



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning
Enheten för samhällsbyggnad
Upprättad 2025-10-28

GRANSKNINGSHANDLING
DNR: 2020/3



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Del av Västervik 3:44, Breviksplan

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
Detaljplan	4
Kontaktpersoner	4
Planprocessen	5
Tidigare planprocess	6
Granskning 4	7
Granskning 5	8
PLANBESKRIVNING	8
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	8
Bakgrund	8
Syfte	8
PLANFÖRSLAG	9
Områdesbeskrivning	9
Areal	9
Markägoförhållanden	9
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning	10
Plankarta och bestämmelser	14
Plankarta	14
Bestämmelser	15
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	15
Kvartersmark	16
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	17
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR	19
Tidigare ställningstaganden	19
Intressen	20
Bebyggelse	22
Stadsbilden	22
Natur, vegetation	23
Rekreation	23
Offentlig och kommersiell service	23
Gator och trafik	24
Geoteknik	25

Hälsa och säkerhet	25
TEKNISK FÖRSÖRJNING	28
Klimatanpassning	28
PLANENS KONSEKVENSER	33
Undersökning av betydande miljöpåverkan	33
Genomförandepåverkan	34
Miljökonsekvenser	38
Sociala konsekvenser	39
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	40
ORGANISATORISKA FRÅGOR	41
Planförfarande	41
Tidplan	41
Genomförandetid	41
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	41
Avtal m.m.	41
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	42
Fastighetsbildning	42
Gemensamhetsanläggning	42
TEKNISKA FRÅGOR	42
Teknisk försörjning	42
Brandskydd	42
Gator, parkering	42
Arkeologi	42
Tekniska utredningar	43
EKONOMISKA FRÅGOR	43
Plankostnadsavtal	43
Planavgift	43
Anslutningsavgifter	43
Utredningar	43
Byggnation och rivning	43
Markföroreningar	44
Exploateringskalkyl	44
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	45

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2025-10-28
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2025-10-28 (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2025-10-28
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-04-08
- Checklista för att beakta barnperspektivet, 2025-04-08
- Fastighetsförteckning, 2025-09-25

Bilagor

- Dagvattenutredning, 2020-11-20, reviderad 2025-09-25
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, 2020-04-30

Detaljplan

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

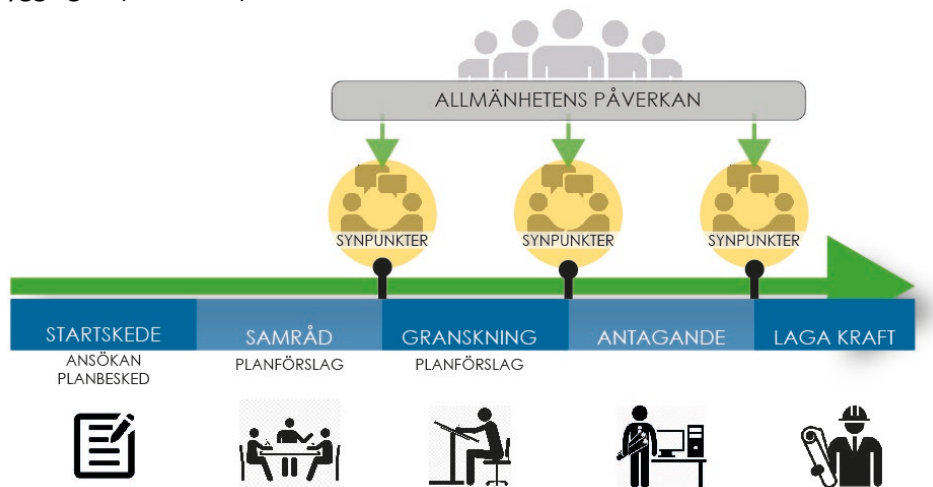
Kommunen undersöker även om planförslaget har betydande miljöpåverkan för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas påverka miljön så pass mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Kontaktpersoner

Johan Delvert
Planarkitekt
E-post: johan.delvert@vastervik.se
Telefon: 010-355 40 65

Planprocessen

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



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

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

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

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

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

Tidigare planprocess

Detaljplanen har varit föremål för samråd (samråd 1) under tiden 2020-05-22 till 2020-06-21. Ett samrådsmöte hölls ute på plats på Breviksplan söndag den 7 juni 2020 mellan klockan 11.00 och 15.00. Till följd av restriktioner under Coronapandemin var det obligatoriskt att boka in möte innan för att inte bidra till smittspridning. Under samrådsmötet deltog cirka 60 personer under 9 bokningsbara block.

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

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

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

Samråd 2

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

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

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

Granskning 2

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

Granskning genomfördes från 2022-11-16 till och med 2022-12-11.

Ett granskningsutlåtande upprättades där de skriftliga inkomna synpunkterna sammanställdes och besvarades med kommunens ställningstagande.

Granskning 3

Detaljplanen var sedan ute på en andra granskning under perioden 2023-03-27 till 2023-04-26. Myndigheter, sakägare och allmänhet fick tillfälle att yttra sig. Detaljplanen fanns tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida.

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

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

Ett granskningsutlåtande upprättades där de skriftliga inkomna synpunkterna sammanställdes och besvarades med kommunens ställningstagande. Inkomna synpunkter föranledde justeringar i planhandlingarna. Enheten för samhällsbyggnad bedömde att tillräcklig hänsyn hade tagits till inkomna yttranden genom de justeringar som genomfördes i planhandlingarna. Ändringar och kompletteringar av planhandlingarna efter granskningen påverkar inte planens syfte, utformning eller innehåll i sådan utsträckning att detaljplanen behöver ställas ut på nytt.

Detaljplanen upphävd

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2024-04-08 (§ 48). Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen av en närboende. Den klagande menade främst att förslaget inte tillräckligt visade påverkan på de närboende samt att kommunen inte följde länsstyrelsens dispens gällande alléerna. Den 28 januari 2025 avgjordes målet i mark- och miljödomstolen och överklagandet bifölls på grund av bristande tydlighet i planförslaget. Kommunens antagandebeslut upphävdes därför i sin helhet. Övriga punkter bedömdes inte utgöra skäl för ett upphävande.

Kommunen valde då att ta om planprocessen och göra de revideringar som krävdes. Eftersom revideringar är av mindre karaktär så gjordes bedömningen att förslaget inte behöver gå ut på ett nytt samråd utan kan gå direkt på granskning.

Granskning 4

Planförslaget bearbetades och nya planhandlingar skickades ut för granskning mellan 2025-04-16 och 2025-05-07.

Underrättelse om granskning skedde genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, kommunens hemsida, kungörelse i Västervikstidningen, samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Ett granskningsutlåtande har upprättats där de skriftliga inkomna synpunkterna sammanställts och besvarats med kommunens ställningstagande. Inkomna synpunkter har föranlett justeringar i planhandlingarna. Enheten för

samhällsbyggnad bedömer att tillräcklig hänsyn hade tagits till inkomna yttranden genom de justeringar som genomförts i planhandlingarna. Ändringar och kompletteringar av planhandlingarna efter granskningen är av sådan omfattning att planförslaget behöver ställas ut på en ny granskning.

Granskning 5

Planförslaget har bearbetats och nya planhandlingar skickas ut på en förnyad granskning mellan 2025-10-30 och 2025-11-21.

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning och kungörelse på kommunens digitala anslagstavla. Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Efter genomförd granskning sammanställs och besvaras alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Kommunen gör även ett ställningstagande om planförslaget är redo att antas. Beslut om antagande fattas av kommunfullmäktige.

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Detaljplanen syftar till att pröva en ny, lämplig markanvändning för bostäder inom det område där Breviksplans fotbollsplan i dag är belägen. Planens intention är även att utveckla området för lek, rekreation och träning. I samband med detaljplanearbetet tas nya ytor fram för aktivitet, lek och sport.

Exploatören avser att skapa ett nytt bostadskvarter och samtidigt möjliggöra en aktivitetsyta i direkt anslutning till kvarteret. Dessutom ska en långsiktigt hållbar lösning för dagvattenhanteringen säkerställas inom området.

För delar av kvarteret Topasen gäller i dag planbestämmelser som inte överensstämmer med rådande förhållanden. Dessa bestämmelser har sett över och anpassats i den nya detaljplanen.

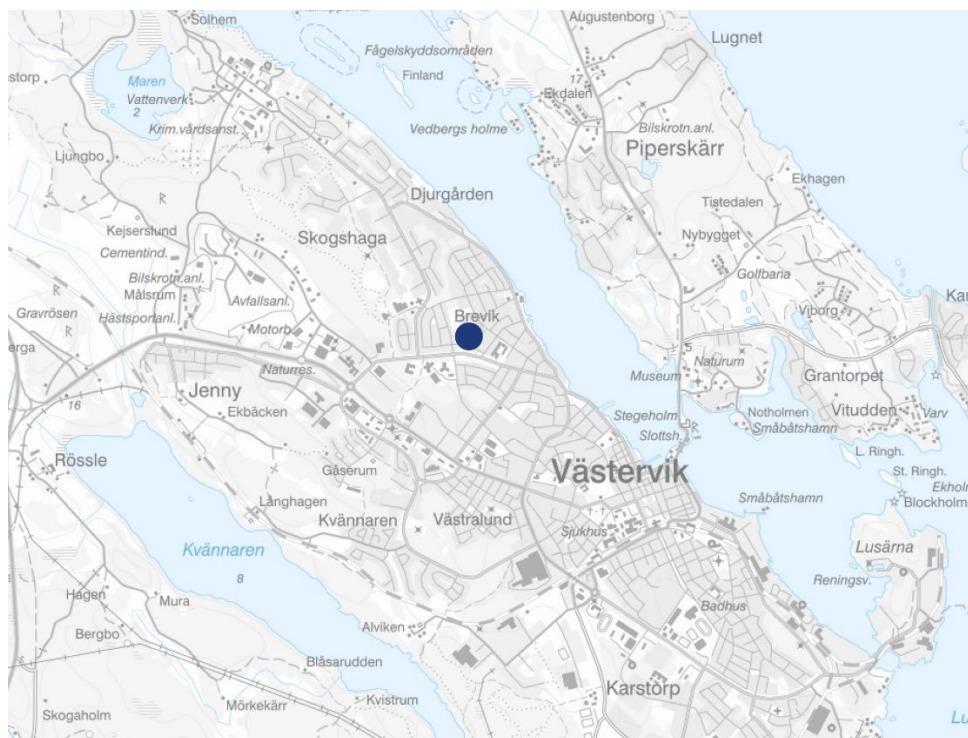
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och aktivitetsyta. Vidare ska det skapas en målpunkt för lek och träning där stadsdelens invånare kan mötas under olika former. Detaljplanen har även som syfte att säkerställa områdets dagvattenhantering, samt anpassa och säkerställa byggrätterna i kv. Topasen för den befintliga bebyggelsen.

PLANFÖRSLAG

Områdesbeskrivning

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



FIGUR 2: Planområdets läge i Västervik

Areal

Planområdet omfattar ca 4,2 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 27 fastigheter, varav 25 fastigheter är privatägda.

Fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet är:

TOPASEN 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 och 26 är privatägda.

Fastigheterna Västervik 3:44 och Zirkonen 1 ägs av Västerviks kommun.



FIGUR 3: Ortofoto med planområdets avgränsning.

Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning



FIGUR 4: Illustration med befintligt område 1 och möjlig ny bostadsbebyggelse i område 2.

Ramar för bebyggelse

Plankartan är reglerad för att ge möjlighet för olika bostadsformer och kan inom säkerställda ramar bestå av en variation mellan småhus och flerbostadshus. Ramarna för området är att byggnaderna inte kan ha en högre nockhöjd än 9 meter för det södra bostadsområdet, (markerat som område 2 i figur 4) och 8 meter för det befintliga bostadsområdet Topasen (markerat som område 1 i figur 4).

För det södra området (område 2 i figur 4) regleras även en en minsta takvinkel på 20 grader, komplementbyggnader får ha en maximal nockhöjd om 3 meter. Exploateringsgraden regleras med att största bruttoarea för bostäder är 5300 m² och den största byggnadsarea för kompletterande bebyggelse är 800 m².

Det finns prickmarkszoner där bebyggelse inte är tillåten och där det bedömts att byggnader behöver ha ett respektavstånd mot exempelvis omgivande vägar.

Möjlighet för olika former av bebyggelse

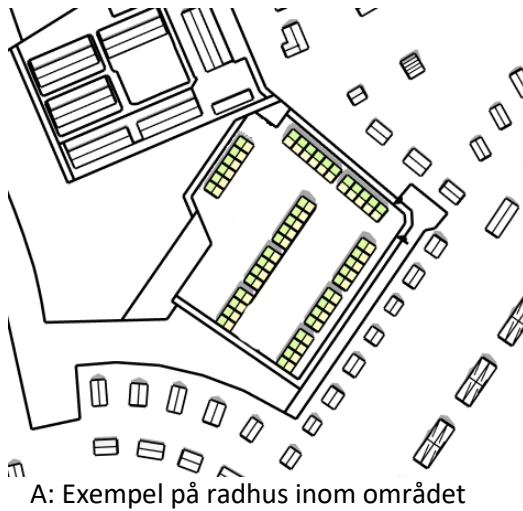
Exploatörens egna tankar kring det nya området (område 2, figur 4) är att bostadsbebyggelsen kommer att bli radhus, liknande de som visas i figur 5 och figur 6. Men då det inte finns restriktioner i planförslaget kan även andra upplåtelseformer bli aktuella. Bild A, B och C på sidan 12 kan ge en överskådlig bild på hur olika upplåtelseformer kan ta sig uttryck utifrån plankartans bestämmelser.



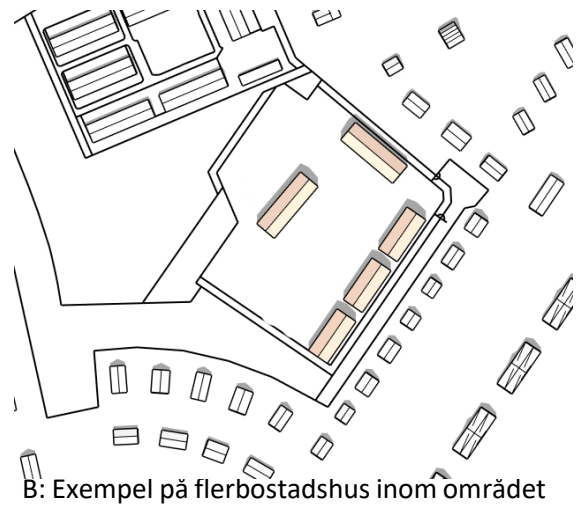
FIGUR 5: Exploatörens exempel på radhusbebyggelse.



FIGUR 6: Exploatörens exempel på flerbostadshusbebyggelse.



A: Exempel på radhus inom området



B: Exempel på flerbostadshus inom området



C: Exempel på villor inom området

Rekreation och utemiljö

Inom användningen för PARK reglerar och säkerställer detaljplanen områden för omhändertagande av dagvatten i form av diken och skyfallsväg, enligt dagvattenutredningens slutsatser och som är sammanställt på sidan 29. Detaljplanen möjliggör och säkerställer ytor för en god tillgång till miljöer för utomhuslek och aktivitetsyta. Den befintliga dammen i norra delen av planområdet ska finnas kvar och regleras med planbestämmelsen damm₁. Vidare kommer det även komma krav på återplantering av träd som tas ner, för varje träd som tas ner måste minst två nya träd planteras. Placeringen av de nya träden beslutas i dialog mellan exploatören och Västerviks kommun. Träden återplanteras dock med fördel inom samma område.

Aktivitetsplan

Detaljplanen möjliggör för att en aktivitetsplan kan ersätta den befintliga fotbollsplanen. Plats för en aktivitetsyta i storlek om minst 3000 m² säkerställs på befintlig flack mark lämplig för ändamålet. Kommunen har ambitionen att aktivitetsytan ska ge möjlighet till flexibel användning året runt och ska kunna fylla det behov Breviksskolan har av en idrottsplats för undervisning såväl som näridrottsplats för de närboende.



FIGUR 7: Exempel på placering av aktivitetsplan och lekplats inom Parkområdet

Lekplats

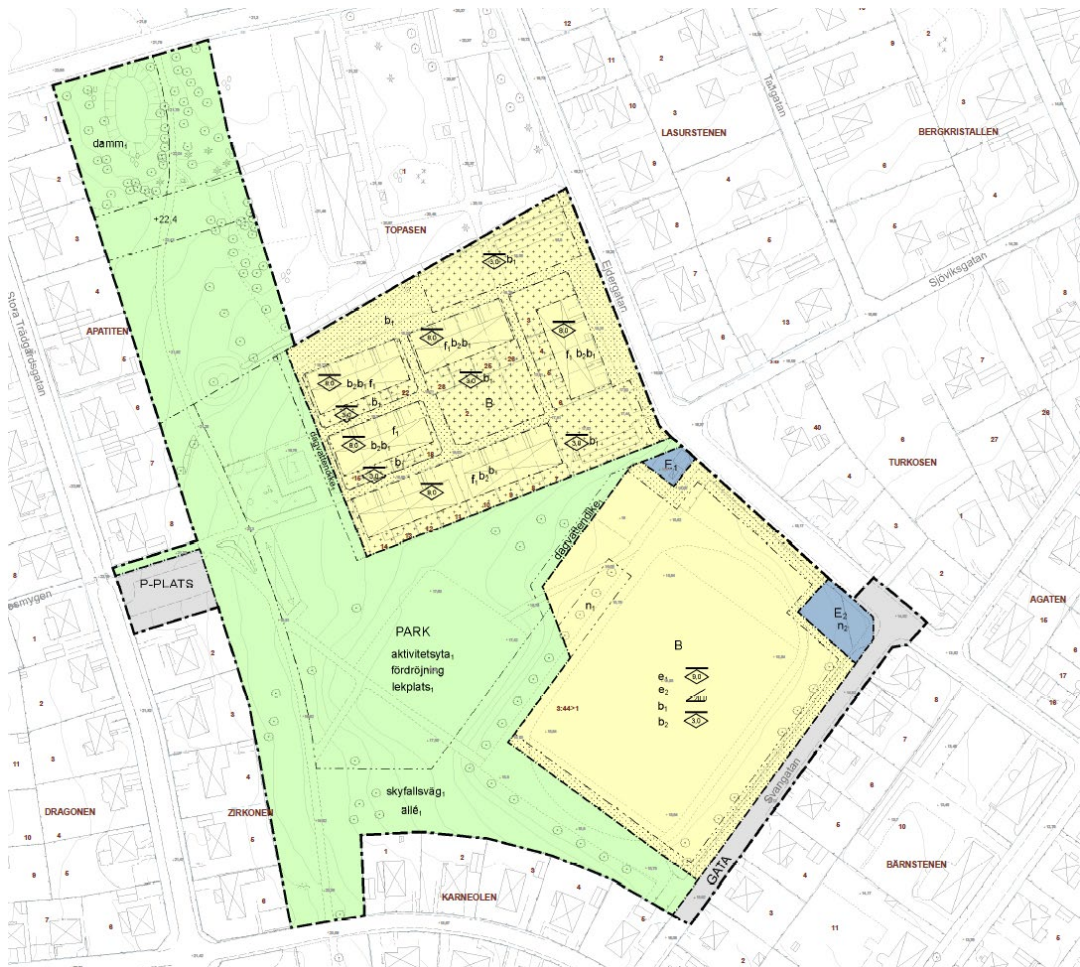
Detaljplanen reglerar att lekplats ska finnas. Kommunen har ambitionen att rusta upp och bygga ut den befintliga lekplatsen för att möta både skolans och

de närboendes behov. Kommunens ambition är att lekplatsen ska ha status av en stadsdelslekplats och integreras med den närliggande aktivitetsytan.

Plankarta och bestämmelser

Plankarta

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



FIGUR 9: Plankarta

Bestämmelser

Användning av mark och vatten

Inom planområdet prövas kvartersmark för bostäder i två separata kvarter. Det sydöstra kvarteret (se område 2, figur 4) är tidigare obebyggt, Föreslagen markanvändning är bostäder om en maximal bruttoarea på 5300 m² och en maximal byggnadsarea på 800 m² för komplementbyggnader. Den maximala nockhöjden inom kvarteret föreslås till 9 meter. Det är inte reglerat för vilken typ av boendeform som tillåts, det är därmed möjligt att bygga till exempel villor, radhus, kedjehus eller flerbostadshus.

Det norra bostadskvarteret (se område 1, figur 4) är redan idag bebyggt med radhus. Byggrätterna anpassas efter den befintliga bebyggelsen och endast radhus tillåts. I gällande detaljplan har bebyggelse i två våningar tillåtits varför den maximala nockhöjden har i detta planförslag reglerats till att ha en maximal nockhöjd om 8 meter.

Parkområdet ska innehålla lekplats, aktivitetsplan och möjligheter för olika fördröjningar av dagvatten och skyfall. Dessa användningar har särskilt preciserats på plankartan för att säkerställa dess funktion. Inom ramen för användningsbestämmelsen för park ingår även allt det som hör till i en park och behöver därmed inte särskilt preciseras. Det kan vara som exempel, gång- och cykelvägar, planteringar och besökstoletter med mera.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

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

GATA



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

P-PLATS



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmän parkeringsplats som markanvändning för markområde som ska utnyttjas som parkeringsplats för besökare av det

närliggande parkområdet. Angöring till parkeringsplatsen sker från Stora Trädgårdsgatan.



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen för parkmark. Inom området får komplementbyggnader så som t.ex. allmän toalett uppföras samt byggnader som är nödvändiga för parkområdets underhåll. Vidare får dagvattendammar, diken, skyfallsvägar och andra anläggningar som har med dagvattenhantering att göra anläggas.

Kvartersmark

Bostäder (B)



Syftet med bestämmelsen är att reglera markanvändningen för bostad. I användningen ingår även olika typer av bostadskomplement, exempelvis förråd och servicehus.

Transformatorstation (E₁)



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

Fördröjning av dagvatten (E₂)



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för fördröjning av dagvatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän platsmark

skyfallsväg₁

Skyfallsväg ska anläggas

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att skyfallsvägar ska anläggas inom egenskapsområdet.

lekplats₁

Lekplats ska finnas

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att en lekplats ska finnas inom egenskapsområdet.

dagvattendike₁

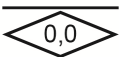
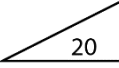
Dagvattendike ska anläggas

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

damm ₁	<i>Damm för omhändertagande av dagvatten ska finnas</i> Bestämmelsen säkerställer att en damm för omhändertagande av dagvatten ska finnas.
aktivitetsyta ₁	<i>Aktivitetsyta för sport ska finnas</i> Bestämmelsen säkerställer att en aktivitetsyta för sport ska finnas inom egenskapsområdet. Detta som en viktig del i att ersätta och utveckla den bollplan som finns inom planområdet och som föreslås bli kvartersmark.
allé ₁	<i>Allé får finnas</i> Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att alléer får finnas inom egenskapsområdet.
fördröjning	<i>fördröjning av dagvatten med en minsta volym av 55 m³, gäller inom användningsgräns</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en fördröjning av dagvatten med en volym av minst 55 kubikmeter.
+ 22.4	Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig höjd på marken för att dag- och skyfallsvatten ska ledas till de hanteringsytor som är avsedda för dagvattenhantering och skyfallsväg.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

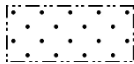
e ₁	Bestämmelsen reglerar maximal bruttoarea för bostadsbebyggelse inom egenskapsområdet.
e ₂	Bestämmelsen reglerar maximal byggnadsarea för kompletterande bebyggelse inom egenskapsområdet.
	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera den maximala nockhöjden för bostadsbebyggelse.
	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnad</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera den maximala nockhöjden för komplementbyggnader.
	<i>Minsta takvinkel i grader</i> Syftet med bestämmelsen är att anpassa den nya bebyggelsens taklutning och undvika platta tak då detta inte finns i omgivningen.

Utförning

f₁

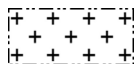
Endast radhus

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att endast radhusbebyggelse uppförs.



Marken får inte förseras med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa uppförande av byggnad i nära anslutning till tomtgräns samt styra var en byggnad kan tillåtas.



Marken får endast förseras med komplementbyggnad

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

Markens anordnande och vegetation

n₁

Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skyddsvärda träd inom kvartersmark inte fälls i annat fall än att de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

n₂

Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten med en volym av minst 60 kubikmeter

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en fördröjning av dagvatten med en volym av minst 60 kubikmeter.

Utförande

b₁

Marken får hårdgöras till 60% inom användningsgräns

Syftet är att säkerställa genomsläpplig mark som kan ta hand om dagvatten inom planområdet.

b₂

Källare får inte finnas

Syftet med bestämmelsen är att inte möjliggöra för källare inom området i enlighet med dagvattenutredningens rekommendation.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag 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.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

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

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

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

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

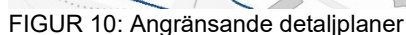
Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner i alla ovan punkter. Förslaget visar på en möjlighet för villor, radhus eller flerbostadshus.

Detaljplaner

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

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

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



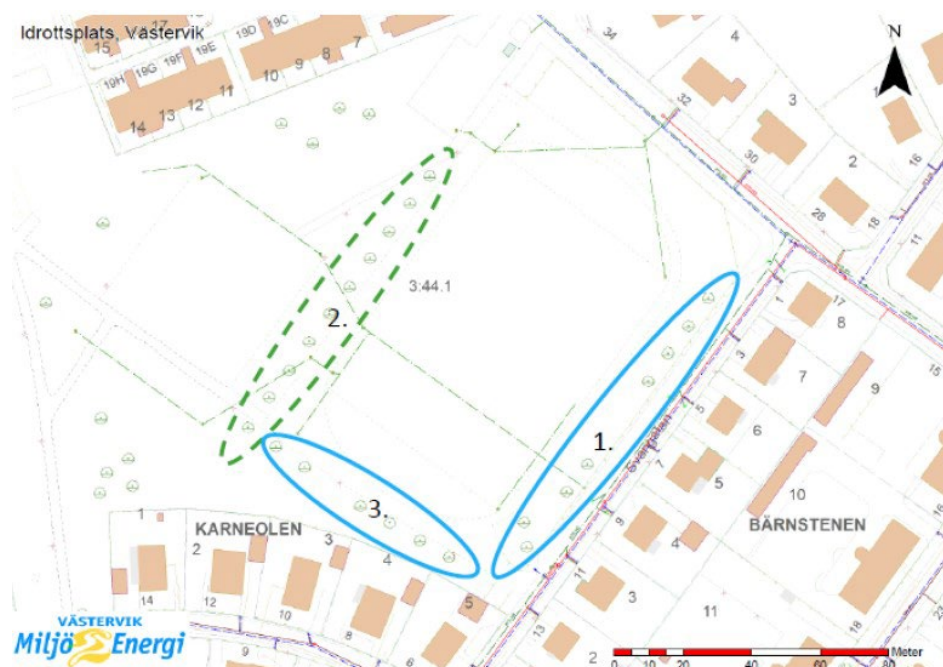
Kommunstyrelsen gav, 2020-01-28 § 26 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Breviksplan, del av Västervik 3:44.

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.

20 (45)

Biotopskydd - Alléer

Inom planområdet finns tre rader med pilträdsalléer, inom område 1, 2 och 3 på bilden nedan (Figur 11) och omfattas av biotopskydd.



Figur 11: Alléerna 1 och 3, som Länsstyrelsen givit dispens för att avverka, är inringade i blått. Allé 2 som ska bevaras är inringad i streckat grönt.

Träden planterades en gång i tiden som avskärmning till den befintliga fotbollsplanen. Eftersom trädens rötter orsakar omfattande problem med rotinträngning i VA-ledningsnätet har kommunen ansökt om dispens från biotopskyddet för att kunna avverka pilträden.

Länsstyrelsen beslutade den 13 oktober 2023 att bevilja kommunen dispens från biotopskyddsbestämmelserna. Beslutet medger avverkning av åtta träd i allé 1 samt tillstånd att anlägga gång- och cykelväg och dagvattenanläggning inom ett område motsvarande 15 gånger stamdiametern från allé 3.

Allé 1 avverkades av Västervik Miljö & Energi under oktober 2025 på grund av rotinträngningar. Nya träd kommer att återplanteras i enlighet med Länsstyrelsens dispensbeslut.

För allé 2 införs planbestämmelser på plankartan som säkerställer att dessa träd bevaras inom planområdet, i enlighet med gällande dispens.

Strandskydd

Strandskyddsområde berörs ej i detaljplanen.

Fornlämningar och kulturmiljö

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet eller i dess närhet. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom

planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

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

Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte ha någon påverkan på kulturmiljövärden.

Bebyggelse

Nuvarande markanvändning

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



FIGUR 12: Befintlig radhusbebyggelse sedd från väster

Stadsbilden

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

Natur, vegetation

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

Rekreation

Planområdet ligger längs ett grönstråk som sträcker sig ända från Gertrudsvik och in mot centrum. Parkområdet inom planområdet fyller en funktion som närrekreationsområde för boende runt omkring planområdet. I parkområdet finns en befintlig lekplats som nyttjas av kringliggande bebyggelse och den befintliga grusplanen samt fotbollsplanen nyttjas, förutom av närboende, av Breviksskolan. Fotbollsplanen används också som extra fotbollsplan av de lokala fotbollsklubbarna under våarna.

Offentlig och kommersiell service

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

Fotbollsplan

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

Skolverksamhet

Breviksskolan bedriver en stor del av sin idrottsundervisning på den befintliga fotbollsplanen, cirka en och en halv månad på våren och lika länge på hösten. Eftersom skolans idrottshall är relativt liten strävar verksamheten efter att i så stor utsträckning som möjligt bedriva undervisningen utomhus. Fotbollsplanen används inte enbart för fotboll, utan även för friidrott, motion, styrketräning och lek. Närheten till anläggningen är en stor tillgång för både skolan och den intilliggande förskoleverksamheten.

Lekplats

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

Ställningstagande stadsmiljö

Planförslaget bidrar med att stärka parkområdet kring Breviksplanen genom att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av parken och dess funktioner samt nybyggnation som en följd av ianspråktagande av den befintliga fotbollsplanen för bostadsbebyggelse. Den föreslagna nya aktivitetsytan möjliggör fortsatt

utbildnings- och spontanidrottsverksamhet i området. Planförslaget syftar också till att möjliggöra en mer tillgängligt och jämställd stadsdel genom dessa åtgärder och att möjliggöra en god utomhus- och aktivitets-/undervisningsmiljö för att möta den närliggande skolans behov.

Gator och trafik

Gatunät

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

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

Parkering

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

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

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

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

Trafikalstring

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

Planförslaget bedöms möjliggöra för ca 50 st nya boenden och antagande att varje boende i genomsnitt innehar en bil. Det uppskattade antalet tillkommande bilresor per dygn antas bli 144 bilresor, vilket antas vara ca hälften av alla tillkommande resor alla trafikslag inräknat. Årsdygnstrafiken med bil uppskattas till 106 bilar och det är högt räknat. Det befintliga vägarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för att hantera den ökning av antalet fordon som tillkommer av planförslaget.

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykeltrafik

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

Ställningstagande för gator och trafik

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

Med den planerade bebyggelsen uppskattas Ejdergatan få en ökning av antalet fordon per år (ÅDT) med 389 fordon. Tillsammans med dagen trafik innebär det en årsdygnstrafik om 495 fordon för Ejdergatan. Denna ökning av antalet fordon bedöms inte vara av sådan omfattning att den kan anses vara störande och behöva särskilda åtgärder och det befintliga vägarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för att hantera den ökning av antalet fordon som tillkommer av planförslaget.

Geoteknik

En markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, (2020-04-30), är utförd. Undersökningsrapporten visar att jordlagren översiktligt består av ett vegetationsskikt ovan sandmorän, lera, silt och sand. Jordlagren under vegetationsskiktet varierar, men består till stor del av sandmorän. Partier med lera har påträffats lokalt inom delar av området.

Markförhållandena, efter utskiftning av organisk jord, bedöms ur sättnings- och brottsynpunkt vara goda och konstruktioner bör kunna utformas så att risk för skadliga sättningar och markbrott ej uppstår. Där lera återfinns under planerade byggnader måste denna skiftas ur eller undersökas ytterligare.

Grundläggning bedöms kunna ske genom plattgrundläggning på ett lager av packad fyllning av grus ovan den naturligt förekommande friktionsjorden, förutsatt att all jord med organiskt innehåll schaktats bort. Grundläggning ska utföras frostfritt, så att tjälskjutande material ej påverkar planerad konstruktion.

Hälsa och säkerhet

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

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

I översiktsplanen beskrivs att radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m³ i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt.

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

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

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

Buller

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

Inom och i anslutning till planområdet är det Ejdergatan som är den mest trafikerade gatan. Den genomsnittliga årsdygnstrafiken (ÅDT) beräknas utifrån den trafikmätning som genomförts mellan 8 september och 24 november till 389 fordon. Tillsammans med de uppskattade 106 tillkommande fordonen ÅDT ger det en ÅDT på 495 fordon på Ejdergatan vid utbyggt planförslag.

Då planområdet ligger inom Västerviks tätort, i ett villadominerat område med låga tillåtna hastigheter, 40 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 53 dBA vid tio meter från vägmitt på Ejdergatan.

Västerviks kommun har gjort bedömningen att, i enlighet med 33 a § PBL, en redovisning kan i denna planprocess anses vara obehövlig. Bedömningen är gjord utifrån att det antal fordonsrörelser är för få.

Gällande riktvärden för 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.

Ändringen trädde ikraft den 1 juli 2017 och från och med det datumet kommer

de nya riktvärdena kunna tillämpas på ärenden som har påbörjats efter 2 januari 2015.

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

Buller från vägar bör inte överskrida;

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

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället 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.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av någon farligt gods led.

Risker

Planområdet berörs inte av behov av riskhantering.

Brandskydd

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

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

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

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

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

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

Insattiden till planområdet ligger under 10 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Klimatanpassning

Högre temperaturer

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

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

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

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

Området är inte utpekad som skredriskområde i Länsstyrelsens inventering.

Skyfallskartering

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

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



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

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

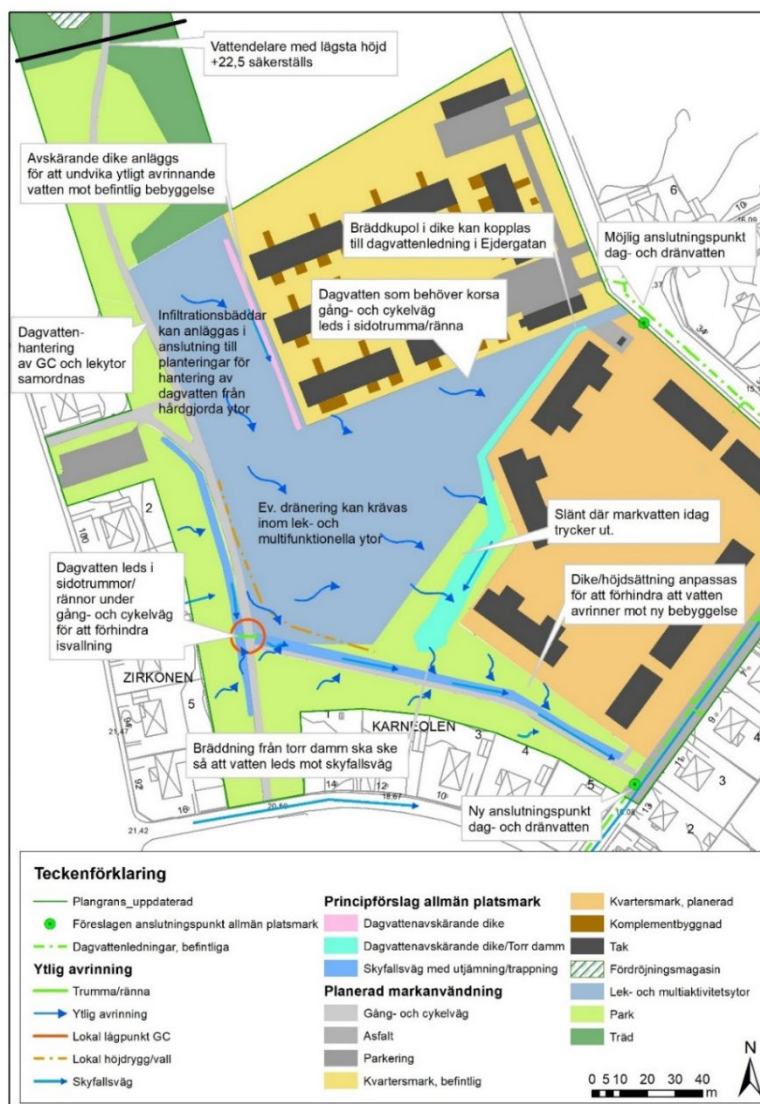
Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Västervik Miljö och Energi AB (VME) anvisar anslutningspunkt.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning för planområdet har gjorts. Dagvattenutredningen visar att intensivare nederbörd på grund av klimatförändringar samt förändring av andelen hårdgjorda/genomsläppliga ytor inom planområdet ger upphov till ökade dagvattenflöden vilket befintligt dagvattennät inte är dimensionerat för att hantera. Inget krav på utflöde till befintligt ledningsnät har erhållits från Västerviks kommun (Tyréns, 2020 rev. 2025). Kommunen har arbetat in utredningens rekommendationer i planhandlingar och genom planbestämmelser på plankarta.

Markförhållanden inom planområdet visar att dräneringsförhållandena är begränsade till mycket begränsade. Det bedöms därför ej vara möjligt att genomföra LOD och framtida dagvattenanläggningar behöver även ta hänsyn till höga grundvattennivåer för att ej riskera markavvattning eller grundvattenbortledning. Fördröjning av dagvatten från ny kvartersmark föreslås ske i en samlad fördröjning inom reserverad del av planområdet innan inkoppling på VA huvudmannens befintliga dagvattenledningsnät som leder vattnet ut mot recipienten Yttre Gamlebyviken. Den samlade fördröjningen är inom allmänt huvudmannaskap. Dagvattenutredningen förutsätter ett underjordiskt magasin, men andra lösningar är också möjliga om så önskas i ett senare projekteringskede. Vid ett genomförandeskede förutsätts det att marken runt nya byggnader höjdsätts så att den lutar ut från husen i enlighet med principer från Svenskt vattens P110.

Inom allmän platsmark föreslås tre avskärande diken varav två diken anläggs som en skyfallsväg så att avrinnande vatten från områden uppströms norr om planområdet inte letar sig ner bland de nya bostadshusen. Därutöver behöver höjdsättning utföras för att styra vattnet mot skyfallsvägarna. I utredningen föreslås att dagvatten från aktivitetsytorna och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark avvattnas successivt över slänt. Höjdsättning bör göras med generell fallriktning mot föreslagna avskärande diken. Föreslagen placering av avskärande diken medför även att dagvattenflöden mot befintlig kvartersmark inom det Topasen 2 minskar. Dikena skall dimensioneras både med avseende på att utjämna och fördröja dagvatten samt för att avleda vatten vid skyfall.



FIGUR 14: Förslag till principlösning för dagvatten- och skyfallshantering inom allmän platsmark (Tyréns, 2020).

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

För att inte dagvatten från fördröjningsmagasinet utmed Königsmarksgatan ska riskera att rinna vidare söderut längs gång- och cykelbana ansätts en minsta höjd till +22,4 utmed vattendelaren. Planbestämmelse är tillförd plankartan.

För att ej öka belastning på nedströms kommunala dagvattenledningar föreslås att dagvatten från kvartersmarken fördröjs innan inkoppling på förbindelsepunkt i korsningen Svängatan/Ejdergatan. Denna samlade fördröjning säkerställs i detaljplanen med användningen teknisk anläggning och ges utrymme i "hörnet" precis uppströms förbindelsepunkten. Placeringen bedöms möjliggöra åtkomst

av anläggningen för framtida drift och underhåll från Ejdergatan. En schematisk placering redovisas i Figur 15.

Användande av icke hårdgjorda ytor så som, genomsläpplig beläggning med marksten med stora fogar, gräsarmering, grus etc, är en viktig del i att minska toppflöden av dagvatten. Detaljplanen begränsar hårdgörandegraden till max 60% på kvartersmark med planbestämmelse i plankartan, vilket är i linje med de beräkningar som dagvattenutredningen kommit fram till.

En enklare projektering har genomförts med utgångspunkt att den samlade fördröjningen ska utgöras av ett underjordiskt rörmagasin med kapacitet att fördröja 60 m³. Detaljplanen säkerställer plats för fördröjning av dagvatten och en volym på 60 kubikmeter. Projekteringen har tagit hänsyn till nivå för inkommande ledningar från kvartersmarken, erforderlig täckning för att kunna ha en körbar yta ovan magasinet samt även motverka upplyftning samt vattengång i förbindelsepunkt.



FIGUR 15: Föreslagen placering av samlad fördröjning (Tyréns, 2025).

Samtliga dagvattenanläggningar, både ytliga och underjordiska, anpassas och utformas i projekteringsskedet så att grundvatten inte riskerar att avledas från planområdet, exempelvis med justerad höjdsättning eller som täta konstruktioner.

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

Principen att dagvatten ska genomgå ytlig avledning och samlad fördröjning innan avledning till kommunalt ledningsnät främjar en god rening av dagvatten

och exploateringen bedöms därmed inte påverka statusen i recipienterna negativt.

Värme

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

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

El, tele, fiber

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

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

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

Avfall och återvinning

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen.

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

PLANENS KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

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

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 förenlig med 3,4 och 5 kap i MB. Ingen påverkan på fornlämningar eller kulturmiljö bedöms uppstå i samband med genomförandet av detaljplanen.

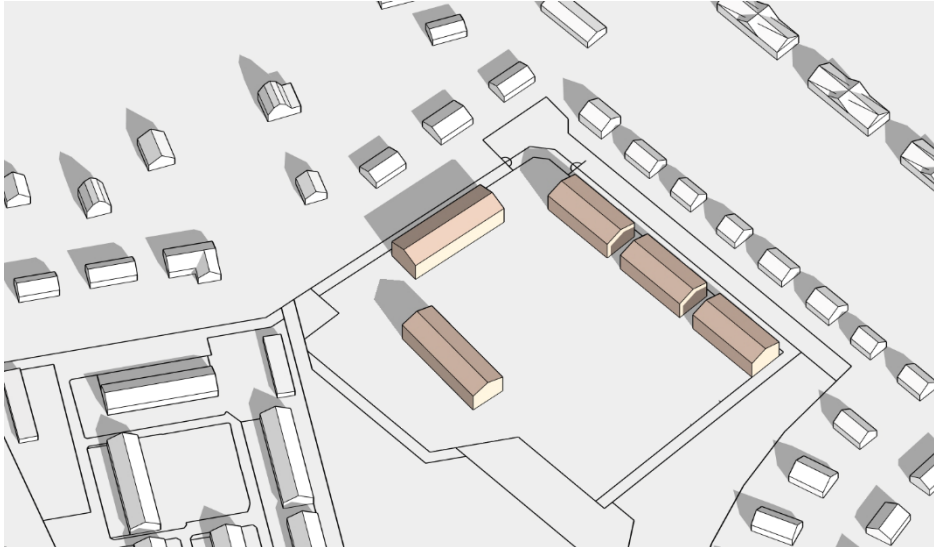
En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §, underökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen *Undersökning av betydande miljöpåverkan*. Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en strategisk miljöbedömning enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 3 §.

Genomförandepåverkan

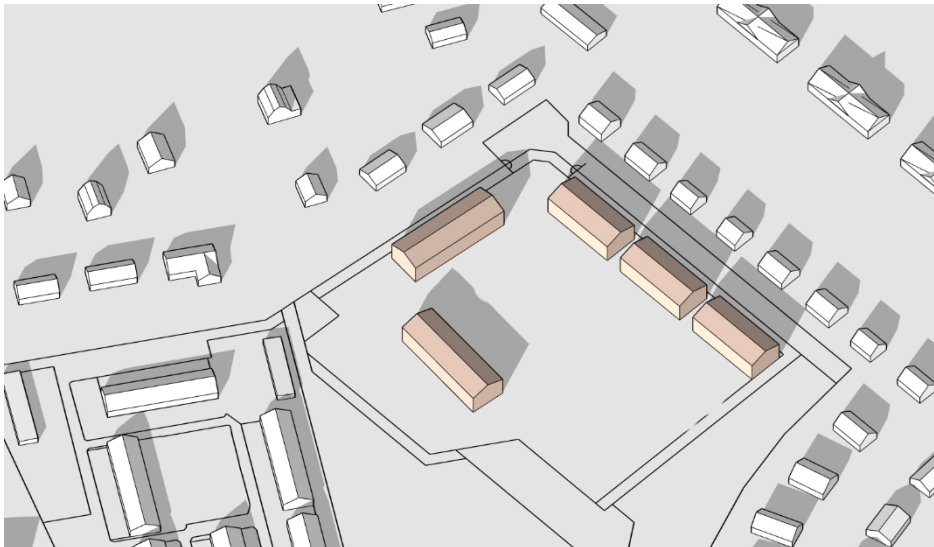
Att bygga i befintliga miljöer innebär i de flesta fall någon form av påverkan för närboende och marken som tas i anspråk. Planförslaget bidrar med att stärka parkområdet genom att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av parken och dess funktioner samt nybyggnation som en följd av ianspråktagande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

Sol- och skuggstudie

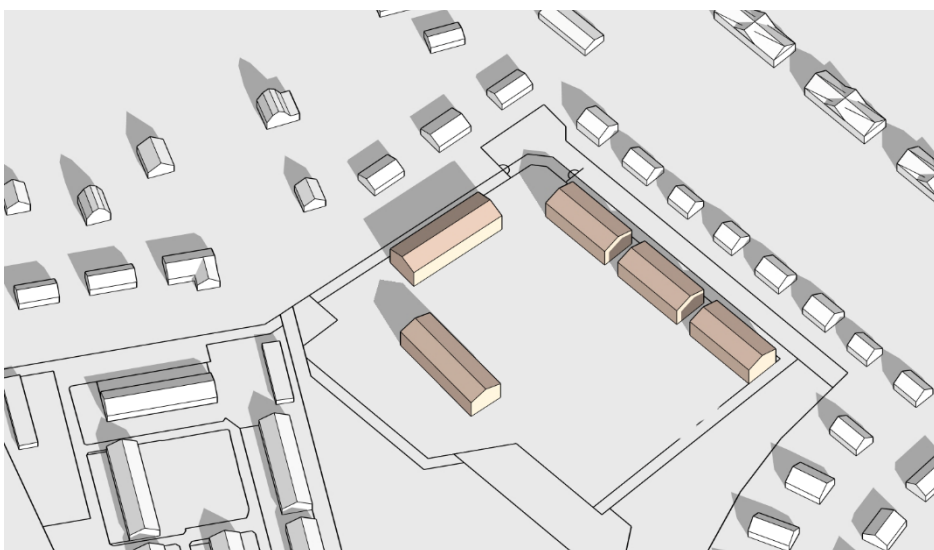
En sol- och skuggstudie har gjorts av Arkitekterna Krook & Tjäder, 2025, som visar hur en ny bebyggelse, med maximal tillåten nockhöjd och placerade så nära omgivande bebyggelse som tillåts enligt planförslaget, påverkar sin omgivning med skuggbildning. Bedömningen är att den nya föreslagna bebyggelsens skuggpåverkan är godtagbar inom Västerviks tätort.



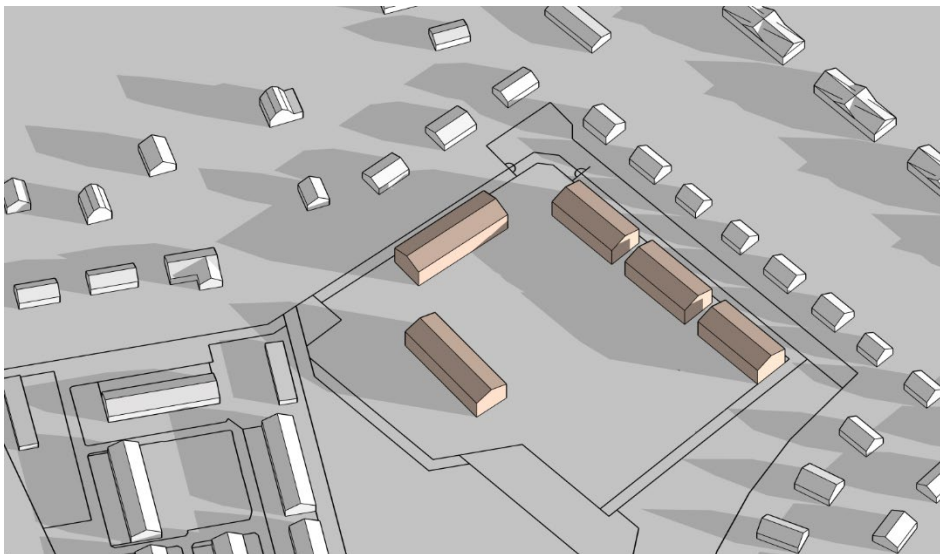
FIGUR 16: Vårdagjämning kl 15.



FIGUR 17: Sommarsolstånd kl 18.



FIGUR 18: Höstdagjämning kl 15.



FIGUR 19: Vintersolstånd kl 12.

Rekreation, aktivitet och lek

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

Skolverksamhet

Ett beslut har fattats att Breviksskolan ska omvandlas från en F–6-skola till ett högstadium. Förändringen innebär ett ökat behov av friytor som möjliggör fysisk aktivitet och rörelse för eleverna. Inom skolans fastighet planeras uppförandet av en ny, större idrottshall som ersätter den befintliga, vilken kommer att rivas. Denna omvandling medför att den tillgängliga friytan inom skolområdet minskar något.

Den nuvarande fotbollsplanen inom planområdet föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse. Som kompensation planeras en ny aktivitetsyta inom det angränsande parkområdet. Ytan kan ha en storlek om minst 3 000 m² och utformas för att möjliggöra olika former av lek, spontanidrott och rekreation. Aktivitetsytan säkerställs genom reglering i plankartan samt i kommunens markanvisningsavtal med exploatören, vilket garanterar att anläggningen genomförs i samband med utbyggnaden.

Utöver dessa planerade ytor finns befintliga möjligheter till utomhusidrott vid Skogshagaskolan och Breviksalpen. Dessa områden ligger på ett gångavstånd av cirka 1 000 meter från Breviksskolan och cirka 700 meter från Breviksplan, vilket

bedöms ge tillgång till kompletterande ytor för idrott och friluftaktiviteter i närområdet.

Ekosystemtjänster

För varje nedtaget träd inom planområdet ska två återplanteras enligt kommunens policy. Träd reducerar dagvattenmängderna genom så kallad interception, vilket innebär att vatten fäster på bladytan och hålls kvar där. Man brukar räkna att blad fördröjer 1 mm dagvatten per kvadratmeter bladyta (egentligen 1 mm³ vatten / mm² bladyta). Ett stort träd kan ha en bladyta på 1 000 m² och har därför reell betydelse för hur mycket dagvatten som genereras på en plats. Efter ett regn kan träd effektivt tömma ett biofilter genom evapotranspirationen, det vill säga avdunstningen och transpirationen från bladen. Därigenom återställs fördröjningspotentialen i systemet. Fler träd inom planområdet stärker områdets hantering av dagvatten. En återplantering av nedtagna träd enligt kommunens policy blir en del av en ekologisk kompensation för de träd som tas ned i allén vid Svangatan inom planområdet och för närområdet.

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

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

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

Stadsbild

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

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

Trafik

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

Trafiksituationen bedöms inte påverkas i någon större omfattning som en följd av planförslagets genomförande. En tillkommande ÅDT på 106 bilar uppskattas vilket ger en ÅDT på 495 fordon på Ejdergatan vid genomfört planförslag. Det befintliga vägarna bedöms ha tillräcklig kapacitet för att hantera den ökning av antalet fordon som tillkommer av planförslaget.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

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

Genom att använda förespråkade principer för dagvattenhantering inom både kvartersmark och allmän platsmark, i enlighet med Västerviks kommuns dagvattenstrategi, finns det goda förutsättningar för rening innan dagvatten avleds till det kommunala dagvattennätet. Genom att jämföra beräknad ökning av föroreningstransport innan rening med generell reningseffekt för de

föreslagna dagvattenanläggningarna bedöms möjligheterna goda att rena dagvatten så att recipienten inte kommer påverkas negativt av exploateringen (Tyréns, 2025).

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. Förutom att det går att bygga villor så ger planförslaget också möjlighet för andra upplåtelseformer som radhus och flerbostadshus, vilket bidrar till diversitet i bebyggelsen inom bostadsområdet. Planförslaget skapar också möjlighet till att utveckla utemiljön kring den nya bebyggelsen, vilket också kommer hela stadsdelen till gagn. Med kommunens ambition av att rusta och uppgradera den befintliga lekplatsen och fotbollsplanen till en utökad lekplats och en aktivitetsyta med spontanidrottsplats, så kan det innebära positiva konsekvenser för både den närliggande skolan och de boende i närområdet.

Barnperspektivet

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

Då planförslaget innefattar en upprustning av befintlig lekplats, nybyggnation av aktivitetsyta för spontanidrott m.m. inom parkområdet är det extra viktigt att barnperspektivet finns med i processen för genomförandet av detaljplanen redan från början. Detta då det i stor uträkning är barn och ungdomar som kommer att vara primära användare av parkområdet.

Trygghet och jämställdhet

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

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

Tillgänglighet

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

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

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Granskning	november 2025
Antagande	februari 2025
Laga kraft	mars 2025

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt för allmän platsmark.

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

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

Avtal m.m.

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

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om ensamrätt för exploatören att under givna villkor få förhandla med kommunen om överlåtelse av del av fastigheten Västervik 3:44, nedan benämnt exploateringsområdet.

Markanvisningen omfattar cirka 12 000 m² mark, som nu tillhör den kommunalt ägda fastigheten Västervik 3:44, som avses planeras för bostadsändamål.

Överlåtelsehandling för den kvartersmark FB Bostad ska förvärva tecknas innan detaljplanens antagande. Köpebrev upprättas innan tillträde/byggstart.

FB Bostad bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande. FB Bostad utför och bekostar hus och anläggningar på den

förvärvade marken. FB Bostad utför och bekostar också anslutningar till kommunal gata samt plantering av ersättningsträd utanför exploateringsområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Den kommunalt ägda stamfastigheten Västervik 3:44 styckas av i enlighet med kvartersmarken på plankartan för att kunna avyttras till exploatör.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning kopplad till kvartersmarken som förvärfas. Kommunen ska i egenskap av ägare till angränsande mark biträda ansökan.

Gemensamhetsanläggning

I det fall exploateringsområdet indelas i flera fastigheter kan vid behov gemensamhetsanläggningar för utfartsvägar, VA-servisledningar etc. inrättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

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

Brandskydd

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

Gator, parkering

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

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

Arkeologi

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

Tekniska utredningar

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

EKONOMISKA FRÅGOR

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

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

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan FB Bostad och Västerviks kommun. Enligt detta betalar FB Bostad en avgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning för ny exploatering på del av Västervik 3:44.

Planavgift

Planavgiften är en avgift som tas ut för att täcka de kostnader kommunen haft vid framtagandet av en detaljplan. En detaljplan ger fastighetsägaren rätt att bygga enligt de bestämmelser som planen medger. Avgiften betalas när denna byggrätt utnyttjas, under förutsättning att detaljplanen har bekostats av kommunen.

För delar av kvarteret Topasen har Västerviks kommun finansierat framtagandet av detaljplanen. Därför tas en planavgift ut för att täcka kommunens kostnader. Avgiften debiteras i samband med bygglovsprövningen, enligt den taxa som gäller vid tillfället. Endast de fastigheter inom kvarteret Topasen som ingår i planområdet omfattas av planavgift.

Anslutningsavgifter

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

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploitören. Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Byggnation och rivning

Byggnation och eventuell rivning genomförs och bekostas av exploitören/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.

Exploateringskalkyl

Nedanstående kalkyl i figur 20 redovisar kommunens exploateringskostnader och intäkter kopplat till genomförandet av den nya detaljplanen. Kalkylen används för att redovisa om exploateringen utifrån ett rent ekonomiskt perspektiv bedöms genomförbar.

Under generalplane-kostnader redovisas kostnader för åtgärder som är till gagn för ett bredare geografiskt område än enbart det nya bostadskvarteret. Sådana kostnader ska normalt finansieras på annat sätt än genom intäkter från markförsäljning och exploatörsåtaganden.

Exploateringskostnader	(tkr)	Kommentar
Mark (inköp, råmark)	390	Tidigare inköp råmark
Aktivitetsyta och lekplats	6500	Ny aktivitetsyta samt upprustning av befintlig lekplats
Dagvatten	500	Avskärande dagvattendike, ny bostadsexploatering
Administration	200	Internt arbete samhällsbyggnad utöver vad som finansieras av plankostnadsavtal
Summa	7590	
Intäkter	(tkr)	
Markförsäljning inklusive medfinansieringsbidrag om 5,2 mnkr	7950	Medfinansieringsbidrag enligt markanvisningsavtal § 5.3 och § 10. Bedömt byggrättsvärde 1500 kr/kvm BTA (5 300 kvm BTA)
Summa	7950	
Resultat exploatering	+ 400 tnkr	
Generalplane-kostnader	(tkr)	
Trafikanläggningar	2500	Upprustning av GC-nät (1,25 mnkr), Upprustning Svangatan (1,25 mnkr). Exploatör bekostar GC mellan Ejdergatan och aktivitetsytan.
VA-anläggningar (dagvatten)	2000	Avser skyfallsvägar/makadamdiken, avskärande dike för markvatten mm
Summa	4,5 mnkr	

FIGUR 20: Exploateringskalkyl.

Driftkostnader

Genomförande av detaljplanen bedöms innebära tillkommande driftkostnader för skötsel av dagvatten/skyfallsanläggningar inom allmän platsmark. Kostnaden uppskattas försiktigt till 20 000 kronor/år.

Tillkommande driftkostnad för den nya den nya aktivitetsytan är mycket beroende av typ av anläggning och utformning. Då detta i skrivande stund inte är bestämt redovisas kostnadsbilden för den framtida driften endast resonemangsvis. En ren gräsyta bedöms inte generera andra kostnader än dagens fotbollsplan. En konstgräsplan har löpande en lägre driftkostnad men å andra sidan behov av reinvestering var tionde till tjugonde år beroende på hur högt slitaget är. Framtida driftkostnader och behov av reinvesteringar bör beaktas vid kommande beslut om val av anläggning.

Tillkommande anläggningar inom allmän platsmark bedöms i övrigt inte generera några ökade driftkostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Johan Delvert, Planarkitekt

Rickard Ljunggren, Mark- och exploateringsingenjör

Sofia Hjertqvist, Landskapsarkitekt

Markus Högäng, Bygglövshandläggare

Arkitekterna Krook & Tjäder
Isabelle Winter & Daniel Axelsson
Planarkitekter

Kommunstyrelsens förvaltning
Johan Delvert
Planarkitekt