

Detaljplan för skola i Kv. MASTODONTEN 1,  
Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

ANTAGEN KF 2014-04-28

LAGA KRAFT 2014-05-03

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---



### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

# PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en skola med god anpassning till det övergripande gång- och cykelvägnet samt omgivande naturområden.

## PLANDATA

**Lägesbestämning** Planområdet utgörs av fastigheten Mastodonten 1 och en del av fastigheten Västervik 3:1. Det aktuella området ligger i del av Kvännareområdet, ca 2 km väster om Västerviks centrum i slutet av Vattentornsvägen.



**Areal** Planområdet omfattar ca 27 000 m<sup>2</sup>.

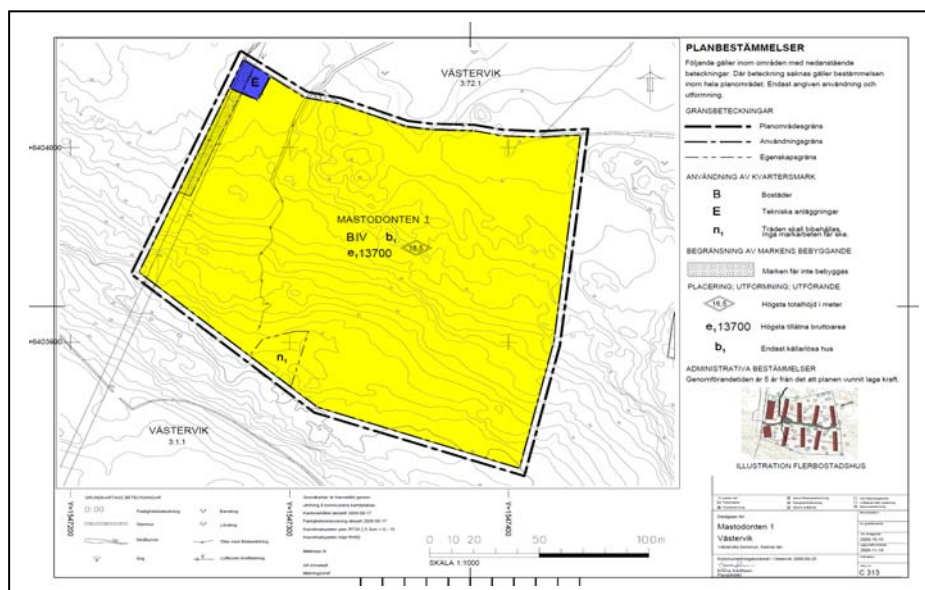
**Markägo-  
förhållanden** Marken ägs av Västerviks kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktsplan** I den fördjupade tätortsstudien för Västerviks stad är området angivet för bostäder, skola, butiker m.m.

**Riksintressen** Aktuellt område berörs inte av några riksintressen.

**Detaljplaner och förordnanden** Gällande detaljplan för området, från 2008, medger bostäder. Planen är tilltänkt för flerbostadshus i upp till fyra våningar. I det nordvästra hörnet möjliggör gällande plan för tekniska anläggningar. Även en mindre bit av detaljplanen 0883-P27 och en del ej planlagd mark berörs i anslutning till vändplatsen. Marken väster om planområdet är planlagt för bostadsändamål, villabebyggelse. I övrigt omges planområdet av mark planlagt som park.



**Övriga kommunala beslut**

Kommunfullmäktige har i november 2012 beslutat att ersätta den befintliga Kvännarskolan med en ny låg- och mellanstadieskola för Västerviks norra stadsdelar.

Kommunstyrelsen gav i april 2013 uppdrag till enheten för samhällsbyggnad att ta fram en ny detaljplan för skola väster om Kvännareområdet. På grund av en rik förekomst av fornlämningar och relativt omfattande behov av utbyggnad av gata, vatten och avlopp studerade barn- och utbildningsförvaltningen, TjustFastigheter AB och samhällsbyggnadsförvaltningen därefter alternativa lokaliseringar. Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2013 att upphäva tidigare beslut och ge i uppdrag att planlägga kvarteret Mastodonten 1 för skola.

**Planförfarande**

Planen upprättas med normalt planförfarande.

**Förenlighet med 3, 4 o. 5 Kap MB**

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en, från allmän synpunkt, lämplig användning av mark- och vattenresurser, enligt Miljöbalken.

Planområdet tillhör sjön Kvännarens vattenförekomst vilkens nuvarande ekologiska status är måttlig och kemiska status är god. Ett genomförande av planen bedöms inte försämra miljö kvalitetsnormen för vatten till år 2021. Ett genomförande av planen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Planen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.

**Behovsbedömning**

En behovsbedömning har upprättats och godkänts av kommunstyrelsen. Enligt behovsbedömning bedöms ett genomförande av planen inte innebära någon betydande påverkan på miljön. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning föreslås därför inte upprättas.



# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## NATUR OCH KULTUR

### Natur, mark och vegetation

En översiktlig naturinventering är gjord inför planarbetet. Inom området återfinns tre olika naturtyper; hållmark/hållmarkstallskog, ristallskog och sekundär lövnaturskog vilken är nyckelbiotop. Karaktäristiska element inom området är bäckfåran, partiet med större ekar och en stenmur.



Hållmark/hållmarkstallskog



Ristallskog



Sekundär lövnaturskog



Parti med större ekar

Landskapsbilden kommer att förändras för den norra delen av området då den exploateras för skoländamål.

Nyckelbiotopen och det större området med ekar avser att planläggas som natur och ligga utanför skoltomten.

Den vegetation som finns inom planområdet ska där det är möjligt värnas för att ge skolan en grön miljö.

- Geoteknik** Kvartermarken består främst av berg och de geotekniska förutsättningarna för byggnation bedöms vara goda.
- Radon** Enligt markradonutredningen för Västerviks kommun kan marken inom området ha lokala förekomster av radon. Byggnation ska ske radonsäkert. Kontroller kan bli nödvändiga under bygglovsskedet.
- Rekreation** Områdena söder, öster och norr om planområdet är planlagt som park och användas av boende i närområdet för rekreation.
- Fornlämningar** I samband med planarbetet 2008 togs ett arkeologiskt planeringsunderlag fram som inte visade på några kända arkeologiska lämningar eller indikationer på att fornlämningar skulle finnas inom planområdet. Fastigheten angränsar norr ut till stengärdesgårdar.
- Avrinningsområde** Villaområdena väster om planområdet avvattnas inte mot Oasen eller planområdet. Områdets avrinningsområde sträcker sig upp till Folkparksvägen.

## BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns endast ett befintligt pumphus.

- Bostäder** Planområdet gränsar till ett nybyggt villaområde i väster och flerfamiljshusområdet Jurastigen i öster.

- Service** Området ligger inom 500 meter från handelsområdet Ljungheden. Närmsta livsmedelsaffär finns vid Folkparksvägen cirka 200 meter från planområdet.





## SKOLOMRÅDE

Skolan avses vara till för barn i Västervik stads norra stadsdelar. Planen ska möjliggöra för en skola med en klass av vardera i årskurserna f-6, ca 200 barn.



### Bebyggelse

En sammanbyggd skolbyggnad föreslås lokaliseras i den norra delen av fastigheten. Skolan ska omfatta kök och matsal, undervisningslokaler i 2-3 våningar och idrottshall. Största tillåtna byggnadsarea föreslås vara 1/3 av kvartersmarken.

Totalhöjden för skolbyggnaden föreslås vara max 13,5 meter.

Kommunens ambition är att skobyggnaden ska vara en energieffektiv byggnad med innovativa tekniska lösningar för att minimera byggnadens miljöpåverkan samtidigt som byggnadens teknik ska kunna ha en pedagogisk ambition.

### Lekytor

Lekytorna föreslås placeras samlat söder om skolbyggnaden.

### Idrott

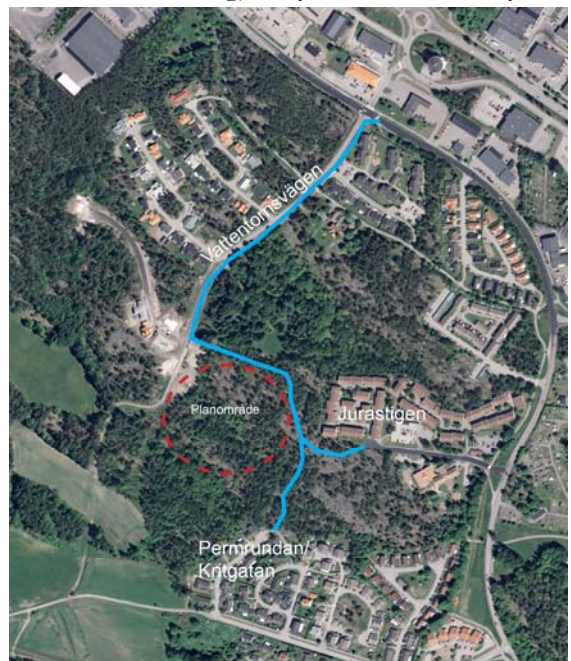
En mindre idrottsplats med fotbollsplan för skolans behov inom den samlade skolgården föreslås. Även en multiplan, d.v.s. en hårdgjord yta för t.ex. bandy och basket föreslås.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykel

Gång- och cykelväg finns längs med Vattentornsvägens östra sida. Säkra passager föreslås byggas över Vattentornsvägen.

Norr om kvartersmarken för skola föreslås en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen föreslås gå vidare öster och söder ut till Jurastigen och Permrundan/Kritgatan. De nya gång- och cykelvägarna kopplar



samma bostadsområdena och skolan vilket bedöms vara en positiv konsekvens för de boende i området.

### Parkering

Parkering föreslås inom kvartersmarkens västra delar i anslutning till Vattentornsvägen. För att tillgodose skolans parkeringsbehov föreslås cirka 30 parkeringsplatser.

### Biltrafik

Vattentornsvägen leder till Folkparksvägen som fungerar som en huvudinfart in till Västerviks centrum och är en relativt kraftigt trafikerad matargata. Trafikökning på Folkparksvägen väntas ske med exploateringen av en skola på fastigheten Mastodonten 1, dock sker det inom ramarna för den trafik som är väntad enligt gällande



detaljplaner. Tidigare gällande detaljplan med ett 90-tal lägenheter i flerbostadshus förväntas ge upphov till mer trafik på Vattentornsvägen än en exploatering av skola enligt nu aktuellt planförslag. Hastighetsdämpande åtgärder föreslås på Vattentornsvägen. Anslutning till skolan ska endast ske från Vattentornsvägen.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns på Folkparksvägen, ca 200 meter från planområdet.

### Skolbuss

Skolbussar ska ges möjlighet för avlämning samt hämtning inom kvartersmarken.

## NATUR

Stor del av planområdet föreslås utgöra naturmark. Det aktuella naturområdet avses vidmakthållas som tätortsnära skog med skötsel i form av viss gallring och städning. Natur kan i mindre omfattning inrymma anläggningar av olika slag vilket gör att den föreslagna, naturanpassade, cykelvägen kan inrymmas.

## STÖRNINGAR

Ändamålet skola bedöms inte utgöra någon miljöstörning för omgivande bebyggelse.

### Buller

Trafikljud från Folkparksvägen finns redan idag och ökade ljudnivåer från ytterligare trafik till fastigheten är marginell i förhållande till denna. Trafikflöden på Vattentornsvägen till följd av en etablering av skola bedöms inte leda till att riktvärde för buller överskrids för befintliga fastigheter.

### Ledningar

En kraftledning som passerade planområdet har flyttats och förlagts i kabel utanför kvartersmark. Baserat på försiktighetsprincipen, 2 kap 3 § MB ska ett skyddsavstånd



på 20 m från yttersta fas på kraftledning till plats eller byggnad där människor vistas beaktas i planen. Viktigt att observera är att skyddsavståndet är detsamma både ovan och i mark. En biogasledning finns också förlagd längs fastighetsgränsen i väster.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det allmänna VA-ledningsnätet. Förbindelsepunkt för allmän VA finns i fastighetsgränsen. En pumpstation finns i anslutning till Vattentornsvägens vändplats.

### Dagvatten

Stor del av föreslagen kvartersmark är naturligt hårdgjord och infiltrerar inte mycket nederbörd idag utan det rinner vidare söder ut till större omgivande naturmarker. Med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna, med mycket berg i dagen, bedöms möjligheterna till infiltration av dagvatten vara begränsade.

Dagvattnet från området norr om fastigheten samlas idag upp i det vattendrag som rinner söder ut genom fastigheten. Föreslagen gång- och cykelvägen i norr bedöms bitvis komma att utgöra vattendelare och ligger på en avskärande höjdrygg. Naturmarken föreslås möjliggöra ett dike längs med gång- och cykelvägen i öst-västlig riktning.



Då verksamheten ej medger en öppen dagvattenlösning kulverteras vattendraget under gång- och cykelvägen och genom kvartersmarken och släpps i söder. Ingen fördröjning eller rening av detta dagvatten anordnas på kvartersmarken. Allt dagvatten som uppkommer på kvartersmarken som





ej kan fördröjas eller ledas ytledes mot söder ansluts på denna kulvertering. I planen möjliggörs detta genom att u-område för ledning finns föreslaget genom kvartersmarken i nord-sydlig riktning. Det finns stora ytor naturmark och parkmark runt skolområdet som föreslås hanterat det uppkomna dagvattnet inom skolområdet. Öppna dagvattenlösningar ska sökas i kvartersmarkens omgivande naturmarker.

Från trafikytor på kvartersmarken leds dagvattnet till befintlig ledning i lokalgata.

#### **Avfall**

Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet. Utrymme för hantering av avfall anordnas i sophus med tillgänglig hämtning från Vattentornsvägen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö och Energi AB och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt ”Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige”.

#### **El, fjärrvärme och biogas**

El finns utbyggt till området. Fjärrvärme finns i närområdet, vid Mossvägen och vid Jurastigen. Biogas finns i anslutning till fastigheten. Enligt den tidigare gällande planen fanns ett område för tekniska anläggningar, E-område, i planområdets nordvästra hörn. För att kunna få en god tillgänglighet till skolan föreslås E-området flyttas och förläggas i anslutning till befintlig pumpstation vid Vattentornsvägens vändplats.

#### **Räddningstjänst**

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon måste garanteras så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning ej behöver bäras längre än 50 meter. Avståndet gäller även inom kvartersmark och medför i förslaget till detaljplan att räddningsvägar måste anordnas inom kvarteret. Det medför även krav på att lokalgator och anslutningsgator har erforderlig bredd för att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder samt att rundkörning och/eller vändning är möjliggjord genom väl tilltagna gatuhörn och/eller vändplatser.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna ledningsnätet anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Allmänt** 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. Avsikten med beskrivningen av planens genomförande är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen, den har dock ingen självständig rättsverkan.
- Tidsplan** Detaljplanen beräknas vara klar våren 2014. Byggnationen av skolan beräknas starta sommaren 2014 och inflyttning till hösten 2015, under förutsättningar att investeringen beviljas.
- Genomförande tid** Genomförandetiden för detaljplanen föreslås sluta 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.
- Huvudmannaskap och ansvarsfördelning** För allmänna platser LOKALGATA och NATUR inom detaljplanen är Västerviks kommun huvudman. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift, underhåll av anläggningar inom allmän plats.
- Inom mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark, här skola, ansvarar berörd fastighetsägare för byggnads- och anläggningsarbeten.

### EKONOMISKA FRÅGOR

- Ekonomiska konsekvenser för kommunen** Västerviks kommun avser att sälja kvartersmarken till TjustFastigheter AB, ett kommunalt fastighetsbolag.
- Gång- och cykelvägar ska byggas och är en kostnad för kommunen. Kommunen kommer att ha ett skötselansvar för allmän platsmark vilket är en långsiktig kostnad.
- Trafiksäkerhetsåtgärder på Vattentornsvägen föreslås utanför planområdet vilket är en kostnad för kommunen.
- Ekonomiska konsekvenser för exploatör** Ett exploateringsavtal ska upprättats mellan Västerviks kommun och TjustFastigheter AB. Exploatören står för fastighetsbildningskostnader och plankostnader.
- Vatten- och avlopp är framdraget och anslutningspunkt finns, kostnader för anslutning och framdragnings inom fastigheten bekostas av exploatören.
- Inom kvartersmarken står fastighetsägaren för alla kostnader.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning** Den föreslagna kvartersmarken inom fastigheten Mastodonten 1 föreslås styckas av och säljas till en byggherre. Naturmarken inom Mastodonten 1 föreslås överföras till den större kommunala fastigheten Västervik 3:1.

**Ledningsrätt** Inom området ska befintliga ledningar tryggas med ledningsrätt med respektive ledningshavare. Befintligt dagvattendike föreslås kulverteras genom kvartersmarken, Västerviks kommun avser bli ledningsrättshavare. Kulveteringen anläggs av byggherren och överlåtes till kommunen. Det i planen utpekade E-området (teknisk anläggning) föreslås ingå i markavtal, EL respektive VA.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunstyrelsens förvaltning

Daniel Niklasson  
Planarkitekt

Rebecca Martinsson  
Sweco Växjö