



ANTAGEN KS 2018-09-25

LAGA KRAFT 2018-10-18

Detaljplan för

Didrikslund 2

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, 2018-08-16
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2018-09-05

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Granskningsutlåtande, 2018-09-05
- Samrådsredogörelse, 2018-08-16
- Fastighetsförteckning, 2018-08-16
- Undersökning av miljöpåverkan, 2018-05-08

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvuddrag

I Didrikslund finns ett område som är utpekad för radhusbebyggelse, fastigheten Didrikslund 2. Förutom denna fastighet är alla tomter i området sålda och kommer att bebyggas under året. Bostadsbolaget kommer att bebygga området för flerbostadshus och har nyligen beviljats bygglov. Någon intressent för att bygga radhus finns inte trots att fastigheten erbjudits flera intressenter. Fastigheten har en yta som motsvarar tre tomter för småhus. Ur ett helhetsperspektiv är det lämpligt att områden bebyggs i ett sammanhang och att obebyggda tomter i ett kvarter undviks. Det är därför lämpligt att möjliggöra för byggnation av friliggande småhus på fastigheten Didrikslund 2. All infrastruktur är utbyggd inom planområdet. En ändring av byggrätterna för småhus kräver att planen ersätts med en ny plan i den del som idag är avsedd för radhus.

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av friliggande småhus på fastigheten Didrikslund 2 så att Didrikslundsområdet kan bebyggas i ett sammanhang.

PLANDATA

Lägesbestämning

Gällande plan ligger i Didrikslundsområdet i västra Västervik och berör fastigheten Didrikslund 2.



Planområdets läge markerat med röd punkt.

Areal

Planområdet omfattar fastigheten Didrikslund 2 som är 2128 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Västerviks kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området är inte särskilt utpekade i översiktsplanen. I de fördjupade tätortsstudierna är området utpekade som område för bostäder.

Gällande detaljplan

Nuvarande plan, Detaljplan för Didrikslund, vann laga kraft 2013-04-24 och har tio års genomförandetid.



Utdrag ur gällande detaljplan från 2013.

Förutsättningar

I Didrikslund finns ett område som är utpekad för radhusbebyggelse, fastigheten Didrikslund 2. Förutom denna fastighet är alla tomter i området sålda och kommer att bebyggas under året. Bostadsbolaget kommer att bebygga delen närmast Folkparksvägen med flerbostadshus och har nyligen beviljats bygglov. Någon intressent för att bygga radhus utmed Didrikslundsgatan finns inte trots att fastigheten erbjudits flera intressenter. Fastigheten har en yta som motsvarar tre tomter för småhus. Ur ett helhetsperspektiv är det lämpligt att områden bebyggs i ett sammanhang och att obebyggda tomter i ett kvarter undviks. Det finns en efterfrågan på tomter för småhus i området.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt standardförfarande då den inte anses vara av allmänt intresse och följer rekommendationerna i översiktsplanen.

PLANPROCESSEN



Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Denna detaljplan handläggs med 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

En undersökning av miljöpåverkan har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att ändringen av planen inte medför någon nämnvärd påverkan på omgivningen och miljön lokalt.

Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens bestämmelser göras.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Fornlämningar, 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.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2017-06-04 § 241 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Didrikslund 2. Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-04 att godkänna undersökningen om miljöpåverkan (miljöbedömningen).

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

MARKANVÄNDNING

Mark, vegetation, geoteknik

Området består idag av ung hållmarksskog. Marken i planområdet bedöms stabil och grundläggningsförhållandena goda. Marken består till stora delar av berg och jordlagerföljden består av varierande lager av morän. Någon geoteknisk undersökning

har inte gjorts inom området och vid en exploatering kan vidare markundersökningar behöva göras.

Förorenad mark

Inga kända förekomster av förorenad mark finns inom området.

Radon

Enligt markradonutredningen för Västerviks kommun kan marken inom området lokalt ha höga förekomster av markradon. Ny bebyggelse bör därför uppföras radonsäker. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon. Vid bygglovskedet ställs enligt gällande byggregler krav på att byggnad som människor stadigvarande vistas i skall utföras radonsäkert.

Byggrätt, byggnaders höjd och placering

Planändringen innebär ett begränsat område inom Didrikslund ändras från bostäder radhus (planerat 8 bostäder) till bostäder friliggande villor. Nockhöjden begränsas till 7,5 meter och 30 % av fastighetsarean får bebyggas.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns om den inte sammanbyggs med komplementbyggnad på angränsande tomt. Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gräns mot lokalgata. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader/uthus/garage är 3,5 meter vid sadeltak och 4,5 meter vid pulpettak.

Källare får ej finnas och vind får ej inredas.

Service

Inom en kilometers radie finns förskola, skola (1-6), flera affärer och annan service som exempelvis vårdcentral.

Angöring

Angöring görs via utbyggd lokalgata, Didrikslundsgatan. Förändringen i planen gör att antalet bostäder minskar från åtta till tre inom planområdet.

Parkering

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten. Parkering dimensioneras enligt kommunens parkeringsstrategi.

Gång- och cykeltrafik

Tillgänglighet till det allmänna gång- och cykelvägnätet är god.

Kollektivtrafik

Tätortstrafik körs på Folkparksvägen i direkt anslutning till planområdet. Vid Stora Infartsvägen, cirka 300 m från planområdet, finns hållplats för övrig busstrafik.

Tillgänglighet

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. Då planen enbart innehåller kvartersmark kommer tillgänglighetsfrågorna uteslutande hanteras i bygglovprövningen.

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, samt 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. Närmaste vattenförekomster är Yttre Gamlebyviken samt Kvännaren. Båda ligger mer än en kilometer från planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte påverka vattenförekomsterna negativt.

Störningar

I framtagandet av planen för Didrikslund 2013 genomfördes bullerberäkningar av trafiken från Folkparksvägen vilka visar att det aktuella området klarar samtliga bullerkrav. Beviljat bygglov för angränsande fastighet mellan planområdet och Folkparksvägen innebär att avskärmande bebyggelse tillkommer mot Folkparksvägen vilket ytterligare kommer att minska risken för bullerstörningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningsnätet är utbyggt.

Dagvattnet ska i möjligaste mån fördröjas inom planområdet för att i slutskedet anslutas till det allmänna dagvattennätet. Vattnet kan exempelvis fördröjas genom takväxter och gräsmattor. Hårdgjorda ytor som ger upphov till dagvatten bör undvikas i största möjliga utsträckning.

El, tele, fiber

Ledningsnätet är utbyggt. På fastigheten Didrikslund 2 finns redan förberett med fyra elserviskablar. Syftet är att varje elserviskabel ska kunna förse två radhuslägenheter med el, dvs totalt 8 st i linje med gällande detaljplan.

Optokanalisation är samförlagt med elserviserna. Anpassning av serviserna i enlighet med planförslaget kan eventuellt bli aktuellt beroende på småhustomternas placering och utformning.

Fjärrvärmeledningar finns framdragna längs Folkparksvägen och Vattentornsvägen.

Brandpostnät

Brandpostnätet är utbyggt.

Avfall och återvinning

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen.

Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB och riktlinjer för avfallshandling ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige". Handtering av avfall och återvinning sker på den egna fastigheten.

Verksamheter

Inga störande eller riskskapande verksamheter finns i anslutning till planområdet.

Stadsbild

Området med omkringliggande bebyggelse är varierad med mestadels byggnader i en till två våningar. I direkt anslutning till planområdet möjliggörs ett punkthus med fem våningar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd med berörda har skett under juni/juli månad 2018. Planen beräknas kunna antas av kommunstyrelsen under hösten 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det datum planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte upphört.

Huvudmannaskap

Ingen förändring av huvudmannaskap sker. Inom nu upprättad detaljplan finns ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Befintlig fastighet avses delas upp i tre tomter för småhus. Två bostadsfastigheter kommer således att styckas av från Didrikslund 2. Kommunen som fastighetsägare initierar och bekostar fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för detaljplanen och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen tas ut vid tomtförsäljning.

Inlösen, ersättning

Inga inlösen- eller ersättningskostnader bedöms uppstå.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning är utbyggd i planområdet.

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningsnätet är utbyggt. Varje fastighet som bildas inom planområdet ska ha sin egen servisanslutning. Planområdet har idag två servisanslutningar, varför avgift för ytterligare minst en servis tillkommer.

Dagvattnet ska i möjligaste mån fördröjas inom planområdet för att i slutskedet anslutas till det allmänna dagvattennätet. Vattnet kan exempelvis fördröjas genom takväxter och gräsmattor. Hårdgjorda ytor som ger upphov till dagvatten bör undvikas i största möjliga utsträckning.

Ledningsnätet är utbyggt. På fastigheten Didrikslund 2 finns redan förberett med fyra elserviskablar. Syftet är att varje elserviskabel ska kunna förse två radhuslägenheter med el, dvs totalt 8 st i linje med gällande detaljplan. Optokanalisation är samförlagt med elserviserna. Anpassning av serviserna i enlighet med planförslaget kan eventuellt bli aktuellt beroende på småhustomternas placering och utformning.

Fjärrvärmeledningar finns framdragna längs Folkparksvägen och Vattentornsvägen.

Gator, parkering

Gata är utbyggd. Parkering ska lösas på kvartersmark.

Geoteknik, förorenad mark, radon

Risker med lokal förekomst av radon bör särskilt beaktas vid bygglovprövning. Västerviks kommun avser samordna förberedande markarbeten i samband med

exploatering av Bostadsbolagets fastighet för flerbostadshus norr om planområdet.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Tekniska utredningar

Övriga tekniska utredningar som kan krävas för byggnation är respektive fastighetsägares ansvar att ta fram och bekosta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats i samarbete med övriga tjänstemän på Samhällsbyggnadsenheten, Västerviks kommun.



Kommunstyrelsens förvaltning
Fanny Hansson, Planarkitekt