

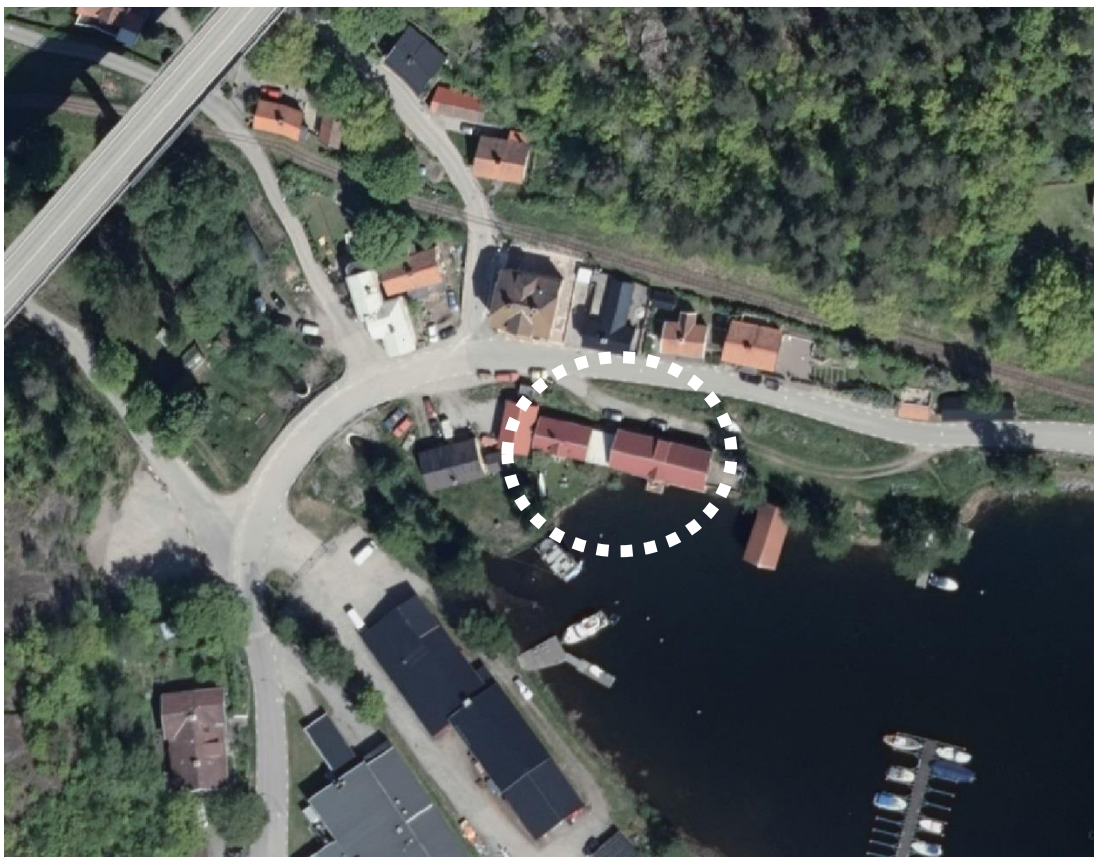


ANTAGEN KS 2019-10-22
LAGA KRAFT 2019-11-18

Detaljplan för Böljerum 3:8

Gladhammar, Västerviks kommun, Kalmar län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, 2019-10-08
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2019-10-08
- Granskningsutlåtande, 2019-10-08

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Samrådsredogörelse, 2019-04-16
- Behovsbedömning, 2019-04-16
- Fastighetsförteckning, 2019-08-28

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund och syfte

Fastighetsägaren till fastigheten Böljerum 3:8 har ansökt om upprättande av ny detaljplan för fastigheten. Detta i syfte att möjliggöra förändrad användning till bostäder samt kontor, en användning som kommunen bedömer vara mer lämplig för platsen.

Fastigheten är i gällande detaljplan planlagd för småindustri. Byggnadernas läge vid vattnet och invid bostäder gör att användningen småindustri bedöms som mindre lämplig inom planområdet.

Planen avser reglera planområdet/fastigheten med byggrätt till en kombination av bostäder samt kontor.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

En behovsbedömning har tagits fram för planförslaget av Enheten för samhällsbyggnad, daterad 2019-04-16. 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 Verkeböcks samhälle, vid Verkeböcksviken, något öster om väg E22. Till Västervik är det ca 10 km.



Aktuellt planområde vid röd cirkel, i Verkeböck strax väster om Gunnebo tätort.

Areal

Planområdets areal är ca 570 m².

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av privatägda bostadsfastigheten Böljerum 3:8. Se vidare i delen *Genomförande* under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

Verkebacksvägen (väg 807) som ligger direkt norr om planområdet är statlig väg och ingår i kommunala fastigheten Verkeback 1:63.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvården - "Västerviks och Oskarshamns skärgårdar" – vilket är ett större sammanhängande riksintresse i havsbandet.

Föreslagen planändring enligt nu upprättad detaljplan bedöms inte ha någon inverkan på riksintresset. Se vidare under avsnittet *Inverkan på miljön* och underrubriken *Riksintressen*.

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.

Planområdet ingår i Gunnebo - Verkeback's karaktärsområde – "Industri-/anläggnings- och bebyggelseområde" – utpekad i kommunens kulturminnesvårdsprogram från 1986. För Verkeback beskrivs bl.a. i programmet att "Verkeback har ett känsligt naturgeografiskt läge där järnvägen och gyttret kring hamnen fortfarande åskådliggör en förgången verksamhet. Hela området kring vikens inre del och i den branta slänten intill järnvägen verkar ha stelnat i sin sena 1800-tals karaktär".

I programmet skrivs att en strukturomvandling som leder till tomma hus och oanvända industrilokaler utgör hotbild mot miljön.

Över tiden har här skett en omvandling av planområdets byggnader som utmynnat i att kulturvärdet inte längre är av det värde som tidigare bedömning kommit fram till. Kulturvärdet får bedömas vara förverkat genom ombyggnad, förändringar, kompletteringar, rivningar m.m. som skett.

Exempelvis har sedan 1902 en annan utformning på byggnader skett (t ex var byggnaden delad på annat sätt än idag). Även taklutningen har med tiden

ändrats och takkupor har under senare tid tillkommit. Vidare har dörrar, fönster, takkupor m.m. justerats i olika etapper.

Fastigheten är i gällande detaljplan planlagd för småindustri utan rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelse.

Varken inom tomten eller i omgivningen finns några utpekade objekt som är utmärkta i detaljplan (t.ex. "q-märkta"), kulturminnesmärkta byggnadsminnen etc. vad gäller kulturmiljö.

Inget rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelse så som "q" eller "k" införs i nu upprättad detaljplan, utifrån ovan resonemang.

Ställningstagande kring att planområdets kulturhistoriska värde har förverkats m.m. har gjorts i överenskommelse med kommunens stadsarkitekt.

Utifrån ovan bedöms ingen negativ inverkan ske på kulturmiljö genom aktuell planering.

Se även under rubriken *Översvämningsrisk, ras- och skredrisk* angående framtida konsekvenser för befintlig byggnad m.m.

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 Västerviks kommun (från 1992), som bl.a. behandlar Gunnebo/Verkebäck, ger några särskilda rekommendationer.

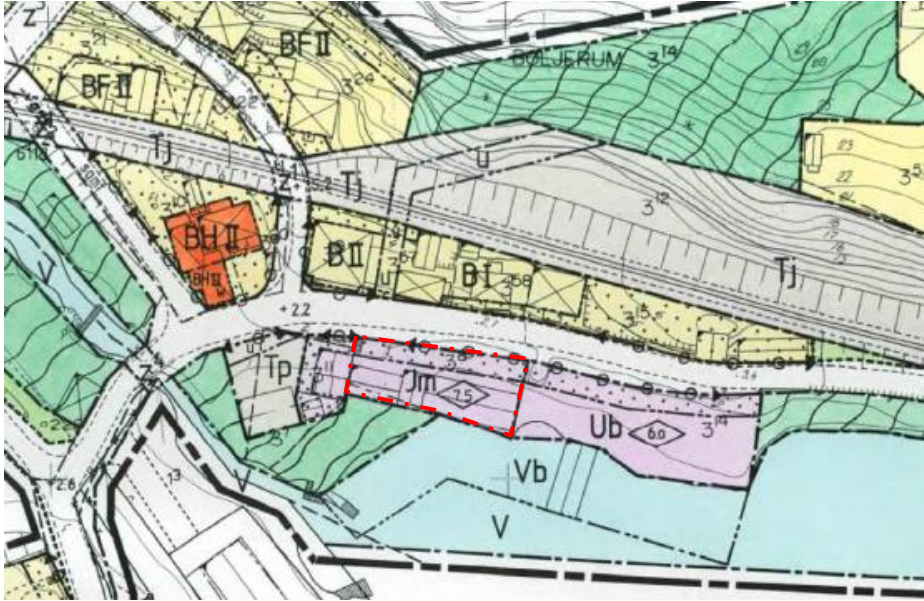
I översiktsplanen beskrivs Verkebäck tillsammans med Gunnebo som en blivande funktionell del av Västervik i och med dess närhet och kommande södra infart samt närheten till stora arbetsgivare. De utvecklingsmöjligheter som anges är läget vid E22, attraktivt boende samt LIS-områden. Byggnader och miljöer av industrihistoriskt värde bör bevaras och får inte förvanskas.

Översiktsplanen har som målsättning att klimat- och sårbarhetsaspekter beaktas i all planering och samhällsbyggande samt att problematiken med stigande havsnivåer ska bli belyst och en lägsta möjlig nivå för nybyggnation säkerställas.

Detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare och omfattas av gällande detaljplan för Verkebäcks samhälle som fastställdes av Länsstyrelsen 1980-06-24. Se nedan bild.

Gällande detaljplan medger småindustri med byggrätt till en byggnadshöjd av 7,5 meter. Byggrätten är begränsad mot Verkebäcksvägen med prickmark där inga byggnader får uppföras. Utfart från fastigheten till Verkebäcksvägen är begränsad till fastighetens nordvästra del.



Utsnitt ur gällande detaljplan från 1980. Gällande detaljplan medger småindustri med byggrätt till en byggnadshöjd av 7,5 meter. Aktuell planområde inom röstreckad gräns.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2017-01-30 § 27 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Böljerum 3:8. Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-30 att behovsbedömningen för Böljerum 3:8 godkänns.

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen upprättas enligt standardförfarande då ändringen inte anses vara av allmänt intresse och följer rekommendationerna i översiktsplanen.

PLANPROCESSEN

Uppdrag (Program) Samråd Granskning Antagande Laga kraft

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

Däremot bör vissa förutsättningar särskilt beaktas i planarbetet. Detta gäller risker i samband med föroreningar, tillfälliga översvämningar, höjda havsnivåer, geotekniska förhållanden samt eventuell påverkan på dagvattensystemet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation, geoteknik

Planområdet saknar trädvegetation. Enstaka träd, såsom björk och fruktträd, finns nära strandlinjen inom intilliggande fastighet Böljerum 3:63.

Från Verkebacksvägen, som ligger på en nivå om ca 3 m.ö.h., sluttar marken ner mot strandlinjen.

Byggnaderna ligger i anslutning till Verkebacksviken. Vattnet och närmaste strandområde ingår i riksintresse för naturvården. Se vidare under avsnittet *Inverkan på miljön* angående riksintresset.

Planområdet tangerar samtidigt ett större schematiskt område vid havsbandet/skärgården som har höga naturvärden enligt Länsstyrelsens naturvårdsplan "Natur i Östra Småland". Samma område utgör även klass 1 i naturvårdsprogrammet.

Aktuellt planområde innehar i övrigt inte några särskilt utpekade naturvärden eller objekt. Närmsta objekt av naturvärde är en nyckelbiotop på ca 150 meters avstånd. Ingen mark med särskilt naturvärde tas i anspråk av förslaget i samband med nu upprättad detaljplan.

Ingen påverkan sker därmed på naturmiljö utifrån ovan redovisning.

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta ligger planområdet inom ett område med glacial lera.

En översiktlig geoteknisk undersökning med sticksonderingar m.m. har gjorts under planarbetet (se bilaga). Utifrån undersökningen kan redovisas enligt följande:

Befintligt golv ligger på nivån ca +1.7 och marken norr om på nivån ca +1.5. Byggnaden är grundlagd på träpålar med pågjutning av betong, synligt från vattenområdet.

Enligt uppgift och vad som framgår av arkivbilder så fanns ett stickspår för järnväg utmed norra fasaden. I samband med schakt för VA mot aktuell byggnad

påträffades rester av stickspåret. Spåret ligger sannolikt på en utfylld bank av sprängsten.

Jordlagren hos sjöbotten under byggnaden består överst av ca 0.5-1 m fyllning och sedan 3-4 m lös torv/gyttja eller lera på friktionsjord eller direkt på berg. Djupet till friktionsjord/berg minskar mot norr. Utanför norra fasaden ligger järnvägsbanken som sannolikt är grundlagd på fast botten.

Med tanke på risken för sättningar och stabilitetsproblem får marken söder om järnvägsbanken inte fyllas upp utan att den lösa jorden först schaktas bort. En sådan åtgärd blir omfattande, kräver vattendom och är sannolikt därför inte aktuell. Marken norr om befintligt hus kan fyllas upp till nivåer +3 m.ö.h. men järnvägsbankens grundläggning bör i så fall kontrolleras med jord-bergsondering (J/B-sondering).

Om inte marken fylls upp kan byggnader uppföras på plintar/pålar och hög sockel.

Se vidare under avsnittet "Inverkan på miljön" och under rubriken *Översvämningrisk, ras- och skredrisk* angående utformning och bestämmelser för byggnation m.m. angående översvämningssynpunkt.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens inventering anges planområdet som potentiellt förorenat, kopplat till en f.d. träindustri/snickeri som ägnat sig åt ytbehandling av trä i mindre omfattning. Verksamheten redovisas som "ej riskklassad" enligt Länsstyrelsens redovisning.

Det är av vikt att eventuellt behov av åtgärder vad gäller eventuella föroreningar i befintliga byggnader, samt omgivande mark enligt ovan utreds ur boendemiljösynpunkt i samband med genomförandet av planen. En förändrad markanvändning från småindustri till bostäder/kontor avses med nu upprättad detaljplan. För att uppmärksamma frågan om eventuella föroreningar har planbestämmelse med villkor för startbesked införts på plankartan enligt; "Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts avseende markförorening och skredrisk, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p (se planbeskrivning)".

Om föroreningar skulle påträffas ska föroreningsnivå KM, känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer uppnås.

Vidare gäller om föroreningar upptäcks i samband med genomförandet av planen ska processen avbrytas och upptäckt av förorening anmälas till miljö- och byggnadskontoret.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) redovisas inte området som riskområde för högradonmark. Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) ligger planområdet inom område som är utpekade högriskområde för radon. På mark med hög risk för markradon bör radonsäkert byggande ske enligt Boverkets rekommendationer. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

Nedan redovisas riktvärde som gäller samt möjlig hantering m.m. för att kontrollera och åtgärda eventuella problem med radon:

Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³.

För att kontrollera radon kan mätidosor beställas där mätning görs under eldningssäsongen (oktober till och med april) för att få ett säkert resultat. Mätperioden ska vara minst två, helst tre månader.

Boverket redovisar på sin websida åtgärder som kan göras avseende radon (<https://www.boverket.se/sv/byggande/halsa-och-inomhusmiljo/radon/sanera-radon/>), ett sammandrag följer:

Att radonsanera ett hus kan i vissa fall räcka med en liten åtgärd för att sänka radonhalten, t.ex. att installera ventiler. Ibland behöver dock en kombination av flera olika åtgärder göras.

Om radonet kommer från byggnadsmaterialet behöver luftomsättningen öka. Ibland räcker det med att förbättra byggnadens ventilation. Väggar med blåbetong kan tätas med radontapet eller puts. Vid renovering kan byggmaterialet i väggar som inte är bärande bytas ut.

Om radonet kommer från marken behöver sprickor och andra otätheter i husets grundkonstruktion tätas. Räcker inte det kan ett undertryck under huset skapas, så att markluften inte sugas in. Det finns olika metoder för det, bland annat radonsug och radonbrunn. Kombineras eventuellt med att förbättra byggnadens ventilation. Tekniska system för sanering behöver underhållas.

Om radonet kommer från hushållsvattnet räcker i de flesta fall med att installera en radonavsiljare. Genom att lufta vattnet kraftigt med en radonavsiljare försvinner en stor del av radonet.

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 och omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten, där det sistnämnda inte är relevant för planområdet.

Planområdet ligger i direkt anslutning till vattenförekomsten Verkebackån: mynningen Verkebacksviken - Vångaren. Vattenförekomsten har måttlig

ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Planområdet ligger även i anslutning till vattenförekomsten Verkebacksviken som har otillfredsställande ekologisk status och ej uppnår god kemisk status.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten och är anslutet till dricks- och spillvattennätet. Tomten torde inte vara ansluten till dagvattenledningsnätet utifrån kommunens ledningskarta. Infiltration avses ske på egen tomt och bestämmelse har införts kring detta i planen. Se vidare under nästa rubrik *Dagvatten*. Med den hantering för denna enstaka tomt som beskrivs under rubriken *Dagvatten*, bedöms påverkan på statusen i Verkebacksviken vara försumbar.

Ett genomförande av planförslaget med föreslagen justering av markanvändningen till bostäder/kontor, på mark som redan är ianspråktagen, torde inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids för vatten, buller eller luft.

Dagvatten



Dagvatten som leds via stuprör ut i stensamling.

Planområdet ligger i direkt anslutning till det allmänna dagvattenledningsnätet. Dagvattenledningarna ligger i Verkebacksvägen något högre än nämnda fastighet. Fastigheten Böljerum 3:8 bedöms ej vara ansluten till dagvattennätet, utifrån kommunens ledningskarta.

Befintliga byggnader är försedda med hängrännor/stuprör där takvatten avleds till tomtmark för infiltration. Enstaka stuprör mot vattnet leder takvatten direkt

till Verkebacksviken. Även fortsättningsvis bör dagvattnet fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, i möjligaste mån.

Bestämmelse ”Takvatten skall avledas ovan mark för infiltration inom tomtmark” har därför införts i planen. Det innebär att dagvatten som idag leds direkt till havet behöver åtgärdas så att dagvattnet först infiltreras på tomtmark/landområde.

BEBYGGELSE

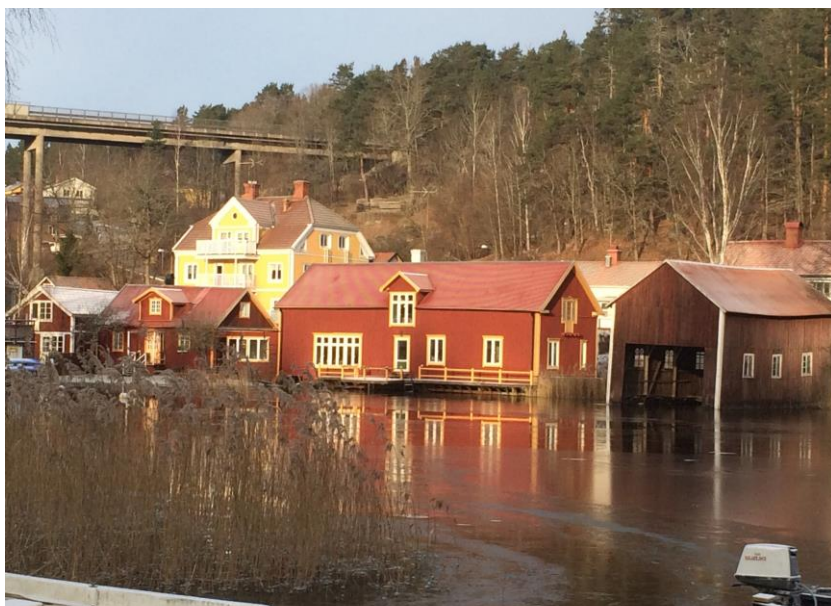
Nuvarande bebyggelse och markanvändning

Inom planområdet finns ett par sammanbyggda byggnader.

Gällande detaljplan medger småindustri, men byggnaderna inom planområdet används idag på annat sätt. Se vidare under nästa rubrik.

Väster om planområdet finns några byggnader som i gällande detaljplan är planlagda för dels småindustri (Böljerum 3:11) – i likhet med Böljerum 3:8 – och dels område för parkering (Böljerum 3:7). Industriverksamhet förekommer ej i nämnda byggnader, utan byggnaderna torde användas som fritidsboende respektive för garage/uppställning av fordon.

Närliggande bebyggelse är i huvudsak friliggande bostadshus i 2-2,5 våningar. Inom Verkeback's by finns uppskattningsvis ett 60-tal bostadstomter samt några verksamheter.



Befintliga byggnader inom planområdet, de båda röda byggnaderna i mitten av bilden, med fasader vända åt detta håll. Byggnaderna är sammanbyggda med en lägre byggnation. Båthuset till höger i bild samt husgavel till vänster i bild ingår alltså ej i planområdet.

Planerad bebyggelse och markanvändning

Allmänt

På senare år har byggnaderna nyttjats som fritidsboende.

Byggnadernas läge vid vattnet och invid bostäder gör att användningen småindustri bedöms som mindre lämplig. Vid valet mellan att byggnaderna kan förfalla, om användning småindustri fortfarande ska gälla, eller att få ändamålsenlig markanvändning enligt planbestämmelserna, gör kommunen bedömningen att en ändrad användning till bostäder/kontor bör ske.

Användning "Bostäder" (beteckning "B" i planen)

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Det kan handla om olika typer av byggnader, villa eller parhus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga eller gäststuga.

Användning "Kontor" (beteckning "K" i planen)

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Exempel på tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som ingår i användningen är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att tjänster i största möjliga mån utförs utan kundens närvaro. Det kan till exempel handla om advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor.

Hotell ingår inte i användningen. Om det krävs för att verksamheten ska fungera är det möjligt att i begränsad utsträckning tillåta övernattningskomplement inom kontor. Det kan till exempel vara vid jourtjänstgöring. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål. Övernattningen får inte heller vara av det slag som ingår i användningen "O, Tillfällig vistelse".

Bestämmelser m.m. i planen

Användningen småindustri är inte längre aktuell. Nu upprättad detaljplan medger bostad samt kontor.

Huvudbyggnad får byggas med en *nockhöjd* på 8,5 meter. Gällande plan medger 7,5 meter *byggnadshöjd*. Detta innebär att bestämmelse om lägre byggnation införs i nu upprättad plan jämfört med gällande plan.

För kompletterande bebyggelse gäller att nockhöjden högst får vara 4,5 m i nu upprättad detaljplan.

Största totala byggnadsarea för huvudbyggnader samt kompletterande bebyggelse är 30 % av fastighetsarean i nu upprättad plan. Befintliga byggnader utgör drygt 45 % av fastigheten Bøljerum 3:8 idag.

I detaljplanen har införts en bestämmelse om att huvudbyggnad inte får placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns utmed Verkebacksvägen.

Kompletterande bebyggelse får ej placeras närmare fastighetsgräns än 2 meter.

Inom planområdet får endast villa eller parhus uppföras.

Offentlig och kommersiell service

Till Gunnebo tätort är det ca 1 km. I Gunnebo finns bland annat skola, förskola, lanthandel och en aktiv idrottsförening.

Offentlig samt kommersiell service i övrigt finns i Västervik, inom ca 10 km avstånd.

TILLGÄNGLIGHET

Aktuell fastighet ligger invid lokalgata. Busshållplats finns på ca 475 m avstånd från planområdet.

Från Verkebacksvägen sluttar marken något mot tomtmark. I övrigt är planområdet relativt plant, vilket i huvudsak ger goda förhållanden ur tillgänglighetssynpunkt. Entréer och annan anläggning säkerställs utifrån gällande regler för tillgänglighet samt Västerviks Kommuns Policy för funktionshinderfrågor.

FRIYTOR

Rekreation och utemiljö

Planområdet är beläget i nära anslutning till naturmiljö samt Verkebacksviken, vilket ger goda möjligheter till rekreation. Motionsspår m.m. finns i Gunnebo på ca 1 km avstånd.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt sedan tidigare för aktuellt planområde. Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet måste således omprövas i planprocessen. Se motivering till upphävande av strandskydd i delen *Genomförande* under rubriken *Administrativa frågor*.

VATTENOMRÅDE

Befintliga byggnader ligger i direkt anslutning till Verkebacksviken. Inget vattenområde ingår i nu upprättad detaljplan.

Till befintlig byggnad inom planområdet finns ett befintligt trädäck, en uteplats, som sträcker sig ut över vattnet. Trädäcket hamnar därmed utanför planområdet och berörs av gällande detaljplan från 1980. I gällande detaljplan från 1980 anges en del av vattenområdet – område närmast Böljerum 3:8 – som ”vattenområde med bryggor, båthus o dyl”.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Idag finns möjlighet att via tillfartsväg ta sig från Böljerum 3:8 genom Böljerum 3:63 ut på Verkebacksvägen, och vice versa. Båda fastigheterna kan dock nå utan att behöva köra över den andra fastigheten. Infart till planområdet kan komma att förändras vid ett genomförande av planen. Framtida in- och utfarter anordnas lämpligen i en samordnad in- och utfart för planområdet.

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

Parkering

Parkering ska lösas inom planområdets kvartersmark.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på ca 475 m avstånd från planområdet. Även vid E22 (Verkebacksbron) på ca 650 m avstånd finns hållplats. Flera busslinjer angör hållplatserna. Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras i samband med planen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg saknas i Verkeback. Gång- och cykelväg är utbyggd från korsningen Verkebacksvägen/Västrumsvägen (ca 475 m söder om planområdet) längs mer trafikerade vägar som leder till Gunnebo respektive till hållplatsen vid E22. Ingen förändring av gång- och cykelvägnätet planeras i samband med planen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Fastigheten Böljerum 3:8 är ansluten till det allmänna dricks- samt spillvattennätet utifrån kommunens ledningskarta.

Om fastigheten delas på flera ägare/föreningar behövs ytterligare servisanslutningar. I dagsläget finns endast en.

Fastigheten bedöms ej vara ansluten till det allmänna dagvattenledningsnätet. Se vidare under rubriken "Dagvatten" ovan angående dagvattenledningsnät, dagvattenhantering mm.

Befintliga allmänna VA- samt dagvattenledningar bedöms ligga inom vägområdet för Verkebacksvägen (utanför fastighetsgräns), utifrån kommunens ledningskarta.

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

Energi, el, tele, fiber

Verkeback är inte anslutet till det allmänna fjärrvärmenätet. Uppvärmning kommer som idag att ske med individuell lösning.

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.

Avfall

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi 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

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvården - "Västerviks och Oskarshamns skärgårdar" – vilket är ett större sammanhängande riksintresse i havsbandet.

Planområdet tangerar naturvårdsplan "Natur i Östra Småland" – ett större schematiskt område vid havsbandet/skärgården med höga naturvärden. Samma område utgör även klass 1 i naturvårdsprogrammet.

Aktuellt planområde innehåller inte några särskilt utpekade naturvärden eller objekt. Närmsta utpekade objekt av naturvärde är en nyckelbiotop på ca 150 meters avstånd. Ingen mark med särskilt naturvärde tas i anspråk, eller bedöms påverkas, av förslaget i samband med nu upprättad detaljplan.

Området vid stranden är i huvudsak gammal industrimark. Planen avser reglera planområdet/fastigheten med byggrätt med den nya användningen bostäder samt kontor. Ingen utökning av tomten föreslås i planen.

Med hänsyn till ovan beskrivna torde inte riksintresset för naturvård påverkas negativt av föreslagna detaljplan.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Översvämningrisk, ras- och skredrisk

Inledning

Planområdet ligger vattennära. Högsta uppmätta havsnivå över medelvattenståndet i kommunen är idag cirka 1,5 meter. Med nuvarande kunskap beräknas havsnivån kunna stiga uppemot en meter från dagens medelvattennivå inom en 100-årsperiod och därefter fortsätta att stiga.

Länsstyrelsens rekommendation är att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +2,7 meter över havsvattennivån i RH2000.



Trädäck.

Befintligt trädäck inom planområdet är enligt upprättad primärkarta på +1,24 m ö h i RH2000. Den befintliga golvnivån i byggnaderna bedöms vara på ca +1,7 m ö h i RH2000. Se ovan bild för trädäck m.m.

Då byggnader inom planområdet redan är uppförda, så är grundläggningsnivån för dessa byggnader svåra att påverka eller åtgärda.

Framtida användning och åtgärder

Planbestämmelse har införts om att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,7 meter över havsvattennivån i RH2000. Detta innebär skyddsåtgärd vad gäller översvämningsrisk.

Genom införandet av ovan bestämmelse innebär det i praktiken att befintlig byggnad inte kan användas som bostad. Detta med anledning av framtida översvämningsrisker utifrån kommunfullmäktiges beslut om att ny planläggning skall ta hänsyn till översvämningsrisken. För att möjliggöra för bostad inom planområde gäller alltså att byggnad anläggs så att översvämningsrisker kan klaras enligt planbestämmelsen ovan.

Det tillåts ej källare enligt nu upprättad plan.

Utifrån ovan torde föreslagna åtgärder i planen vara tillfyllest.

Ras- och skredrisk

Enligt "Strategi för klimatanpassning – tematiskt tillägg till Västerviks kommuns översiktsplan" är inte Verkebacksområdet utpekat som skredriskområde (utifrån multikriterieanalys), och är inte något område som redovisas där mer detaljerad riskanalys behöver utföras. Rapporten anger vidare att det är i norra delen av kommunen som skredrisken är som störst. Ej heller enligt Länsstyrelsens inventering pekats aktuellt planområde ut som skredriskområde.

Utifrån ovan torde inga särskilda risker föreligga vad gäller ras- eller skredrisk.

Med tanke på att marknivåer kan komma att höjas i området och då marken i området generellt består av lera (enligt SGU:s jordartskarta) har planbestämmelse med villkor för startbesked införts på plankartan enligt; "Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts avseende markförorening och skredrisk, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p (se planbeskrivning)".

Buller, vägtrafik

Riktvärdet enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Planområdet ligger i anslutning till Verkebacksvägen (länsväg 807) som enligt Trafikverkets websida år 2009 hade 350 fordonsrörelser per dygn (varav 30 tunga fordon). Hastighetsbegränsningen är 50 km/h på vägen.

Väg E22 som ligger något väster om planområdet hade 8300 fordonsrörelser/dygn (varav 12 % tung trafik) år 2015. På Verkebäcksbron är hastighetsbegränsningen 80 km/h för norrgående trafik och 50 km/h för södergående trafik. Verkebäcksbron är ca 30 m över havsnivån.

Till befintlig byggnad på Böljerum 3:8 är närmaste avstånd från körbanan på E22/Verkebäcksbron ca 100 m.

Enligt översiktlig bullerberäkning (enligt app för vägtrafikbuller *Nordic Road Noise*, Tyréns) ger rent generellt trafik med 80 km/h, varav 12 % tung trafik och ett avstånd på 100 m från vägmitt (med vägen och omgivande mark i samma nivå, vilket dock inte är fallet i Verkeback), en bullernivå på 51 dBA ekvivalent nivå samt 57 dBA maximal nivå. Denna redovisning ger en viss indikation avseende buller. Noterbart att södergående trafik har hastighetsbegränsningen 50 km/h, vilket i praktiken ger lägre bullernivåer än ovan redovisat.

Aktuella byggnader på Böljerum 3:8 har gavlar vända mot E22 (ej vända med framside- eller baksidefasader mot E22). Enstaka fönster finns på gavel som är vänd mot E22. Mellan byggnaderna på Böljerum 3:8 och E22 finns byggnader på Böljerum 3:11 respektive Böljerum 3:7.

Uteplats/veranda finns på södra sidan av byggnaderna på Böljerum 3:8, ca 105 m från E22, i skyddat läge dels från fasad på byggnad inom Böljerum 3:8, dels från byggnad på Böljerum 3:11. Ytterligare uteplats (trädeck), som delvis ligger skyddad längs fasad på byggnad inom Böljerum 3:8, finns på ca 125 m avstånd från E22.

Möjlighet finns att anordna uteplats i skyddat läge även i framtiden.

På Verkebäcksbron finns i vissa delar korrugerad plåt (troligen främst avsedd att skydda mot grus- och snöoras) som ger en viss dämpning från trafiken på bron. E22 ligger utöver Verkebäcksbron i bergsskärning/i skydd av berg i förhållande till planområdet.

I anslutning till Verkebäcksbron finns ett flertal bostäder som ligger betydligt närmare E22 än byggnaderna inom planområdet.

För Verkebacksvägen görs följande bedömning: Enligt översiktlig beräkning (Trivector 8.6) klaras riktvärden för buller 60 dBA ekvivalent nivå vid bostadsbyggnads fasad på ett avstånd om 7 m mellan vägmitt och byggrätt.

Eventuell uteplats torde naturligt förläggas mot vattnet, på byggnads södra sida. Om detta sker kan riktvärden för uteplats uppnås. I bygglovsskede bör utformning, placering mm av uteplatser studeras.

För tydlighetens skull har planbestämmelse införts under rubriken "Störningsskydd" enligt följande; "Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och förordning om ändring av förordningen (2017:359)."

Slutsats

Vissa störningar uppkommer från trafiken på E22. Utifrån ovan redovisat torde dock bullernivåerna vara på nivåer som är acceptabla för bostadsändamål. Gällande riktvärden enligt ovan beskrivna torde med nämnda förutsättningar/redovisning klaras.

Dessutom, då det är ett flertal befintliga bostäder vid bron/E22, torde bullernivåerna generellt i Verkeback vara acceptabla idag, med den utformning m.m. som råder (inga särskilda bullerskyddsåtgärder har utförts på E22/Verkebacksbron). I framtiden kan det eventuellt bli aktuellt med behov av bullerskyddsåtgärder på E22 vid ökad trafik, eller vid höjd hastighetsbegränsning. Detta torde då åligga väghållaren till E22 att anordna.

Längs Verkebacksvägen gäller att byggande skall ske utifrån gällande trafikbullerförordning.

Farligt godstransporter

E22 är rekommenderad farligt godsled.

Riskbedömning

Väg E22 passerar Verkeback via en bro, Verkebacksbron, flera meter över bebyggelsen i Verkeback. Utmed Verkebacksbron finns avkörningsskydd/räcke. Hastighetsbegränsningen är 80 km/h för norrgående trafik och 50 km/h för södergående trafik på bron. Avståndet från vägen till planområdet är ca 90 m.

Med de skyddsanordningar som finns på bron samt det längre avståndet till planområdet bedöms föreslagen planering vara lämplig.

Bedömningen är att inga byggnadstekniska åtgärder eller ytterligare åtgärder för vägen/Verkebacksbron eller i övrigt behövs vad gäller risker med farligt godstransporter.

Verksamheter

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t ex tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet.

Verksamheter finns på ca 35 m avstånd (plåt- och smidesverksamhet) respektive ca 70 m avstånd (verksamhet med tillverkning av temperaturgivare) från befintliga byggnader inom planområdet. Verksamheterna sker i huvudsak inomhus. Den huvudsakliga trafiken/logistiken för nämnda verksamheter bedöms ske på södra sidan av den verksamhetsbyggnad som ligger närmast planområdet, vilket torde vara fördelaktigt vad gäller eventuella störningar utomhus.

Gällande plåt- och smidesverksamhetens bullerpåverkan på omgivningen begränsas och regleras den av gällande detaljplan för verksamheten. Följande planbestämmelse gäller för nämnda verksamhet:

”Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”.

Bostäder finns närmare nämnda verksamhet än de som planeras i aktuellt planförslag. Eventuell bullerpåverkan bör således redan vara anpassad för befintlig bebyggelse i enlighet med gällande plan och bör därmed vara inom godtagbara nivåer även för planerade bostäder/kontor enligt planförslaget.

Skulle det vid tillsyn framkomma att verksamheten inte klarar gällande nivåer är det verksamhetens ansvar att se till att gällande regler följs.

Vidare medger gällande detaljplan område för båtupplag (betecknat ”Ub”) i anslutning till planområdet. Med Ub betecknat område får användas endast som upplagsplats för båtar och får bebyggas endast med för detta ändamål erforderliga båthus och förvaringsbyggnader. Befintliga bostäder finns strax intill område Ub, direkt norr om Verkebacksvägen, vilket innebär att bostadsändamål redan idag får anses vara förenligt med nämnda område för båtupplag (Ub-område).

Kommunen anser att så som planen är utformad torde användningarna bostad och kontor vara förenliga med omgivningen vad gäller eventuella störningar, hälsa och säkerhet.

Sammantaget bedöms inga oacceptabla störningar från nämnda verksamheter uppstå så att föreslagen planering inte skulle vara lämplig.

Landskapsbilden

I nu upprättad plan har högsta *nockhöjd* om 8,5 m införts som bestämmelse. Gällande plan medger däremot 7,5 m *byggnadshöjd*. Detta innebär att lägre byggnation medges i nu upprättad plan jämfört med gällande plan.

Även om ny byggnad uppförs där marknivån höjs något, så torde framtida taknock inte hamna på högre höjd över vattennivån jämfört med möjlig byggnation enligt gällande detaljplan.

Fortsatt begränsad byggrätt, i likhet med gällande detaljplan, fastställs i nu upprättad plan.

Ställningstagande har tagits till byggnation sedan tidigare i samband med gällande detaljplan.

Landskapsbildskydd som tidigare gällde för Verkeback (enligt äldre Naturvårdslagen) är numera upphävt.

Sammantaget bedöms att ingen nämnvärd påverkan på landskapsbilden kommer att ske.

ÖVRIGT

Ingen påverkan bedöms ske 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 andra kvartalet 2018 och en granskning under andra kvartalet 2019. Efter inkomna synpunkter och revideringar kan planen antas i Kommunstyrelsen. Målsättningen är att planen antas under fjärde kvartalet 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

För berörd gällande detaljplan (från 1980) har genomförandetiden utgått.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

I nu upprättad detaljplan har ingen allmän platsmark införts. Ingen allmän platsmark i gällande detaljplan berörs.

Fastighetsägare inom nu upprättad detaljplans kvartersmark (Böljerum 3:8) är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken (utbyggnad, drift och underhåll).

Avtal m.m.

Idag finns möjlighet att via tillfartsväg ta sig från Böljerum 3:8 genom Böljerum 3:63 ut på Verkebäcksvägen, och vice versa. Avsikten i planen är att respektive fastighet i stället ansluter direkt enbart till respektive fastighet från Verkebäcksvägen. Detta bör klarläggas vid ett genomförande av planen.

Förutsättningarna för anslutning mellan kvartersmark (Böljerum 3:8) och Verkebäcksvägen (länsväg 807) behöver överenskommas mellan Trafikverket och fastighetsägare till Böljerum 3:8.

Angående lantmäteriförrättning, se *Fastighetsrättsliga frågor, Fastighetsbildning*.

Möjlighet att flytta eventuella ledningar samt anläggningar 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

För att uppmärksamma frågan om eventuella markföreningar och skredrisk har planbestämmelse med villkor för startbesked införts på plankartan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning

I plankartan har införts bestämmelse som reglerar att minsta tomtstorlek får vara 275 m². I praktiken innebär det att max två fastigheter kan bildas inom planområdet. Detta bedöms som lämpligt för bebyggelse om en villa eller ett parhus som planen möjliggör.

Fastighetsbildning

Fastigheten Böljerum 3:8 är i privat ägo. I gällande detaljplan är Böljerum 3:8 (planområdet) planlagd som småindustri men ändras nu till kvartersmark för bostäder och kontor.

Böljerum 3:8 är bildad genom avsöndring, vilket innebär att dess gränser inte är i laga ordning. Detta gäller mellan Böljerum 3:8 och Böljerum 3:63 samt mellan Böljerum 3:8 och Böljerum 3:11.

Befintliga byggnader inom planområdet tillhör Böljerum 3:8. Även om gränsen mellan Böljerum 3:8 och 3:63 inte är i laga ordning, förutsätts att gränsen i planområdets södra gräns följer utmed byggnads södra husliv (se plankartan). Denna intention fanns redan när gällande detaljplan upprättades, men fastighetsregleringen har i praktiken inte genomförts. Nämnda fastighetsreglering görs därför lämpligen i samband med genomförande av nu upprättad detaljplan.

Fastighetsgränsen mellan Böljerum 3:8 och 3:11 har förlagts utifrån den preliminära gräns som tolkats in i upprättad grundkarta. Gränsen är 10-15 cm från Böljerum 3:11:s husliv (se plankartan).

Då gränser tillkommit via avsöndring och inte är i laga ordning krävs en lantmäteriförrättning med genomförande av en fastighetsbestämning för att

rättsligt fastslå gränsers rätta lägen. Fastighetsbestämningen bör genomföras i samband med ovan beskrivna fastighetsreglering. För ett genomförande av ovanstående åtgärd krävs att ägaren till Böljerum 3:8 ansöker om en fastighetsreglering hos lantmäteriet.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Fastigheten Böljerum 3:8 är ansluten till det allmänna dricks- samt spillvattennätet. Om fastigheten delas på flera ägare/föreningar behövs ytterligare servisanslutningar. I dagsläget finns endast en.

Böljerum 3:8 bedöms dock ej vara ansluten till dagvattennätet. Bestämmelse "Taktvatten skall avledas ovan mark för infiltration inom tomtmark" har därför införts i planen. Enstaka stuprör som idag leder dagvatten direkt till havet behöver åtgärdas så att dagvattnet först infiltreras på tomtmark/landområde.

Uppvärmning kommer att ske med individuell lösning.

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.

Buller

Bullernivåerna från E22 samt Verkebacksvägen bedöms vara på nivåer som är acceptabla för bostadsändamål.

Geoteknik, förorenad mark, radon

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts. Se vidare under rubriken *Mark, vegetation, geoteknik*.

Då byggnaderna använts för verksamheter (träindustri/snickeri) och risker finns avseende eventuella föroreningar har planbestämmelse med villkor för startbesked införts på plankartan.

Området är utpekad som högriskområde för radon. På mark med hög risk för markradon bör radonsäkert byggande ske enligt Boverkets rekommendationer. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

Översvämningrisk

Med anledning av översvämningrisk har bestämmelse införts i planen. Se vidare under rubriken *Översvämningrisk, ras- och skredrisk*

Gator, parkering mm

Inga åtgärder torde behövas på Verkebacksvägen med anledning av aktuell planering. Noteras bör att marken inom befintligt vägområde idag utgörs av en slänt som från körbanan sänker sig ner till planområdet/fastighetsgräns till Böljerum 3:8. Mark torde på sikt lämpligast behöva fyllas upp inom planområdet mot vägområdet. I samband med detta kan även slänten inom vägområdet behöva fyllas ut för att få lämplig övergång mellan körbana och tomtmark. Åtminstone behövs detta åstadkommas vid en eventuell ny infart. Framtida avvattning från väg ska säkerställas i samband med marklov för upphöjning av marknivån inom Böljerum 3:8. De åtgärder som behövs för nämnda ändamål förutsätts bekostas av fastighetsägare till Böljerum 3:8.

Ny infart till planområdet kan komma att anordnas, se vidare under rubriken *Gatunät*.

Arkeologi

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

Byggnad mm

Byggnader kan komma att placeras med kort avstånd sinsemellan inom kvarteret. I bygglovskedet beaktas gällande brandskyddsregler avseende brandskydd. Se även under rubriken *Brandskydd* i planbeskrivningen.

Tekniska utredningar

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnadsavtal regleras mellan kommunen och fastighetsägare inom planområdet (Böljerum 3:8).

Nämnda fastighetsägare bekostar eventuella utredningar för planens genomförande.

Nämnda fastighetsägare bekostar erforderlig fastighetsreglering.

Kostnad för eventuell erforderlig fastighetsbestämning av oklara gränser betalas av ägarna till berörda fastigheter (Böljerum 3:8 samt angränsande fastigheter). Lantmäteriet beslutar om kostnadsfördelning.

Eventuella anslutningar till telenät/bredband och elnätanslutning bekostas av berörd fastighetsägare.

Eventuella ytterligare servisanslutningar för VA bekostas av berörd fastighetsägare.

Berörd fastighetsägare bekostar åtgärder inom vägområde för att åstadkomma lämplig avvattning och utformning av sluttning i samband med marklov för upphöjning av mark inom Böljerum 3:8.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Aktuellt planområde ligger i anslutning till vattnet/havet (Verkebäcksviken). Planområdet är sedan 1980 planlagt för "småindustri" ("Jm" i gällande plan).

Strandskyddslagen som trädde i kraft 1 augusti 2009 innebär att strandskyddsfrågan skall prövas varje gång en ny plan i strandskyddslagen skall ersätta en tidigare gällande plan – även om den tidigare planen inneburit att strandskyddet upphävts.

Strandskyddets två syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

För att det ska vara möjligt att uppföra nya byggnader m.m. inom strandskyddat område krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och att strandskyddets syften inte påverkas negativt.

Upphävet motiveras med följande skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planen bedöms omfattas av detta särskilda skäl, bl.a. enligt följande;

Aktuellt planområde är redan ianspråktaget av kvartersmark för **Jm**, *Småindustri* i gällande plan sedan 1980 (marken var bebyggd även långt innan detaljpanelägningen 1980). Större delen av planområdet är bebyggd tomt.

I nu upprättad detaljplan medges bostads-/kontorsändamål (område "**BK**, *Bostäder, Kontor*") istället för gällande detaljplans småindustri.

Inget vattenområde ingår i nu upprättad detaljplan.

Slutsats

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Tillgängligheten för allmänheten bedöms inte försämrats gentemot idag, då aktuell mark inte är allmänt tillgänglig.

Föreslagen detaljplans utformning bedöms sammantaget ej utgöra betydande påverkan på strand- och vattenmiljön.

Kommunen anser att ovanstående skäl är tillräckliga för att upphäva strandskyddet.

Ett upphävande av strandskyddet avses göras i samband med nu upprättad plan. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet då planen vinner laga kraft.

I planen anges bestämmelse angående upphävande av strandskyddet inom planområdet.

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