



22 september 2026

Anna Åslin

Ändring av detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan (del av Bussen 2), Västerviks kommun, Kalmar län

Beskrivning av ändring – komplement till gällande planbeskrivning

LÄSANVISNINGAR.....	4
ÄRENDEINFORMATION	4
Handlingar.....	4
Vad är en detaljplan?	5
Vad innebär ändring av detaljplan?	5
Planprocessen.....	6
ÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND	7
Bakgrund.....	7
Ändringens syfte	7
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN	8
Områdesbeskrivning	8
Areal.....	8
Markägförhållanden	8
Kvartersmark.....	8
DETALJPLANENS ÄNDRADE REGLERINGAR.....	9
Tillförda planbestämmelser	10
Borttagna planbestämmelser	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	12
Översiktsplan	12
Gällande detaljplaner	12
Planbesked.....	15
Riksintressen.....	15
Miljökvalitetsnormer	15
Gestaltning.....	15
Parkering och angöring.....	17
Teknisk försörjning.....	17
Dagvatten.....	17
Barnperspektivet	17
KONSEKVENSER.....	18
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	18
Gestaltning.....	18
Parkering och angöring.....	19
Dagvatten.....	19
Barnperspektivet	20
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	21

Organisatoriska frågor	21
Genomförandetid	21
Exploateringsavtal.....	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Upplysningar	22
REFERENSLISTA	23

LÄSANVISNINGAR

Denna handling ska läsas tillsammans med gällande detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan (Lantmäteriets aktnummer 0883-P644) samt den tidigare planändringen (Lantmäteriets aktnummer 0883-P2020/7). Den aktuella planändringen omfattar endast de ändringar som redovisas i detta dokument. I övrigt gäller tidigare antagna planbestämmelser och planhandlingar oförändrat.

ÄRENDEINFORMATION

Kommun: Västerviks kommun

Detaljplan: Ändring av detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan (del av Bussen 2), Västerviks kommun, Kalmar län (Detta dokument: Beskrivning av ändring av detaljplan)

Diarienummer: KS 2025/399

Påbörjad: 2026-03-18

Antagen:

Laga kraft:

Genomförandetid: 60 månader (5 år) från det att ändringarna vinner laga kraft

Handläggare: Anna Åslin, planarkitekt

Kontakt: plan@vastervik.se

Ändringen av detaljplan handläggs med [standardförfarande](#) enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Den har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser från 2009-01-14 med tillägg/ändringar från 2017-08-25 samt 2026-09-22
- Planbeskrivning, 2009-01-14
- Tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning, 2017-08-25
- Beskrivning av ändring – komplement till gällande planbeskrivning (detta dokument), 2026-09-22

Till detaljplaneändringen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-03-31 reviderad 2026-09-22
- Checklista barnperspektiv, 2025-03-31 reviderad 2026-09-22
- Fastighetsförteckning, 2026-09-11

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör en planbeskrivning. Planbeskrivningen är vägledande och ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har. Den har således ingen egen rättsverkan. *Beskrivningen av ändringen*, alltså detta dokument, utgör ett komplement till planbeskrivningen från 2009. På motsvarande sätt som tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning från 2017.

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

Vad innebär ändring av detaljplan?

Ärendet handlar om en ändring av en detaljplan. För ett geografiskt område kan det bara finnas en (1) detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. En detaljplan gäller fram tills att den ersätts med en ny eller tills det att den upphävs. Detaljplanen kan också, som i detta fall, ändras. En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen (PBL) då motsvarande prövning skett i den gällande detaljplanen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Detta leder till att sakägarkretsen är begränsad endast till dem som berörs av ändringarna som behandlas i den *här* beskrivningen av ändringar.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

När en detaljplan ska ändras ska den gällande planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av ändringen. I syfte att hålla isär handlingarna kommer denna handling att kallas *beskrivning av ändring*.

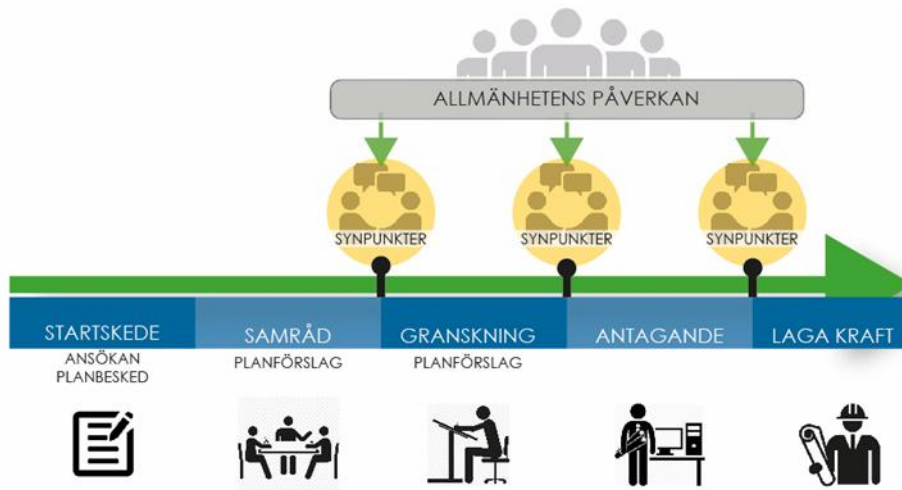
Ändringarna förs in direkt på gällande plankarta. Tydligt redovisade tillsammans med tidigare tillägg från 2017.

Då kommunen endast ska pröva lämpligheten för de ändrade planbestämmelserna så är det endast de ändringarna som ska prövas och beskrivas. Ändringarna ska tolkas utifrån PBL så som den lyder vid den dag ändringarna får laga kraft.

Denna handling ska läsas tillsammans med gällande detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan (Lantmäteriets aktnummer 0883-P644) samt den tidigare planändringen (Lantmäteriets aktnummer 0883-P2020/7). Den aktuella planändringen omfattar endast de ändringar som redovisas i detta dokument. I övrigt gäller tidigare antagna planbestämmelser och planhandlingar oförändrat.

Planprocessen

Ändringen av detaljplan handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), förkortat PBL.



Figur 1 visar planprocessen enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

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

När ett förslag till ändring av detaljplan har varit på samråd och reviderats 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 ändringen av detaljplanen möjlighet att lämna synpunkter på ändringarna. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta ändringarna av 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.

Ändringarna antas av kommunstyrelsen. När ändringarna 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 ändring av detaljplan får laga kraft tre veckor efter att beslutet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.

ÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund

Fastighetsägaren till Bussen 2 har inkommit med förfrågan om ändring av detaljplan i syfte att möjliggöra utökad byggrätt för handel inom idag prickad parkeringsyta. Syftet är att möjliggöra för en ytterligare byggrätt för etablering av en restaurang/snabbmatskedja med en drive-thru. Planen syftar även till att utreda möjlighet att utöka området med flera transformatorstationer samt laddinfrastruktur.

Utökning av transformatorstationer och laddinfrastruktur bedöms i första hand kunna hanteras inom ramen för gällande detaljplan och kommer därför inte att utredas vidare under planprocessen.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ändring av detaljplanen uppfyller intentionerna i Västervik kommuns Översiktsplan.

Ändringens syfte

Syftet med ändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en utökad byggrätt inom befintligt handelsområde.

Ändringen ska särskilt möjliggöra etablering av en restaurang med drive-thru genom att en del av den befintliga parkeringsytan tas i anspråk för bebyggelse. Den tillkommande byggrätten ska utformas så att den inte försvårar eller omöjliggör framtida trafiklösningar eller kapacitetshöjande åtgärder i anslutning till korsningen Ljunghedsvägen/Lunnargatan.

Ändringens relation till gällande plans syfte

För att en detaljplan ska kunna ändras krävs att ändringen ryms inom syftet med den ursprungliga planen. En ändring får därmed inte innebära att detaljplanen ges ett nytt eller väsentligt förändrat syfte. Gällande detaljplan fick laga kraft år 2009.

Det huvudsakliga syftet med gällande detaljplan bedöms vara att möjliggöra handel och tillhörande verksamheter inom området. Det område som berörs av planändringen omfattas idag av användningen H – Handel. Den föreslagna ändringen innebär att en utökad byggrätt tillskapas inom befintligt handelsområde för att möjliggöra etablering av restaurangverksamhet med drive-thru.

Restaurangverksamhet, inklusive drive-thru, bedöms utgöra en funktion som är förenlig med användningen handel och som kompletterar handelsområdets verksamhetsutbud. Ändringen innebär inte någon förändring av markanvändningen och bedöms inte heller påverka eller försvåra genomförandet av övriga användningar inom planområdet.

Mot denna bakgrund bedömer Enheten för samhällsbyggnad att de föreslagna ändringarna ryms inom gällande detaljplans syfte och är förenliga med planens ursprungliga intentioner.

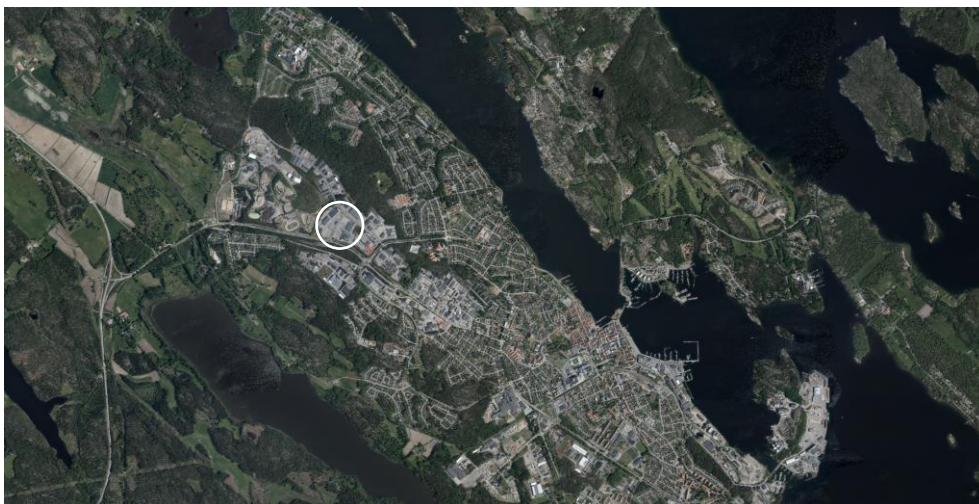
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Planförslaget innebär möjliggörande av en utökad byggrätt om 450 kvadratmeter med en högsta nockhöjd om 6,5 meter centralt inom handelsområdet. Vilket innebär att följande bestämmelser tas bort inom området som ändringen avser;

- Bestämmelse om att marken inte får bebyggas
- Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Bestämmelse om att trädplantering ska finnas i liknande omfattning som illustrationen

Områdesbeskrivning

Område som berörs av ändringen är beläget ca 3 km väster om Västerviks centrum och utgör en del av handelsområdet Ljungheden vid infarten till Västervik. Aktuellt område utgörs av parkeringsyta inom handelsområdet och nås via Ljunghedsvägen som ansluter till Stora Infartsvägen i söder och Lunnargatan i norr.



Figur 2 visar planområdets lokalisering i Västervik tätort.

Areal

Området som berörs av ändringen omfattar cirka 750 m².

Markägoförhållanden

Området som omfattas av ändringen omfattar del av fastigheten Bussen 2. Fastigheten är privatägd.

Kvartersmark

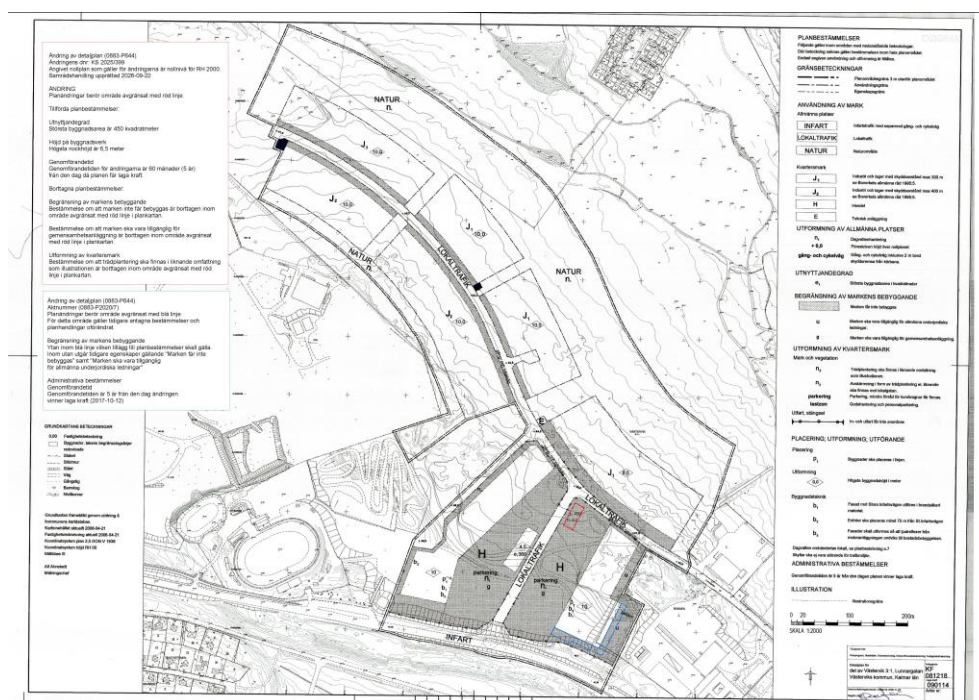
Området som omfattas av ändringen är kvartersmark med användningen handel.

DETALJPLANENS ÄNDRADE REGLERINGAR

Detaljplanen reglerar användningen av mark- och vattenområden. Den består dels av en plankarta med bestämmelser som är det juridiskt bindande dokumentet, dels av en planbeskrivning. Plankartan omfattar det område inom vilket detaljplanens bestämmelser gäller och visar bland annat vilka byggrätter som medgivits.

Då denna *beskrivning* endast omfattar ändringarna kommer endast de regleringar som läggs till eller tas bort att beskrivas. Valet av varje enskild tillägg och borttagen bestämmelse motiveras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).



Figur 3 visar plankarta med samtliga tillägg/ändringar sammanställda. Område avgränsat med röd linje visar område som berörs av den aktuella ändringen.

Tillförda planbestämmelser

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 450 m²

Motiv: Bestämmelsen reglerar byggrättens omfattning för att möjliggöra en ändamålsenlig utformning av restaurangverksamhet med drive-thru. Samtidigt skapas förutsättningar för en flexibel användning och anpassning till framtida verksamhetsbehov. Bestämmelsen gäller inom område avgränsat med röd linje.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 6,5 meter

Motiv: Bestämmelsen om nockhöjd syftar till att begränsa byggnadsvolymens visuella påverkan. Genom att säkerställa att ny bebyggelse underordnas den omgivande bebyggelsestrukturen inom handelsområdet stärks områdets sammanhållna karaktär och orienterbarhet. Bestämmelsen gäller inom område avgränsat med röd linje.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringarna är 60 månader (5 år) från den dag då planen får laga kraft

Motiv: En genomförandetid ska vara mellan 5 – 15 år. Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av sådan komplex karaktär eller på annat sätt vara av karaktären att det kan motivera en längre genomförandetid än 5 år.

Borttagna planbestämmelser

Begränsning av markens bebyggande



Bestämmelse om att marken inte får bebyggas är borttagen inom område avgränsat med röd linje i plankartan

Motiv: Borttagandet av bestämmelsen syftar till att möjliggöra en effektivare markanvändning inom handelsområdet genom att skapa byggrätt för restaurangverksamhet eller liknande servicefunktioner. Åtgärden bidrar till utvecklingen av området samtidigt som huvuddelen av den befintliga parkeringsytan kvarstår. Ändringen gäller endast inom område avgränsat med röd linje i plankartan.

g

Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning är borttagen inom område avgränsat med röd streckad linje i plankartan

Motiv: Bestämmelsen tas bort eftersom marken inte längre avses användas för gemensamhetsanläggning utan i stället ska kunna bebyggas för restaurangverksamhet eller liknande ändamål. Då någon gemensamhetsanläggning inte har bildats inom området bedöms bestämmelsen

sakna funktion och planmässig motivering. Ändringen gäller endast inom det område som avgränsas med röd linje i plankartan.

Utformning av kvartersmark

n₂ Bestämmelse om att trädplantering ska finnas i liknande omfattning som illustrationen är borttagen inom område avgränsat med röd streckad linje i plankartan

Motiv: Bestämmelsen tas bort för att skapa flexibilitet för den ändrade markanvändningen från gemensam parkering till restaurangverksamhet. Den tidigare regleringen av trädplantering är kopplad till parkeringsytans utformning och bedöms inte längre nödvändig inom den aktuella ytan. Borttagandet av bestämmelsen omfattar endast område avgränsat med röd linje i plankartan.



Figur 4. Illustration av den trädplantering som planbestämmelsen hänvisar till.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I detta kapitel redovisas de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Redovisningen beskriver de värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Därtill sammanfattas innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning presenteras.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Det stödjer kommunens mål om att stärka näringslivet, skapa fler arbetstillfällen och utveckla Västerviks roll som regionalt centrum. Förslaget bidrar även till en effektiv markanvändning genom att verksamheter lokaliseras i anslutning till befintlig service och infrastruktur.

Gällande detaljplaner

Detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan, Västerviks kommun, Kalmar län, laga kraft 2009-01-14 (aktnr: 0883-P644)

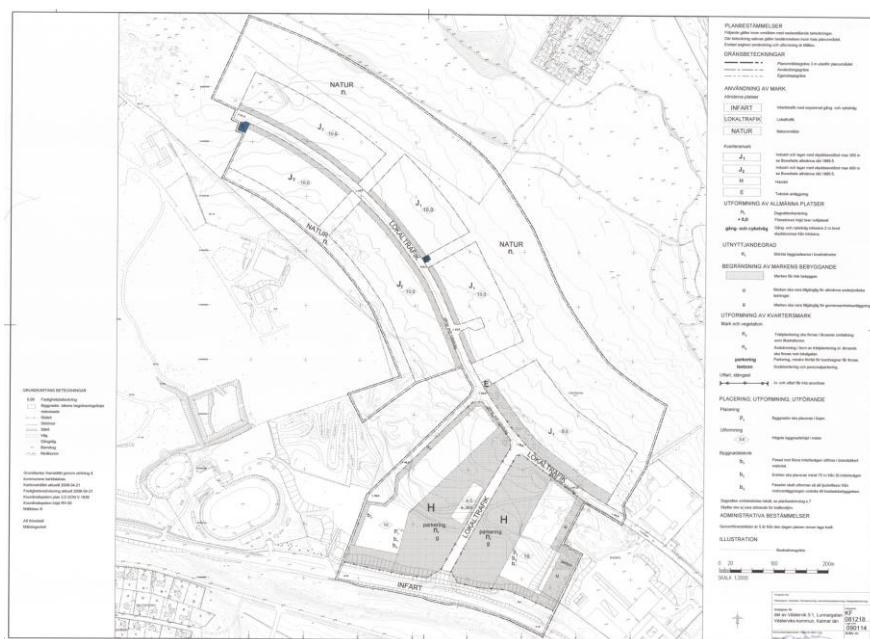
Gällande detaljplan, se figur 5, togs fram i syfte att möjliggöra handel vid Stora Infartsvägen samt industritomter längs en förlängning av Lunnargatan mot Målserums återvinningsanläggning. Planområdet omfattar cirka 40 hektar och ligger vid stadens infart. Merparten av området är utbyggt.

Området som berörs av ändringen regleras med användningen H- Handel. Byggrätten för handel medger en högsta byggnadshöjd på 10 meter och att byggnader ska placeras i linjen. Byggrätten begränsas av prickmark, dvs marken får inte bebyggas, och att den ska utgöras av parkering. Utformningen av parkeringsytan medger att mindre förråd för kundvagnar får finnas och att trädplantering ska finnas i liknande omfattning som illustrationen till detaljplanen. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Mot Lunnargatan i norr regleras att in- och utfart inte får anordnas, med undantag för åtkomst till lastzon för godstransporter till verksamheterna vilket sker via handelsområdets baksida.

Beskrivning av ändring av detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan
(del av Bussen 2), Västerviks kommun, Kalmar län.

Samrådshandling

2026-09-22



Figur 5. Detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan, Västerviks kommun, Kalmar län (2009).

**Ändring av detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan, Västervik,
Västerviks kommun, Kalmar län, laga kraft 2017-10-12 (aktnr: 0883-P2020/7)**

Syftet med ändringen av planen, se figur 6, var att omfördela befintlig byggrätt inom kvarteret Bussen för att möjliggöra utbyggnad av verksamhetslokalerna. Inom ändringen togs bestämmelserna *marken får inte bebyggas* samt *marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar* bort.

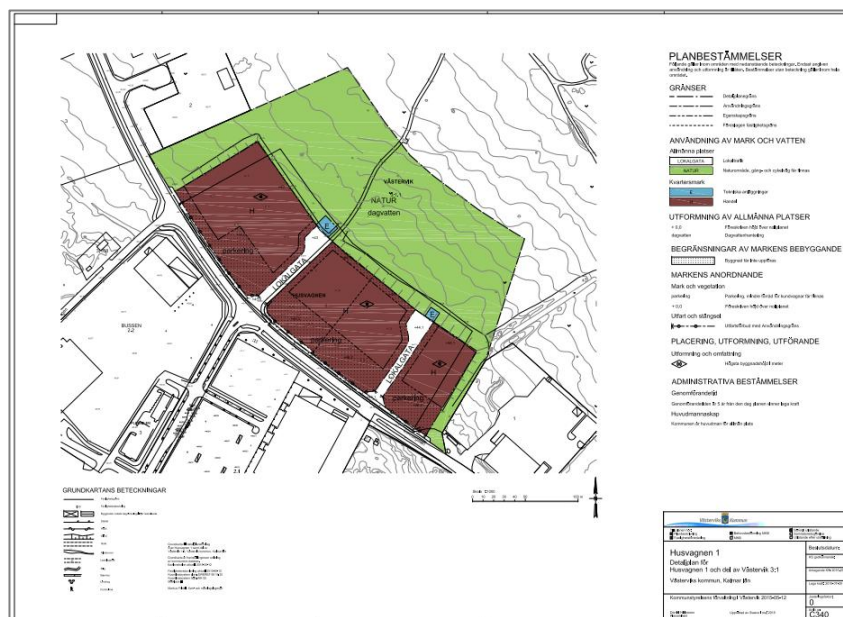


Figur 6. Ändring av detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län (2017).

Detaljplan för Husvagnen 1 och del av Västervik 3:1, Västerviks kommun, Kalmar län, laga kraft 2015-07-29 (aktnr: 0883-P746)

Syftet med detaljplanen, se figur 7, som fick laga kraft 2015 var att möjliggöra för handel. Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till befintliga handelsverksamheter och i samband med planläggningen gavs möjligheter att utveckla ett samlat handelsområde i utkanten av Västervik stad.

Aktuell planändring innebär ingen förändring inom området norr om Lunnargatan. Men då området ligger i direkt anslutning och uppfattas som ett samlat handelsområde så är det viktigt med en bra helhetsbild, se figur 8.



Figur 7. Gällande detaljplan som angränsar till aktuellt område.



Figur 8. Illustration som togs fram i samband med utökning av handelsändamål norr om Lunnargatan. Tydliggör de samordnade parkeringarna inom handelsområdet.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked för ändring av detaljplan
2025-04-14 KS § 75.

Riksintressen

Planändringen berör inte några riksintressen och angränsar inte till några
riksintresseområden.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna reglerar att människor, miljö och natur inte utsätts för
påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU.
För det aktuella området bedöms endast MKN vatten vara relevant.

Den slutliga recipienten för planförslaget är Yttre Gamlebyviken som uppnår
måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status
enligt VISS (VattenInformationsSystem Sverige). Särskilda undantag för kvicksilver
och kvicksilverföroreningar samt bromerade difenyleter finns då det bedöms vara
tekniskt omöjligt att nå de nivåer av föroreningar som motsvarar god kemisk
ytvattenstatus.

Gestaltning

Handelsområdet är väl exponerat mot infartsvägen till staden, se figur 9. Området
fungerar därmed som ett av stadens entrérum och har stor betydelse för det
visuella intrycket av Västervik. Mot denna bakgrund är det angeläget att ny
bebyggelse, parkeringsytor och övriga anläggningar utformas med omsorg och
bidrar till en sammanhållen, ordnad och attraktiv miljö. Byggnadernas placering,
skala och gestaltning bör samverka med den befintliga handelsstrukturen och
bidra till att tydliggöra områdets rumsliga struktur.

I gällande detaljplan finns en mindre byggrätt placerad centralt inom den västra
delen av handelsområdet, se figur 10. Planändringen innebär att motsvarande
förutsättningar kan skapas öster om Ljunghedsvägen. Områdets struktur präglas
idag av större handelsvolym i dess ytterkanter medan centrala delar främst
utgörs av gemensamma parkeringsytor. Den aktuella byggrätten möjliggör en
komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen genom att en del av
parkeringsytan tas i anspråk för handelsändamål.

Den parkeringsyta som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse redovisas i figur
11. Ytan bedöms ha en relativt låg nyttjandegrad jämfört med övriga
parkeringsområden inom fastigheten, vilket innebär att marken kan användas mer
effektivt utan att handelsområdets övergripande parkeringsförsörjning påverkas i
någon större omfattning.



Figur 9. Vy från Stora Infartsvägen visar de stora byggnadsvolymerna och det gynnsamma läget vid infarten till Västervik.



Figur 10. Vy från Ljunghedsvägen med befintlig restaurang centralt inom handelsområdet. Aktuell ändring avser möjliggöra en liknande etablering inom det östra området.



Figur 11. Vy från Lunnargatan mot parkering som avses bebyggas.

Parkering och angöring

Parkering ska i huvudsak anordnas inom kvartersmark. Behovet av bil- och cykelparkering ska tillgodoses och utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi samt de parkeringsnormer och riktlinjer som gäller vid tidpunkten för bygglovsprövningen. Angöring ska utformas så att en god tillgänglighet och trafiksäkerhet säkerställs för samtliga trafikslag.

Teknisk försörjning

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. El och fiber finns utbyggt i området.

Dagvatten

Området som omfattas av ändringen ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Området utgörs till stor del av en asfalterad parkeringsyta med inslag av gröna gräsbeklädda impedimentytor samt planterade träd.

Barnperspektivet

Sedan 1 januari 2020 är FNs barnkonvention del av svensk lag. Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter. I frågor som rör barn ska barnkonventionens fyra grundläggande principer alltid beaktas:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling.
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning innebär det att synliggöra och utforma den fysiska miljön efter barns behov och förutsättningar.

KONSEKVENSER

I detta kapitel redovisas en bedömning av konsekvenserna av planförslagets genomförande. För varje ämnesområde sammanfattas konsekvenserna och redovisas i en slutsats.

Då prövningen endast ska omfatta ändringarna så är det enbart konsekvenserna av ändringarna som beskrivs.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte bedöms vara aktuell. Kommunen bedömer att ett genomförande av ändringarna inom planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

Gestaltning

Ändringen innebär att en ny byggnadsvolym möjliggörs centralt inom handelsområdet för etablering av handel i form av restaurangverksamhet med drive thru. Placeringen har valts med hänsyn till verksamhetens behov av bilangöring samtidigt som områdets övergripande struktur kan bibehållas.

Den ursprungliga planens stadsbyggnadsprincip utgår från att större handelsbyggnader lokaliseras längs områdets ytterkanter medan parkering samlas centralt för att skapa god orienterbarhet, effektiv trafikföring och en sammanhållen handelsmiljö. Ändringen bedöms vara förenlig med denna princip eftersom den tillkommande byggnaden utgör ett begränsat inslag i förhållande till handelsområdets totala omfattning och inte förändrar områdets grundläggande struktur.

Den nya byggnaden bidrar till en varsam förtätning av handelsområdet och skapar en bättre balans mellan de stora handelsvolymerna längs områdets kanter och de mindre byggnadsvolymer som tillåts inom den centrala delen. Byggnadens något högre tillåtna höjd motiveras av dess placering längre in i området där den får en mindre visuell påverkan på omgivningen samtidigt som den möjliggör en tydlig och funktionell utformning av verksamheten.

Vid bygglovsprövning ska särskild vikt läggas vid att byggnadens utformning och skyltning samspelar med handelsområdets befintliga bebyggelse så att områdets sammanhållna karaktär och ordnade uttryck bibehålls. Etableringen ska utformas med hänsyn till god trafiksäkerhet, tydlig orienterbarhet och attraktiva miljöer för såväl bilburna besökare som gående och cyklister.

Parkering och angöring

Etableringen medför att en del av dagens parkeringsyta tas i anspråk för bebyggelse, angöringsytor och körytor. Sammantaget bedöms cirka 70 parkeringsplatser försvinna samtidigt som verksamheten genererar ett eget parkeringsbehov om cirka 20 platser.

Även efter planändringen bedöms området ha god tillgång till parkering. Den minskade parkeringskapaciteten behöver samtidigt vägas mot de mervärden som etableringen tillför i form av utökad service och ett mer effektivt markutnyttjande inom handelsområdet.

Vid planläggningen har särskild hänsyn tagits till trafiksäkerhet, orienterbarhet och stadsmiljö. En viktig utgångspunkt har varit att säkerställa goda siktlinjer för samtliga trafikslag samt att skapa förutsättningar för tydliga rörelsemönster inom området. Byggrättens omfattning och placering har därför anpassats för att begränsa påverkan på befintliga trafikflöden och för att inte försvåra framtida åtgärder i anslutning till korsningen Ljunghedsvägen/Lunnargatan om behov av ombyggnad eller kapacitetshöjande åtgärder skulle uppstå.

För att bibehålla god trafiksäkerhet bör området närmast gator, infarter samt gång- och cykelstråk hållas fritt från siktskymmande objekt såsom flaggstänger, större buskage eller andra anläggningar. Särskilt viktigt är detta i områden där oskyddade trafikanter korsar eller rör sig i anslutning till biltrafik.

Planändringen omfattar endast kvartersmark och bedöms inte ge upphov till något behov av ombyggnad av det kommunala gatunätet. Kommunen ser samtidigt positivt på de förbättringar som fastighetsägaren har genomfört och avser att genomföra inom området som syftar till att förbättra framkomligheten, minska konflikter mellan olika trafikslag och skapa en mer trafiksäker och lättorienterad trafikmiljö inom området.

Dagvatten

Handelsområdet utgörs till största delen av redan hårdgjorda ytor med hög exploateringsgrad och begränsade inslag av vegetation. Detta medför relativt stora dagvattenflöden och ett fortsatt behov av fördröjande och renande åtgärder inom området.

Planändringen möjliggör en utökad byggrätt men bedöms inte försämra förutsättningarna för dagvattenhanteringen inom vare sig området som helhet eller fastigheten Bussen 2. Områdets grundläggande förutsättningar avseende markanvändning och möjlighet att anordna erforderliga dagvattenåtgärder kvarstår.

Att planbestämmelsen om trädplantering i liknande omfattning som illustrationen tas bort inom ändringsområdet bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan på dagvattenhanteringen. Ändringen ger i stället ökad flexibilitet att anpassa vegetation och planteringar efter områdets utveckling och aktuella behov. Exempelvis kan kompletterande planteringar av buskrosor och annan vegetation användas för att styra rörelsemönster och motverka trafikfarliga

genvägar samtidigt som de bidrar till en mer attraktiv stadsmiljö. Beroende på utformning kan sådana gröna inslag även främja dagvattnets fördröjning och rening samt bidra till ökad biologisk och estetisk kvalitet inom området.

Barnperspektivet

Med stöd av Västerviks kommuns checklista för att beakta barnrättsperspektivet har en bedömning genomförts av planändringens konsekvenser för barn och unga. Planändringen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barns rätt till god hälsa, utbildning, social trygghet, lek och fritid, deltagande i kultur- och föreningsliv eller skydd och säkerhet.

Planändringen innebär att en del av befintlig parkeringsyta inom handelsområdet kan bebyggas med handel eller restaurangverksamhet. Förändringen påverkar därmed den fysiska miljön inom området. Området utgör dock inte en plats som är avsedd för eller används för lek, rekreation eller annan barnverksamhet, varför påverkan på barns vardagsmiljö bedöms som begränsad.

Barn har inte givits möjlighet att uttrycka sina synpunkter särskilt inom ramen för planprocessen. Detta har inte bedömts nödvändigt mot bakgrund av planändringens begränsade konsekvenser för barn och unga.

Bedömningen är att barns bästa har beaktats i avvägningar inom planändringen. Även om detaljplaneändringen endast omfattar befintlig kvartersmark inom ett etablerat handelsområde är frågor som orienterbarhet, trafiksäkerhet och tillgänglighet viktiga ur ett barnperspektiv. En tydlig och säker trafikmiljö för gående och cyklister, med välordnade gångstråk och minskad risk för otrygga genvägar över parkeringsytor och körvägar, bidrar till att stärka barns säkerhet i området. Dessa frågor hanteras huvudsakligen genom den fortsatta projekteringen och utformningen av området snarare än genom detaljplaneändringens regleringar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringen av detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som genomförandet av ändringarna medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har ingen egen självständig rättsverkan. Den förtydligar innebörden av ändringarna och blir därigenom vägledande vid genomförandet av de delar av detaljplanen som omfattas av ändringarna.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planprocessen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap PBL (2010:900).

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planbesked	2025-04-14
Påbörjat planarbete	2026-03-18
Samråd	2026-09-23 – 2026-10-14
Granskning	Fjärde kvartalet 2026
Antagande	Fjärde kvartalet 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har upphört.

Genomförandetiden för ändringen är 60 månader (5 år) från den dag då planen får laga kraft. Ny genomförandetid berör endast ändringarna som beskrivs i denna *beskrivning av ändring*.

Exploateringsavtal

Planändringen omfattar endast kvartersmark och berör inte allmän plats. Då planförslaget inte medför några kommunala investeringar, utbyggnadsåtgärder eller andra genomförandefrågor som behöver regleras mellan kommunen och exploatören, bedöms det inte finnas behov av exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Bussen 2: Ändringen av detaljplanen medför att Bussen 2 får en utökad byggrätt och möjliggör därmed att planområdet kan avstyckas.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning av planområdet. En avstyckning innebär att ett markområde från en fastighet avskiljs och bildar en egen ny fastighet. För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäteriet prövar åtgärdens lämplighet samt överensstämmelse med detaljplanen. Fastighetsägaren initierar nödvändig fastighetsbildning inom planområdet och svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader. I det fall Bussen 2 indelas i flera fastigheter kan möjlighet till utfart behöva säkerställas. Det kan ske genom att servitut eller gemensamhetsanläggning inrättas.

Servitut och ledningsrätter

Befintliga servitut och ledningsrätter berörs inte av ändringen av detaljplan.

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell omläggning av befintliga ledningar om sådant behov uppstår till följd av planändringen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planändringen innebär att fastigheten Bussen 2 ges en utökad byggrätt inom en del av den befintliga parkeringsytan. Detta medför att ytan för gemensam parkering minskar i motsvarande omfattning. Planändringen bedöms skapa förutsättningar för en ändamålsenlig utveckling av handelsområdet genom etablering av restaurangverksamhet med drive-thru utan att påverka fastighetsindelningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ändringarna av detaljplan berör uteslutande kvartersmark. Ett genomförande av ändringarna bedöms inte generera några kostnader för kommunen. Alla eventuella kostnader för kommunen bedöms genereras av redan gällande detaljplan och ska således inte prövas i denna *beskrivning av ändring*.

Planavtal

Planavtal för detaljplaneändringen har tecknats mellan Västerviks kommun och fastighetsägaren till Bussen 2. Enligt planavtalet framgår att fastighetsägaren till Bussen 2 bekostar ändringen av detaljplanen.

Planavgift

Ändringarna genererar inte någon planavgift.

Upplysningar

Denna beskrivning av ändring hanterar endast de frågor som prövas i *ändringen*. Denna beskrivning av ändring kompletterar gällande planbeskrivning och ska därför läsas och förstås tillsammans med *tidigare framtagna planbeskrivning från 2009* samt *tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning 2017-08-25*.

REFERENSLISTA

Under denna rubrik redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringens omfattning och utformning.

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag: Ändring av detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan, Västerviks kommun, Kalmar län, KS 2025-04-14 KS §75.

Lagringsplats:

<https://www.vastervik.se/globalassets/bygga-bo-och-miljo/kommunens-planarbete/detaljplaner/planbesked/Planbesked Bussen 2.pdf>

Detaljplaner

Detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan, Västerviks kommun, Kalmar län. Antagen i KF 2008-12-18, laga kraft 2009-01-14, aktnummer: 0883-P644.

Lagringsplats: <https://www.vastervik.se/Bygga-bo-och-miljo/Samhallsutveckling/Oversiktsplan-och-detaljplaner/Detailplaner/gallande-detaljplaner/>.

Ändring av detaljplan för del av Västervik 3:1, Lunnargatan, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län. Antagen i KS 2017-09-11, laga kraft 2017-10-12, aktnummer: 0883-P2020/7. Lagringsplats: <https://www.vastervik.se/Bygga-bo-och-miljo/Samhallsutveckling/Oversiktsplan-och-detaljplaner/Detailplaner/gallande-detaljplaner/>.

Översiktsplan

ÖP 2025 Huvuddokumentet Västerviks kommuns översiktsplan, 2014-11-07.

Lagringsplats: <https://www.vastervik.se/Bygga-bo-och-miljo/Samhallsutveckling/Oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplanering/>

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Västerviks kommun, KF 2022-11-21,
<https://www.kmp.vastervik.se/>

Barnperspektivet

Checklista för att beakta barnrättsperspektivet i Västerviks kommun, KS 2021-10-26, <https://www.vastervik.se/Kommun-och-politik/Kommunfakta/Regler-och-styrande-dokument/Kommunala-policys-planer-och-program/>