbilden. Det pedagogiska värdet vad gäller förståelsen för vattentornet som en del av ett tekniskt system blir försvagat om den tekniska utrustningen avlägsnas. Eftersom pumphus etc. inte varit lokaliserat i vattentornet och är borta kan man inte längre följa hela den tekniska processen vilket gör att det pedagogiska värdet knyts upp endast på vattentornet som byggnad.



Figur 29: Invändigt i gamla vattentornet.

Tillbyggnaden blir en egen huskropp som genom en länk (uterum) håller ett avstånd till själva tornet. Tornets form kan då tydligt utläsas och tornets värden bevaras. Att tillbyggnaden byggs med ett modernt formspråk gör att de båda huskropparna upplevs som separerade samtidigt som de lyfter varandra och talar med varandra som en helhet. Vid ett väl avvägt samspel kan mötet mellan det nya och det gamla skapa spänning och dynamik. Den nya byggnaden ska bidra till att lyfta fram kvaliteter hos den befintliga byggnaden och samma sak kan ske i omvänd ordning.

Gamla vattentornet ingår inte i riksintresset för kulturmiljövården H90 Västerviks stad. Det ingår heller inte i kärnområdet Västerviks stad (värdeklass 1) som pekas ut i pågående arbete med kulturmiljöprogrammet för Västerviks kommun (Kalmar läns museum). Det gamla vattentornet har dock fortfarande ett värde som en symbolbyggnad och ett tydligt inslag i stadens siluett.

Att tillbyggnaden har ett annat formspråk som kontrast till tornet samt att den ska underordna sig bidrar till att tornet behåller sitt värde som symbolbyggnad i staden. I stadsbilden kommer siluetten av tornet att vara förändrat men tornet kommer fortfarande att synas, nu tillsammans med en modern "granne". Trots att siluetten förändras kommer tornets värden att kunna utläsas. Från vissa håll kommer tillbyggnaden knappt att synas alls, från Smedjegatan, Pampas Marina, och från vissa vyer utifrån havet.

Nuvarande markanvändning

Planområdet används idag som rekreation och som passage. På Kattkulleberget står gamla vattentornet men sedan några år tillbaka är det inhägnat på grund av rasrisk av tegelstenar. Berget har ett fåtal sittplatser som ger en bra utblick över Skeppsbrofjärden. Naturområdet söder om berget är bevuxet men några stigar ökar tillgängligheten att nyttja området, framför allt som en passage.



Figur 30: Drönbild på Gamla vattentornet.

Stadsbilden

Tornets form är en 6-hörning med varannan fasad med fönster och varannan utan. Fasaden mot söder är den som syns minst från staden och dessutom är fönsterlös. En tillbyggnad här är därför den mest optimala placeringen med hänsyn till stadens siluett. Om en tillbyggnad kan begränsas till en fasad är fortsatt 5/6 av ursprungsfasaden exponerad.

Tillbyggnaden blir en egen huskropp som genom en länk (uterum) håller ett avstånd till själva tornet. Tornets form kan då tydligt utläsas och tornets värden bevaras. Att tillbyggnaden byggs med ett modernt formspråk gör att de båda huskropparna upplevs som separerade samtidigt som de lyfter varandra och talar med varandra som en helhet. Vid ett väl avvägt samspel kan mötet mellan det nya och det gamla skapa spänning och dynamik. Den nya byggnaden ska bidra till att lyfta fram kvaliteter hos den befintliga byggnaden och samma sak kan ske i omvänd ordning.

Tornets area är på ca 100 kvm. Största byggnadsarea för tillbyggnaden inklusive länken (uterum) är 110 kvm. Huskropparna kommer vara jämnstora men tillbyggnaden regleras till en lägre höjd. Tillbyggnaden regleras i planen till max + 59 meter över nollplanet motsvarande tornets + 66 meter. Marken ligger på ca + 23 meter över nollplanet.

Att tillbyggnaden har ett annat formspråk som kontrast till tornet samt att den ska underordna sig bidrar till att tornet behåller sitt värde som symbolbyggnad i staden. I stadsbilden kommer siluetten av tornet att vara förändrat men tornet kommer fortfarande att synas, nu tillsammans med en modern ”granne”. Trots att siluetten förändras kommer tornets värden att kunna utläsas. Från vissa håll kommer tillbyggnaden knappt att synas alls, från Smedjegatan, Pampas Marina, och från vissa vyer utifrån havet.

Planförslaget innebär att tornet kommer till användning genom ett nytt användningssätt och på så sätt kan bevaras och skyddas för framtiden. Det blir en upprustning för område som stått oanvänt och under förfall en längre tid. En förtätning med bostäder i det centrala och attraktiva läge som området utgör anser kommunen är ett starkt argument till att exploatera området kring gamla vattentornet.

En förändring av stadsbilden visar på stadens utveckling och vattentornets ändrade användning från vattentorn till område för attraktiva bostäder. Med god arkitektur kan den nya bebyggelsen runt tornet lyfta tornet, området och stadsbilden.

Natur, vegetation

Området är utpekad i policy för grön- och blåstruktur i Västerviks stad (2008-11-11) som park (både berget och naturområdet). Parkerna i Västervik är präglade av stadens småskalighet och är vanligen mindre än 5 ha. Större grönområden saknas i den centrala delen av staden men många villor och bakgårdar har en rik

växtlighet med träd och blommor. Större närrekreationsområden som Gränsö naturreservat finns i stadens utkanter. Närheten till skärgården ger Västerviksborna stora möjligheter till rekreation och friluftsliv. De flesta innevånare har ca 1 km till ett grönområde på 15 ha.

Planförslaget kommer att minska andelen naturmark men avser att öka tillgängligheten till det som bevaras. Grönområde mellan radhusen och norr om ska finnas. Stora delar av berget kommer fortsatt vara intakt.

Enligt utsago skulle en sårbar (VU klassad enligt Art Databanken) kärlväxt – Luddvicker finnas i området. I kontakt med botanikern Roger Karlsson (2011-02-03) framkom dock att man inte sett Luddvicker i området på många år vilket tyder på att växten inte längre finns kvar i området.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Västervik vilket innebär att såväl arbetsplatser som offentlig och kommersiell service finns på rimligt avstånd inom ca 1 km. Lidhemsskolan (grundskola) ligger på ca 200 meters avstånd ifrån den tänkta bebyggelsen. Andra förskolor/skolor finns också på nära avstånd.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten angränsar till Kattkullegatan/Smedjegatan/Norra Bangatan/Repslagaregatan vilka är lågtrafikerade vägar med en hastighetsbegränsning på 30-50 km/h.

Parkering

För radhus löses parkering på den egna fastigheten, där garage eller carport rekommenderas vara indragen 5 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra uppställning av två bilar. För flerbostadshus anordnas gemensam parkering. Parkering för personer med funktionsnedsättning placeras med närhet till bostadshusens entréer enligt BBR.

Antalet parkeringsplatser ska följa riktlinjerna enligt Västerviks kommuns p-norm. Normerna är anpassade efter områdets läge i staden, aktuellt ändamål m.m.

Trafikalstring

Kommunen har utfört en trafikmätning på Repslagaregatan som är den mest trafikerade intill planområdet för båda riktningarna under perioden 1 april till och med 2 juni 2021. Årsdygnstrafiken (ÅDT) uppmättes till 457 och genomsnittshastigheten ligger mellan 35–37 km/h.

Planförslaget möjliggör 23 bostäder, 16 av dessa kommer använda Kattkullegatan som utfartsväg och 7 Repslagaregatan. Därav förväntas inte trafiken öka nämnvärt.

Kollektivtrafik

Järnvägsstationen ligger inom 400 m avstånd, med tillgång till både buss och tåg.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kommer ske på befintliga lokalgator i omgivningen.

En ny trottoar längs Kattkullegatan intill fastighetens infart ner mot bebyggelsen i söder ska anläggas. Kommunen ser över möjligheten att anlägga en ny GC-väg längs med Norra Bangatan som ska länka med resecentrum.

Mark, vegetation, Geoteknik

AFRY har genomfört en geoteknisk undersökning med syfte att utreda markförhållandena och klargöra de geotekniska förutsättningarna för planerad bebyggelse i den södra delen av aktuellt planområde. Utredningen har även används som underlag till dagvattenutredning inom området.

Topografiska förhållanden och ytbeskaffenheter

Undersökningsområdet är relativt plant med marknivåer som varierar mellan +14,8 till +17,8. Den högsta marknivån återfinns i det nordvästra hörnet och den lägsta marknivån återfinns i det sydöstra hörnet. Marknivåerna inom undersökningsområdet är generellt högre än intilliggande gatunivåer. Området är idag naturområde med träd, buskar och sly där marken är täckt av gräs. Träden utgörs till övervägande del av lövträd. Genom området finns gångstigar. Norr om aktuellt undersökningsområde finns berg i dagen.

Jordarts- och jorddjupskarta

Figur 31 och figur 32 visar jordartskarta respektive jorddjupskarta för aktuellt område. Ungefärligt undersökningsområde är markerat med blå linjer. Jordartskartan indikerar att den ytliga jorden inom undersökningsområdet utgörs av isälvsediment och berg i dagen. Jorddjupskartan indikerar att jorddjupet inom området som mest är omkring 3 meter.



Figur 31 Jordartskarta: Undersökningsområdet har varit innanför blå linjer. Källa SGU



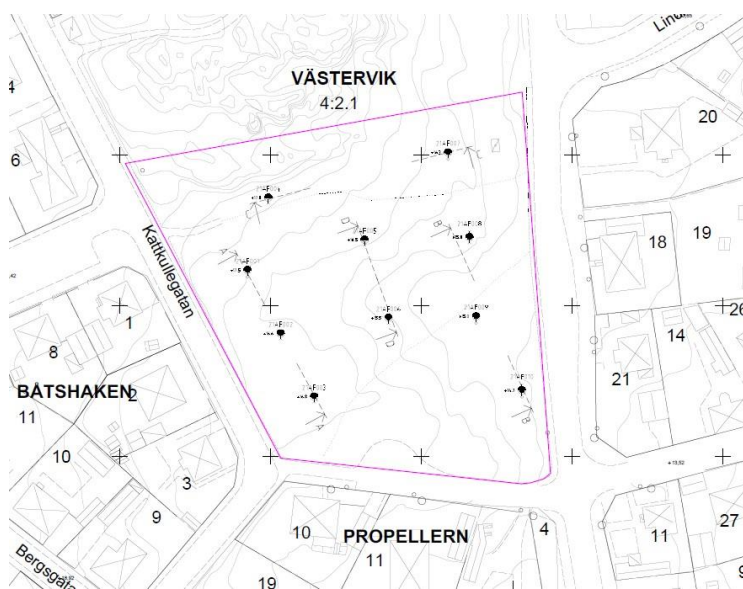
Figur 32 Jorddjupskarta: Undersökningsområdet har varit innanför blå linjer. Källa SGU

Nu utförda undersökningar

Totalt omfattar fältarbetet 10 st undersökningspunkter. Antalet undersökningsmetoder fördelas enligt Tabell 1

Tabell 1: Utförda geotekniska fältundersökningar.

Metod	Syfte	Antal
Jord-bergsondering	Bestämning av gränsen mellan jord och berg, blockförekomst i jord samt förekomst av sprickor eller krosszoner i berg	10
Viktsondering, maskinell	Bestämning av jorddjup, jordlagerföljd och relativ fasthet	8
Skruvprovtagning	Upptagning av störda jordprover	10



Figur 33: Fältarbetet omfattar 10 st undersökningspunkter.

Slutsats

Planerade radhus bedöms kunna grundläggas med platta/plattor på packad fyllningsbädd. Fyllnadsmaterial som ska användas inom området ska bestå av kontrollerat och icke tjällyftande material såsom friktionsjord/bergkross.

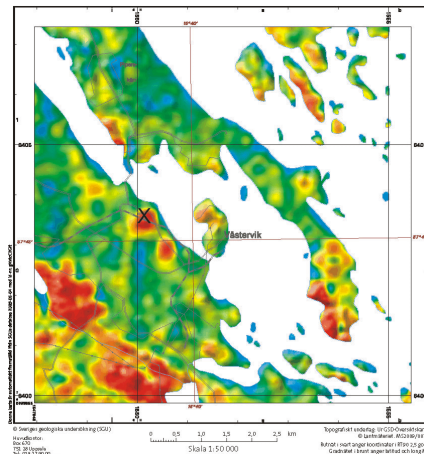
Uranhaltigt berg

Ena halvan av planområdet består av ett litet berg med sprängbottenskärv varav namnet "Kattkulleberget".

Inom berggrunden i Västerviks kommun finns betydande fyndigheter av uranhaltigt berg. Uranet uppträder oftast i tunna lager, avlånga zoner eller fläckvis. Mineraliseringarna finns främst i kvartsiter och sedimentära gnejser. Vid vattentornet utgörs berggrunden av kvartsit.

Enligt Statens Strålskyddsinstitut finns omkring 85 kända lokaliseringar i Västervik med relativt höga urankoncentrationer. De röda områdena på SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) karta visar uranhalten i Västervik, röda områden har hög naturlig urankoncentration.

Vid det gamla vattentornet (krysset på kartan) i Västervik finns en uranmineralisering som upptäcktes i mitten av 1950-talet.



Figur 34: Sveriges Geologiska Undersökning.
Källa SGU

Sveriges Geologiska Undersökning (SGU)

SGU var den 16/ 2020 och gjort mätningar för att se om planområdet lämpar sig för kompletterande bostadsbebyggelse. Mätningarna gjordes 1 m över markytan, vilket framför allt innebär att signalen representerar ett större område än vid mätningar närmare markytan, och att punktanomalier får lite mindre inverkan på mätresultatet. Det är normalt att stråldos från marken uppskattas på 1 m höjd.

Mätningar av gammastrålning som görs på markytan mäter strålning som kommer från de översta 2–3 decimetrarna av jord- eller bergtäcket, och säger inget om hur det ser ut längre ned, även om de är möjligt att göra antaganden beräknat på sprickors orientering.

När utredningen beställdes var planförslaget att radhus skulle placeras nedanför vattentornet på berget ner mot Replslagaregatan. Därav nämns radhusen i utredningen.



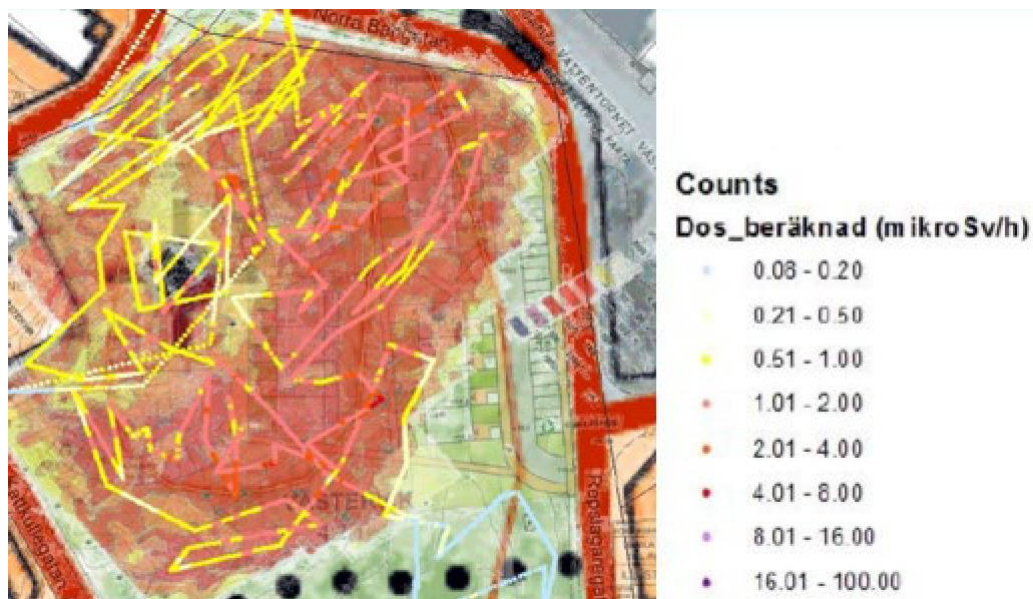
Figur 35: Översikt av mätområdet.
Intresseområden 1 och 2 utmärkta.

Delområde 1

I den nordvästra delen och kring vattentornet är totalstrålningen oftast 0,1–1 $\mu\text{Sv/h}$. Längs vägen i norr är marken täckt av gräs och jord vilket dämpar strålningen. De mätningar som utförts där jord/gräs täcker berggrunden ger avsevärt lägre strålning. På berget uppträder kraftigt förhöjd strålning i samband med förekomster av extra uranmineraliserade horisonter eller sprickor. Dessa uppträder spritt och är oftast av mycket begränsad utbredning.

Delområde 2

Där är strålningen generellt under 0,2 $\mu\text{Sv/h}$. Berget är jordtäckt.



Figur 36: Resultat från gående mätning av totalstrålning på en meters höjd med GPS i område 1 och 2. Dosen har uppskattats från uppmätta pulser (counts). I bakgrunden uppmätt totalstrålning på 0,1 meters höjd, från Löfvendahl och Åkerblom (1976) Förslaget att placera radhus på berget är inte längre aktuellt.

I genomsnitt exponeras en människa i Sverige för ca 3 mSv per år genom bakgrundsstrålning, röntgenundersökningar, radon i inomhusluft etc. Gränsvärdet som Boverket har bestämt för nybyggnation i rum där man vistas mer än tillfälligt ska inte vara över 0,3 µSv/h. Det finns ingen direkt lagstiftning vad som gäller för gammastrålning på uteplatser eller lekplats, däremot finns en rekommendation att det inte bör vara över 1 µSv/h.

Rekommendationer

Utredningen visar att det är mer lämpligt att placera radhusen inom delområde 2. För att vid behov minska strålningen från marken uppe på Kattkulleberget för uteplatser kan marken täckas av jord, lera eller annat fyllningsmaterial.

Sprängning

Nitro Consult har utfört en riskanalys inför eventuella sprängningsarbeten på uppdrag från Västerviks kommun. Riskanalysen anger maximalt tillåtna gränsvärden för byggnader, anläggningar och vibrationskänslig utrustning. För att fastställa vilka restriktioner som skall gälla har byggnader inom en radie av upp till 100 meter från de kommande sprängningsarbetena inventerats. Beräkningen av maximalt tillåten svängningshastighet för byggnader och anläggningar baseras på riktlinjer i Svensk Standard SS 4604866:2011, "Vibration och stöt – Riktvärden för sprängningsinducerande vibrationer i byggnader". Sprängningsarbetet skall utföras på sådant sätt att närliggande byggnader, anläggningar, ledningar och utrustningar ej skadas av markvibrationer.

Besiktning

Innan arbetena påbörjas skall hel besiktning utföras på:

- Smedjegatan 3 och 5
 - Kattkullegatan 4, 6 och 8
- (Nummer 3, 4, 6, 7 och 9 i inventeringen)

Vidare skall fasadbesiktning utföras på:

- Gamla vattentornet
- Norra Bangatan 12B
- Smedjegatan 7
- Södra Grängsgatan 3 och 4
- Repslagaregatan 11
- Lindhultsgatan 7

(Nummer 1, 2, 5, 8, 10, 13 och 14 i inventeringen)

Där hel besiktning utförs skall även provtryckning av eldstäder utföras.

Besiktning utföres enligt krav i Svensk Standard SS 460 48 60 "Vibration och stöt – Syneförrättning Arbetsmetod för besiktning av byggnader och anläggningar i samband med vibrationsalstrande verksamhet".



Figur 37: föreslagen mätpunktsplacering.

Sprickbildning i berg och byggnader vid sprängning

Omfattningen av sprickbildning kring borrhålet vid sprängning får ses som välkänd via ett stort antal forskningsprojekt.

Omfattningen av sprickbildning har mätts i stor omfattning via att såga berg efter sprängning, färga in sprickor och mäta spricklängder (se figur 38) men också via geofysiska mätmetoder som ultrasonik och markradar.



Figur 38: Exempel på infärgning av sprickor efter sprängning (från Trafikverkets handbok för ovanjordssprängning, 2014).

Det är inte möjligt att veta exakt hur man kommer att spränga vid gamla vattentornet men eftersom sprängningen sker inom tätbebyggt område kan vi göra vissa antaganden.

Om vi antar att man i botten använder en 50 mm laddning (detta är mycket men för att inte anta för lågt), detta ger i så fall en laddning på ca 2.9 kg/m.

Ekvationen $R_c=0,95(q+0.5)$ används för att bestämma max spricklängd i intervallet 0,5–1,6 kg, här räknar vi på max 2.9 kg vilket är betydligt högre men

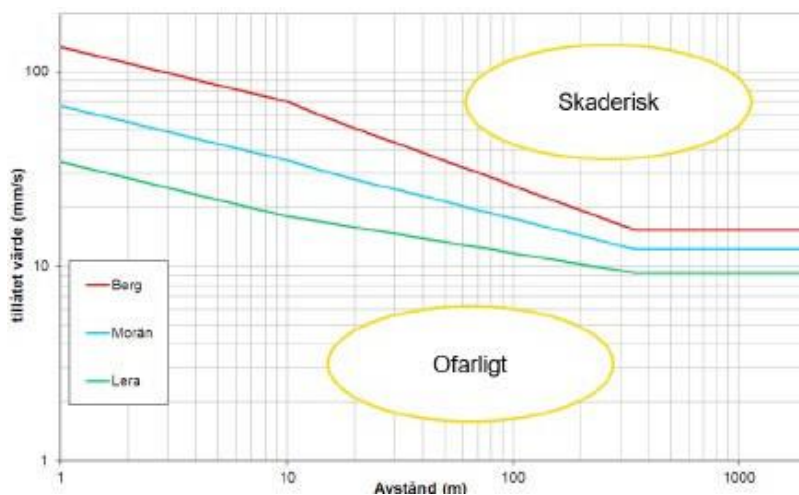
ekvationen är konservativ när laddningen ökar (dvs den verkliga spricklängden kommer att bli kortare).

$$R_c = 0,95(2,9 + 0,5) = 3.2 \text{ m}$$

Den påverkan som kan ske utanför detta område är ev expansion av redan existerande sprickor. Hur omfattanden denna effekt är (pga sk gasexpansion) beror på hur lätt berget har att röra sig. Avståndet blir dock med stor säkerhet mindre än dubbla skadezonen.

Sammanfattningsvis finns en teoretisk möjlighet för påverkan i berget på dryga 6 m från sprängningen, i praktiken bör den vara betydligt mindre. I vilket fall som helst är det helt uteslutet att berget 20 m bort från sprängningen skulle påverkas på något sätt.

Även risken för påverkan på byggnader har utretts. I Sverige används Svensk Standard SS 460 4866:2011 för att bestämma säkra nivåer och undvika påverkan på byggnader. Grundvärdena visas i figur 39 men till detta komma även vissa reduktionsfaktorer, framför allt beroende på byggnadsmaterial som kan reducera värdet ytterligare (som mest med 35% om det inte är särskilt skyddsvärda historiska byggnader).



Figur 39: Tillåtna vibrationsnivåer.

Hälsa och säkerhet

Ljus

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

Förorenad mark

Inga kända föroreningar ligger inom markområdet. Om det skulle förekomma någon form av förorenad mark gäller följande. Den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och

föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (Miljöbalken (MB) kap 10§11). Naturvårdsverkets generella riktvärden ska följas för känslig markanvändning (KM) vilket motsvarar odlingsbar mark och bostadsmark. Detta gäller både inom kvartersmark för bostäder samt naturmark.

Radon

Radon har utretts särskilt i separat utredning av LR-Konsult AB 2009-12-17. Marken räknas som högradonmark och radonmätning i vattentornet har genomförts vilken ligger inom Boverkets normer. Exploatör ansvarar för att byggnaderna uppförs i enlighet med bestämmelserna i bl.a. PBL och BBR.

Miljö- och byggnadsnämnden är ansvariga för att i bygglovsprocessen granska byggnationen utifrån risk för radon. Vid uppförande av nya byggnader gäller Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³ för radonhalt för utrymmen där man vistas mer än tillfälligt. Kommunen har möjlighet att kräva att mätning av radonhalt ingår i kontrollplanen. För gammastrålning i ny byggnad, i rum där människor vistas mer än tillfälligt, gäller gränsvärdet 0,3 µSv/h. Grundläggande krav på byggnaders tekniska egenskaper finns i 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Där anges bland annat att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön. Kraven utvecklas i 3 kap. 9 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, som anger att ett byggnadsverk ska vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att det inte medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa.

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 luddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

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.

Trafikmätning

Kommunen har utfört en trafikmätning på Repslagaregatan för båda riktningarna under perioden 1 april till och med 2 juni 2021. Årsdygnstrafiken (ÅDT) uppmättes till 457 och genomsnittshastigheten ligger mellan 35–37 km/h.

Sweco har sedan tidigare haft i uppdrag att upprätta en trafikflödesmodell och beräkna hur flödena blir i olika framtidsscenario. Trafikflödesmodellen har upprättats med hjälp av datorprogrammet VISUM.

Analysen visar att det framför allt är Esplanaden och Lucernavägen som används för att ta sig från och till i denna del av staden. Vägnätet mellan används främst av de boende och besökare eftersom det inte finns någon vinning tidsmässigt att köra visa gatorna kring planområdet.



Figur 40: Trafikflöden, planområdet är markerat i rött.

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 20 meter från vägmitt på Repslagaregatan.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av någon farligt gods led.

Risker

Planområdet berörs inte av behov av riskhantering.

Brandskydd

Avstånd mellan angreppsväg och bostad ska vara mindre än 50 meter. Detta uppfylls då tillfartsvägen får ses som angreppsväg.

Det ska vara minst 4 meter från byggnad till tomtgräns. Detta uppfylls för vattentornet och planerat intilliggande trapphus/hiss.

För att säkerställa en effektiv brandsläckning ska området ha ett utbyggt brandpostnät. Brandskyddet ska i övrigt uppfylla kraven på brandvatten enligt VAV P76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83, Allmänna vattenledningsnät och utformas 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 parkerande fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

En bredare gångstig ska anläggas på naturmarken mellan radhusen, dess funktion ska även vara till så att räddningstjänsten kan komma till husens baksida. Det kommer finnas möjlighet för rundkörning kring vattentornet.

Störningar

I närheten av planområdet ligger smalspåret, där ånglok vanligtvis påeldas inför körning vid lokstallet. Detta kan orsaka störningar för de boende i form av stigande rök i vissa vindriktningar, i huvudsak norrifrån. Vid bygglovet måste detta särskilt beaktas och ventilation måste lösas på ett godtagbart sätt så att rök från smalspåret inte riskerar att påverka luftkvaliteten negativt för de boende. Exempel på teknisk lösning är att ventilationsintag ej placeras mot järnvägen och att en centralt avstängningsbar ventilation finns.

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 natuorytor.

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.

Ras, skred, erosion

Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion. I skredriskområden skall fördjupad utredning göras.

Området är inte heller utpekade som skredriskområde i länsstyrelsens inventering.

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet och förbindelsepunkt anvisas av VA-huvudman.

Dagvattenhantering

Detaljplanen ska följa kommunens *Dagvattenstrategi* som antogs i kommunfullmäktige 2020. Dagvattenstrategin innehåller mål och principer för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i Västerviks kommun, samt en handlingsplan. Ambitionen bör alltid vara att dagvatten inte ska ledas vidare. Lokalt omhändertagande ger vinster för miljön och samhällsekonomiskt. Potentialen att ta hand om dagvatten lokalt är stor. Om de första 15 millimetrarna kan tas om hand lokalt i varje regn skulle man klara att ta hand om 85 % av allt regnvatten. Om de 10 första millimetrarna tas omhand motsvarar det 70-80 %. Det skulle också innebära att eventuella föroreningar inte leds vidare.

Med en högre grad av öppen dagvattenhantering kan dagvattenproblematiken på sikt lösas samtidigt som vi tillför stadsmiljön positiva värden. Diken, vattendrag, dammar, växter som skapas i syfte att lösa dagvattensituationen kan också ge estetiskt tilltagande miljöer och miljöer värdefulla för lek, lärande och rekreation. Dagvattensystemet kan bidra med en mängd ekosystemtjänster som exempelvis vattenrening, mer tillgängligt vatten för växter och djur, klimatanpassning. Det finns stora möjligheter att hitta multifunktionalitet på platsen eftersom halva planområdet består av ett naturområde men bra infiltration.

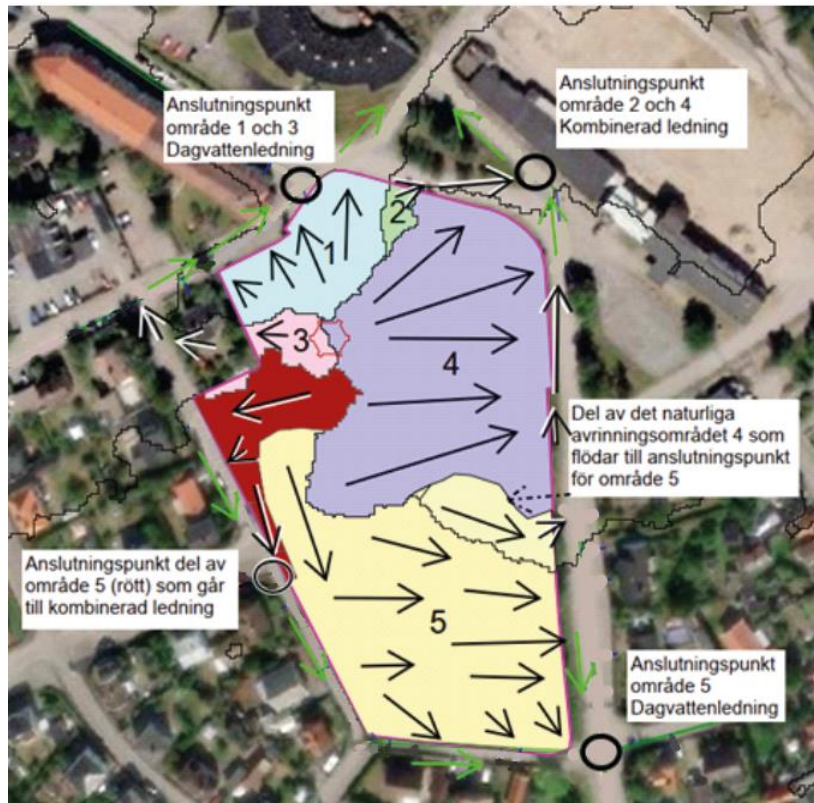
Vid exploatering ska platsens förutsättningar styra val och utformning av dagvattenhanteringen. Dagvatten bör där det är möjligt hanteras lokalt på plats eller i öppna system. Det bästa resultatet får man om avrinningen och reningen kan liknas vid naturmarkernas, med infiltration och fördröjning.

Avrinningsområden

5 olika avrinningsområden har identifierats inom planområdet, se figur 41. Alla avrinningsområden når samma recipient, Skeppsbrofjärden.



Figur 41: Illustration. Avrinningsområden inom fastigheten.



Figur 42: Illustration. Karta över uppskattade tekniska områden och de förbindelsepunkter dagvatten från respektive område når. Svarta och vita pilar visar flödesriktningen på dagvatten i planområdet och på väg mot ledningsnätet. Gröna pilar visar riktningen på flödet i ledningsnätet.

Skyfall

Det finns två lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall, en i norr inom kvarter 1 och en i söder inom kvarter 3, se figur 42.

Lågpunkten i norr ligger som djupast på nivån +21,49 medan vattenytan vid ett 100-årsregn ligger vid +21,86, vilket ger ett djup på 0,37 m. Lågpunkten i söder ligger som djupast på nivån +15,02 medan vattenytan vid ett 100-årsregn ligger vid +15,17, vilket ger ett djup på 0,15 m.

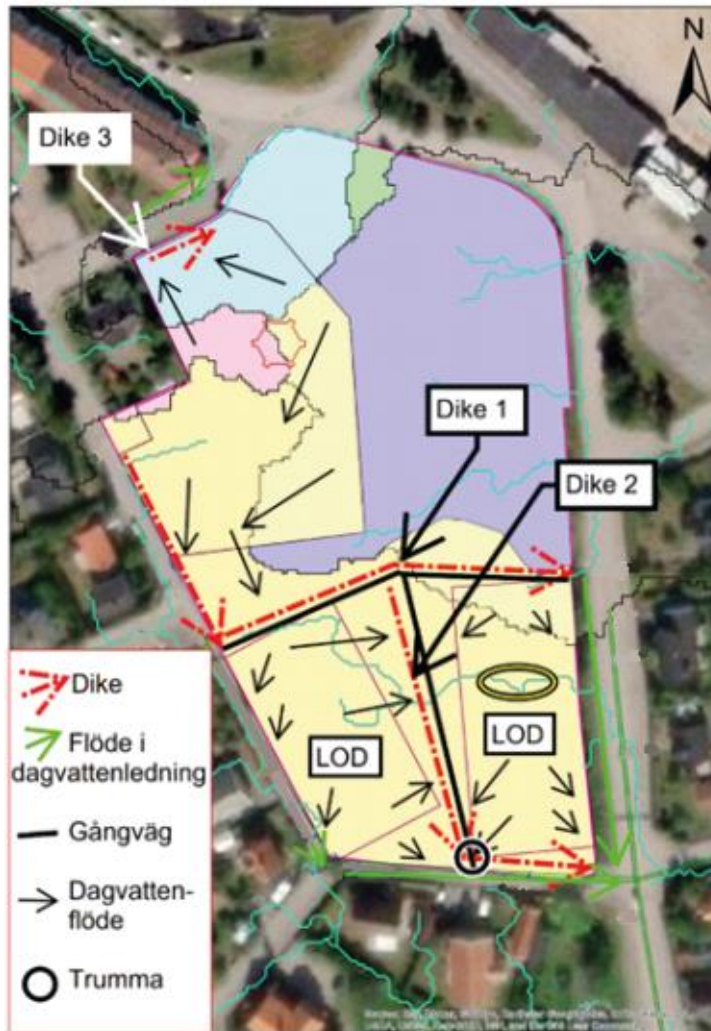


Figur 43: Illustration av sänkor (blått) inom kvarteren (orange) som riskerar att översvämmas vid skyfall. Hämtat från Scalgo Live

Förslag till dagvattenhantering

I figur 44 presenteras åtgärdsförslag. Åtgärderna genomförs sammanfattningsvis för att fördröja 10 mm nederbörd från kvarteren, för att leda om dagvatten som tidigare gick till det kombinerade nätet, samt för att fördröja de volymer som krävs för att flödet till dagvattennätet vid ett 20-årsregn inte ska öka efter exploatering.

Förslagsvis renas allt dagvatten, som uppstår vid ett dimensionerande regn, i diken eller genom infiltration på grönområden, innan det når dagvattennätet.



Figur 44: Illustration av översiktligt principförslag. Gul-svart ring visar var vattendelare inom kvarteret går, där det är nödvändigt att leda vattnet från fasad. LOD och fördröjning görs på kvarter 2 och 3.

Höjdsättning

Höjdsättning måste göras så att de två lågpunkterna försvinner, för att inte riskera översvämning vid skyfall. Utanför kvartersmarken finns inga lågpunkter där översvämning riskeras. För att dagvattnet inte ska översvämma husen vid skyfall måste också kvarteren höjdsättas så att de ligger högre än omgivande gator. Vid skyfall ska det dagvatten som inte ryms i diken och eventuella andra dagvattenlösningar rinna ut på vägarna.

Kvarter 2 och 3 föreslås höjdsättas så att dagvattnet rinner enligt de svarta pilarna i figur 45. Radhusområdenas framsida bör höjdsättas så att dagvattnet

avrinner mot dagvattenbrunnar i gatan, via fördröjning och rening på gräsytor, och sedan till dagvattennätet. Baksidan höjdsätts så att dagvattnet avrinner bort från fasaderna. Inom kvarter 1 ligger vattentornet på en högpunkt och dagvatten avrinner ut från området.

Förslagsvis höjdsätts

kvarter 1 så att allt dagvatten från område 3 och 4 inom kvarteret rinner ner mot område 5, utan att nå det kombinerade nätet. Det kan då behövas ett dike intill vägen i väster så att vattnet inte rinner ut mot vägen.

Lokalt omhändertagande av dagvatten/ fördröjning

För att allt dagvatten från kvartersmarken ska kunna fördröjas föreslås att vattnet från tak och hårdgjorda ytor, så som parkering och infartsväg, fördröjs och renas lokalt inom kvarter 2 och 3. Allt takvatten ska då ledas via stuprörsutkastare ut över grönytor där vattnet till viss del kan infiltreras. Även dagvatten från infartsvägar och parkering inom området ska ledas via grönområden till dagvattennätet. Inom grönområdet ska dagvattnet kunna infiltreras och föroreningar sedimenteras. Genomsläpligheten i marken vid radhusområdena är hög vilket gör att infiltration bör fungera bra (SGU, 2021c). Förslaget är att radhusområdena höjdsätts så att de asfalterade infartsvägarna lutar mot grönområdet söder om detta så att dagvatten avrinner ditåt för att sedan rinna ut till dagvattenbrunnar kopplade till dagvattennätet.



Figur 45: Illustration av sänkor (blått) inom kvarteren (orange) som riskerar att översvämmas vid skyfall. Hämtat från Scalgo Live

Diken

För att fördröja och rena dagvatten från större delen av området föreslås anläggning av gräsdiken. För att reningen ska bli så bra som möjligt föreslås att diken underlagras av makadam och ett avskiljande lager, då det är möjligt. I StormTac har de diken som modellerats med makadamlager benämnts som Biofilter.

Dike 1

För att fördröja och rena vattnet från kvarter 1 föreslås ett svackdike som korsar planområdet i öst/västlig riktning (se dike 1 i figur 44). Diket sträcker sig längs

gångvägen genom planområdet för att sedan släppas till dagvattennätet. För att få med allt dagvatten bör diket gå i närheten av den gångbana som går genom planområdet i öst/västlig riktning. Diket förläggs på allmän platsmark. I väster i närheten av det planerade diket har mätningar av jorddjupet i en punkt visat att djupet ligger vid 0,6 meter under markytan (m u my) (Se figur 6 i dagvattenutredning). SGU har uppskattat jorddjupet till 0-1 m u my och jordarten är till viss del berg i dagen se (figur 4 och figur 5 i dagvattenutredning). Enligt SGU är jorddjupet större i den östra delen av området och mätningar i närheten av föreslaget dike ligger runt 1-3 m u my. Därmed behöver västra delen av diket vara så grund som möjligt om sprängning ska undvikas. Förslagsvis anläggs därför enbart den östra delen av diket med makadam medan den västra delen anläggs utan. Om det visar sig att jorddjupet till berg är mindre än 0,5 meter kan den östra delen av diket behöva flyttas söder ut in på kvartersmarken om sprängning ska undvikas. Då kommer en bit av kvarter 2 behöva tas i anspråk. Några meter in på KV 2 har jorddjupet uppmätts till 2 meter vilket borde innebära att diket inte behöver flyttas särskilt långt (se figur 6 i dagvattenutredning). För att uppnå önskad fördröjning och rening ska utloppet vara strypt. Se figur 16 i dagvattenutredningen för exempel på dimensioner.

Dike 2

För att undvika att dagvatten rinner in på kvarter 3 från allmän platsmark föreslås att ett svackdike anläggs intill kvarteret på västra sidan om föreslagen ny gångväg/stig mellan kvarter 2 och 3. Diket kan leda förbi det vatten som annars hade runnit in på kvarteret från kvarter 2 och från allmän platsmark. Diket svänger sedan öster ut, varför en trumma krävs under gångstigen. Den sista delen av diket görs för att dagvatten från baksidan av kvarter 1 ska kunna avrinna dit. För tillräcklig rening föreslås att diket anläggs med biofilter och ett lager med makadam. För exempel på dimensioner se figur 17 i dagvattenutredningen. Även ett mindre dike öster om gångvägen, intill kvarter 2 bör anläggas för att dagvattnet från kvarteret ska avrinna mot dagvattenledningarna eller gatan vid skyfall.

Dike 3

För att fördröja och rena dagvattnet från den norra delen av kvarter 1 föreslås att ett dike anläggs i anslutning till asfaltsytan längst i norr (se röd-streckad pil i figur 44). För att rena de 7 m³ som är dimensionerande för området (10 mm nederbörd) kan ett dike med biofilter och ett lager av makadam anläggas. I Figur 18 i dagvattenutredningen visas hur ett sådant dike kan vara dimensionerat för att klara fördröjnings- och reningskrav.

I StormTac där fördröjningen och reningen modelleras benämns ett svackdike underlagrat av makadam samt ett materialavskiljande lager som biofilter.

Slutsatser

Med föreslagna åtgärder renas och fördröjs allt dagvattnet från kvartersmarken och den totala föroreningsbelastningen till recipienten minskar. Föroreningsbelastningen från dagvattnet på recipienten ökar efter exploatering

med avseende på fosfor, krom och bens(a)pyren (BaP). Ökningen är dock mindre än 20 % och för övriga föroreningar minskar belastningen med mer än 20 %. Efter rening minskar alla undersökta föroreningshalter i förhållande till dagsläget, och alla halter understiger föreslagna riktvärden. Flödet till det kombinerade nätet minskar efter föreslagna åtgärder, vilket innebär minskad risk för förorening till följd av bräddning. Avloppsvatten innehåller även mycket organiska föroreningar samt fosfor, kväve och metaller och belastning av sådana föroreningar kan minska när flödet till det kombinerade nätet minskar.

Med föreslagna åtgärder fördröjs 10 mm nederbörd, vilket motsvarar 75% av årsnederbörden, från kvartersmarken. Med föreslagna åtgärder ökar inte flödet till dagvattennätet efter exploatering vid ett 20-årsreg.

Det är Skeppsbrofjärden som belastas i slutändan (slutrecipient). Detaljplanen följer riktlinjerna i kommunens ÖP/klimatstrategi; genom att reservera sammanhängande grönområden skapas förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Merparten av dagvattnet ifrån fastigheten kan infiltreras inom grönområdet och renas på sin väg mot Skeppsbrofjärden. Då reningseffekten av dagvatten bedöms bli god, är det kommunens samlade bedömning att detaljplaneförslaget inte motverkar till att miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten i Skeppsbrofjärden uppnås. Den kemiska och den ekologiska statusen i Skeppsbrofjärden kommer inte att förändras av planförslaget.

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.

Fjärrvärme ligger inom närområdet, kan t.ex. anslutas till ledning belägen på Smedjegatan eller Norra Bangatan.

EI, tele, fiber

Fiber finns i närområdet och det finns goda möjligheter för anslutning från Kattkullegatan och Repslagaregatan.

Elnätet ägs av Västerviks Kraft Elnät AB. De både transformatorstationerna kommer att regleras som E-område.

Avfall och återvinning

Västervik Miljö och Energi föreslår att ett modernt s.k. miljöhus uppförs mot Kattkullegatan i anslutning till parkering för hantering och sortering av avfall inom fastigheten. Vid val av avfallssystem samt för att skapa ändamålsenliga och säkra avfalls - utrymmen för gemensamhetsanläggningar, flerbostadshus mm bör man följa råden i Avfall Sveriges "*Handbok för avfallsutrymmen*".

För radhusen föreslås att varje fastighetsägare ansvarar för sitt hushållsavfall och tecknar ett renhållningsabonnemang.

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 detaljplanarbetet. 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 fortsatt markanvändning som det ser ut idag. Gamla vattentornet är i dåligt skick och behöver rustas upp.

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. Nedan belyses vilka olika effekter ett genomförande av detaljplanen kan få.

Fastighetsägare

För att få en mer hållbar utveckling och nyttja befintlig teknisk infrastruktur är förtätning vanligt i centrala delar av en stad. Som boende kan detta upplevs som olägenhet till följd av ökad insyn, skuggning och förlorad utsikt. Planförslaget har tagit hänsyn till kringboende gällande hur mycket som få exploateras och valt placering med hänsyn till intilliggande fastigheter.

Landskapsbild

Planförslaget innebär en förändring av landskaps- och stadsbilden då vattentornet får en tillbyggnad och i södra delen exploateras naturområdet med bostäder. Tillbyggnaden ska anpassa sig till vattentornet gällande byggnadsarea och höjd.

Stadsbilden påverkas både inom närområdet och på längre håll av planförslaget. Den största skillnaden blir längs Kattkullegatan och Repslagaregatan som får mer definierade gaturum med bebyggelse på båda sidor. Gamla vattentornet syns idag från stora delar av staden, tillbyggnaden dockar an en av sex sidor vilket innebär att tillbyggnaden upplevs framför allt söder ifrån. Från stadskärnan kommer vattentornet skymma tillbyggnaden. Karaktären kvällstid kommer att förändras då byggnadens fönster lyser.

Trafik

Planförslaget möjliggör ny byggnation av bostäder i en omfattning uppemot 23 bostadslägenheter. Det innebär en viss ökning av lokal trafik inom området. Parkeringsplatser ordnas inom egen fastighet.

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 omgivningsbuller

Förändringarna som detaljplanen medför bedöms inte innebära en betydande ökning av trafiken som riskerar att miljö kvaliteter överskrids. Inte heller för buller anses planen överskrida miljö kvalitetsnormerna, se mer under rubriken Buller ovan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Skeppsbrofjärden sek namn (SE574560-163950) är vattenförekomsten som är recipient för planområdet. Skeppsbrofjärden är ett ca 1,75 kvadratkilometer stort kustvatten av naturlig härkomst i Västervik, Kalmar län. Recipienten tillhör Södra Östersjöns vattenmyndighet och delområdet Smålandskusten (VISS, 2021).

Vattenmyndigheten har bedömt den ekologiska statusen i Skeppsfjärden som måttlig och den kemiska statusen som uppnår ej god. Utslagsgivande för den ekologiska statusen är miljökonsekvenstyperna övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar, vilka alla har måttlig status. Vad gäller prioriterade ämnen, som avgör den kemiska statusen, är det enbart bly och blyföreningar samt kadmium och kadmiumföreningar som uppnår god status. Resterande ämnen uppnår ej god status eller är ej klassade.

Senast beslutade miljökvalitetsnorm från förvaltningscykel 2 (2010–2016) är God ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. I förvaltningscykel 3 (2017–2021) är förslag till ny miljökvalitetsnorm samma som föregående förvaltningscykel. Utslagsgivande kvalitetsfaktor för den ekologiska statusen är näringsämnen, och eftersom över 60% av den totala näringstillförseln till Skeppsbrofjärden kommer från omgivande vatten kan inte kvalitetsnormen uppnås 2021. Därav är målet satt till 2027.

För den kemiska statusen finns undantag i form av mindre stränga krav för ämnena bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar då dessa ämnen tillförs via atmosfärisk deposition och är således föroreningar som inte enbart når recipienten från föroreningskällor inom vattenförekomstens avrinningsområde. Det finns även undantag i form av tidsfrister till 2027 för ämnena antracen och tributyltennföreningar. På grund av kunskapsbrist anses det inte teknisk möjligt att få ned antracenhaltarna till acceptabla nivåer. VISS pekar på att en fördjupad analys av hur dagvattnet påverkar antracen behövs. För samtliga ämnen som ges undantag är skälet att det är tekniskt omöjligt att uppnå acceptabla halter till 2021. (VISS, 2021).

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.

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.

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, idrottsaktiviteter samt vattenkontakt utan att behöva ta sig långa sträckor 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:

Planuppdrag	2018-01-30
Samråd	2023-02-20- 2023-03-13
Granskning	2023-04-19- 2023-05-10
Antagande	
Laga kraft	

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader 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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, för planområdet innebär det naturmark och gata. Detaljplanen reglerar att dagvattenhantering ska lösas på naturmark. Kommunen har ansvaret för skötsel och underhåll.

Kommunen ansvarar för planläggning.

Västervik Miljö & Energi AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. De upprättar förbindelsepunkter för VA.

Exploatören har ansvar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för anpassning av tillfartsvägar så att räddningsfordon vid behov ska kunna nyttja den.

Avtal m.m.

För genomförande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören före antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat kostnadsfördelningar för genomförandet av detaljplanen, erläggande av exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Alla avtal kopplat till vattentornet förs över till exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda gemensamhetsanläggningar eller upplåta ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteri-förrättning. Vid förrättningen prövar lantmäteri-myndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom avstyckning och anläggningsåtgärder. Avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark. Kvartersmarken för bostäder kan delas in i flera fastigheter.

För gemensamma anläggningar finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar. Berörda fastighetsägare blir då gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Möjliga gemensamhetsanläggningar kan utgöras av gårdsmiljö, parkering, komplementbyggnad, miljöhus, lekplats, dagvattenhantering mm.

Inom områden, markerade med E på plankartan, kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare, alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Fastighetsägare initierar nödvändiga fastighetsbildningar inom planområdet och svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med U₁ på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E₁ är till för tekniska anläggningar. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

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.

Fiberledningar kan behöva flyttas i den söndra delen av planområdet på kvartersmark. Exploatören bekostar om det är aktuellt att flytta ledningarna.

Brandskydd

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

Radon

Uppmätt radiumhalt i mätpunkten med berg i dagen gör att berget klassas som högradonmark varför en radonsäker konstruktion skall utföras.

Gator, parkering

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.

Planekonomi

Exploatören ansvarar för utförande och finansiering av plangenomförandet inom kvartersmark för bostäder och parkering. Genom exploateringsavtalet kommer exploatören åläggas att betala exploateringsersättning till kommunen som bl.a. ska täcka kommunens plan- och administrationskostnader, kostnader för

Plankostandsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan exploatören och enheten för samhällsbyggnad. Enligt detta betalar exploatören en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Anslutningsavgifter

Västerviks miljö och energi tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

- VA
- EL
- Fiber

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostar Västerviks kommun och regleras genom plankostandsavtal.

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

Byggnation

Byggnation 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.



Kommunstyrelsens förvaltning

Gabriel Helgesson

Planförfattare, planarkitekt