



ANTAGEN KS 2018-08-27
LAGA KRAFT 2018-09-21

Detaljplan för Geten 14

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, 2018-07-03
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2018-07-03
- Granskningsutlåtande, 2018-07-03

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Samrådsredogörelse, 2018-04-27
- Behovsbedömning, 2017-01-16
- Fastighetsförteckning, 2018-04-26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund och syfte

En privat intressent har ansökt om upprättande av ny detaljplan för fastigheten Geten 14. På fastigheten vill man uppföra rad-/kedjehus och/eller parhus om två våningar med tillhörande komplementbyggnader. Totalt är det tänkt att byggnaderna ska innefatta högst 6 st lägenheter. Befintlig detaljplan tillåter inte en sådan exploatering varför det finns ett behov av att ta fram en ny detaljplan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

En behovsbedömning har tagits fram för planförslaget av Enheten för samhällsbyggnad, daterad 2017-01-16. Behovsbedömningens slutsats är att förändringen inte antas medföra någon större påverkan på omgivningen och att planläggningen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms därmed inte stå i konflikt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av stadsdelen Västralund i Västerviks tätort. Till Västerviks centrala delar är det drygt 500 m. Planområdet utgörs av bostadsfastigheten Geten 14, i direkt anslutning till Allén samt Fredriksdalsgatan.



Aktuellt planområdet vid röd cirkel.

Areal

Planområdets areal är ca 1400 m².

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Geten 14, vilken är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas ej av något riksintresse.

Fornlämningar och kulturmiljö

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

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

Utifrån ovan bedöms därmed ingen påverkan på kulturmiljö ske.

Översiktliga planer

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

Översiktsplanen anger inga särskilda anvisningar för området och inte heller den fördjupade tätortsstudien för Västervik (från 1992) ger några särskilda rekommendationer.

Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden.

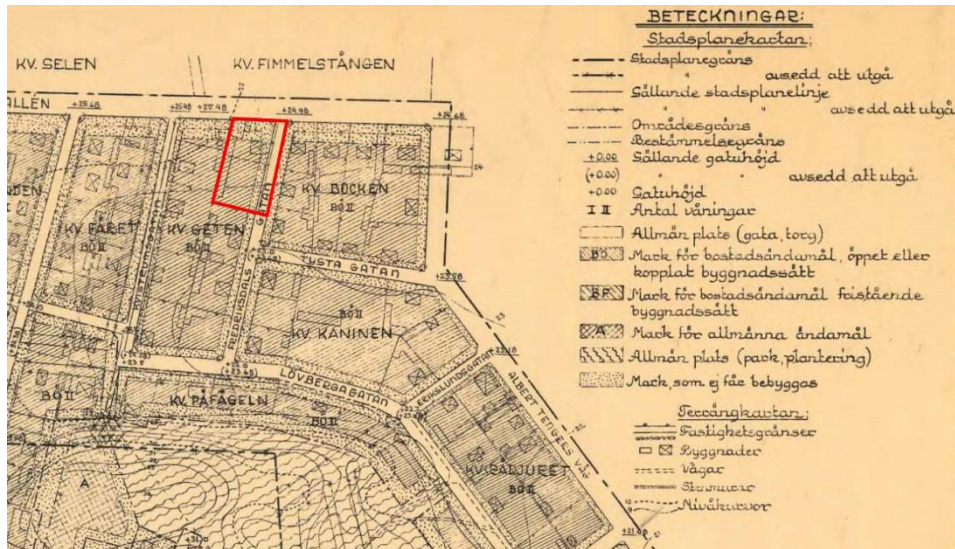
Allén är utpekad som väg med risk för bullerstörningar.

Detaljplaner

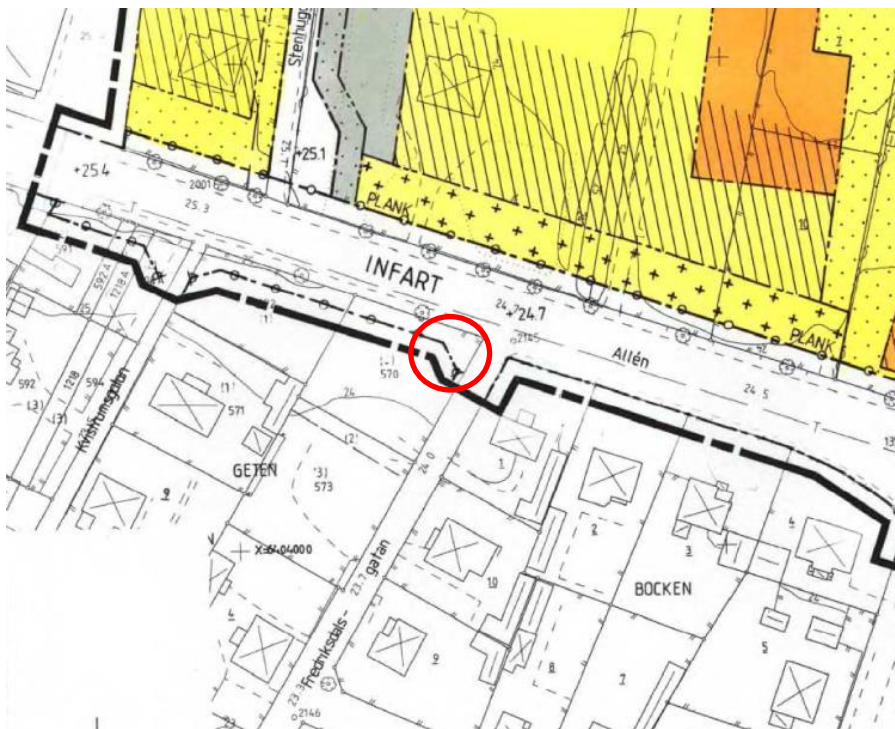
Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas i huvudsak av gällande detaljplan/stadsplan (*Västralund och Rosenhillsområdet*) som vann laga kraft (Kunglig majestäts beslut) 1947-10-10.

Befintlig detaljplan från 1947 medger bostadsändamål med öppet eller kopplat byggnadssätt i två våningar (fristående enbostadshus eller parhus tillåts enligt planen). Byggrätten begränsas mot Fredriksdalsgatan och Allén med prickmark.

1988 vann en detaljplan laga kraft som omfattar norra delen av fastigheten Geten 14 mot Allén samt tillfarten från Allén. Planen reglerar att utfart från fastigheten Geten 14 ej får anordnas mot Allén.



Gällande detaljplan från 1947 medger mark för bostadsändamål med öppet eller kopplat byggnadssätt. Fristående enbostadshus eller parhus tillåts.



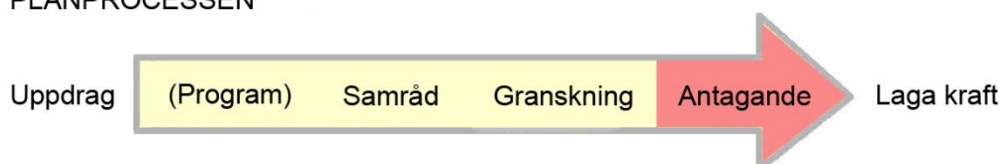
Gällande detaljplan från 1988 reglerar att utfart från fastigheten ej får anordnas mot Allén. Hörnavskärningen i korsningen Allén/Fredriksdalsgatan i planen ovan (inom röd ring) har inte realiserats, ingen fastighetsbildningsåtgärd har skett utifrån gällande plan.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2017-01-30 § 24 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastigheten Geten 10 (noterbart att denna del numera har fått fastighetsbeteckningen Geten 14). Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-30 att behovsbedömningen för del av Geten 10 M.M. godkänns.

Planförfarande

PLANPROCESSEN



Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Denna detaljplan handläggs enligt standardförfarande. Planprogram har inte bedömts nödvändigt. Planarbetet delas in i tre skeden; samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena (samråd och granskning) har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen. Om ingen överklagar den antagna planen, inom tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla, vinner den laga kraft. Bygglov kan därefter beviljas och genomförandet av planen påbörjas.

Miljöbedömning

Förslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt kommunens upprättade behovsbedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning med miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation, geoteknik

Planområdet omfattar fastigheten Geten 14. Fastigheten som ingår i planområdet är oexploaterad och utgörs idag av vildvuxen trädgårdsmark. Tidigare har planområdet varit bebyggt med bostadshus och tillhörande uthus.

Planområdet är relativt plant och lutar svagt från nordost från ca +25 m ö h till ca +23,5 m ö h i sydväst.

Träd- och buskvegetation, bl a fruktträd, finns i mindre grad och är i huvudsak längs fastighetsgränserna.

Ingen klassad eller skyddad natur berörs. Ingen naturmiljö utpekad i naturvårdsplaner, naturvårdsprogram e dyl berörs.

Ingen nämnvärd påverkan sker därmed på naturmiljö utifrån ovan redovisning.

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta ligger tomten, samt större delen av omgivande bebyggelse, inom ett område med sandig morän.

En geoteknisk undersökning behöver utföras innan byggande sker. Någon geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för detaljplanen, utan utreds i samband med bygglov. Bedömningen är att det inte finns något behov i nuläget av geotekniska undersökningar med hänvisning till redan genomförda geotekniska undersökningar i närområdet (kv. Fimmelstången och Fåret 3), vilka ger besked om att geotekniken är godtagbar utifrån planens utformning. Dessutom har aktuell tomt tidigare varit bebyggd.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Det finns inga registrerade föroreningar inom planområdet. För längre tid sedan har planområdet varit bebyggt med bostadshus och tillhörande uthus.

Enligt Länsstyrelsens inventering anges fastigheten Geten 9 sydväst om planområdet som potentiellt förorenad. Inom nämnda fastighet har bedrivits verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel. Verksamheten redovisas som "ej riskklassad" enligt Länsstyrelsens redovisning.

Ställningstagande för bostäder inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka. Noteras bör att avrinning från Geten 9 ej naturligt sker åt nordost mot planområdet utifrån terrängförhållanden, vilket är fördelaktigt.

Om föroreningar upptäcks i samband med geoteknisk undersökning och markarbeten ska arbetet avbrytas och upptäckt av förorening anmälas till miljö- och byggnadskontoret.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) ligger planområdet inom område som är utpekad som område med lokal förekomst av högradonmark. På mark med hög risk för markradon bör radonsäkert byggande ske enligt Boverkets rekommendationer.

Radonsäkert byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt. Radonundersökning bör göras innan byggande sker, t ex i samband med geoteknisk undersökning.

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.

Inga vattenförekomster som är utpekade i VISS (Vatteninformationssystem i Sverige) finns i närheten av området. Planområdet ligger ca 850 meter från vattenförekomsten Yttre Gamlebyviken (vattenförekomsten har otillfredsställande ekologisk status men god kemisk ytvattenstatus).

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster på något olämpligt sätt. Se vidare under avsnittet *Dagvatten*.

Buller uppkommer från trafik på Allén. Bullerskyddsåtgärder föreslås i planen. Se vidare under avsnittet *Inverkan på miljön*.

Ett genomförande av planförslaget med en mindre justering av byggrätten för bostäder inom planområdet torde inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids för vatten, buller eller luft.

Dagvatten

Fastigheten Geten 14 är ansluten till det allmänna dagvattenledningsnätet. Planområdet kommer att kopplas till det allmänna dagvattensystemet. Inom bostadstomten bör dock dagvattnet fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, i möjligaste mån. Exempelvis är fördelaktigt om takvatten kan avledas ovan mark för infiltration inom respektive tomt.

BEBYGGELSE

Nuvarande bebyggelse och markanvändning

Planområdet utgörs av en hörntomt i korsningen Allén/Fredriksdalsgatan inom stadsdelen Västralund. Fastigheten inom planområdet är obebyggd.

Omgivande bebyggelse är i huvudsak friliggande enbostadshus i 1,5-2 våningar. Ca 50 m sydost om planområdet finns ett kvarter (kvarteret Kaninen) med radhusbebyggelse (ca 15 lägenheter) inom relativt små tomter. På norra sidan Allén finns flerbostadshus i upp till 5 våningar.

Planerad bebyggelse och markanvändning

Planen ger möjligheter för radhus, kedjehus samt parhus, utifrån planerad exploatering.

Med bruttoarea (BTA) som nämns i planbestämmelserna menas totala arean för alla våningsplan begränsat av omslutande ytterväggars utsida.

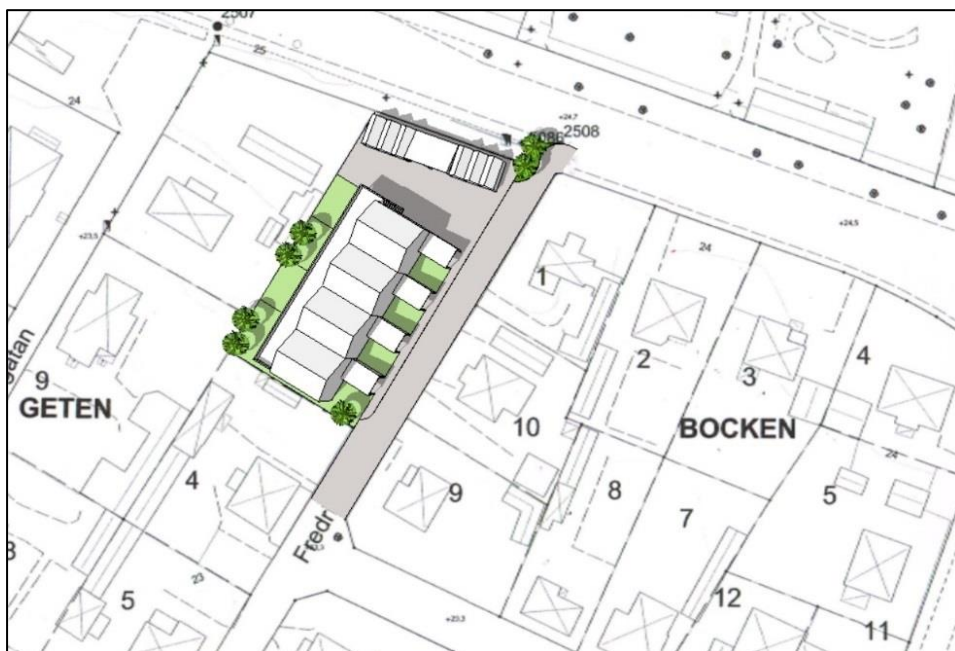
Med byggnadsarea (BYA) avses den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar, taksprång, balkonger, burspråk, skärmtak etc, som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark.

Radhus, kedjehus eller parhus

Radhus, kedjehus samt parhus får uppföras inom området till högst 7,5 m nockhöjd och med en sammanlagd byggnadsarea, inklusive komplementbyggnad, om högst 55 % av respektive fastighetsarea. Bruttoarean för bostadslägenhet får högst vara 180 m². Högst 6 lägenheter tillåts inom planområdet.

Bostadslägenhet, komplementbyggnad, carport och uteplats får placeras i fastighetsgräns mot intilliggande bostadsfastighet vid samordning med annat radhus, kedjehus eller parhus.

Mot Fredriksdalsgatan skall eventuella garage placeras med minst 6 m avstånd från fastighetsgräns. Detta för att kunna ha bil uppställd inne på kvarteretsmarken framför garage. Planen tillåter dock carport i fastighetsgräns, se nedan.



Exempel på utformning. Radhus/Parhus i 4 byggnadskroppar som inrymmer totalt 6 st lägenheter, med carport för respektive lägenhet mot Fredriksdalsgatan och gemensam yta för förråd mm mot Allén.



Exempel på utformning. Perspektiv på ovan beskrivna bebyggelse, vy från sydost längs Fredriksdalsgatan.



Exempel på utformning. Perspektiv på ovan beskrivna bebyggelse, vy från nordväst från Allén.

Carport mot Fredriksdalsgatan

I nu upprättad detaljplan medges att carport får uppföras framför tillkommande hus, mot fastighetsgräns i direkt anslutning till Fredriksdalsgatan. Dock får carport ej förses med väggar i denna del närmast Fredriksdalsgatan. Detta ur sikhänseende mm.

Komplementbyggnad

För komplementbyggnader gäller att nockhöjden högst får vara 4,5 m.

Se angående placeringen av komplementbyggnader mm ovan vad gäller inom tomt för radhus/kedjehus/parhus.

I området närmast Allén får endast komplementbyggnader samt bullerskärmar uppföras (utifrån buller- och risksynpunkt, se vidare under avsnittet *Inverkan på miljön*). Komplementbyggnader får placeras minst 1 meter från fastighetsgräns längs Fredriksdalsgatan inom korsprickad mark på planen. Mot Allén och övrig tomtgräns inom korsprickad mark får komplementbyggnad placeras i fastighetsgräns. Önskvärt är att utforma denna sammanhängande byggnation med estetisk eftertanke, då byggnationen vänder sig mot Allén, vilken är den stora infartsvägen till Västerviks centrala delar. Det vore fördelaktigt med utformning som utgår från områdets befintliga komplementbyggnaders karaktär.

Offentlig och kommersiell service

Ett par förskolor (Ängslyckan samt Resedan) ligger inom ca 400 m avstånd från aktuell fastighet. Marieborgsskolan (F-6-skola) ligger ca 300 m från planområdet. Offentlig samt kommersiell service i övrigt finns bl a i tätortens centrala delar, inom 1 km avstånd.

TILLGÄNGLIGHET

Aktuell fastighet ligger invid lokalgata. Busshållplats finns i direkt anslutning till fastigheten. Gång- och cykelväg finns i anslutning till fastigheten.

Planområdet är relativt plant, vilket ger goda förhållanden ur tillgänglighetssynpunkt. Entréer och annan anläggning ska säkerställas utifrån gällande regler för tillgänglighet samt Västerviks Kommuns Policy för funktionshinderfrågor.

FRIYTOR

Rekreation och utemiljö

Planområdet ligger inom ett större bostadsområde. Ett mindre grönområde finns ca 150 m söder om aktuell tomt och ett större rekreativområde inom Västralund finns ca 350 m söder om tomt.

Strandskydd

Strandskyddsområde berörs ej.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Aktuell tomt ligger i anslutning till Fredriksdalsgatan och Allén. Allén är en större genomfartsgata som leder till bl a centrum. Idag är det förbjudet att köra in på Fredriksdalsgatan från Allén. Däremot är det tillåtet att köra ut från Fredriksdalsgatan och svänga österut på Allén.

Fredriksdalsgatan är ca 5,7 m bred samt är försedd med en "vinge" på ca 1,5 m.

Eventuellt kommer åtgärder göras på Fredriksdalsgatan, t ex viss breddning, extra rännstensbrunn mm. En bredd på drygt 7 m finns mellan fastighetsgränserna som omger gatan. Föresättningsarna för eventuella åtgärder inryms inom allmän platsmark i gällande plan.

En mindre komplettering av bostadslägenheter som föreslås inom planområdet innebär ingen nämnvärd ökning av trafik.

Se vidare under rubriken *Buller, vägtrafik* för mer uppgifter kring gatorna.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Parkeringslösningen ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi och angivna parkeringsnormer. Normerna är anpassade efter områdets läge i staden, aktuellt ändamål m.m. De parkeringsnormer som gäller för Rosenstenen 1 redovisas i tabellen nedan:

Antal rum i lägenhet	Antal parkeringsplatser
1	0,45
2	0,55
3	0,70
4	0,80
5 eller fler	0,85
Besöksparkering	0,1 platser per lägenhet

Se även ovan under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning* vad gäller möjlighet till carport mot Fredriksdalsgatan.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet, vid Allén. Ett flertal busslinjer angör hållplatsen. Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras i samband med planen. Kommunen avser att på sikt se över Allén vad gäller gång- och cykelstråk samt hållplatser. Från aktuell fastighetsgräns till körbana på Allén är avståndet ca 5,5 m, vilket torde medge tillräckligt utrymme för detta.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns strax norr om fastigheten, längs Alléns norra sida, vilken bl a leder mot centrala delarna av Västervik.

Gångbana leder längs Alléns södra sida. Fredriksdalsgatan som är en lågt trafikerad gata saknar trottoar. Se förra stycket angående gång- och cykelstråk.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Fastigheten Geten 14 är ansluten till det allmänna VA-nätet.

Befintliga allmänna VA-ledningar finns i gatumark – inom såväl Allén som Fredriksdalsgatan – utanför aktuell bostadstomt. En anslutningspunkt (för vatten, avlopp och dagvatten) till aktuell tomt finns i norra delen, från Allén. Även ytterligare dagvattenanslutning finns i nordöstra hörnet.

Upprättad primärkarta anger inga ledningsrätter för t ex allmänna VA-ledningar genom planområdet.

Se även under rubriken "Dagvatten" ovan angående dagvattenledningsnät mm.

El, tele, fiber

Området är inte anslutet till det allmänna fjärrvärmenätet utifrån upprättad primärkarta. Närmaste fjärrvärmeledning finns ca 100 m norr om planområdet enligt samma karta. Uppvärmning kommer att ske med individuell lösning. Ledningsdragande verk för fjärrvärme har meddelat att det inte är aktuellt med en anslutning till fjärrvärme för aktuellt område.

Upprättad primärkarta anger inga ledningsrätter för t ex el-, tele-, eller optoledningar. Inga synpunkter har inkommit från ledningsdragande verk under samrådet angående eventuella befintliga el-, tele- samt opto-ledningar i området.

Ett elskåp samt ett par belysningsstolpar längs Fredriksdalsgatan uppmärksammas vid ett genomförande av planen (t ex vad gäller framtida infarter mm). Se vidare i delen *Genomförande* kring eventuell flytt av anläggningar.

Avfall

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige".

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.

INVERKAN PÅ MILJÖN

RISKER OCH STÖRNINGAR

Farligt godstransporter

Allén är idag rekommenderad farligt godsled. De flesta transporterna sker till och från Västerviks hamn som är belägen på ön Lucerna utanför Västerviks centrum. På Lucerna finns bland annat en oljedepå. Längs hela leden finns bebyggelse som bostäder, skolor etc. Inom kvarteret Bocken direkt öster om planområdet finns bostadshus på ca 11 m avstånd från Alléns körbana.

Ca 30 transporter per dygn, i huvudsak transporter med brandfarliga vätskor, framförs på vägen enligt "Trafikstrategi för Västerviks kommun - Tematiskt tillägg till Översiktsplan 2025", 2012.

Västerviks kommun har som mål att minska antalet transporter av farligt gods som passerar genom bostadsbebyggelse. Den viktigaste strategin för detta är att arbeta för en ny infart till Västervik. För att avlasta stadens enda infart och leda om farligt gods och övriga transporter till hamnen utan att passera stora delar av tätorten, pågår planeringsarbete för en ny södra infart till Västervik från väg E22. Byggstart för en södra infart beräknas till 2020-2021.

Riskbedömning

Då bostadsbebyggelse föreslås ca 19 m (som minst) från Alléns körbana bedömer kommunen att skyddsåtgärder behövs med tanke på risker med farligt gods.

I nuläget och tills vidare gäller att Allén utgör rekommenderad farligt godsled och så länge vägen är utpekad led måste byggande ske utifrån dessa förutsättningar.

Om en södra infart tillkommer och farligt godstransporter flyttas över från Allén till nämnda infart ger det andra förutsättningar vad gäller risker längs Allén, inklusive aktuellt planområde. Skulle Allén upphöra som utpekad farligt godsled torde inte riskreducerande skyddsåtgärder behövas. Men med dagens förutsättningar med hänsyn till risker från Allén, som idag är rekommenderad farligt godsled, har villkorande planbestämmelse införts i planen; Sammanhängande komplementbebyggelse med en nockhöjd av minst 4,0 m skall ur risksynpunkt anordnas längs Allén, som farligt godsled, innan lov ges för övrig byggnation inom planområdet.

Enligt planen tillåts inga bostäder närmast Allén. Mot Allén tillåts endast komplementbyggnader. Planens uppbyggnad innebär att placering av sammanhängande komplementbebyggelse (förråd, garage mm) ger en

skärmande effekt för planerade bostäder. Byggnadstekniska åtgärder för fasaden närmast Allén, som farligt godsled, bedöms behövas.

Krav avseende brandrisk som skall ställas på den sammanhängande komplementbebyggelsen;

- Fasad norrut mot Allén skall uppföras i obrännbart material.
- Eventuella fönster skall uppföras i minst brandteknisk klass EI 30 för att förhindra en omedelbar brandspridning.
- Tak skall uppföras i obrännbart material norrut mot Allén.

Exempel på brandskyddsåtgärder gällande fasad mot Allén kan vara brandskyddande skivmaterial (t ex gips). Detta ger en stomme som är brandskyddad, där det samtidigt går att använda träpanel utvändigt på fasad. Även lättbetongblock kan användas som brandskyddsmaterial (istället för skivmaterial) där träpanel samtidigt kan användas utvändigt på fasad.

Brandskyddsfärg, brandskyddsisolering och brandskyddsimpregnering av trä är andra exempel på metoder.

Vidare bör följande hänsyn tas till bostäder;

- Fasad på tillkommande bostad närmast Allén, som hamnar närmast den sammanhängande komplementbebyggelsen utmed Allén, bör uppföras i obrännbart material.
- Fönster bör undvikas på nämnda fasad. Om fönster anordnas bör dessa uppföras i minst brandteknisk klass EI 30.
- Avstånd på några meter mellan fasad på bostad närmast Allén och sammanhängande komplementbebyggelse mot Allén är fördelaktigt ur brandspridningsrisk.
- För tillkommande bostad närmast Allén bör friskluftsintag ej placeras på fasad som är vänd mot Allén, alternativt förses bostaden med nödstopp.
- Entréer på bostäder bör ej förläggas mot den sida som vetter mot Allén. Skissförslag under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning* har entréer som ej är vända mot Allén, vilket är fördelaktigt.

Bedömningen är att de byggnadstekniska åtgärder som krävs samt redovisas i planhandlingarna är tillfyllest.

Samråd har skett med räddningstjänsten under planprocessen.

Buller, vägtrafik

Allmänt

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

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;

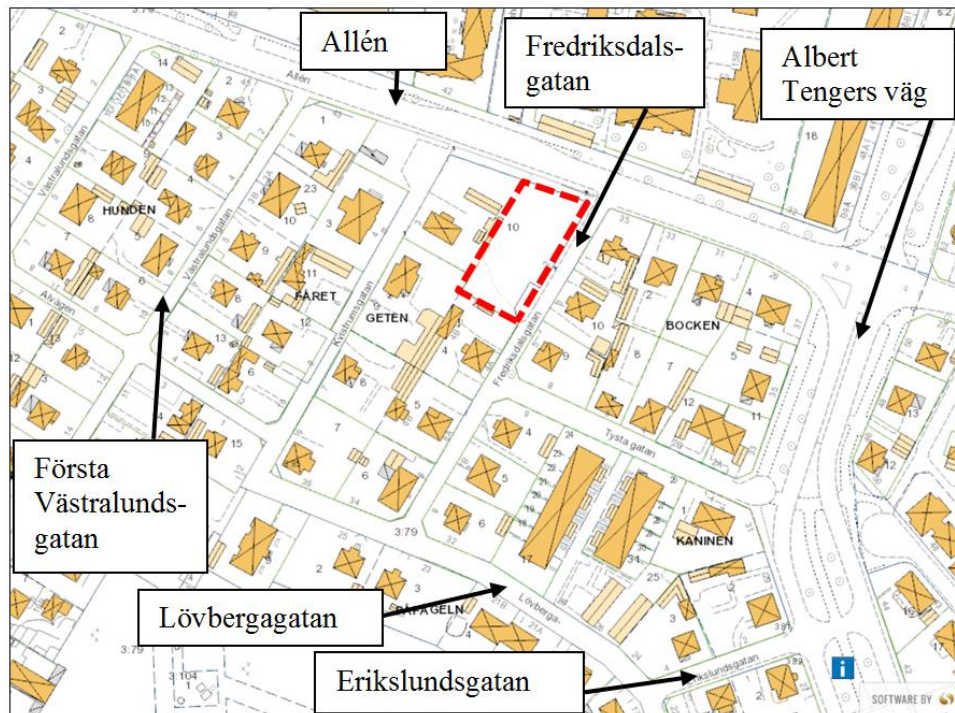
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

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.



Gator i området. Aktuellt planområde inom röd gräns.

Fredriksdalsgatan

Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Trafikmätning på Fredriksdalsgatan är utförd under planprocessen (mellan 15/8-13/9 2017). Trafiken mättes till ca 38 fordon/dygn (årsmedeldygn). Inga tunga fordon observerades under mätperioden.

Gatan är enkelriktad. Första Västralundsgatan samt Lövbergagatan/Erikslundsgatan torde vara de gator som trafiken i området i huvudsak nyttjar för att ta sig till/från Allén respektive Albert Tengers väg.

Tillkommande bebyggelse inom aktuellt planområde kan uppskattas generera en trafik på upp till ett 30-tal fordonsrörelser/dygn.

Ekvivalent nivå: Enligt översiktlig beräkning i bullerprogram (Trivector 8.6) behövs generellt t ex ett avstånd på ca 5 m från vägmitt på en gata, vid 500 fordonsrörelser/dygn varav 5 % tung trafik och vid mottagarhöjden 2 m, för att klara den ekvivalenta nivån 60 dBA.

I nu upprättad detaljplan upprätthålls ett avstånd på ca 7,5 m mellan vägmitt på Fredriksdalsgatan och byggrätt för bostäder. Fordonsmängden bedöms dessutom med god marginal understiga ovan exempel på 500 fordonsrörelser/dygn (med ny bebyggelse bedöms trafikmängden totalt högst bli ca 70 fordon).

Den ekvivalenta nivån klaras därmed mot Fredriksdalsgatan.

Se även vidare nedan under rubriken *Åtgärder uteplats*.

Maximal nivå: För nya bostäder generellt kommer den maximala nivån om 70 dBA att överskridas vid eventuell uteplats, och eventuellt även ekvivalent nivå 50 dBA på uteplats, mot Fredriksdalsgatan. Den maximala nivån klaras först vid 30 m från vägmitt (generellt avstånd vid 50 km/h - när ett tungt fordon passerar). Det bör tilläggas att det endast är mycket begränsad trafikmängd med enstaka tunga fordon som passerar planområdet (inga tunga fordon observerades t ex under ovan redovisad mätperiod).

Se även vidare nedan under rubriken *Åtgärder uteplats*.

Allén

Trafikmängden på Allén var ca 8400 fordon/dygn under sommaren år 2016 enligt kommunens uppgifter (räknat värde). För den tunga trafiken finns inga siffror, men den torde utgöra ca 10 procent. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Ekvivalent nivå: Enligt översiktlig beräkning behövs generellt ett avstånd på 20-25 m från vägmitt på Allén, med ovan trafikuppgifter och vid mottagarhöjd 2 m, för att klara den ekvivalenta nivån 60 dBA.

I nu upprättad detaljplan upprätthålls ett avstånd på ca 24 m mellan vägmitt på gatan och byggrätt för bostäder.

Eventuellt kommer den ekvivalenta nivån inte att klaras mot Allén. Åtgärder föreslås därför enligt följande;

Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och förordning om ändring av förordningen (2017:359). Bestämmelse har införts angående detta i planen. Byggande skall ske med detta som förutsättning.

Enligt planen tillåts inga bostäder närmast Allén, endast komplementbyggnader tillåts i detta avsnitt.

Med anledning av risker med farligt godstransporter längs Allén, har villkorande planbestämmelse införts i planen; *Sammanhängande komplementbebyggelse med en nockhöjd av minst 4,0 m skall ur risksynpunkt anordnas längs Allén, som farligt godsled, innan lov ges för övrig byggnation inom planområdet.*

Ovan innebär att skydd i form av komplementbyggnader, förråd, garage, bullerskärm o dyl behöver anordnas mellan Allén och ny bostadsbebyggelse. Detta ger även bullerskyddande effekter.

Bestämmelse om att skärm får uppföras till en höjd av 3 m i fastighetsgräns inom norra delen av planområdet har även införts.

Se även vidare nedan under rubriken *Åtgärder uteplats*.

Maximal nivå: För nya bostäder generellt kommer den maximala nivån om 70 dBA att överskridas vid eventuell uteplats, och eventuellt även ekvivalent nivå 50 dBA på uteplats, mot Allén.

Se under rubriken "Åtgärder uteplatser" nedan angående åtgärdsförslag mm för uteplatser.

Åtgärder uteplatser

Eventuella störningar vid uteplats behöver uppmärksammas vid ett genomförande av planen. Med nedan åtgärder torde föreslagen planering vara acceptabel vad gäller eventuella störningar från vägtrafik.

Bullerskyddsåtgärder längs Allén (planbestämmelse om sammanhängande komplementbebyggelse) ger god dämpande effekt. I norra delen har även planbestämmelse införts om att bullerskärm får uppföras.

Om inte nämnda bullerskärm uppförs torde uteplatser, med tanke på buller från Alléns körbana, behöva förses med skärm, eller delvis inglasning. Att helt glasa in uteplatsen för att begränsa bullret är inte en metod som bör accepteras. Upp till hälften eller tre fjärdedelar av uteplatsen kan glansas in för att begränsa bullret.

Ett alternativ vad gäller uteplats är att anordna alternativ uteplats (privat eller gemensam) i ett läge utan störningar.

Slutsats

Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och förordning om ändring av förordningen (2017:359). Bestämmelse har införts angående detta i planen. De riktvärden för buller som gäller enligt nämnda förordning redovisas i inledningen under denna rubrik - *Buller, vägtrafik/Allmänt*.

Planbestämmelse har införts i planen om att sammanhängande komplementbebyggelse skall anordnas mot Allén, vilket innebär bullerskydd.

Vidare får bullerskärm uppföras i norra delen av planområdet.

Även åtgärdsförslag redovisas ovan angående uteplatser.

Byggande skall ske med ovan som förutsättning. Utifrån ovan bedöms planområdet inte beröras av bullernivåer på ett oacceptabelt sätt. Vidare bör noteras att ställningstagande till bostäder är taget sedan tidigare i gällande detaljplan. Föreslagna åtgärder i nu upprättad detaljplan ger åtskilligt bättre skydd för bullerstörningar från Allén jämfört med gällande detaljplan.

Tilläggs kan att enligt redovisning under rubriken "Farligt godstransporter" kan en södra infart komma att byggas, främst för att flytta över farligt godstransporter från Allén till ny infart. Om en ny infart byggs beräknas att trafiken minskar på Allén, vilket vore fördelaktigt för planområdet vad gäller buller från trafik.

Verksamheter

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t ex tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet. Närmaste tillståndspliktiga verksamhet (branschtillhörighet: "Gummi och plastvaror") är ca 500 m sydost om planområdet. Bensinstation finns ca 200 m nordväst om planområdet. Ovan nämnda verksamheter bedöms vara på betryggande avstånd.

Stadsbilden

Omgivande bebyggelse är i huvudsak uppförd i 1,5-2 våningar. Gällande detaljplan medger 2 våningar för såväl aktuellt planområde som omgivande kvartersmark. Ställningstagande har därmed tagits till byggnation i upp till 2 våningar för befintlig tomt sedan tidigare i samband med gällande detaljplan.

I nu upprättad detaljplan tillåts en bostadsbyggnation med en nockhöjd om 7,5 m, vilket motsvarar 2 våningar.

Ca 50 m sydost om planområdet finns ett kvarter med tätare radhusbebyggelse (ca 15 lägenheter) inom relativt små tomter. Detta byggnadssätt, tomtstorlekar samt utnyttjandegraden (vad som är bebyggt i förhållande till tomtytan) motsvarar ungefär uppbyggnaden i nu upprättad plan inom Geten 14.

Då byggnation redan idag kan uppföras i 2 våningar, vilket även är motsvarande våningsantal i gällande detaljplan, liksom att tillkommande byggnation är i linje med omgivande bebyggelse innebär det att ingen nämnvärd påverkan på stadsbilden kommer att ske. Byggnation inom Geten 14 kan få som positiv effekt att Fredriksdalsgatans gaturum får en tydligare inramning.

ÖVRIGT

Ingen påverkan bedöms ske på riksintressen, ej heller på natur- eller kulturmiljöer, se tidigare rubriker i planbeskrivningen.

Se även tidigare rubriker angående ställningstagande kring radon, förorenad mark etc.

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.

Planförfarande och tidplan

Planprocessen handläggs med ett standardförfarande enligt Plan- och Bygglagen (2010:900), där ett samråd ägde rum under sommaren 2017. Efter inkomna synpunkter och revideringar redovisas planen i form av granskning innan beslut om antagande i kommunen. Planen beräknas att antas under sommaren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

För berörda gällande detaljplaner (från 1947 respektive 1988) har genomförandetiden utgått.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

I nu upprättad detaljplan ingår ingen allmän platsmark.

Exploatör/Framtida fastighetsägare inom Geten 14 är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken (utbyggnad, drift och underhåll).

Avtal m.m.

Åtgärder för genomförandet av planen sker exempelvis genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, dagvattenhantering etc.

Förutsättningarna för eventuell ny anslutning mellan kvartersmark och lokalgata bör överenskommas mellan kommunen och exploatör/blivande fastighetsägare.

Möjlighet att flytta eventuella ledningar samt anläggningar (t ex elskåp, belyningsstolpar) inom eller i direkt anslutning till planområdet kan endast medges via överenskommelse med ledningsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar/anläggningar förutsätts dessa flyttas på exploatörens bekostnad. Kontakt med ledningars huvudman skall ske i samband med genomförandet av planen.

Villkor för lov

Med hänsyn till risker från Allén, som idag är rekommenderad farligt godsled, har villkorande planbestämmelse införts i planen; *Sammanhängande komplementbebyggelse med en nockhöjd av minst 4,0 m skall ur risksynpunkt anordnas längs Allén, som farligt godsled, innan lov ges för övrig byggnation inom planområdet.*

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut, ledningsrätt

Planområdet utgörs av Geten 14, vilken är privatägd. I gällande detaljplan utgörs berörd mark av kvartersmark för bostadsändamål.

Noterbart: Tilläggas bör att en privat intressent har förvärvat två lotter som tidigare var del av fastigheten Geten 10. Även mindre del av kommunala fastigheten Västerвик 3:79 (vid Fredriksdalsgatan) har förvärvats. Fastighetsbildningsåtgärder har skett under planprocessen 2017, där fastigheten Geten 14 har bildats.

I samband med tidigare planering i området upprättades tomtindelning inom kvarteret Geten. Tomtindelningen är numera avregistrerad (år 1948) enligt kommunens uppgifter.

År 1988 vann en detaljplan, som bl a innefattade Allén (allmän plats, gata) och kvarteret Fimmelstången (kvartersmark, bostäder) norr om planområdet, laga kraft. Ett mindre hörn (en hörnavskärning) av aktuellt planområde/Geten 14 berörs av denna detaljplan vid korsningen Allén/Fredriksdalsgatan.

Dock har det i praktiken inte fastighetsbildats utifrån planen med nämnda hörnavskärning. Idag är det förbjudet att köra in på Fredriksdalsgatan från Allén. Bedömningen utifrån ovan är att det inte finns något behov att anordna hörnavskärning nu efter ca 30 års tid.

Geten 14 planläggs i nu upprättad detaljplan som kvartersmark för bostadsändamål (område *B*, *Bostäder* i planen).

Planområdet kan eventuellt bli föremål för ytterligare fastighetsbildningsåtgärder vid ett genomförande av planen. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske av kvartersmark inom planområdet. Flera fastigheter får bildas inom kvartersmarken. Fastighetsbildningsåtgärder begärs hos lantmäterimyndighet. Intressent/exploatör ansvarar för ansökan.

Upprättad primärkarta anger inga servitut eller ledningsrätter genom planområdet. Bedömningen är därför att inga servitut/ledningsrätter påverkas.

Gemensamhetsanläggning

Ingen gemensamhetsanläggning finns inom planområdet.

Del av kvartersmark avses vid genomförandet bli aktuell som gemensamhetsanläggning, t ex gemensam yta för komplementbyggnader, förråd, garage mm. Planbestämmelse om detta är infört i planen. Andelsägare i gemensamhetsanläggning på kvartersmark ämnas vara de eventuellt blivande bostadsfastigheterna inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet. Allmänna VA-ledningar finns i Allén och Fredriksdalsgatan. Anslutningspunkt (för VA och dagvatten) till aktuell tomt finns i norra delen.

Fastigheten är ansluten till det allmänna dagvattenledningsnätet. Planområdet kommer att kopplas till det allmänna dagvattensystemet. Inom bostadstomten bör dock dagvattnet fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, i möjligaste mån. Exempelvis är fördelaktigt om takvatten kan avledas ovan mark för infiltration inom respektive tomt.

Området är inte anslutet till det allmänna fjärrvärmenätet. Uppvärmning kommer att ske med individuell lösning. Ledningsdragande verk för fjärrvärme har meddelat att det inte är aktuellt med en anslutning till fjärrvärme för aktuellt område.

Upprättad primärkarta anger inga ledningsrätter för t ex el-, tele-, eller optoledning. Inga synpunkter har inkommit från ledningsdragande verk under samrådet angående eventuella befintliga el-, tele- samt opto-ledningar i området.

Ett elskåp samt ett par belysningsstolpar finns längs Fredriksdalsgatan. Dessa uppmärksammas vid ett genomförande av planen (t ex vad gäller framtida infarter mm). Se vidare ovan under rubriken *Avtal mm*.

Buller

För att säkerställa att bullernivåerna inte blir för höga vid bostadsfasad mot Allén har planbestämmelse om trafikbullerförordning samt möjliga bullerskyddsåtgärder införts i planen.

Se vidare i planbeskrivningen under rubriken *Störningar/Buller, vägtrafik* angående redovisning av åtgärder mm.

Risker med farligt gods

Byggnadstekniska åtgärder föreslås ur risksynpunkt vad gäller farligt gods. Se under rubriken *Farligt godstransporter* i planbeskrivningen.

Brandskydd

Byggnader kan komma att placeras med kort avstånd sinsemellan inom kvarteret. I bygglovskedet beaktas gällande brandskyddsregler avseende brandskydd. Se även ovan angående farligt godstransporter.

Geoteknik, förorenad mark, radon

En geoteknisk undersökning behöver utföras innan byggande sker, i samband med bygglov. Någon geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för detaljplanen. Bedömningen är att det inte finns något behov i nuläget av geotekniska undersökningar med hänvisning till redan genomförda geotekniska undersökningar i närområdet (kv. Fimmelstången och Fåret 3), vilka ger besked om att geotekniken är godtagbar utifrån planens utformning. Dessutom har aktuell tomt tidigare varit bebyggd.

Det finns inga registrerade föroreningar inom planområdet.

Radonsäkert byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

Gator, parkering

Fortsatt förbud för tillfart från Allén till Fredriksdalsgatan avses gälla (via lokala trafikföreskrifter).

In- och utfartsförbud gäller från planområdets kvartersmark till/från Allén.

Diskussion har förts i kommunen om eventuella åtgärder på Fredriksdalsgatan, t ex viss breddning, extra rännstensbrunn mm.

Parkering ska lösas inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsstrategi. Se vidare under rubriken *Parkering* i planbeskrivningen.

Carport får uppföras framför tillkommande hus, mot fastighetsgräns i direkt anslutning till Fredriksdalsgatan. Dock får carport ej förses med väggar i denna del närmast Fredriksdalsgatan.

Arkeologi

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

Tekniska utredningar

Intressent/exploatör av planområdet ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnadsavtal regleras mellan kommunen och intressent/exploatör av planområdet (Geten 14).

Intressent/exploatör av planområdet bekostar eventuella utredningar för planens genomförande.

Intressent/exploatör av planområdet initierar och bekostar eventuell fastighetsbildning.

Eventuella anslutningar till VA-nätet bekostats av intressent/exploatör av planområdet. Kostnader regleras och kommer tas ut enligt gällande VA-taxa.

Eventuella anslutningar till telenät/bredband och elnätanslutning bekostas av intressent/exploatör av planområdet.

Eventuell flyttning av elskåp samt ett par belysningsstolpar längs Fredriksdalsgatan (för att t ex få fungerande in-/ufarter till tomter) bekostas av intressent/exploatör av planområdet.

Eventuella behov av åtgärder på Fredriksdalsgatan, så som breddning, extra rännstensbrunn mm ansvarar kommunen för. Åtgärderna utförs i samråd med exploitören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunen med dess tjänstemän har genomfört planarbetet med hjälp av ÅF Infrastructure, Johannes Nilsson samt Planteamet i Norrköping AB, Bengt Gustavsson.



Kommunstyrelsens förvaltning
Fanny Hansson, Planarkitekt



Kommunstyrelsens förvaltning
Daniel Niklasson, Planarkitekt