



VÄSTERVIKS  
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning  
Enheten för samhällsbyggnad  
Upprättad 2019-06-27 rev. 2019-11-12  
rev. 2019-12-20

ANTAGANDE: KF 2020-01-27  
LAGA KRAFT: 2020-03-02  
DETALJPLAN NR: Gy200302  
DNR: 2012/315-214



## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för  
Katedern 11 m.fl. Centrumkoppling och särskilt boende  
Gamleby, Västerviks kommun, Kalmar län**

<b>HANDLINGAR.....</b>	<b>4</b>
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner .....	4
<b>PLANPROCESSEN.....</b>	<b>5</b>
Samråd .....	5
Granskning .....	5
Antagande.....	5
Laga kraft .....	5
Hur samrådet genomförts .....	6
Hur granskningen genomförts .....	6
<b>PLANBESKRIVNING.....</b>	<b>7</b>
<b>PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE.....</b>	<b>7</b>
Bakgrund.....	7
Syfte .....	8
<b>PLANFÖRSLAG.....</b>	<b>8</b>
Områdesbeskrivning .....	8
Lägesbestämning .....	8
Areal.....	9
Markägoförhållanden .....	9
Planerad bebyggelse och markanvändning.....	10
Plankarta och bestämmelser .....	16
<b>PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>24</b>
Tidigare ställningstaganden .....	24
Intressen .....	27
Bebyggelse .....	29
Natur och rekreation .....	33
Gator och trafik.....	33
Parkering.....	34
Kollektivtrafik.....	35
Offentlig och kommersiell service .....	35
Mark, vegetation, geoteknik.....	36
Hälsa och säkerhet.....	37
Klimatanpassning.....	43
Teknisk försörjning.....	46
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>50</b>
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	50

Miljökonsekvenser .....	51
Sociala konsekvenser .....	54
Genomförandepåverkan.....	56
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....</b>	<b>59</b>
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>	<b>59</b>
Planförfarande .....	59
Tidplan .....	59
Genomförandetid .....	59
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	59
Avtal m.m.....	59
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....</b>	<b>60</b>
Fastighetsbildning .....	60
Ledningsrätt .....	60
Gemensamhetsanläggningar och utfartsservitut .....	61
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	61
<b>TEKNISKA FRÅGOR .....</b>	<b>63</b>
Teknisk försörjning.....	63
Buller.....	64
Brandskydd .....	64
Geoteknik.....	64
Förorenad mark .....	64
Radon.....	64
Gator, torg och parkering .....	64
Arkeologi.....	64
Tekniska utredningar .....	65
<b>EKONOMISKA FRÅGOR.....</b>	<b>65</b>
Plankostnadsavtal .....	65
Anslutningsavgifter .....	65
Marklösen .....	65
Utredningar.....	65
Byggnation och rivning .....	65
Markföroreningar .....	65
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....</b>	<b>66</b>
Strandskydd .....	66

## HANDLINGAR

---

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2019-12-20
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2019-12-20

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Granskningsutlåtande 2019-12-20
- Samrådsredogörelse, 2019-11-12
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-11-12
- Fastighetsförteckning, 2019-12-19

Bilagor

1. Rapport – Dimensionering av dagvattenflöden samt åtgärdsförslag, 2019-10-19
2. Kvalitativ riskbedömning, 2018-01-19
3. Trafikbullerutredning, 2019-10-02
4. Markundersökning, 2017-02-08
5. Utredning av lukt, ljus och buller, 2014-12-19
6. Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, MUR/GEO, 2014-10-17
7. Skyfallskartering Västervik-Gamleby, 2017-01-31
8. Rapport – Dagvattenhantering Västerviksvägen, Gamleby, 2019-10-24
9. Förundersökning i kvarteret Katedern, Gamleby – Arkeologisk förundersökning inom kvarteret Katedern 11, RAÄ 450, juni 2019
10. Västerviksvägen, Gamleby – Upprustning gata, utformningsförslag, 2019-11-21

## Detaljplan

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

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

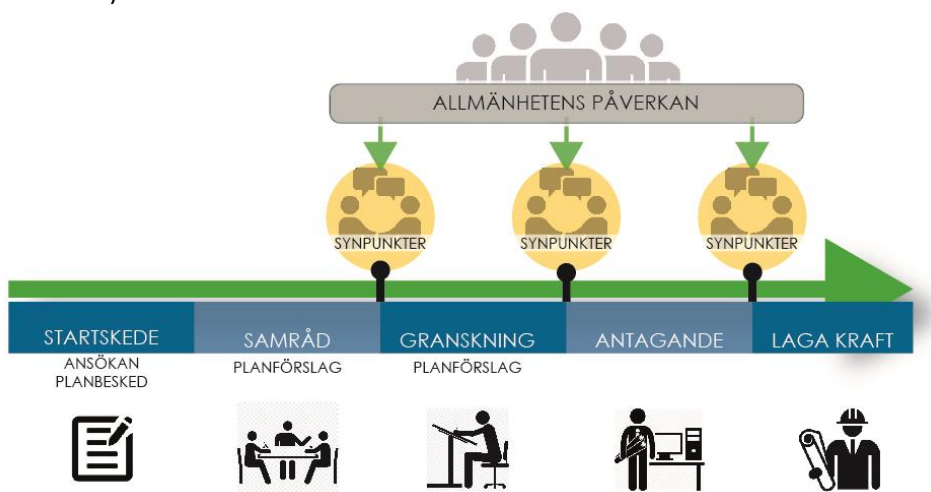
## Kontaktpersoner

Fanny Hansson  
Planarkitekt (planförfattare)  
E-post: fanny.hansson@vastervik.se  
Telefon: 0490- 25 40 84

Marcus Åberg  
Planarkitekt  
E-post: marcus.aberg@vastervik.se  
Telefon: 0490- 25 40 46

## PLANPROCESSEN

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



Figur 1. Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

### Samråd

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

### Granskning

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

### Antagande

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

### Laga kraft

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

## **Hur samrådet genomförts**

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, kungörelse i lokaltidning (Västervikstidningen och Vimmerbytidningen), information på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågick mellan 2019-06-28 och 2019-08-23.

Under samrådstiden fanns tjänstepersoner från kommunen tillgängliga på Gamleby köpcentrum 2019-07-09 för att visa upp planförslaget och svara på frågor.

Efter samrådet sammanställdes och besvarades alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse (se bilaga).

## **Hur granskningen genomförts**

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, kungörelse i lokaltidning (Västervikstidningen och Vimmerbytidningen), information på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Granskning pågick mellan 2019-11-15 och 2019-12-06.

Efter granskningen har ett granskningsutlåtande sammanställts där de skriftliga inkomna synpunkterna besvaras med kommunens ställningstagande (se bilaga).

# PLANBESKRIVNING

## PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

---

### Bakgrund

Tjust Fastigheter AB ansökte 2012 om en planändring av befintlig detaljplan för fastigheten Katedern 11, Åbyängskolan i Gamleby. Syftet var att ändra detaljplanen så att en till- och ombyggnad av skolan var möjlig. Under arbetet med detaljplanen fanns en tidspress att anta detaljplanen för att byggnadsarbetet så snabbt som möjligt skulle kunna ta vid.

För Åbyskolan var framtiden oviss om skolan skulle flyttas och vad byggnaderna skulle få för fortsatt användning. Denna ovisshet innebar en osäkerhet under planläggningen gällande vilken markanvändning den södra delen av fastigheten Katedern 11 skulle få i framtiden. Detta gjorde det svårt att utforma området närmast Västerviksvägen i detaljplanen. För den norra delen av fastigheten antogs en ny detaljplan vintern 2013. Den södra delen av fastigheten lämnades för ytterligare eftertanke.

2014, efter att beslutet hade fattats om att Åbyskolan skulle flyttas till en lokalisering längs Östra Ringvägen, fick samhällsbyggnadsenheten ett nytt planuppdrag för att planlägga de södra delarna av Katedern 11 tillsammans med Västerviksvägen.

Planförslaget tar sin utgångspunkt i Tjust Fastigheter AB:s framtagna förslag för en ny användning av de södra delarna av Katedern 11. Tänkt användning är en ny byggnad för särskilt boende och hälsocentral som ska lokaliseras på gräsplanen invid Västerviksvägen. I samband med planeringen för den nya byggnaden har även de resterande delarna av Katedern 11 setts över med förslag på upprustning med en ny parkmiljö framför herrgården samt en ny parkeringslösning.

Planförslaget omfattar även Västerviksvägen där en omgestaltning av gatan föreslås för att stärka kopplingen mellan Gamlebys två centrumbildningar; Torget och Gamleby köpcentrum. Politiskt och i kommunens strategiska dokument finns en vision om att knyta samman de två centrala knutpunkterna i Gamleby, Torget och Gamleby köpcentrum, och bilda en större och enhetligare centrumkärna i Gamleby. Den södra delen av Katedern 11 och Västerviksvägen ligger därmed i ett strategiskt läge mellan knutpunkterna och kan således bidra till att stärka kopplingen dem emellan. Den omgestaltning som föreslås för Västerviksvägen innebär att gatan smalnas av för att ge plats för en gång- och cykelväg, mer grönska, ny belysning, nya förbättrade hållplatslägen m.m.

Inom planområdet finns generellt ett behov av att modernisera planbestämmelserna och anpassa användningarna efter faktiska förhållanden. Exempelvis är Katedern 11 planlagt som område för allmännyttigt ändamål, en

bestämmelse som inte längre används i detaljplaner. Därtill är fastigheten belagd med en stor andel prickmark (mark som ej får bebyggas) som omöjliggör ytterligare exploatering inom området. Plansituationen som den ser ut försvårar och riskerar att förhindra utvecklingen av Gamlebys centrala delar. De äldre detaljplanerna med inaktuella bestämmelser ersätts genom planförslaget med moderna användningsbestämmelser och mer flexibla byggrätter för att möta nuvarande och kommande utvecklingsbehov.

Föreslagna åtgärder förutsätter att fördelningen mellan allmän platsmark och kvartersmark ses över i planen samt att genomförandeavtal tas fram.

## Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för byggnation av särskilt boende och hälsocentral invid Västerviksvägen. Planen ska även möjliggöra en omgestaltning av Västerviksvägen för att knyta samman Gamleby köpcentrum med Torget. Därtill ska parkeringsytan framför Åby herrgård förnyas och utvecklas till en parkmiljö och nya lokaliseringar för parkeringar ses över inom planområdet. Därutöver syftar planen till att ersätta äldre detaljplaner med en modern planläggning anpassad till dagens förutsättningar och behov.

# PLANFÖRSLAG

## Områdesbeskrivning



Figur 2. Planområdets lokalisering i Gamleby.

## Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Gamleby och ligger strategiskt mellan två knutpunkter; Gamleby köpcentrum och Torget. Mot norr gränsar planområdet mot resterande del av fastigheten Katedern 11 samt Katedern 12, som i och med detaljplanen Gy140110 planerats för ändamålen bostäder, centrum, skola,



hälsocentral och hälsocenter. I väster gränsar planområdet mot Gamleby köpcentrum och Karl-Erik Månssons torg, och i öst mot fastigheterna Gamleby 4:26, Gamleby 4:45, ett brokigt område längs Gamlebyån med olika typer av verksamheter. I söder gränsar planområdet mot Hagaområdet som mestadels utgörs av bostäder, med undantag av den bensinstation och bilservice med tillhörande bilförsäljning som ligger inom området och anges som bensinförsäljningsändamål i gällande detaljplan.

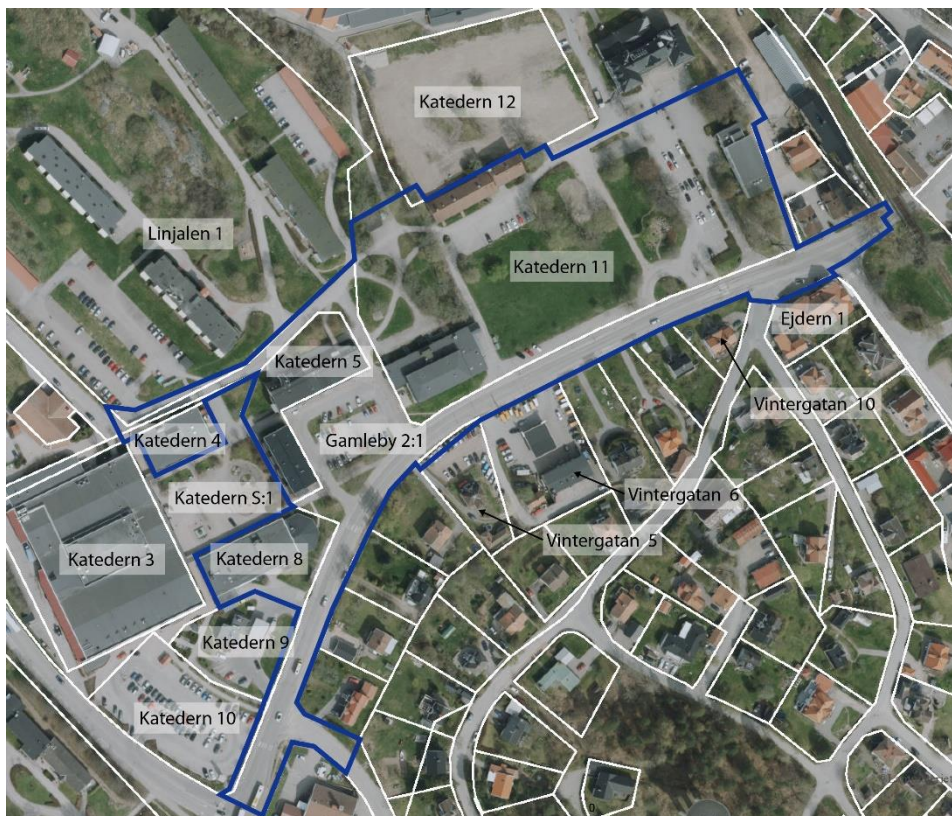
## Areal

Planområdet omfattar ca 3,6 ha.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar helt eller delvis följande fastigheter:

Katedern 11 (Tjust Fastigheter AB), Gamleby 2:1 (Västerviks kommun), Katedern 4 (Region Kalmar län), Katedern 5 (Västerviks Bostads AB), Katedern 8 (Tjustbygdens Sparbank), Katedern 9 (Qstar försäljning AB) Katedern 10 (Gamleby Köpcentrum AB), Katedern S:1 (delägare: Region Kalmar län, Tjustbygdens Sparbank och Gamleby köpcentrum AB, förvaltare: Region Kalmar län, Tjustbygdens Sparbank, Gamleby köpcentrum AB och 3KR ALVA 1 AB ), Linjalen 1 (Västerviks Bostads AB), Vintergatan 5 och 6 (Tjust Service-Center Invest AB), Vintergatan 10 (ägare privat).



Figur 3. Ortofotograf över planområdet med angivna fastigheter som delvis/helt ingår i eller gränsar till planområdet. Planområdet är markerat med blå kantlinje.

## **Planerad bebyggelse och markanvändning**

### **Bebyggelse**

#### *Katedern 11*

Fastigheten Katedern 11 ligger i Gamleby mellan två centrala knutpunkter (Torget och Gamleby köpcentrum) och planläggs med flexibel markanvändning som kan anpassas över tiden, likt planbestämmelserna för Katedern 12, norr om planområdet. Bestämmelserna för byggrätten för hälsocentral och särskilt boende är framtagna med utgångspunkt i detaljplanen norr om planområdet för att områdena ska kunna exploateras i ett fungerande sammanhang. Området i öster där aulabyggnaden ligger idag planläggs för centrum- och bostadsändamål för att göra byggrätten flexibel inför kommande behov och efterfrågan.

Projekteringen av byggnaden för särskilt boende och hälsocentral pågår. Det senaste arbetsmaterialet visar en byggnad med 1-2 våningar mot Västerviksvägen som sedan övergår i 3-4 våningar i suterräng som sträcker sig norrut i området (se *Figur 6*, *Figur 8* och *Figur 7*). I bottenplan ut mot Västerviksvägen ligger hälsocentralens lokaler lokaliserade. Övriga plan planeras för särskilt boende och lokaler för hemtjänsten. Byggnaden för särskilt boende och hälsocentral ska sammanlänkas med trygghetsboendet samt mat- och idrottssalen via förbindelsegångar för att möjliggöra transportvägar helt och hållet inomhus mellan de olika byggnaderna. Föreslagen byggnation förutsätter att den befintliga expeditjonsbyggnaden rivs för att ge utrymme för den nya byggnadsvolymen.

#### *Centrumområdet*

Del av centrumområdet planläggs med moderna bestämmelser för centrum och bostadsändamål i linje med nuvarande användningar och eventuellt kommande behov av omvandling i centrumområdet. För Katedern 4, 5 och 8 gäller att användningarna kan fördelas fritt i byggnaderna efter behov och önskemål. Riktlinjen för fastigheterna är dock att bottenvåningen bör användas för centrumändamål i första hand. Detta för att säkerställa områdets centrumkaraktär med lokaler i bottenplan som kan samspela med den offentliga miljön på Karl-Erik Månssons torg och ge det mer liv och rörelse.

### **Gatumiljöer**

#### *Katedern 11*

Från Västerviksvägen planeras två infarter till Katedern 11. En infart är lokaliserad centralt till området för att betjäna hälsocentral, särskilt boende, trygghetsboende, herrgården och aulan samt Åbyängskolan (se *Figur 4*). Det är många trafikslag som ska samsas kring denna infart; bilar (anställda, besökare, boende, hemtjänst m.m.), gående och cyklister, ambulans, leveransfordon och lastbilar m.m. och som behöver hanteras för att trafikflödena ska fungera på ett smidigt sätt inom Katedern 11, se vidare nedan.

Inom Katedern 11 kommer ambulansstrafik att bli aktuellt i huvudsak i koppling till hälsocentralen. Ambulanser hänvisas till huvudinfarten och har sedan en separat ambulanszon med möjlighet att vända runt vid ambulansintaget som är lokaliserat mot Västerviksvägen. Ambulanstrafik ska skiljas från övrig trafik inom området i mesta möjliga mån för att underlätta för ambulansflödet.

Inom Katedern 11 behöver även leveransfordon hanteras. En infart lokaliseras för detta ändamål mellan matsalens lastkaj och det särskilda boendet. Denna infart är avsedd för logistik och leveranser med lastkaj till matsalen och lastzoner i anslutning till varuintag, sophanteringsutrymmen m.m. för hälsocentralen och det särskilda boendet. Leveranser till hälsocentralen och det särskilda boendet kan också ske via huvudinfarten till området. Leveranser till trygghetsboendet, Åbyängskolan, aulan och herrgården sker via huvudinfarten.

Inom Katedern 11 ska gång- och cykeltrafikanter skiljas från motortrafiken med en separat gång- och cykelväg som löper längs infarten från Västerviksvägen fram till Åbyängskolan.

#### *Västerviksvägen och centrumområdet*

Västerviksvägen omgestaltas till stadsgata, vilket innebär smalare körfält, tillägget av en gång- och cykelväg längs norra sidan samt ytterligare grönska och ny infrastruktur (se *Figur 5* och bilaga 10). Utformningen av Västerviksvägen med avsmalnade körfält, förbättrade korsningar och styrning av infarternas lokaliseringar till Katedern 11 har setts över för att öka trafiksäkerheten i området.

Planförslaget innebär att en ny och väl tilltagen gång- och cykelbana kan anordnas. Gång- och cykelbanan planeras längs Västerviksvägens norra sida och ska byggas ut från korsningen Västerviksvägen – Åbyvägen till Torget. Längs Västerviksvägens södra sida ska gångvägen rustas upp.

Leveranser och logistik förväntas ske som tidigare.

En busshållplats planeras inom planområdet längs Västerviksvägen i direkt anslutning till hälsocentralens och det särskilda boendets planerade entréer. Busshållplatsen ersätter den nuvarande hållplatsen vid Åby herrgård, på Västerviksvägens norra sida, medan hållplatsen på södra sidan planeras vara kvar i befintligt läge. Busshållplatsen vid Gamleby köpcentrum på Västerviksvägens södra sida flyttas längre öster ut, medan hållplatsen på norra sidan avses vara kvar i samma läge.

## **Parkering**

### *Katedern 11*

I och med planförslaget omlokaliseras parkeringsplatserna som idag finns längs Västerviksvägen, framför expeditionsbyggnaden och framför herrgården inom området för att bättre tjäna verksamheterna och ge utrymme för goda grönstrukturlösningar. Parkeringar tillhandahålls på olika platser inom Katedern 11 för att försörja de olika verksamheterna, se *Figur 4*. Parkeringsplatserna gestaltas med fördel i genomsläppligt material och med inslag av grönska för att minska andelen hårdgjord yta samt för att underlätta dagvattnets infiltration inom området. Inslaget av grönska på parkeringsplatserna är också ett sätt att bidra till en mer inbjudande utemiljö inom området.

Parkeringarna inom området är i första hand inriktade på verksamheternas besökare och boende samt hemtjänstpersonal. Anställda hänvisas i första hand till parkeringar i områdets närhet. Parkeringsförslaget bygger på samnyttjande av den större centrala parkeringsplatsen. Dagtid är hälsocentralens besökare prioriterade, medan parkeringen kvällstid kan användas för besökare till övriga verksamheter och evenemang, exempelvis på Åby herrgård eller i aulan. Vid större evenemang hänvisas även besökare till omkringliggande parkeringar om inte parkeringarna inom området räcker till. För herrgården och trygghetsboendet finns särskilt avsatta parkeringsplatser i direkt närhet till byggnaderna. För området som helhet (med herrgården och trygghetsboendet inräknat) finns totalt ca 120 parkeringsplatser att tillgå.

Cykelparkeringar ska finnas på flertalet platser inom planområdet i koppling till de olika verksamheterna samt parkmiljön.

#### *Västerviksvägen och centrumområdet*

Inom planområdet planläggs befintlig allmän parkering väster om matsalsbyggnaden som fortsatt allmän parkering med undantag för en rad i den norra delen mot bebyggelsen på Katedern 5. Parkeringsytan närmast Katedern 5 är tänkt att regleras som kvartersmark för att ombesörja verksamheter och bostäder på Katedern 5 med parkeringsplatser för verksamhetsutövare och besökare. Parkeringsytans disponering och utformning som helhet (allmän plats och kvartersmark) ska åtgärdas för att tillskapa ytterligare parkeringsplatser, grönska samt ytor för dagvattenhantering.

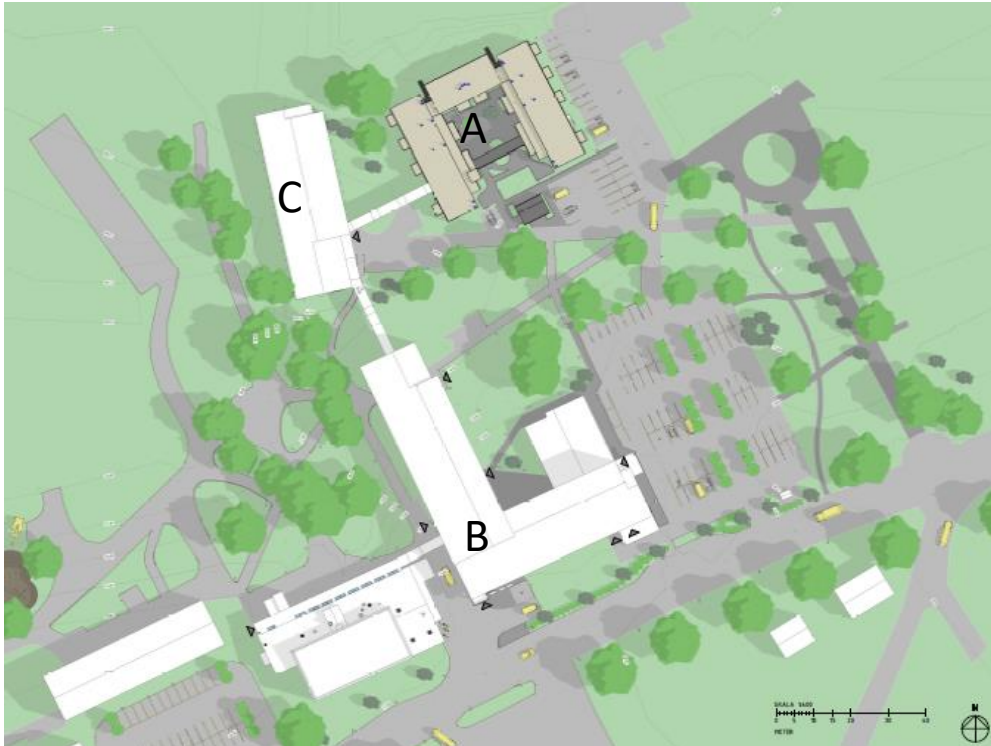
### **Rekreation och utemiljö**

#### *Katedern 11*

Planförslaget innebär att nuvarande gräsplan längs Västerviksvägen planläggs med byggrätt för bostäder-, centrum- och vårdändamål samt tekniska anläggningar. För att kompensera för det förlorade rekreativvärdet planeras en ny parkmiljö i östra delen av planområdet, vilket också ger herrgården en värdigare entré. För det särskilda boendet planeras särskilda utemiljöer anpassade efter de behov och krav som ställs på verksamheten se *Figur 4*.

#### *Västerviksvägen och centrumområdet*

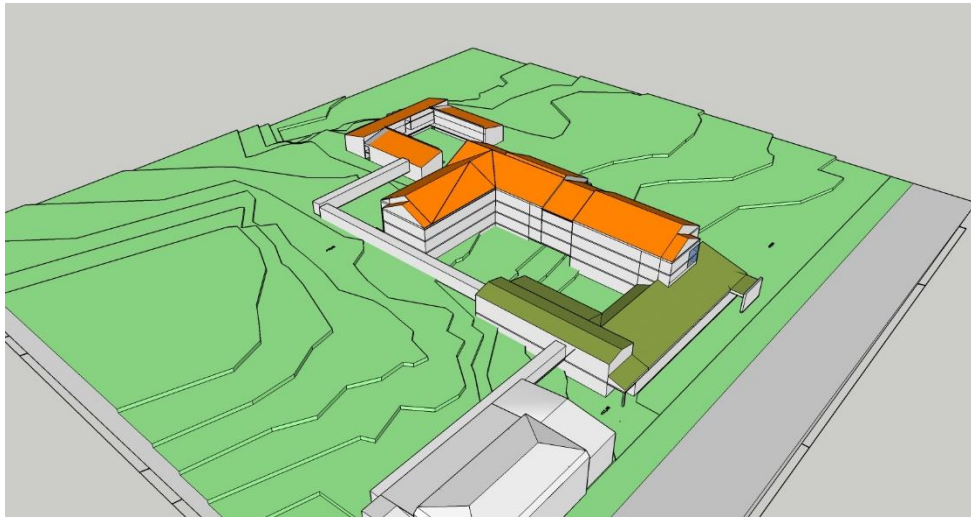
Västerviksvägen och parkeringsytan vid Katedern 5 saknar i dagsläget grönska i stor utsträckning. För dessa ytor finns stor potential att tillskapa mer grönska av hög kvalitet i det offentliga rummet som kan utgöra tilltalande miljöer för rekreation och avkoppling. Längs Västerviksvägen finns en mindre parkyta med sittmöjligheter, planteringar och träd som kommunen har ambitionen att rusta upp i samband med omgestaltningen av Västerviksvägen. För Västerviksvägen finns ett utformningsförslag med större andel grönska i form av planteringar och träd samt sittmöjligheter m.m. Se bilaga 10 och under rubriken *Gatumiljöer* ovan.



Figur 4. Situationsplan över utemiljöerna inom Katedern 11. A: trygghetsboende, B: hälsocentral och särskilt boende, C: särskilt boende. Sedan situationsplanen togs fram har byggnad C tagits bort och byggnad B fått en ny utformning, se figur 5, 6 och 7.



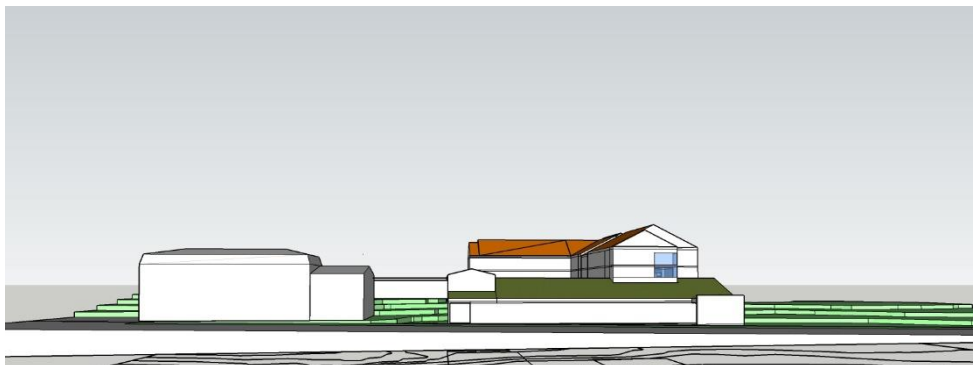
Figur 5. Gatusektion. Ny gestaltning av Västerviksvägen (se mer i bilaga 10).



Figur 6. 3D-illustration. Tidig skiss över planerad byggnation på Katedern 11.



Figur 7. 3D-illustration. Tidig skiss över planerad byggnation på Katedern 11. Vy från Västerviksvägen.



Figur 8. 3D-illustration. Tidig skiss över planerad byggnation på Katedern 11. Vy från kv. Vintergatan.



## Plankarta och bestämmelser

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Plankartan omfattar det område inom vilket detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter som medgivits. *Figur 9* är förslaget till plankarta för planområdet. Nedan följer en beskrivning av respektive bestämmelse och dess syfte.

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

##### GATA

##### Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning och är avsedd för både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Användningen inrymmer de vanliga arrangemangen av trafikordningar, trottoarer, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, kiosker med mera. Anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk ingår också i användningen.

Avsikten med området är att möjliggöra en omgestaltning av Västerviksvägen till stadsgata med avsmalning av körfält, gångbana, gång- och cykelväg, planteringar, hållplatser med mera. Kommunen är huvudman för gatan.

##### P-PLATS

##### Parkeringsplats

Bestämmelsen anger markanvändningen parkeringsplats och avser parkering för alla typer av fordon. Det kan handla om parkering för bussar, bilar, motorcyklar eller cyklar. Användningen innefattar komplement till parkeringsplatsen som till exempel parkeringsautomater, belysningsarmatur med mera, men även planteringar och gräsytor. I användningen ingår även anläggningar och byggnader som behövs för parkeringens skötsel och bruk.

Parkeringsplatsen ska inte användas för boendeparkering. Kommunen är huvudman för parkeringsplatsen.

##### PARK

##### Park

Användningen park innefattar alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. Parken är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.

Avsikten med bestämmelsen är att säkerställa att marken utgörs av park och att kommunen är huvudman för den.



Idag ingår området i kvartersmark. Parken planeras bli en anlagd park med lämpliga komplement. Parkytan blir särskilt viktig för att kompensera för den grönyta som försvinner längs Västerviksvägen i och med byggrätten för bostäder-, centrum- och vårdändamål samt tekniska anläggningar.

## Kvartersmark

BC

CB

### Bostäder och centrum

Användningarna BC/CB gäller för fastigheterna Katedern 4, 5, 8 och del av Katedern 11 (aulabyggnaden) samt del av Gamleby 2:1 (del av Västerviksvägen) och medger användningarna Bostäder och Centrum.

#### *Bostäder*

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 gruppboenden, 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, både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. 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, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

#### *Centrum*

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som hälsocentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom centrum. Bestämmelsen centrum är

flexibelt formulerad för att kunna medge en bredd av användningar som innefattar nuvarande användningar och kan anpassas till behov och efterfrågan över tid.

#### *Katedern 4, 5 och 8*

Inom Katedern 4 och 8 är användningen idag centrumändamål. Bostäder kan bli aktuellt inom dessa fastigheter beroende av efterfrågan. Inom fastigheten Katedern 5 är det idag flerfamiljshus med verksamheter i bottenplan. Användningsbestämmelserna BC/CB medger befintlig användning av byggnaderna, men öppnar också för en ändrad fördelning mellan användningarna. Exempelvis skulle hela byggnaderna kunna bli bostäder om bottenplan inte längre är aktuell för verksamhetslokaler. Med tanke på att fastigheterna ligger i direkt anslutning till centrum bedöms det dock som lämpligt att i första hand bevara strukturen med verksamheter i bottenplan, vilket är typiskt för centrumområden. Detta gäller särskilt Katedern 4 och 8 som angränsar till Gamleby köpcentrum och Karl-Erik Månssons torg. Genom att behålla verksamheter i bottenplan kan den publika kopplingen till torget bibehållas och bidra till mer liv och rörelse i den offentliga miljön.

#### *Katedern 11*

Inom den del av Katedern 11 som omfattas av användningen CB finns en aulabyggnad som används för centrumändamål. Användningen medger att aulabyggnaden fortsatt har samma funktion, men ger också utrymme för att berört område ska kunna få användningen bostäder om så skulle bli aktuellt. Användningen bostäder medger olika typer av bostäder för att ge en flexibilitet inför framtida behov.

#### *Del av Gamleby 2:1*

Användningarna bostäder och centrum omfattar del av Västerviksvägen med syftet att reglera om gränsen mellan allmän plats (Gamleby 2:1) och kvartersmark (Ejdern 1). För att få en mer funktionell avgränsning där allmän plats i form av gång- och cykelväg skiljs från kvartersmark i form av parkering och plantering, flyttas användningsgränsen något norrut i förhållande till nuvarande fastighetsgräns. Kvartersmarken beläggs med prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad inom berört område, se vidare under rubriken *Omfattning*. Området är inte lämpligt att bebygga eftersom byggnader skulle kunna skymma sikten i gatukorsningen och försämra trafiksäkerhetsförhållandena i området.

BCD<sub>1</sub>E

### **Bostäder, centrum, vård med undantag för kriminalvård och tekniska anläggningar**

Bestämmelsen medger användningarna bostäder, centrum, vård med undantag för kriminalvård och tekniska anläggningar. För beskrivning av användningarna bostäder och centrum, se ovan.

#### *Vård*

Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor som bedrivs i särskilda lokaler. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso- och sjukvård. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldrevård, sjukhus, hälsocentral eller psykisk vård. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Även kriminalvård ingår normalt i bestämmelsen, men har uteslutits, då det inte bedöms vara aktuellt inom planområdet. Även sådan verksamhet som kompletterar den huvudsakliga användningen ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

#### *Tekniska anläggningar*

Användningen tekniska anläggningar innefattar både offentliga och privata anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele, radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning.

#### *Katedern 11*

Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra för de planerade användningarna inom Katedern 11; särskilt boende och hälsocentral med tillhörande komplement, men också att skapa en flexibilitet inför framtida behov.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

### **Utformning**

#### **Utfart**

##### **Utfart får anordnas**

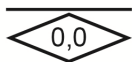
Egenskapen utfart reglerar att utfart får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra transporter till och från kvartermarken (idag aulabyggnaden) genom parkytan (allmän plats). Ytan som avsatts motsvarar en del av den yta som idag används för ändamålet. Då del av Katedern 11 övergår från kvartermark till allmän plats behövs

bestämmelsen för att tydliggöra och säkerställa att lämplig utfart från kvartersmarken finns tillgänglig.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

### **Omfattning**

Generellt inom planområdet har bebyggandets omfattning på marken begränsats genom användningsområdenas avgränsning samt prickmark och korsmark. För Katedern 11 har bestämmelse om andel hårdgjord yta lagts till. Bebyggandets omfattning i höjdled har genomgående hanterats med nockhöjder.



### **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter**

Nockhöjd används för att reglera hur hög bebyggelsen får vara. Det finns ingen definition av nockhöjd i plan- och byggförfordningen eller i någon annan författning. För att tydliggöra i denna plan vad kommunen här avser med begreppet nockhöjd innebär det en horisontell skärning mellan två från varandra lutande takfall.

Nockhöjderna är anpassade efter befintlig bebyggelse med något utökade höjder för Katedern 8 och Katedern 11 (gäller endast inom ny byggrätt för särskilt boende och hälsocentral, ej mat- och idrottssalen eller aulan).

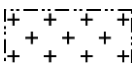
Nockhöjderna är anpassade till befintlig bebyggelsestruktur och skala.

### *Katedern 8*

För Katedern 8 medges i gällande detaljplan 1 vånings byggnadshöjd. Nuvarande planförslag medger en nockhöjd motsvarande 2 våningar. Detta bedöms som rimligt då byggnaderna kring Katedern 8 (Katedern 4 och 5) är 2-3 våningar höga.

### *Katedern 11*

Den nya byggrätten inom Katedern 11 medger en nockhöjd på 15,0 meter respektive 18,5 meter, vilket motsvarar 3-4 våningar. Tillåten nockhöjd på Katedern 11 är anpassad till den intilliggande mat- och idrottssalens höjd för att samspela med befintlig skala i bebyggelsemiljön. Genom föreslagen höjdsättning trappas bebyggelsens höjder ned från Katedern 11 med 3-4 våningar bort mot Gamleby köpcentrum som är 1 våning högt.



### **Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse för användningarna BCD<sub>1</sub>E**

Egenskapen (benämnd korsmark) reglerar att marken inte får förses med annan byggnad än kompletterande bebyggelse till användningarna BCD<sub>1</sub>E. Kompletterande bebyggelse kan exempelvis vara förråd, garage, miljöhus,

transformatorstation m.m. Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk. På korsmark är det alltså tillåtet att uppföra anläggningar som till exempel altan och parkering.

#### *Katedern 11*

Bestämmelsen används inom planområdet för att säkerställa att marken inte används för huvudbyggnader, men att det ändå går att vid behov uppföra kompletterande bebyggelse. Detta gäller inom Katedern 11 i ett begränsat område längs Västerviksvägen.



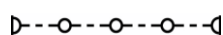
#### **Marken får inte förses med byggnad**

Egenskapen (benämnd prickmark) reglerar att marken inte får förses med byggnad. På prickmarken är det tillåtet att uppföra andra anläggningar som till exempel parkering. Inom prickad mark får vid behov murar eller andra anordningar uppföras som kan behövas för att hantera marknivåer på ett lämpligt sätt. Detta gäller exempelvis i gränsen mellan Katedern 11 och Västerviksvägen. Noterbart är att hantering av marknivåer som kräver murar är bygglovspliktigt.

Prickmarken används inom planområdet i flera syften:

- För att säkerställa att marken förblir oexploaterad.
- För att säkerställa lämpligt avstånd mellan bebyggelse och gata. Detta gäller generellt längs Västerviksvägen (Katedern 8 och 11 samt del av Gamleby 2:1). Prickmarkens bredd varierar då den anpassats till befintliga förhållanden.
- För att säkerställa skyddsavstånd till riskobjekt (bensinstationen). Detta gäller inom Katedern 11 där extra prickmark tagits till mot Västerviksvägen.
- För att säkerställa markåtkomst för åtgärder inom u-områden (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Detta gäller inom Katedern 11 och 8.

#### **Utfart**



#### **Utfart får inte anordnas**

Egenskapen syftar till att begränsa utfarter mot Västerviksvägen. Detta för att koncentrera trafikflöden till ett fåtal utfarter och därmed bidra till ökad trafiksäkerhet i området. Befintliga utfarter kvarstår med en mindre justering av huvudinfarten till Katedern 11.

#### **Mark**

n1

#### **Parkering får anordnas**

Egenskapen innebär att parkering får anordnas inom angiven egenskapsyta. Egenskapen anvisar ett område som

bedöms som lämpligt för besöksparkering, alternativt boendeparkering för Katedern 5. Befintlig parkering (allmän plats) används till viss del för privata parkeringar kopplade till Katedern 5. Planförslaget innebär att del av den allmänna parkeringen övergår till kvartersmark för privat ändamål. På så sätt ska det tydligt skiljas på allmän och privat parkering.

## Utförande

**Endast 80% procent av användningsytan BCD<sub>1</sub>E får hårdgöras.**

*Katedern 11*

Bestämmelsen anger en största andel markyta som får hårdgöras av användningsytan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en lämplig andel genomsläpplig yta för att bibehålla grönstruktur, rekreativvärden samt ytor för dagvattenhantering inom Katedern 11. Hårdgjorda ytor kan exempelvis vara ytor som är asfalterade, stenlagda eller grusade. 80% av användningsytan är ca 11 360 kvm.

b<sub>1</sub>

**Minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot Västerviksvägen.**

*Katedern 11*

Bestämmelsen anger att det måste finnas minst en utrymningsväg som inte vetter mot Västerviksvägen. Detta är en bestämmelse som införts som säkerhetsåtgärd för att det ska säkerställas att det vid en eventuell olycka i koppling till bensinstationen på Vintergatan 6 eller Västerviksvägen, finns en tillgänglig utrymningsväg i alternativ riktning.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

**Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.**

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

Planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av det område som berörs. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken till förmån för ett allmännyttigt ändamål. Ändamålet kan exempelvis vara underjordiska ledningar.

u<sub>1</sub>

### Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till att säkerställa markåtkomst till områden där allmännyttiga underjordiska ledningar är lokaliserade eller kan behöva lokaliseras i framtiden. Detta för att möjliggöra underhåll vid behov. Denna bestämmelse omfattar delar av Katedern 11 och del av Katedern 8. I samtliga fall berör u-områdena befintliga ledningar.

## Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g<sub>1</sub>

### Markreservat för gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggningar är en administrativ bestämmelse som anger att ett område eller utrymme ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Genom en sådan planbestämmelse visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt. Denna bestämmelse omfattar en del av Katedern 11 där ett område avsatts för att hantera ett potentiellt gemensamt behov av tillfartsväg, parkering m.m. (se vidare under rubriken *Gemensamhetsanläggningar och utfartsservitut*). Befintliga fastigheter som berörs är Katedern 11 och Katedern 12.

## Strandskydd

### Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet från den dag planen vinner laga kraft.

Upphävande av strandskydd är en administrativ bestämmelse som anger var strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Planområdets östra del omfattas av strandskyddet som gäller för Gamlebyån (100 meter). Planförslaget innebär att strandskyddet som omfattar planområdet upphävs. Se vidare kring särskilda skäl för upphävande av strandskyddet under rubriken *Strandskydd*.

## Ändrad lovplikt

a<sub>1</sub>

**Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.**

*Katedern 11*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelsen om högsta andel hårdgjord yta efterföljs. Bestämmelsen innebär att det kommer att krävas marklov för hårdgörande av yta som försämrar markens genomsläpplighet inom större delarna av Katedern 11. Hårdgjorda ytor kan exempelvis vara ytor som är asfalterade, stenlagda eller grusade.

## PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

---

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

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

I översiktsplanens inriktningsmål anges att den fysiska planeringen ska verka för att det tillskapas varierande, attraktiva och trygga bostadsområden som tillgodoser människors behov oavsett ålder och livssituation. Gällande bebyggelseutveckling anges i översiktsplanen att bebyggelse främst bör tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden på ett sådant sätt att unik kultur- och naturmiljö skyddas och att hänsyn tas till grön- och blåytor för de boende.

Gällande kommunens offentliga rum och tillgänglighet anges att stadens offentliga rum ska ge förutsättningar för spännande möten och evenemang. Mötesplatser i det offentliga rummet ska ha god tillgänglighet och möjligheterna till vardagsmotion ska vara stora. I Västerviks kommun ska det finnas goda och hållbara kommunikationer. Det ska vara enkelt att ta sig fram med cykel, och det ska vara enkelt att pendla till skola och arbete med kollektivtrafik.

I den fördjupade tätortsstudien för Gamleby från 1990 anges de västra delarna av planområdet som centrum, vilket överensstämmer med dagens användning. Östra delarna av planområdet anges som allmänt ändamål, större skolanläggningar. Markanvändningen allmänt ändamål är inaktuell och används inte längre i detaljplaner. Dessutom är skolverksamheten flyttad från området. Det finns således ett behov av att ta fram en plan för nya användningar inom planområdet.

Det pågår ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Gamleby som ska ersätta den fördjupade tätortsstudien i de delar som berör Gamleby. I förslaget till FÖP för Gamleby pekas området för det särskilda



boendet och hälsocentralen ut som utvecklingsområde för bostäder. Stråket mellan Gamleby köpcentrum och Torget pekas ut som utvecklingsstråk.

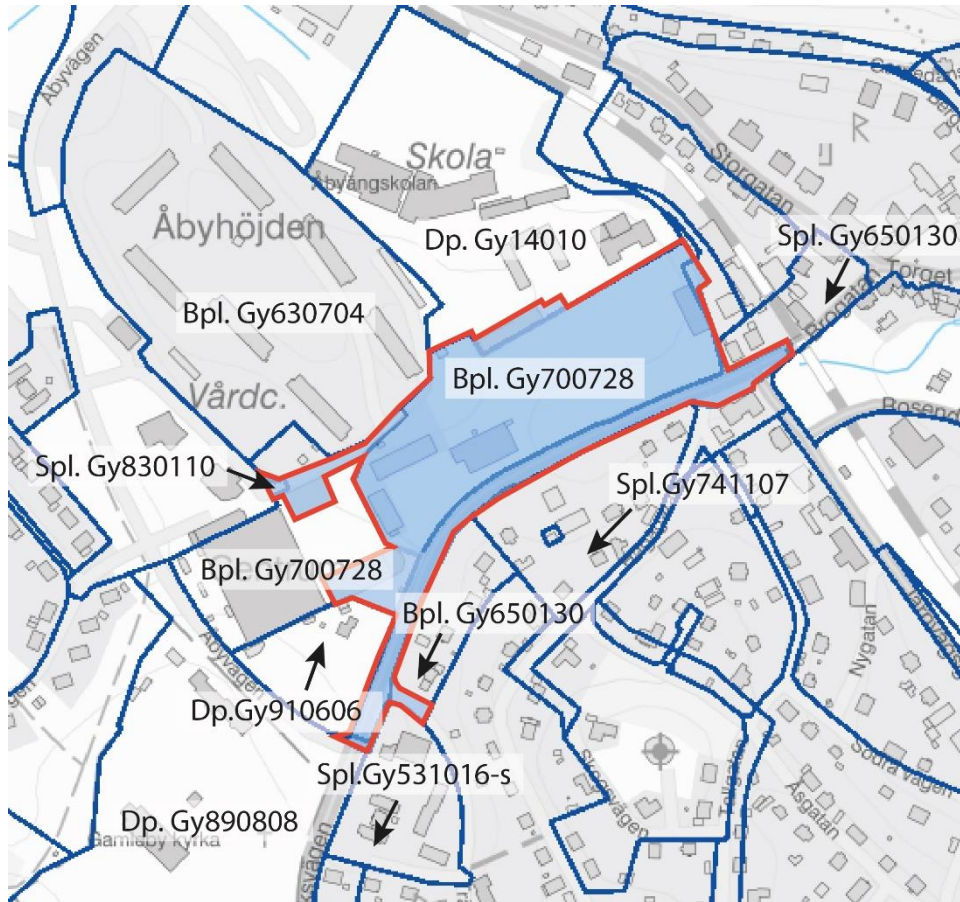
Planförslaget bedöms vara i linje med intentionerna i såväl översiktsplan som förslag till fördjupad översiktsplan för Gamleby.

## Detaljplaner

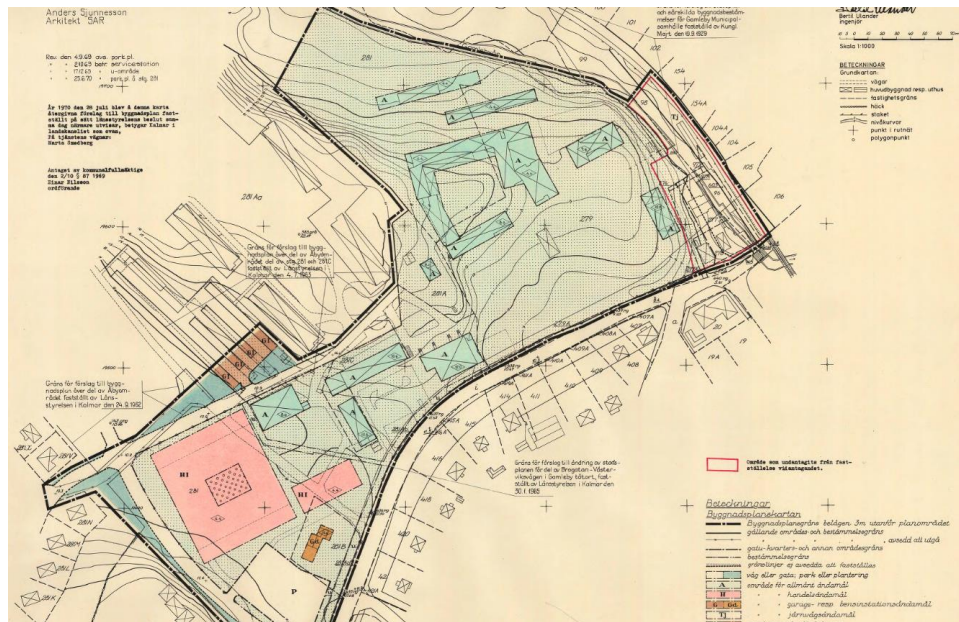
För det aktuella detaljplanområdet gäller (se även *Figur 10* nedan):

- För del av fastigheten Gamleby 2:1 (Västerviksvägen) samt del av Vintergatan 5-6 och 10 gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Brogatan – Västerviksvägen i Gamleby tätort, 1964-11-03 (Bpl.Gy650130)*, där Västerviksvägen och delar av Vintergatan 5-6 och 10 är planlagda som allmän plats, gata.
- För del av fastigheten Katedern 11, del av Linjalen 1 samt del av Gamleby 2:1, Katedern 4, Katedern 5 och del av Katedern 8 gäller *Förslag till byggnadsplan för Gamleby centrum, Åby, 1969-10-02 (Bpl.Gy700728)*. I planen regleras Katedern 11 samt Katedern 4 och 5 som *område för allmänt ändamål* samt i stor utsträckning med bestämmelsen *mark som icke får bebyggas*, vilket i praktiken innebär att områdets byggrätt är begränsad. För området gäller även en bestämmelse i form av *utfartsförbud* mot delar av Västerviksvägen. Del av Linjalen 1 regleras som gata och parkering. Del av Katedern 8 regleras för handelsändamål. Del av Gamleby 2:1 regleras som gata (Bondevägen) och mark som icke får bebyggas (parkeringsytan vid Katedern 5).
- För del av Katedern 8 gäller *Detaljplan för Katedern 10 m.fl. (Dp.Gy910606)*. Fastigheten är i sydvästra delen planlagd för handelsändamål.
- För del av Gamleby 2:1 (Bondevägen), gäller *Förslag till stadsplan, del av stg 281 m.fl. (Spl.Gy830110)*. Bondevägen är planlagd som allmän plats, gata.
- För del av Gamleby 2:1 (Västerviksvägen) gäller *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen, Gamleby kyrkogård stg 585A m.fl. (Dp.Gy890808)*. Västerviksvägen är planlagd som allmän plats, gata

Ingen påverkan förväntas ske på andra planer och program.



Figur 10. Planer som berörs av den nya detaljplanen samt angränsande detaljplaner.



Figur 11. Utdrag från plankartan som gäller för större delarna av planområdet (Bpl. Gy700728).

## **Planuppdrag och övriga kommunala beslut**

Kommunstyrelsen gav 2018-12-10 § 442 samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Katedern 11 m.fl.

I kommunens förslag till investeringsbudget för 2019 finns medel avsatta (500 tkr) för ombyggnation av Västerviksvägen samt i långsiktig plan 2,5 mkr 2020 och 0,5 mkr 2021. För ombyggnad av park och grönytor finns i långsiktig plan 2,0 mkr 2021.

## **Intressen**

### **Riksintressen**

Riksintressen syftar till att värna vissa egenskaper eller värden hos ett mark- eller vattenområde. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intressena. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkten vid bedömningen av om en åtgärd kan anses medföra en påtaglig skada.

Del av området innefattande Aulabyggnaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövärden "H95 Gamleby och Lofta" enligt 3 kap MB.

Riksintresseområdet innefattar odlingslandskapet med herrgårdar och bronsålderslämningar, Gamlebys gatunät och tomtstruktur med medeltida ursprung samt trähusbebyggelsen och hamnen som speglar samhällets industriella utveckling från 1800-talet.

Planområdet ligger även inom riksintresse för obruten kust "Smålands skärgård – Simpevarp samt Öland" och kustturism och friluftsliv samt rörligt friluftsliv "Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland" enligt 4 kap MB.

Planförslaget omfattar inget av de värden som berörs av riksintressebeskrivningen för kulturmiljövärden (se även vidare under rubrikerna *Kulturmiljöprogram* och *Fornlämningar*). Planområdet ligger i de centrala delarna av Gamleby i ett redan exploaterat område och förslaget genomförande bedöms inte få någon negativ inverkan på riksintressena för kustturism och friluftsliv. Områdets planerade upprustning kan snarare ses som ett positivt tillskott till riksintressena, med nya rekreationsytor samt en förbättrad tillgänglighet och koppling mellan olika sevärdheter och upplevelser i Gamleby.

### **Natura 2000- område och naturreservat**

Planområdet omfattas ej av natura-2000 område eller naturreservat.

### **Strandskydd**

Strandskyddet omfattar de östra delarna av planområdet, men är upphävt sedan tidigare. 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 under rubriken *ADMINISTRATIVA FRÅGOR*.

## **Kulturmiljöprogram**

Planområdet ligger i anslutning till de äldre centrala delarna av Gamleby som är utpekade i kommunens kulturminnesvårdsprogram från 1986.

Det pågår ett arbete med att ta fram ett nytt kulturmiljöprogram för Västerviks kommun. Även i det nya programmet pekas de äldre centrala delarna av Gamleby ut som kärnområde med kulturmiljövården, där Åby herrgård som ligger strax utanför planområdet och aulabyggnaden inom planområdet ingår. I kärnområdet ingår Riksintresse H 95B Gamleby för kulturmiljövården samt också till stora delar fornlämning Gamleby 450:1, stadslager.

Kärnområdesbeskrivningen berör i huvudsak bebyggelsemiljön kring Torget med medeltida ursprung som är den ursprungliga platsen för Gamlebys uppkomst och utveckling. I övrigt lyfts Åby herrgård fram som av betydelse för Gamlebys utveckling, en märkesbyggnad som visar på hur viktiga maktfunktioner i samhället koncentrerats till området. Åby herrgård är en av flera företeelser som inte uttryckligen identifierats som uttryck för riksintresset, men som i förslaget till nytt kulturmiljöprogram bedöms vara viktig för kärnområdets kulturmiljö. Herrgården är i gällande detaljplan skyddad med q-bestämmelse som anger att byggnaden inte får rivas eller till sin karaktär förvanskas. I planförslaget föreslås befintlig parkering framför herrgården ersättas med en parkmiljö som ger herrgården en värdigare entré med koppling tillbaka i tiden till äldre strukturer då herrgården frontades av en parkmiljö (se *Figur 12*). Detta bedöms vara en positiv utveckling för kulturmiljön. Aulabyggnaden som ingår i planområdet omnämns inte i förslaget till nytt kulturmiljöprogram och bedöms därmed inte vara av särskilt värde för kärnområdet eller kulturmiljön. Planförslaget bedöms inte få en negativ påverkan på de utpekade kulturmiljövårderna, se vidare under rubriken *Fornlämningar*.

## **Fornlämningar**

Östra delen av planområdet ligger inom fornlämningsområdet RAÄ Gamleby 450:1, stadslager. Fornlämningen beskrivs som "område där kulturlager kan väntas påträffas från medeltid, 1500- och 1600 tal".

Alla markingrepp i fornlämningsområdet är tillståndspliktiga och ska samrådas med länsstyrelsen. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet skall arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, omedelbart avbytas och Länsstyrelsen underrättas.

### *Arkeologisk förundersökning*

Under våren 2019 genomfördes en arkeologisk förundersökning inom Katedern 11 (Västerviks Muséum). Vid förundersökningen upptogs 11 schakt om sammanlagt 290 m<sup>2</sup>. I schakten framkom endast påförda massor, täckdiken och fynd av 1800-talskaraktär. Inga ytterligare arkeologiska åtgärder förordas inom ärendet.

## Bebyggelse

### Historik

Planområdet utgjordes till en början av Åby gårds ägor med åker- och ängsmarker och verksamheter längs Gamlebyån. 1915 såldes Åby gård till Gamleby kommun och större delarna av området har sedan dess varit avsatta för centrumändamål samt allmänt ändamål med huvudanvändningen skolverksamhet.

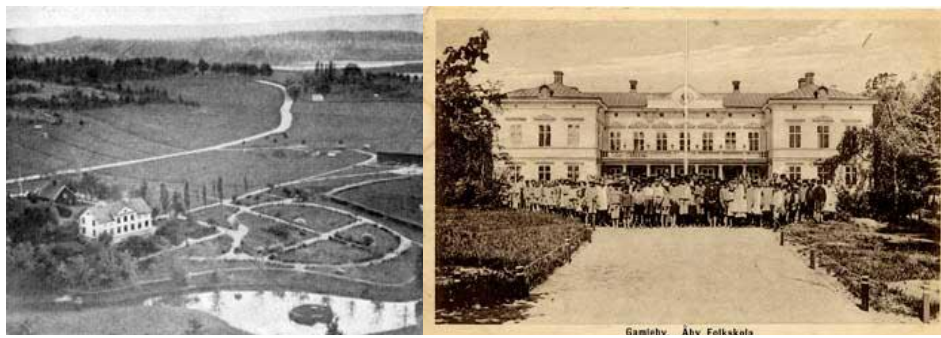
Södra delarna av Katedern 11 har använts av skolverksamheten fram till 2015, då högstadiet flyttades till sin nuvarande lokalisering längs Östra Ringvägen.

Nuvarande centrumområde med byggnaderna på fastigheterna Katedern 4, 5 och 8 samt Gamleby köpcentrum tillkom mellan 1950-1970, och blev då ett nytt handels- och bostadsområde i Gamleby.

### Nuvarande bebyggelse och markanvändning

#### Åby herrgård

Strax norr om planområdet ligger Åby herrgård vilken uppfördes av H Cornelius 1873-74 efter ritningar av en arkitekt från Stockholm. Innan dess fanns en mindre huvudbyggnad med tillhörande flyglar på platsen. På gamla foton syns trädgårdsanläggningar både framför och bakom huvudbyggnaden (se *Figur 12*). 1915 såldes Åby gård till Gamleby kommun och byggdes om till skola. Sedan 1987 är Åby herrgård fritidsgård och idag inryms även Gamleby bibliotek och konferenslokaler i byggnaden (se *Bild 1*). Det pågår en utredning för att eventuellt flytta verksamheterna i herrgården till alternativ lokalisering.



*Figur 12. T.h. Äldre foto över Åby herrgård med omkringliggande ägor.  
T.v. Äldre foto över Åby herrgård med framförliggande parkmiljö.*

#### Aulan

Sydöst om Åby herrgård ligger en byggnad som inrymmer aula/bio på det övre planet och lokaler i källarplan. Lokalerna i källarplan har tidigare använts som undervisningslokaler för skolverksamheten. Idag har Tjust bio sin verksamhet i byggnaden. Aulans fasader är klädda i beige puts och vit plåt med större fönsterpartier längs biosalens långsidor och tak av plåt (se *Bild 2*).



*Bild 1. Åby herrgård med café och konferenslokaler i bottenplan och Gamleby bibliotek på andra våningen.*



*Bild 2. Aulabyggnaden.*

### *Matsal/gympasal*

I sydväst invid Västerviksvägen finns en byggnad som inrymmer kök och matsal i bottenvåningen och gymnastiksal på andra våningen (se *Bild 3*). Dagtid används byggnaden som matsal och gymnastiksal för mellanstadieeleverna på Åbyängskolan. Kvällstid används gymnastiksalen av en idrottsförening. Denna byggnad är tänkt att förbindas med den nya byggnaden för hälsocentral och särskilt boende via en övertäckt gångbro, se *Figur 6*. under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning*.



*Bild 3. Byggnaden med matsal i bottenplan och gymnastiksal på andra våningen.*

#### *Trygghetsboende, särskilt boende och hälsocentral*

Norr om planområdet låg tidigare Åbyskolans huvudbyggnad. Skolverksamheten har sedan en tid omlokiserats och huvudbyggnaden är riven. Kvar finns endast expeditionsbyggnaden som inrymmer skyddsrum samt administrationslokaler. Det pågår byggnation av ett trygghetsboende samt projektering för särskilt boende och hälsocentral på platsen där skolbyggnaderna tidigare låg. Projektering och byggnationen av det särskilda boendet och hälsocentralen ska samordnas med övrig byggnation mot Västerviksvägen.

Planerad byggnation enligt gällande förslag innebär att expeditionsbyggnaden rivs. Byggnaden för särskilt boende och hälsocentral sträcker sig norrut och sammankopplas med trygghetsboendet och matsalen via övertäckta gångbroar (se *Figur 6* under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning*).

#### *Katedern 4, 5 och 8*

Katedern 4, 5 och 8 ramar tillsammans med Gamleby köpcentrum in Karl-Erik Månssons torg. Byggnaderna uppfördes mellan 1950-1970.

Katedern 4 utgörs av en tvåvåningsbyggnad med ljus fasad och röda detaljer som inrymmer Gamleby hälsocentral (se *Bild 4*). Planförslaget innebär att hälsocentralen kommer att flyttas till nya lokaler på Katedern 11. Katedern 4 kommer därmed att få en ny användning efter flytten av hälsocentralen. Ny användning är inte bestämd.



*Bild 4. Nuvarande hälsocentral på fastigheten Katedern 4 vid Karl-Erik Månssons torg. De gula byggnaderna på Katedern 5 syns i bakgrunden.*



*Bild 5. Byggnaderna på Katedern 5 med verksamheter i bottenplan och bostäder på de övre planen samt framförliggande allmänna parkeringsplats.*

Katedern 5 utgörs av två flerfamiljshus i gul puts i tre våningar med verksamheter i bottenplan. Byggnadernas entréer vänder sig tillsammans med matsalen mot parkeringsplatsen som ramas in av byggnaderna. I bottenplan finns leksaksaffär och klädesbutik, lokalkontor för Bostadsbolaget samt tandläkarmottagning. Se *Bild 5*.

Katedern 8 utgörs av en envåningsbyggnad med ljus fasad och röda detaljer som inrymmer bankkontor samt utställningslokaler m.m. Se *Bild 6*.





Bild 6. Byggnaden på Katedern 8 till vänster och Gamleby köpcentrum rakt fram i bild som ramar in Karl-Erik Månssons torg tillsammans med hälsocentralen som skymtar till höger i bild.

## Natur och rekreation

Inom planområdet finns idag relativt goda rekreativsmöjligheter och utemiljöer för allmänheten. Katedern 11 innefattar flera grönytor, allt från gräsmattor, planteringar, träd och buskar, större öppna gräsytor, parkyta med konstverk och mindre mer oordnade ytor.

Västerviksvägen och centrumområdet med Karl-Erik Månssons torg saknar i dagsläget grönska i stor utsträckning, men mindre områden med grönska som planteringar och träd finns i området.

I planområdets direkta närhet finns Unos park och Åbyängskolans aktivitetsyta med gräsplaner och lekplats samt andra mindre rekreativsytor.

## Gator och trafik

Samtliga delar av planområdet nås via infarter från Västerviksvägen som via Hallingebergsvägen och Odensvivägen ansluter till E22.

Gångbana finns på båda sidor om Västerviksvägen. Anordnad cykelbana saknas i dagsläget längs Västerviksvägen där cykeltrafikanterna får samsas med gångtrafikanterna på trottoaren eller med bilarna på gatan.



Bild 7. Ortofoto över centrala Gamleby.

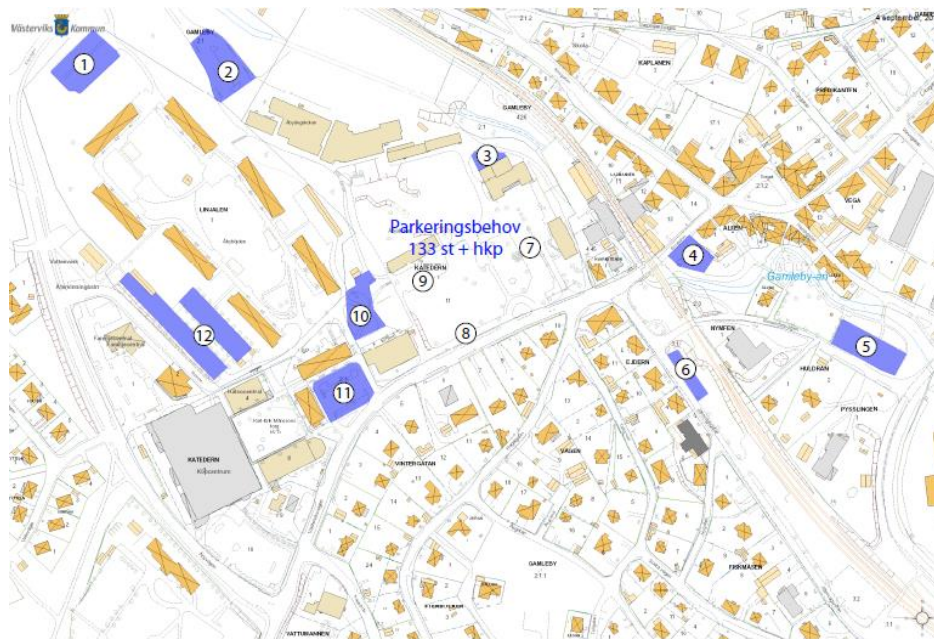
## Parkering

Parkering ska generellt lösas inom kvartersmark. Parkeringslösningar för såväl bil som cykel ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi och angivna parkeringsnormer. Normerna är anpassade efter områdets läge, förutsättningar, aktuellt ändamål m.m.

### *Katedern 11*

Parkering av bil inom planområdet sker idag framförallt på parkeringsytan framför Åby herrgård där det finns ca 30 parkeringsplatser (varav 2 är förhyrda och en avsedd för handikapparkering). Därtill finns även en parkeringsyta längs Västerviksvägen där det finns utrymme för omkring 15 bilar att parkera och en parkeringsyta framför expeditjonsbyggnaden med plats för ca 15 bilar.

För att uppskatta parkeringsbehovet inom området har en parkeringsutredning genomförts, se *Figur 13*. I parkeringsutredningen presenteras respektive verksamhets behov i parkeringsantal där befintliga parkeringar inom planområdet och i planområdets närhet redovisas. I utredningen görs skillnad på vilket parkeringsbehov som behöver tillgodoses inom planområdet och vilket behov som kan tillgodoses utanför området. Parkeringsutredningen konkluderar att parkeringsbehovet inom området (med herrgården och trygghetsboendet inräknat) uppgår till 133 parkeringsplatser + handikapparkeringar. Utifrån resultatet av parkeringsutredningen har parkeringslösningen för området utformats.



Figur 13. Karta från parkeringsutredningen som med siffror och lilafärgade ytor markerar befintliga parkeringsplatser inom och omkring planområdet.

### Centrumområdet

Centrumområdet har befintliga parkeringslösningar inom egen kvartersmark som väl försörjer området.

### Kollektivtrafik

Inom planområdet finns två hållplatser längs Västerviksvägen, en vid Åby Herrgård och en vid Gamleby köpcentrum. Hållplatserna längs Västerviksvägen trafikeras av bussar som går mot Västerås, Överum, Björnsholm, Loftahammar samt Edsbruk. Järnvägsstationen ligger på ca 500 meters avstånd från planområdets centrala delar, med tåg som går mellan Västerås och Linköping.

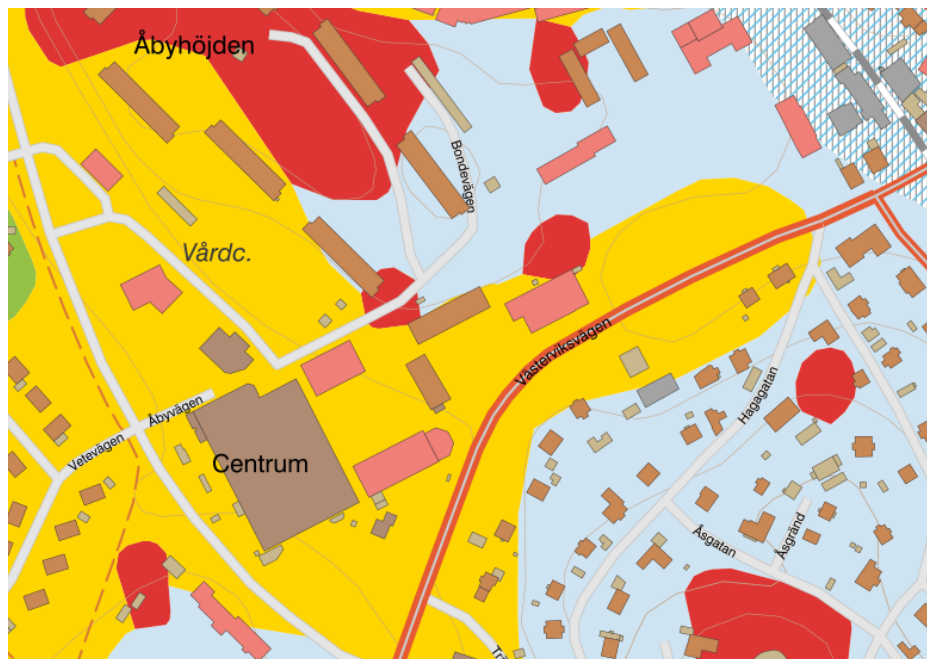
### Offentlig och kommersiell service

Planområdet omfattar delvis och ligger i direkt anslutning till resterande delar av Gamleby köpcentrum. Torget ligger också inom ett nära avstånd från planområdet som är strategiskt lokaliserat mellan de båda centrumkärnorna. Arbetsplatser samt offentlig- och kommersiell service finns således inom området och i dess direkta närhet.

För Gamlebys centrala delar (Torget, Gamleby köpcentrum och området däremellan) har det pågått ett projekt kallat BID centrala Gamleby (BID: Business improvement district). Projektet bygger på frivillighet och involverar näringsidkare och fastighetsägare inom ett geografiskt avgränsat område för att skapa en målinriktad affärsutvecklingsplan med tillhörande finansiering för platsen. I projektet har detaljplanen för Katedern 11, med nya byggrätter och åtgärder för Västerviksvägen, identifierats som en viktig pusselbit för att sammanlänka Gamlebys två centrumfunktioner, Torget och Gamleby köpcentrum.

## Mark, vegetation, geoteknik

Planområdet ligger på en berggrund bestående av granit, granodiorit, syenitoid, kvartsmonzodiorit och metamorfa ekvivalenter.



Figur 14. Karta över jordarter (SGU.se). Rött: urberg, Ljusblå: sandig morän, gul: glacial lera, rutigt: morän och fyllning.

### Katedern 11

I ett område norr om byggnaden med mat- och gymnasal går berget i dagen. I sydväst består marken av glacial lera, medan resterande delar av området utgörs av sandig morän. Marken i norr och väster är fast mark med medelhög genomsläpplighet, medan marken i söder och öster är icke fast mark med låg genomsläpplighet.

2014 gjordes en geoteknisk undersökning av området där byggnaden för hälsocentral och särskilt boende är tänkt att lokaliseras. Områdets södra del befinner sig på en nivå ca +10 i RH2000 och är mycket flackt, medan områdets norra del sluttar åt syd-sydväst och befinner sig på +14 till +11 i RH2000. Undersökningen visar att jordarna på platsen, under ett ytligt mulljordlager, består av 1,5-2 meter torrskorpelera följt av lös varvig lera till mellan 3 och 8 meters djup under markytan. Under den varviga leran finns 2-4 meter fastare jordar av silt och sand. Undersökningen innefattar även områdets hydrogeologiska förhållanden. Grundvattenytan påträffades vid undersökningstillfället på nivå ca +7,5 i RH2000, vilket motsvarar ca 2-2,5 meter under markytan. Detta överensstämmer väl med torrskorpelerans mäktighet.

### Centrumområdet

Området från matsalen och väster ut utgörs av glacial lera och är icke fast mark med låg genomsläpplighet. Geotekniska undersökningar som togs fram i samband med centrumbygget finns sedan tidigare för området.

Undersökningarna visar att marken inom centrumområdet, från matsalsbyggnaden och väster ut, består av lera vilande på mo och sand på fast botten av grovt grus, morän eller berg. Lerans tjocklek ökar väster ut. Gamleby köpcentrum som ligger precis väster om planområdet har en känd sättningsproblematik, se vidare under rubriken *Ras, skred, sättningar och erosion*.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förorenad mark**

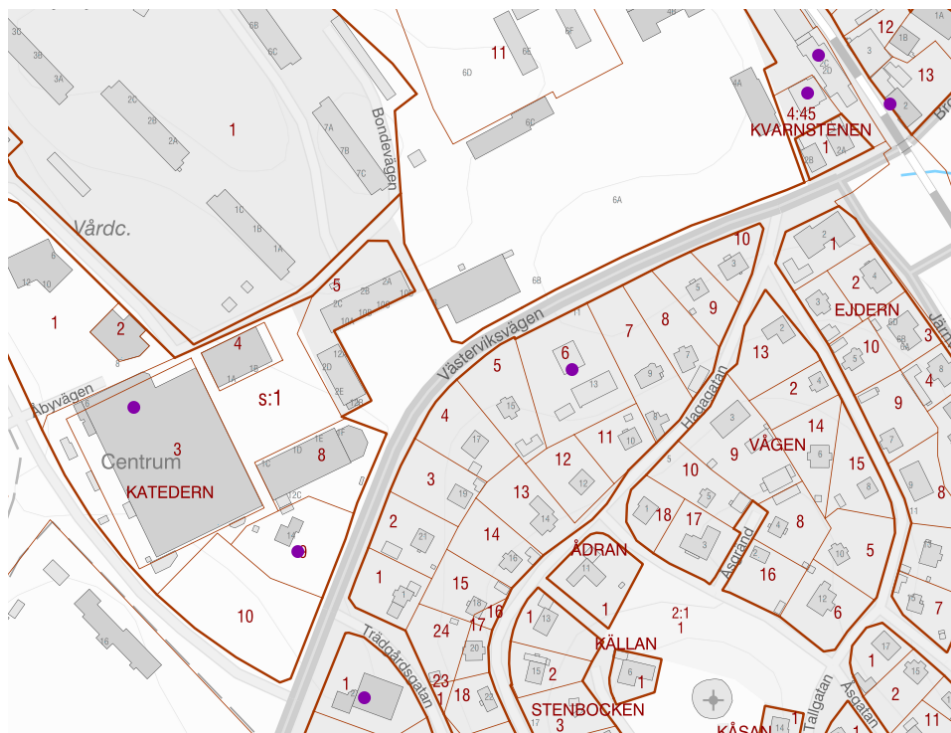
Planområdet innefattar/gränsar till två bensinstationer, en vid Gamleby köpcentrum (Katedern 9) och en mitt emot Katedern 11, på andra sidan Västerviksvägen (Vintergatan 6). Bensinstationen på Katedern 9 är också utpekad som potentiellt förorenat område inom branschen bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier (idag bensinstation). Bensinstationen på Vintergatan 6 är utpekad som potentiellt förorenat område till följd av drivmedelshanteringen på fastigheten.

På Vattumannen 1 och inom Gamleby köpcentrum finns potentiellt förorenade områden inom branschen kemtvätt med lösningsmedel. Utifrån markförutsättningarna (lera) samt känd ytvattenströmning (västlig riktning) och utgångspunkten att den huvudsakliga grundvattenriktningen är densamma, är det mindre sannolikt att eventuella föroreningar skulle påverka planområdet.

Upptäcks föroreningar i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan göras till miljö- och byggnadskontoret. Det är även viktigt vid bygglovstillfället att en diskussion förs med kommunens miljöskyddsinspektörer kring de planerade åtgärderna.

### **Förenklad markundersökning Katedern 9**

1999 genomfördes en förenklad miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Katedern 9. Fältundersökningarna som gjordes var begränsade till områdena kring drivmedelsutrustningen såsom pumpöar, cisterngrop, påfyllnadsplats samt distributionsplan. Undersökningen omfattar 6 punkter inom stationsområdet vilka samtliga har analyserats på halten av petroleumkolväten i porgasen. Undersökningarna visade att det inom stationsområdet inte finns någon förorening av petroleumkolväten. Någon sanering av anläggningen behövde därför inte utföras.



Figur 15. Karta över potentiellt förorenade områden markerade med lila punkter.

## Markundersökning Katedern 11

I januari 2017 genomfördes en markundersökning för att kartlägga eventuell förorenings-spridning från bensinmacken (Vintergatan 6) till planområdet. Analyssvaren visade att inga halter överstiger Naturvårdsverkets eller SPIMFAB:s riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I en provpunkt på uppfarten till bensinmackens automatstation (Vintergatan 6), överskreds halten alifater >C16-C35 Naturvårdsverkets och SPIMFAB:s riktvärden för känslig markanvändning. Det är dock långt kvar till riktvärdena för mindre känslig markanvändning.

Tillsynsmyndigheten (Miljökontoret) har yttrat sig kring analysresultaten och konstaterar att det finns en förorening på fastigheten Vintergatan 6, vilket var förväntat. Vidare konstateras att det inte finns några halter som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning på Katedern 11. För byggnation på Katedern 11 behövs därför, enligt tillsynsmyndigheten, inga krav på åtgärder av förorenad mark i planen. Eventuella åtgärder i gatan eller i anslutning till Vintergatan 6 kan medföra behov av åtgärder.

## Föroreningsnivåer

Inom planområdet ska Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) gälla. I samråd med tillsynsmyndigheten kan högre nivåer accepteras inom specifika delar av planområdet, dock inte högre nivåer än de motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM).

## **Radon**

I översiktsplanen beskrivs att radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt.

Planområdet ligger inom ett område klassat med lokala förekomster av högradonmark. Området bedöms som högradonmark och ny bebyggelse ska därför uppföras radonsäker. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

### *Katedern 11*

Mätning av radonhalt i jordluft utfördes i fält i samband med de geotekniska undersökningarna av området där hälsocentralen och det särskilda boendet är tänkt att lokaliseras. Mätningarna gjordes i fält med ROAC-metoden i två punkter. Analys visar halter mellan 54 och 107 kBq/m<sup>3</sup> i lera. För lera och silt gäller gränsen för lågradonmark/normalradonmark vid 60 kBq/m<sup>3</sup> och gränsen för normal/högradonmark vid 100 kBq/m<sup>3</sup>. Området bedöms som högradonmark och ny bebyggelse ska därför uppföras radonsäker. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

## **Risker**

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t.ex. tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas inom eller i planområdets närhet. Närmaste tillståndspliktiga verksamhet är på ca 250 meters avstånd. Se vidare kring bensinstationerna inom planområdet under rubrikerna ovan.

## **Riskutredning skyddsavstånd**

Bensinstationen på Vintergatan 6 ligger inom ett så pass kort avstånd från planerad ny bebyggelse på Katedern 11 att det har föranlett en riskutredning för att säkerställa exploateringens genomförande avseende säkerhetsfrågor.

Räddningstjänsten i Västervik följer Länsstyrelsen i Stockholm läns riktlinjer "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer". Dessa riktlinjer förespråkar att ny bebyggelse inte bör uppföras på kortare avstånd än 25 meter från tankfordonets lossningsplats, avluftsanordningar från bensincistern eller tankställe där fordon tankas (pump). Detta oberoende av försäljningsvolym för fordonsbränsle. Avståndet är i linje med MSB's handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" och tar hänsyn till brand- och explosionsrisk.

2018-01-19 togs en kvalitativ riskbedömning fram avseende bensinstationen i samband med planläggningen av fastigheten Katedern 11. Riskbedömningen visar att de avstånd som tilltagits enligt planskiss mellan planerad bebyggelse (bostäder i form av särskilt boende samt hälsocentral) och lossningsplats för tankfordon, dvs minst 25 meter, är tillräckliga ur risksynpunkt.

### *Slutsats*

Planen är utformad med utgångspunkt i ovanstående. Avståndet mellan närmaste byggrätt och riskpunkten är minst 25 meter. Skyddsavstånd och särskilda utrymningsvägar mot baksidan bort från bensinstationen är

säkerställda genom planbestämmelser i enlighet med rekommendationer från riskutredningen. Prickmark har lagts in mot Västerviksvägen för att säkerställa lämpligt skyddsavstånd. Särskild bestämmelse har införts i plankartan som reglerar att minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot Västerviksvägen.

Riskutredningen rekommenderar även att det bör göras en värdering av behov avseende avskärmade åtgärder med hänsyn till buller, strålkastarljus och lukt för de delar av byggnaden som ligger närmast bensinstationen.

### **Riskutredning buller, ljus och lukt**

2014-12-19 genomfördes en utredning avseende lukt, ljus och buller, vilken konkluderar att varken lukt, ljus eller buller från verksamheten vid bensinstationen kommer att utgöra störande omständigheter vid de planerade bostäderna till den grad att åtgärder krävs. Med en planterad häck eller annat hinder på tomtmarken kan påverkan helt undvikas. Däremot konstateras i utredningen att trafiken på Västerviksvägen utgör en faktor som måste beaktas för planlösningar på den del av planerad byggnad som ligger närmast Västerviksvägen, liksom för uteplats.

### **Buller; väg och tågtrafik**

#### *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.

### **Bullerutredning**

Med anledning av potentiell bullerpåverkan från Västerviksvägen och järnvägen gjordes under hösten 2017 en bullerutredning för den planerade exploateringen på Katedern 11. 2019 kompletterades bullerutredningen för att omfatta berörda delar inom hela planområdet. Nedan är en sammanfattande redogörelse för utredningens resultat och åtgärdsförslag.

#### *Västerviksvägen*

Nuläge: Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Trafikmätning på Västerviksvägen är utförd under år 2014. Mätningarna bedöms fortfarande som aktuella då de trafikmässiga förhållandena idag är desamma som vid mätningsperioden 2014. Trafiken mättes till ca 3348 fordon/dygn (årsmedeldygn). Andel tung trafik mättes till 3 %.

Prognos: Vägtrafiken uppräknas till prognosår 2040 med uppräkningsstal enligt EVA (2016-04-01). Resultatet blir då 3528 fordon/dygn (årsmedeldygn) och andel tung trafik 3,1 %.

#### *Tågtrafik*

Prognos: Vägtrafiken uppräknas till prognosår 2040 enligt information från Trafikverket 2017-10-31. För tågtyp godståg gäller då 2 fordon/dygn (årsmedeldygn) med maxhastigheten 70 km/h och medellängden 573 meter samt maxlängden 630 meter. För tågtyp Y31/32 gäller 16 fordon/dygn (årsmedeldygn) med maxhastigheten 70 km/h och medellängden 39 meter samt maxlängden 39 meter.

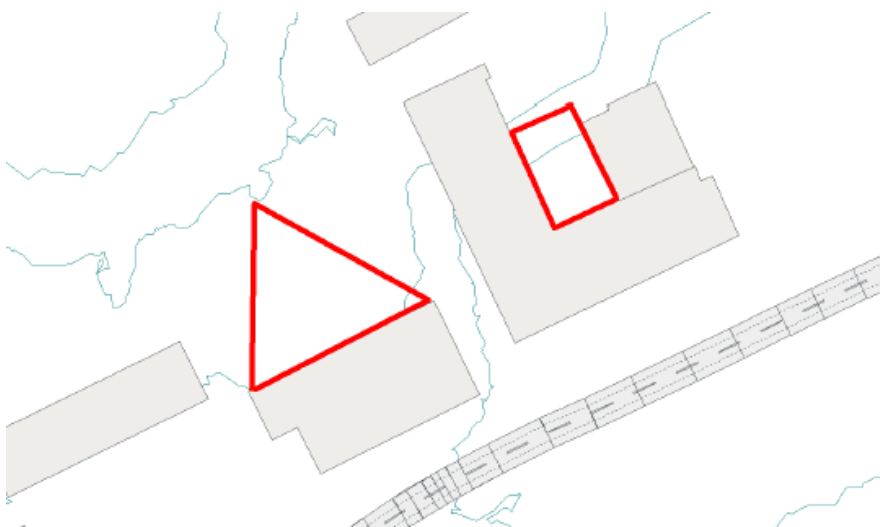
#### *Resultat*

Nuvarande mat- och idrottssalen klarar kravet på dygnsekvivalent ljudnivå för samtliga fasader (se bilaga). Dock är ljudnivån vid fasaden mot Västerviksvägen nära gränsvärdet och inomhusmiljön kan upplevas som bullrig.

Byggnaden för särskilt boende och hälsocentral klarar kraven på dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för samtliga våningsplan och fasader (se bilaga). Även här är fasaden som är riktad mot Västerviksvägen mest utsatt, men eftersom det planeras för lägenheter om 35 kvm är kravet på dygnsekvivalent ljudnivå vid

fasad här 65 dBA och klaras med marginal. Dock skall tilläggas att ljudnivån kan upplevas som hög i lägenheter av denna storlek varför det är viktigt att dimensionera fasad, fönster och ventiler så att kraven på ljudmiljö inomhus uppnås och så att de boende får en behaglig ljudmiljö inomhus. Det samma gäller för hälsocentralens utrymmen, dock finns inget krav på ljudnivå vid fasad för vårdlokaler av denna typ.

Krav på uteplats i anslutning till byggnad bör kunna klaras inom planområdet om gemensam uteplats placeras där ljudnivån inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Lämpliga områden är exempelvis på den norra sidan av byggnaderna enligt *Figur 16* nedan.



*Figur 16. Karta som visar lämpliga områden för uteplatser enligt bullerutredningen (markerade med rött).*



*Figur 17. Värsta fall analys för bullerutsatt fasad norr om Västerviksvägen.*

Plankartan tillåter placering av byggnader närmare Västerviksvägen än föreslagna byggnaders placering. För att undersöka huruvida riktvärden innehålls även vid kortare avstånd till Västerviksvägen, genomfördes en beräkning av ett fiktivt "värsta fall" scenario när alla byggnader (befintliga och planerade flerbostäder) flyttas på närmsta tillåtna avstånd till Västerviksvägen. Resultatet av detta "värsta fall" scenariot presenteras i *Figur 17*. De ekvivalenta ljudnivåerna på bullerutsatta fasader mot Västerviksvägen beräknades till 58-59 dBA, vilket medför att kravet enligt SFS 2015:216 uppfylls utan vidare reservationer eller åtgärder inom hela användningsområdena på plankartan. *Observera att placering av 35 kvm lägenheter mot bullerutsatt sida ej är nödvändigt för att uppnå gällande riktvärde.*

### *Åtgärder Katedern 11*

Plankartan är utformad med utgångspunkt i föreslagen byggnad på Katedern 11. Prickmarken mot Västerviksvägen ligger i direkt anslutning till föreslagen byggnads placering och hindrar därmed att byggnaden placeras närmare Västerviksvägen än vad som är lämpligt ur bullersynpunkt.

När bostäderna projekteras ska fasad, fönster och eventuella ventiler dimensioneras så att krav på ljudnivå inomhus uppnås i byggnaderna.

Kravet på uteplats i anslutning till byggnad kan klaras om gemensam uteplats placeras enligt gällande riktlinjer, exempelvis på den norra sidan av byggnaden med matsal och gymasal eller norra sidan av byggnaden för hälsocentral och särskilt boende.

### *Slutsats*

Enligt bullerutredningen bedöms trafikbuller inte vara ett hinder för detaljplanens genomförande, även vid närmast tillåten placering till Västerviksvägen enligt plankartan. Med ovanstående åtgärder bedöms de gällande bullerkraven kunna uppfyllas.

### **Farligt gods**

Ingen rekommenderad farligt godsled går genom eller i närheten av planområdet.

### **Trafiksäkerhet**

Planförslagets påverkan på trafiksäkerheten inom planområdet beskrivs under rubriken *PLANENS KONSEKVENSER*.

## **Klimatanpassning**

### **Högre temperaturer**

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

Planområdet anses inte ligga i ett riskområde, men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar bör bevaras. Öppen dagvattenhantering kan sänka temperaturen i området, tillsammans med gröna park- och naturytor. Utemiljöernas utformning blir särskilt viktig ur denna aspekt då de boende inom framförallt det särskilda boendet till stor utsträckning är begränsade till att spendera sin tid utomhus inom det särskilda boendets egna utemiljöer.

## **Ras, skred, sättningar och erosion**

### *Katedern 11*

Den geotekniska undersökningen från 2014 visar på risk för skred, sättningar och stabilitetsbrott om inga åtgärder vidtas. Exploatering av området förutsätter att åtgärder vidtas för att säkerställa markens stabilitet i enlighet med det som föreslås i genomförd geoteknisk undersökning (se bilaga 6). Se vidare under rubriken **TEKNISKA FRÅGOR**.

### *Centrumområdet*

Genomförda geotekniska utredningar inom centrumområdet visar på ogynnsamma geotekniska förhållanden med mark som till stora delar utgörs av lera med risk för skred och sättningar. För samtliga byggnader inom centrumområdet har särskilda utredningar och anpassningar av byggnadskonstruktionerna genomförts för att minimera riskerna. Exploatering av området förutsätter att grundläggningsförhållandena utreds så att eventuella åtgärder kan vidtas för att säkerställa markens stabilitet. Se vidare under rubriken **TEKNISKA FRÅGOR**.

## **Ökad nederbörd, översvämningar**

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och avloppsvatten med flera översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av avloppsvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljö att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.

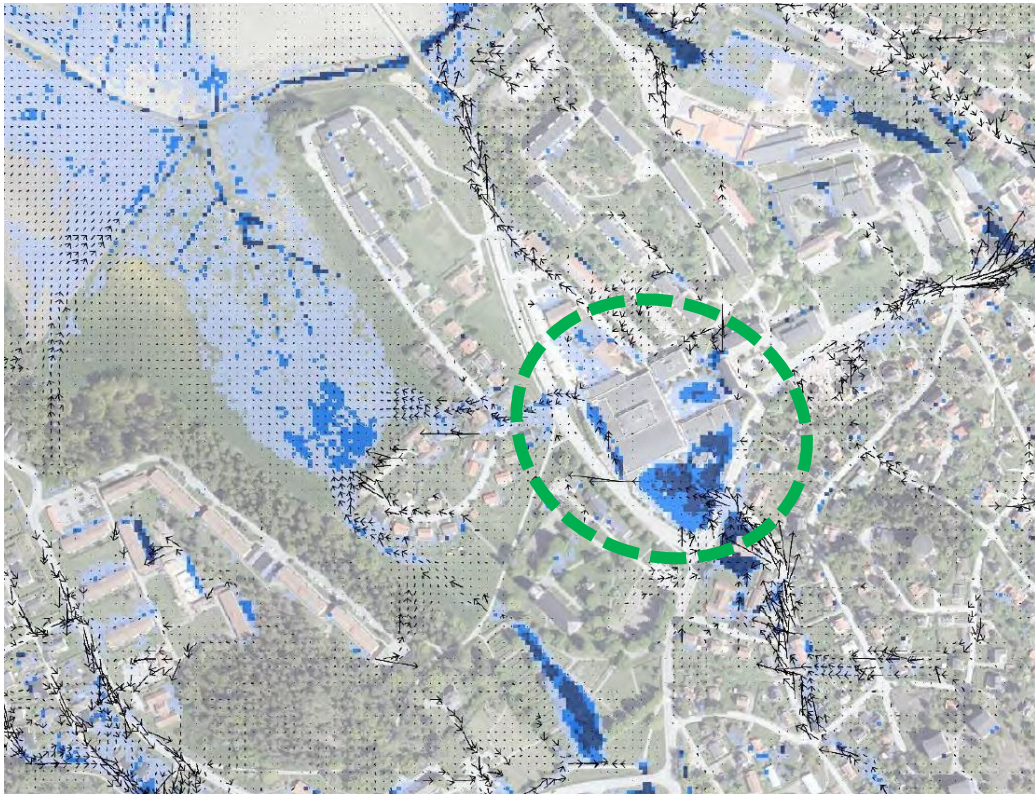


*Figur 18. Karta som visar maximal översvämning vid en beräkning baserad på ett klimatanpassat 100-årsregn.*

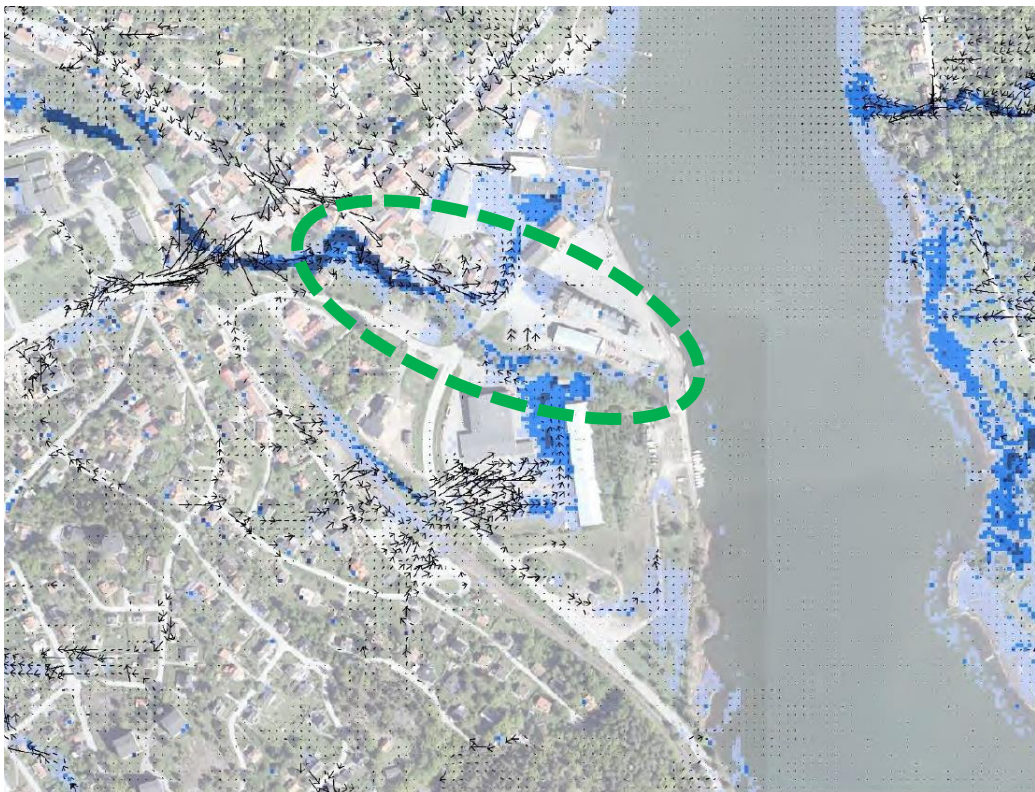
## **Skyfallskartering**

En skyfallskartering (se bilaga 7, *Figur 18*, *Figur 19* och *Figur 20*) har tagits fram för Gamleby i samband med framtagandet av förslaget till fördjupad översiktsplan för Gamleby. Skyfallskarteringen redovisar flödesriktningar uppströms och nedströms planområdet samt att centrumområdet utgör en lågpunkt som till stora delar översvämmas vid större regn.

I förslaget till FÖP Gamleby föreslås centrumområdet samt Unos park och hamnområdet nedströms planområdet som två av flera åtgärdsområden för dagvattenhantering (se *Figur 19* och *Figur 20*). Exempelvis kan centrumområdets parkering tillfälligt översvämmas vid större regn utan att omkringliggande bebyggelse kommer till skada.



Figur 19. Karta från skyfallskarteringen som visar aktuella flödesriktningar inom och uppströms planområdet. Grön markering visar föreslagna åtgärdsområden för dagvattenhantering.



Figur 20. Karta från skyfallskarteringen som visar aktuella flödesriktningar inom och nedströms planområdet. Grön markering visar föreslagna åtgärdsområden för dagvattenhantering.

### *Katedern 11*

Inom Katedern 11 tas gräsplanen i anspråk för bebyggelse, vilket kompenseras med en ny parkanläggning i östra delen av fastigheten. Marken inom Katedern 11 lutar dock nästan uteslutande ned mot dess lägsta punkt vid den tänkta lokaliseringen för hälsocentral och särskilt boende, där andelen hårdgjord yta kommer att öka. Det innebär att det området blir särskilt utsatt vid kraftigare skyfall och att åtgärder för att omhänderta områdets dagvatten behöver ses över för att förhindra belastning och skada på de nya byggnaderna som föreslås inom Katedern 11. Föreslagen dagvattenhantering för området finns redovisad under rubriken *Teknisk försörjning*.

### *Centrumområdet och Västerviksvägen*

Centrumområdet och Västerviksvägen utgörs nästan uteslutande av hårdgjorda ytor och förbättringspotentialen inom dessa områden är stor avseende dagvattenhantering. En detaljprojektering av ledningsnätet och Västerviksvägen inom planområdet pågår och åtgärder är planerade att genomföras för att förbättra VA- och dagvattensystemets kapacitet (se vidare under rubriken *Teknisk försörjning*).

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Västervik Miljö och Energi AB (VME) anvisar anslutningspunkt.

En detaljprojektering av VA- och dagvattenledningsnätet inom planområdet pågår och åtgärder är planerade att genomföras för att förbättra ledningarnas kapacitet. Detaljprojekteringen av VA-ledningsnätet innebär i stora drag att dagens spillvattensystem med två parallella ledningar ska bli en ledning och villorna längs Västerviksvägen (kv. Vintergatan) ska få dagvattenanslutning.

### **Dagvattenhantering**

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet 70/71 "Mellan Storån och Botorpsströmmen" men delas mellan två delavrinningsområden som utgår från en höjdpunkt vid Katedern 5. Från Katedern 5 och väster ut sker avrinningen åt väster, medan avrinningen från Katedern 5 och öster ut sker åt öster. Båda delavrinningsområdena mynnar i Gamlebyån som i sin tur mynnar i slutrecipienten som är vattenförekomsten Inre Gamlebyviken (se *Figur 19* och *Figur 20* och vidare beskrivning under rubriken *Miljö kvalitetsnormer*).

Inom centrumområdet i anslutning till planområdet finns en betydande lågpunkt där översvämningar förekommit vid större skyfall (se *Figur 18*). Översvämning sker dock främst på parkeringsytan vid centrumanläggningen, vilket bedöms vara ett lämpligt sätt att hantera de sällan förekommande större skyfallen, då omkringliggande bebyggelse inte riskerar att komma till skada. Centrumområdet samt ett område nedströms planområdet vid Unos park och hamnområdet är utpekade åtgärdsområden för dagvattenhantering i förslaget till FÖP Gamleby.

När det gäller åtgärder för att förhindra översvämningar enligt skyfallskarteringen, räcker det inte med bara ökade ledningsdimensioner i markförlagda ledningar. Åtgärder som krävs för att skydda från skyfall behöver istället genomföras ovan mark. För att tillgodose behovet av åtgärder ovan mark avses mark avsättas inom Västerviksvägens gatuområde samt kvartersmark inom Katedern 11 för olika typer av dagvattenhantering, se vidare under respektive rubrik nedan.

### *Katedern 11*

Exploateringen av Katedern 11 innebär en ökad andel hårdgjorda ytor jämfört med befintliga förhållanden. För att hantera dagvattnet inom Katedern 11 har tre åtgärder för fördröjning och rening vidtagits genom regleringar i plankartan. Åtgärderna är utformade med utgångspunkt i att andelen dagvatten som avleds från området till anslutningspunkt vid Västerviksvägen inte får öka i förhållande till dagsläget. Åtgärderna beskrivs under respektive rubrik nedan:

#### Kompensation genom ny parkmark

För att kompensera för gräsplanen som tas i anspråk för exploatering regleras östra delarna av Katedern 11 som parkmark med motsvarande areal om drygt 4000 kvm.

#### Begränsning av andelen hårdgjord yta

För att säkerställa en god utemiljö med bibehållna grönområden för rekreation och dagvattenhantering har andelen hårdgjord yta reglerats till max 80% av användningsytan BCD<sub>1</sub>E (de delar av Katedern 11 som inte tas i anspråk som parkmark). För att säkerställa att bestämmelsen om andel hårdgjord yta efterlevs kombineras den med en bestämmelse om marklov för åtgärder som innebär en försämring av markens genomsläpplighet.

Bestämmelsen syftar i första hand till att bibehålla grönytor, eftersom marken utgörs av lera med låg genomsläpplighet och därmed har låg infiltrationsförmåga, men kan också bidra till fördröjning av dagvatten. Bestämmelsen kan även uppmuntra till extra eftertanke vid val av markbeläggningar och utformning av parkeringsytor m.m. så att det skapas miljöer med större andel gröna inslag som är både visuellt och miljömässigt tilltalande.

#### Underjordiska dagvattenmagasin/dagvattenkassetter

För att omhänderta dagvattnet från den nya exploateringen samt parkeringsytan har en underjordisk magasin/kassettlösning utformats med stöd i genomförd dagvattenutredning (se bilaga 1). Åtgärden lämpar sig väl för området eftersom markens infiltrationsförmåga är låg.

Exploateringen beräknas innebära ett ökat flöde om ca 116 l/s (utan klimatfaktor inräknad) som behöver omhändertas inom Katedern 11 (befintligt flöde: ca 280 l/s). Vid en pålagd klimatfaktor av 1.25 (25% påförda flöden) är beräknat behov inom Katedern 11 en hålrumsvolym om **ca 190 m<sup>3</sup>**.

Ytan för magasin är begränsad, varför det krävs nedgrävda magasin för att klara av dagvattenhanteringen och uppnå önskad fördröjningsgrad. Dessa läggs med

fördel låglänt och i närhet till ledningsstråk, varför infartsvägens läge bedöms lämpligt. Ett område längs med Västerviksvägen har också reserverats där magasin/kassetter kan grävas ner för att komplettera med ytterligare volymer om så behövs (se Figur 21).

Föreslagen åtgärd med störst effekt på minst andel yta är att förlägga dagvattenkassetter längs infartsvägen, vilket motsvarar en ställbar hålrumsvolym om **ca 450 m<sup>3</sup>** om hela ytan används. En sådan lösning täcker väl in behovet av fördröjning inom området. Även kombinationslösningar med dagvattenmagasin och kassetter fungerar, men blir mer ytkrävande. En lösning med endast magasin kräver att samtliga ytor tas i anspråk samt att ytorna längs infartsvägen breddas.

Vid dimensionering av magasin/kassetter ska uppehållstiden i anläggningen vara över 12 timmar för att ge en tillräcklig reningseffekt.

För att möjliggöra anläggandet av dagvattenhanteringsåtgärden har användningen *E, Tekniska anläggningar* lagts till för användningsområdet BCD<sub>1</sub>E.



Figur 21. Skrafferade områden är möjliga för förläggning av magasin-/kassettvolymer.

#### *Centrumområdet och Västerviksvägen*

Centrumområdet och Västerviksvägen utgörs nästan uteslutande av hårdgjorda ytor. Andelen hårdgjorda ytor bedöms inte öka i och med planförslaget då inga nya ytor tas i anspråk för bebyggelse eller hårdgjorda ytor. Istället bedöms stor förbättringspotential finnas för att förbättra dagvattenhanteringen genom åtgärder i ledningssystem och tillförandet av mer genomsläppliga ytor samt öppna dagvattenlösningar. Detta kan bland annat åstadkommas i samband med planerad upprustning och omgestaltning av Västerviksvägen.



### Rapport – Dagvattenhantering Västerviksvägen

I detaljprojekteringen för Västerviksvägen föreslås delar av gatumarken avsättas för öppen dagvattenhantering kombinerat med planteringar (se *Figur 5* och bilaga 10).

Rapporten visar att det i samband med ombyggnation av Västerviksvägen finns möjlighet att anlägga regnbäddar och skåldiken som tar emot dagvatten från körbana samt gång- och cykelväg. Med sådana lösningar finns goda möjligheter att minska föroreningsmängder av vanliga diffusa föroreningar. Detaljerade beräkningar av reningseffektivitet i respektive anläggning kan göras när projekteringen av gata samt utformning av respektive anläggning genomförs.

Ombyggnation av Västerviksvägen med ytledes dagvattenhantering förbättrar oavsett omfattning och utformning kvaliteten på dagvatten som avleds till recipienten Gamlebyån jämfört med idag. Detta får i sin tur ses som positivt med hänsyn till utpekade miljö kvalitetsnormer för både Gamlebyån och Inre Gamlebyviken. Ytledes dagvattenavledning anses även ge positiva effekter för gatans gestaltning.

Även en viss utjämning kan uppnås med föreslagen lösning men effekten vid stora regn är liten.

### **El, tele, fiber, värme**

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

Ledningsnätet är utbyggt och området är försörjt med el, tele, fiber och fjärrvärme.

### **Avfall och återvinning**

Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet. Avfallsutrymmen/miljöhus och dyl. ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö och Energi AB och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige". Hantering av avfall och återvinning sker på den egna fastigheten.

### **Tekniska anläggningar**

En eller flera nya transformatorstationer ska anläggas inom planområdet eller i dess närhet för att försörja den nya bebyggelsen inom Katedern 11 och 12. Bestämmelsen E (Tekniska anläggningar) har lagts till för berört område (BCD<sub>1</sub>E) för att möjliggöra uppförandet av transformatorstationer och andra tekniska anläggningar som kan bli aktuella i området.

För nätstation innehållandes transformator med isolerolja gäller ett brandskyddsavstånd på minst 5 meter till brännbar byggnad och brännbart upplag.

## **Brandskydd**

För att säkerställa en effektiv brandsläckning ska området ha ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät. 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 meter. Om byggnadernas utformning gör så att det krävs utrymning med räddningstjänstens höjdfordon kan krav på brandväg inom fastigheter komma att ställas. Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator, anslutningsgator och brandvägar utan att hindras av parkerande fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

---

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

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

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

### **Nollalternativ**

Om ingen ändring av detaljplanen görs kan inte planerad byggnad för särskilt boende och hälsocentral uppföras. Dessutom kommer Katedern 11 m.fl. fastigheter att fortsatt ha omoderna planbestämmelser, så som allmänt ändamål, vilket försvårar och i värsta fall förhindrar en utveckling av Gamlebys centrala delar.

### **Lokaliseringsalternativ**

Planförslaget berör till stora delar befintliga strukturer samt en fortsatt byggnation av ett redan påbörjat projekt för byggnation av trygghetsboende, särskilt boende och hälsocentral i Gamleby. Någon annan lokalisering är därför inte aktuell.

## **Sammanvägd bedömning**

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskyddet bedöms kunna upphävas för berörd del av planområdet. Vidare anses detaljplanen vara förenlig med 3,4 och 5 kap i MB. Ingen påverkan på fornlämningar eller kulturmiljö bedöms uppstå i samband med genomförandet av planen.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser i enlighet med Miljöbalkens (1998:808) 6 kapitel. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning. Undersökning av betydande miljöpåverkan finns som bilaga till planhandlingarna.

## **Miljökonsekvenser**

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Det finns inget som tyder på att några miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas till följd av planens genomförande. Planområdet ligger ca 400 m från vattenförekomsten Inre Gamlebyviken, vars nuvarande ekologiska status för ytvatten är otillfredsställande och den kemiska statusen god. Öster om planområdet rinner Gamlebyån, vilken mynnar ut i Inre Gamlebyviken. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka möjligheten att kunna förbättra miljö kvalitetsnormen för vatten.

Den ekologiska statusen i Gamlebyviken förmodas bero på övergödning och syrefattiga förhållanden. För att uppnå god ekologisk status krävs flera stegvis kombinerade åtgärdsinsatser under en längre tid. Källan för den kemiska statusen är dels historiska utsläpp av kvicksilver, som via atmosfärisk deposition har lagrats in i omgivande mark och nu läcker kontinuerligt till ytvattnet, dels påverkan från långväga luftburna föroreningar som lett till höga halter av PBDE (polybromerade difenylterar) i ytvattnet. Problemet med kvicksilver- och PBDE-halterna bedöms enligt Länsstyrelsens VISS vara av en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE får dock inte öka.

### *Dagvattenhantering*

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Åtgärder har gjorts i Gamlebyån för att förbättra vattenkvaliteten och förhållandena för vandrande fisk samt minska övergödningen.

Fastigheten Katedern 11 ska anslutas till det allmänna ledningsnätet. Dagvattnet ska fördröjas på fastigheten för att inte öka flödet till den allmänna anslutningspunkten. Dagvattenhanteringen för Katedern 11 har utretts och ett åtgärdsförslag redovisas under rubriken *Dagvattenhantering* som innebär en förbättring, både avseende fördröjning och rening av dagvatten inom Katedern 11.

Centrumområdet och Västerviksvägen är anslutna till det allmänna ledningsnätet. Centrumområdet har pekats ut som åtgärdsområde för dagvattenhantering i kommunens förslag till fördjupad översiktsplan för Gamleby. I pågående detaljprojektering av Västerviksvägen har delar av gatumarken avsatts för öppen dagvattenhantering i form av regnbäddar och skåldiken.

Sammantaget bedöms planens genomförande innebära förbättrade förutsättningar att nå målen för MKN Vatten.

#### *Buller och luftkvalitet*

Trafiken till och från området förväntas öka i marginell omfattning jämfört med tidigare användning av området. En bullerutredning har genomförts som visar att planerad bebyggelse klarar rekommenderade bullervärden. Utomhusluften bedöms inte påverkas. En jämförelse kan göras med Västervik, en stad med betydligt mer trafik, som inte överskrider nivåerna för en godtagbar utomhusluft.

#### *Sammanvägd bedömning*

Sammantaget bedöms planförslaget inte försämra förutsättningarna att nå målen för miljökvalitetsnormerna.

### **Trafik**

Trafikmängderna på Västerviksvägen bedöms inte öka i nämnvärd omfattning till följd av planförslaget. Västerviksvägen är idag en av de högst trafikerade gatorna i Gamleby med många målpunkter längs dess sträckning. Tillförandet av en ytterligare målpunkt bedöms bidra till en marginell trafikökning.

Trafikflödena inom Katedern 11 förväntas öka i viss omfattning dagtid till följd av hälsocentralens etablering. Dock inte i så betydande omfattning att det skulle innebära en problematik för människors hälsa, se vidare nedan.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Buller*

En bullerutredning har genomförts som visar att all potentiellt tillkommande bebyggelse inom planens byggrätter klarar rekommenderade bullervärden.

#### *Trafiksäkerhet*

Generellt inom planområdet förbättras trafiksäkerheten till följd av planförslaget.

Planförslaget innefattar en rad åtgärder för Västerviksvägen samt anslutande utfarter och korsningar som innebär en ökad trafiksäkerhet samt tillgänglighet, framförallt för mjuka trafikanter. Trafiksituationen kring korsningen Västerviksvägen – Järnvägsgatan – Hagagatan har setts över och åtgärder föreslås för att öka sikten (hörnavskärning) och smalna av utfarten från Hagagatan ut på Västerviksvägen för att öka trafiksäkerheten. Infarten till Katedern 11 har också flyttats väster ut och koncentreras till en gemensam in-

och utfart för att underlätta trafiksituationen. Avsmalningen av körfälten samt omgestaltning av passager är också säkerhetshöjande åtgärder som föreslås.

Planförslaget innebär att Katedern 11 kommer att innefatta en rad olika trafikslag; bilar (anställda, besökare, boende, hemtjänst m.m.), mjuka trafikanter, ambulans, leveransfordon m.m. som behöver hanteras för att trafikflödena ska fungera på ett smidigt sätt inom Katedern 11. I förprojekteringen av området har olika trafikslag skiljts åt i största möjliga utsträckning för att öka säkerheten, tillgängligheten och framkomligheten för alla trafikslag (se beskrivning under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning*).

#### *Föreorenad mark*

Tidigare markundersökningar inom Katedern 11 visar att inga åtgärder avseende markföreoreningar är aktuella inom fastigheten. Inom ett begränsat område av Västerviksvägen kan åtgärder bli aktuella. För övriga delar av planområdet finns inga indikationer på att det skulle föreligga någon föreoreningsproblematik. Planens genomförande bedöms potentiellt kunna förbättra föreoreningssituationen inom planområdet.

#### *Geoteknik*

Genomförda geotekniska utredningar inom planområdet indikerar att det kommer att krävas särskilda grundläggningsåtgärder för att exploatera inom planområdet. Fördjupade geotekniska undersökningar kommer att krävas i samband med planens genomförande. Med anpassad grundläggning bedöms markförhållandena inom planområdet inte utgöra ett hinder för planens genomförande.

### **Stadsbild**

Åby herrgård kan inte ses som ett landmärke i stadsbilden, men väl som en märkesbyggnad för Gamleby som sticker ut i förhållande till den övriga bebyggelsen. I dagsläget försvinner dock Herrgården något bakom vildvuxen grönska och stora parkeringsytor.

Aulan och byggnaden med matsal och gymnastiksal får betydelse i den lokala skalan som rumsliggörande element. Aulan ramar in utrymmet framför Åby herrgård och byggnaden med mat- och gymnastiksal utgör en del av centrumbildningen kring Gamleby köpcentrum.

Planen möjliggör att Åby herrgård lyfts fram samt att området får en mer tät och stadsmässig karaktär i och med den nya byggnaden för hälsocentral och särskilt boende samt trygghetsboendet norr om planområdet. Samtidigt ges möjligheter att rusta upp och komplettera områdets grönytor samt tillskapa en parkmiljö framför Åby herrgård.

Västerviksvägen som går längs de berörda fastigheterna är Gamlebys centrala gata som sammanbinder ortens båda centrumkärnor (Gamleby köpcentrum och Torget). I gatans sammanhang kan gaturummet upplevas som storskaligt och odefinierat. Planen möjliggör tillkomsten av en byggnad för hälsocentral och

särskilt boende som ger en mer stadsmässig karaktär till området och som avgränsar och definierar gaturummet på ett tydligare sätt. Dessutom möjliggör planen en generell upprustning och gestaltning av Västerviksvägen som ska ge den en högre standard som lämpar sig för gatans läge i centrala Gamleby. Gatan ska smalnas av och ge plats för planteringar och en väl tilltagen gång- och cykelväg.

Inom centrumområdet på fastigheten Katedern 8 möjliggörs högre bebyggelse; 2 våningar i förhållande till 1 våning som byggnaden är idag. 2 våningar bedöms fungera bra mot övrig omgivande bebyggelse längs Västerviksvägen och kring Karl-Erik Månssons torg, där bebyggelsen varierar från 1 våning till 3 våningar. Det blir en naturlig nedtrappning med 3-4 våningar från Katedern 11 i öster till Gamleby köpcentrum i väster som är 1 våning.

### **Utemiljö och rekreation**

Att området ligger relativt nära större grönområden gör en minskning av grönyta mer acceptabel. Dock är det viktigt att de tätortsnära grönytorna som behålls och tillskapas håller en hög kvalitet.

Planförslaget innebär att en befintlig grönyta tas i anspråk för bebyggelse. Lanspråktagandet kompenseras dock med att en ny parkyta tillskapas i planområdets östra del. Planförslaget möjliggör också att befintliga grönytor kan rustas upp och att nya kan tillskapas i de offentliga rum som omfattas av planen. Gällande Västerviksvägen finns stor förbättringspotential och planförslaget bedöms göra det möjligt att förbättra tillgången på kvalitativa utemiljöer i centrala Gamleby. Om kommunen tar över parkmarken inom Katedern 11 ges kommunen förutsättningar att styra de offentliga ytornas utformning och förbättra de rekreativa värdena.

### **Sociala konsekvenser**

Genom förtätning av samhället kan fler bostäder skapas i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler tätortsnära boenden möjliggör befolkningstillväxt och skapar sociala fördelar med gemensamma ytor och miljöer för möten med hållbara bostadsmiljöer.

Genom en utveckling av förutsättningarna för de kommersiella verksamheterna i området kan också fler arbetstillfällen tillskapas och fler kommuninvånare kan få arbete och därmed öka sitt ekonomiska oberoende, vilket gagnar det sociala och ekonomiska välbefinnandet såväl på individ- som på familjenivå.

### **Barnperspektivet**

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

## **Trygghet och jämställdhet**

Åtgärderna som planförslaget möjliggör innebär generellt förutsättningar att öka trygghet och jämställdhet. Nedan följer ett antal exempel.

Planförslaget innebär en ökad trygghet inom planområdet genom att bidra till en ökad trafiksäkerhet med åtgärder längs Västerviksvägen (se vidare under rubriken *Hälsa och säkerhet*).

Åtgärderna på Västerviksvägen premierar resande med kollektivtrafik samt gång och cykel genom tillskapandet av en gång- och cykelväg samt strategiskt placerade hållplatser. Kollektivtrafik samt gång och cykel är transportsätt som naturligt innefattar fler av samhällets grupper, både åldersmässigt och socioekonomiskt. Den planerade placeringen av särskilt boende och hälsocentral i ett av Gamlebys mest centrala lägen och med goda kommunikationer för såväl gång och cykel som kollektivtrafik innebär en ökad tillgänglighet och också jämställdhet. Fler grupper har möjlighet att på olika sätt ta sig till den offentliga servicen.

Planförslaget möjliggör också en förtätning av centrummiljön, med fler bostäder och verksamheter som kan generera ytterligare rörelse i området och fler ”ögon på gatan”. En ökad närvaro av människor inom området kan också bidra till en upplevelse av ökad trygghet.

Placeringen av det särskilda boendet premierar också de äldre åldersgrupperna, då de får goda förutsättningar att vara med och ta del av det offentliga livet i Gamlebys centrum.

## **Tillgänglighet**

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

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

Tillgängligheten inom Katedern 11 blir särskilt viktig att se över då verksamheterna och boendena inom området riktar sig till en äldre målgrupp

som generellt kräver mer tillgänglighetsanpassningar än befolkningen i allmänhet. Se vidare under rubriken *Trygghet och jämställdhet*.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg ska säkerställas.

## **Genomförandepåverkan**

Att bygga i befintliga miljöer innebär i de flesta fall någon form av påverkan för närboende och marken som tas i anspråk. Nedan belyses vilka olika effekter ett genomförande av detaljplanen kan få för respektive fastighet/samfällighet i förhållande till nu gällande detaljplaner för området. För fastighetsrättsliga konsekvenser, se under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* i genomförandebeskrivningen.

### **Vintergatan 5 och 6**

Planen innebär att del av fastigheterna (närmast Västerviksvägen) kommer att överföras till gatumark, vilket innebär att marken kan övertas av Västerviks kommun. Detta för att det ska vara möjligt att utöka gatumarken när det finns behov av det för att åstadkomma den nya utformningen av Västerviksvägen. Kommunen står för kostnaden för fastighetsregleringen och ersättning för mark samt eventuella anläggningar som berörs. Planen innebär inget tvång att genomföra en fastighetsreglering, men kommunen är skyldig att genomföra den om berörd fastighetsägare så önskar och kommunen har rätt att genomföra regleringen om de själva önskar.

### **Vintergatan 10**

Planen innebär att fastighetens hörn mot korsningen Västerviksvägen – Hagagatan regleras till gatumark, vilket innebär att marken kan övertas av Västerviks kommun. Detta av trafiksäkerhetsskäl för att förbättra siktförhållandena i korsningen. Denna reglering finns med i tidigare detaljplan, vilket innebär att kommunen kan ta över marken redan idag. Kommunen står för kostnaden för fastighetsregleringen och ersättning för mark samt eventuella anläggningar som berörs. Planen innebär inget tvång att genomföra en fastighetsreglering, men kommunen är skyldig att genomföra den om berörd fastighetsägare så önskar och kommunen har rätt att genomföra regleringen om de själva önskar.

### **Katedern 4**

Fastighetens användning ändras från den inaktuella bestämmelsen A, Allmänt ändamål till CB, *Centrum och bostäder*. På så sätt finns en större flexibilitet i vad fastigheten kan användas till. Byggrätten på Katedern 4 utökas något åt öster där prickmarken tas bort (mark som icke får bebyggas). Tillåten höjd för bebyggelse är densamma som tidigare, vilket motsvarar två våningar.

### **Katedern 5**

Fastighetens användning ändras från den inaktuella bestämmelsen A, Allmänt ändamål till BC, *Bostäder och centrum*. På så sätt finns en större flexibilitet i vad fastigheten kan användas till. Byggrätten på Katedern 5 utökas något åt norr och



väster där prickmarken tas bort (mark som icke får bebyggas). Planen innebär också att en del av nuvarande allmän plats (del av trottoar och parkeringsyta) kan överföras till Katedern 5 och bland annat avsättas som privat parkering för fastigheten.

Planförslaget innebär att en del av fastigheten (närmast längs Västerviksvägen) regleras som gata, vilket innebär att marken kan övertas av Västerviks kommun. Detta för att kommunen vill ha rådighet över gångpassagen till Karl-Erik Månssons torg och för att förenkla ytans förvaltning och underhåll. Markfrågorna regleras i genomförandeavtal. Planen innebär inget tvång att genomföra en fastighetsreglering, men kommunen är skyldig att genomföra den om berörd fastighetsägare så önskar och kommunen har rätt att genomföra regleringen om de själva önskar.

### **Katedern 8**

Fastighetens användning ändras från den inaktuella bestämmelsen A, Allmänt ändamål till CB, *Centrum och bostäder*. På så sätt finns en större flexibilitet i vad fastigheten kan användas till. Byggrätten på Katedern 8 utökas något åt öster och söder där delar av prickmarken (mark som icke får bebyggas) tas bort. Detta innebär att delar av byggnaden som tidigare varit planstridig, nu är planenlig. Tillåten höjd för bebyggelse ökas på med motsvarande en våning, så att en höjd motsvarande totalt två våningar medges.

Planförslaget innebär att delar av fastigheten (närmast längs Västerviksvägen) regleras som gatumark, vilket innebär att marken kan övertas av Västerviks kommun. Detta för att det ska vara möjligt att utöka gatumarken om det finns behov av det för att åstadkomma den nya utformningen av Västerviksvägen. Kommunen står för kostnaden för fastighetsregleringen och ersättning för mark samt eventuella anläggningar som berörs. Planen innebär inget tvång att genomföra en fastighetsreglering, men kommunen är skyldig att genomföra den om berörd fastighetsägare så önskar och kommunen har rätt att genomföra regleringen om de själva önskar.

### **Katedern 9 och 10**

Planförslaget innebär att delar av fastigheterna (närmast längs Västerviksvägen) regleras som gatumark, vilket innebär att marken kan övertas av Västerviks kommun. Detta för att det ska vara möjligt att utöka gatumarken när det finns behov av det för att åstadkomma den nya utformningen av Västerviksvägen. Kommunen står för kostnaden för fastighetsregleringen och ersättning för mark och eventuella anläggningar som berörs. Planen innebär inget tvång att genomföra en fastighetsreglering, men kommunen är skyldig att genomföra den om berörd fastighetsägare så önskar och kommunen har rätt att genomföra regleringen om de själva önskar.

### **Katedern 11**

Fastighetens användning ändras från den inaktuella bestämmelsen A, Allmänt ändamål till BCD<sub>1</sub>E, *Bostäder, centrum, vård med undantag för kriminalvård samt tekniska anläggningar* samt CB, *centrum och bostäder*. På så sätt finns en större flexibilitet i vad fastigheten kan användas till. Byggrätten på Katedern 11

utökas generellt då stora andelar prickmark tas bort (mark som icke får bebyggas) och en nockhöjd motsvarande 3-4 våningar medges för en större del av Katedern 11.

Ett större område i östra delen av BCD<sub>1</sub>E -området har också belagts med administrativa bestämmelser för att säkerställa områdets framtida användning (se vidare under rubriken *FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR*)

Av trafiksäkerhetsskäl har utfartsmöjligheterna längs Västerviksvägen begränsats till två bestämda lokaliseringar. I övrigt råder utfartsförbud mot Västerviksvägen från Katedern 11. Tillfart till CB-området säkerställs via markreservat och bestämmelser för markens anordnande (se bestämmelserna *g<sub>1</sub>* samt *infart*).

Östra delen av Katedern 11 (med undantag för aulabyggnaden) kommer att bli park. Kommunen har för avsikt att överta detta markområde för att förvalta det som offentlig tillgänglig parkyta. Delar av Katedern 11 (längs Västerviksvägen och ned mot Kvarnstenen 1) kommer att regleras som gatumark. Kommunen har för avsikt att överta dessa markområden för att möjliggöra den nya utformningen av Västerviksvägen. Allmän platsmark i väster (gångvägar och trappor) kan överföras till Katedern 11. Markfrågorna regleras i genomförandeavtal.

### **Ejdern 1**

Planförslaget innebär att del av fastigheten Gamleby 2:1 (del av Västerviksvägen) regleras som kvartersmark för användningarna *BC*, *bostäder och centrum*. Syftet med regleringen är få en mer ändamålsenlig avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark, så att befintlig parkeringsyta som helhet ska kunna regleras till Ejdern 1 för att ägas och förvaltas av fastigheten som nyttjar marken för parkering samt tillfart. Kommunen står för kostnaden för fastighetsregleringen. Planen innebär inget tvång att genomföra en fastighetsreglering, men kommunen är skyldig att genomföra den om berörd fastighetsägare så önskar. Fastighetsägaren till Ejdern 1 betalar en ersättning för mark till kommunen och kostnaden för eventuella anläggningar som berörs.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

---

### Planförfarande

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

### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Samråd	28 juni- 23 augusti 2019
Granskning	15 november – 6 december 2019
Antagande	januari 2020
Laga kraft	Q1 2020

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet (gator, parker, parkeringar). Planen innebär några mindre justeringar mellan allmän plats och kvartersmark. Se vidare under rubriken *FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR*.

### Avtal m.m.

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

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

Möjlighet att flytta eventuella ledningar samt anläggningar (t.ex. elskåp, belysningsstolpar) 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.

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och Västerviks Bostads AB samt Tjust Fastigheter AB.

Beställaren bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

---

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av exempelvis avstyckning (bildande av ny fastighet) och fastighetsreglering (överföring av mark mellan fastigheter, nybildning/upphävande av servitut). Fastighetsbildning sker efter ansökan till Lantmäterimyndigheten-

### **Mark ingående i allmän platsmark**

Områden i planen utlagda som allmän plats kan, i de delar dessa inte är kommunägda, överföras till den kommunägda gatufastigheten Gamleby 2:1. Områden som i nuläget är kommunägd allmän plats kan, i de delar de planlagts som kvartersmark, överföras till berörda fastigheter (Katedern 5 och 11 samt Ejdern 1). Kommunen initierar och ansöker om erforderlig fastighetsreglering. De fastigheter som berörs av detta och inte är kommunägda framgår av tabellen under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser* nedan.

### **Avstyckning**

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning i det fall nybildning av fastighet är aktuell.

### **Ledningsrätt**

Ledningsrätt bildas i en lantmäteriförrättning där ledningshavaren får rätt att ta mark i anspråk för utförande, drift och underhåll av en allmännyttig ledningsanläggning. I ett ledningsbeslut anges vilka befogenheter ledningshavaren ska ha såväl som vilka inskränkningar i markutnyttjandet som fastighetsägaren får tåla. Även frågan om ersättning till ägaren av de fastigheter som blir belastade av ledningsrätten, behandlas.

I planen förutsätts ledningsrätt bildas för VA- och /eller dagvattenledningar inom utlagda u-områden där ledningsrätt inte är bildat sedan tidigare.

Ledningsrätterna kommer belasta Katedern 8 och Katedern 11. Huvudmannen för VA-ledningar, Västervik Miljö och Energi AB, ansöker och bekostar ledningsrättsförrättningen.

## Gemensamhetsanläggningar och utfartsservitut

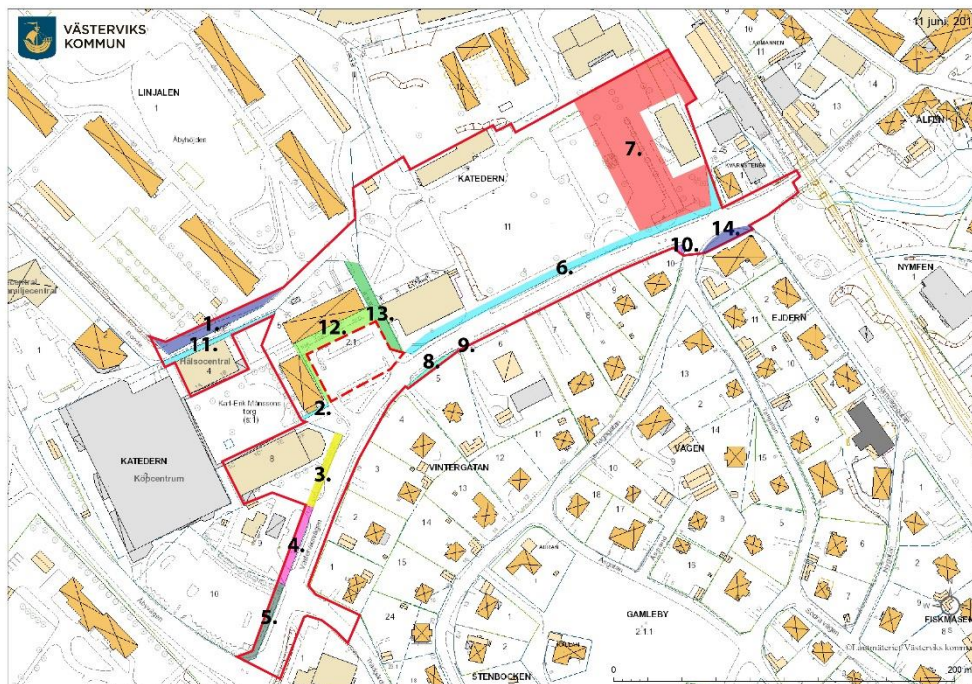
För att säkerställa vissa fastigheters formella utfartsrätt samt för att kunna tillskapa en formell förvaltning av gator och parkering inom kvartersmark förutsetts ibland att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. En gemensamhetsanläggning bildas i en lantmäteriförrättning (anläggningsförrättning) och avser en anläggning som används gemensamt av flera fastigheter. Deltagande i gemensamhetsanläggningen säkerställer fastighetens rätt att nyttja aktuell anläggning. Deltagandet i en gemensamhetsanläggning är även förenat med en skyldighet att bidra till anläggningens utförande samt drift och underhåll.

I planen möjliggörs att gemensamhetsanläggningar kan bildas för utfartsväg samt parkering m.m. inom Katedern 11 inom markreservat med bestämmelse g<sub>1</sub>. Rådande ägandeförhållanden förutsätter inte att en gemensamhetsanläggning bildas, men behovet kan uppstå om delar av fastigheten skulle byta ägare.

Nuvarande aulabyggnad med omkringliggande område (östra CB-området) kommer att behöva ha sin utfart över allmän platsmark (PARK). För att säkerställa utfartsrätten bör ett utfartsservitut tecknas mellan fastighetsägaren (VBAB/TFAB) och kommunen i enlighet med föreslaget område för utfart i plankartan.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas en sammanställning av de fastighetsrättsliga åtgärder som kan genomföras med stöd i planen och vad konsekvenserna av åtgärderna blir för respektive berörd fastighet. Konsekvenserna är sammanställda i *Figur 22* nedan.



Figur 22. Karta som visar markområden som är aktuella för fastighetsrättsliga åtgärder.

## Gamleby 2:1

**Tabell 1:** Gamleby 2:1 erhåller allmän platsmark från följande fastigheter enligt följande:

Fastighet	Anm
1. Linjalen 1	Mark tas i anspråk som gatumark.
2. Katedern 5	Mark tas i anspråk som gatumark.
3. Katedern 8	Mark tas i anspråk som gatumark.
4. Katedern 9	Mark tas i anspråk som gatumark.
5. Katedern 10	Mark tas i anspråk som gatumark.
6. Katedern 11	Mark tas i anspråk som gatumark.
7. Katedern 11	Mark tas i anspråk som parkmark.
8. Vintergatan 5	Mark tas i anspråk som gatumark.
9. Vintergatan 6	Mark tas i anspråk som gatumark.
10. Vintergatan 10	Mark tas i anspråk som gatumark.
11. Katedern S:1	Mark tas i anspråk som gatumark.

**Tabell 2:** Gamleby 2:1 avstår kvartersmark till Katedern 5 enligt följande:

Fastighet	Anm
12. Gamleby 2:1	Mark tas i anspråk som kvartersmark.

**Tabell 3:** Gamleby 2:1 avstår kvartersmark till Katedern 11 enligt följande:

Fastighet	Anm
13. Gamleby 2:1	Mark tas i anspråk som kvartersmark.

**Tabell 4:** Gamleby 2:1 avstår kvartersmark till Ejdern 1 enligt följande:

Fastighet	Anm
14. Gamleby 2:1	Mark tas i anspråk som kvartersmark.

### Linjalen 1

Linjalen 1 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

### Katedern 4

Katedern 4 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

### Katedern 5

Katedern 5 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

Katedern 5 erhåller kvartersmark från Gamleby 2:1 enligt tabell 2 ovan.

### Katedern 8

Katedern 8 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

Katedern 8 blir belastad av ny/nya ledningsrätter avseende VA och/eller dagvatten inom områden betecknade med u i de fall sådan rätt inte redan existerar sedan tidigare.

### **Katedern 9**

Katedern 9 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

### **Katedern 10**

Katedern 10 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

### **Katedern 11**

Katedern 11 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

Katedern 11 erhåller kvartersmark från Gamleby 2:1 enligt tabell 3 ovan.

Katedern 11 erhåller del i gemensamhetsanläggning (utfart, gata, parkering) samt belastas av densamma vid bildande av gemensamhetsanläggning inom g<sub>1</sub> - område.

Katedern 11 blir belastad av ny/nya ledningsrätter avseende VA och/eller dagvatten inom områden betecknade med u i de fall sådan rätt inte redan existerar sedan tidigare.

### **Katedern S:1**

Katedern S:1 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

### **Vintergatan 5**

Vintergatan 5 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

### **Vintergatan 6**

Vintergatan 6 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

### **Vintergatan 10**

Vintergatan 10 avstår allmän platsmark till Gamleby 2:1 enligt tabell 1 ovan.

### **Ejdern 1**

Ejdern 1 erhåller kvartersmark från Gamleby 2:1 enligt tabell 4 ovan.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

---

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Området har tillgång till övrig teknisk försörjning. Teknisk försörjning inom kvartersmark planeras och bekostas av exploatören. Utformning av tekniska lösningar och anläggningar ska ske i dialog med VMEAB.

Dagvattenhantering inom Katedern 11 ska ske enligt framtaget förslag eller genom lösning med motsvarande resultat. Dagvattenflödet från fastigheten till allmän anslutningspunkt får inte öka.

## **Buller**

Enligt bullerutredningen bedöms trafikbuller inte vara ett hinder för detaljplanens genomförande. Med redovisade åtgärder avseende uteplats och ljudnivå inomhus (se under rubriken *Bullerutredning*) bedöms de gällande bullerkraven kunna uppfyllas.

## **Brandskydd**

För att säkerställa en effektiv brandsläckning ska området ha ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät. 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. Om byggnadernas utformning gör så att det krävs utrymning med räddningstjänstens höjdfordon kan krav på brandväg inom fastigheter komma att ställas. Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator, anslutningsgator och brandvägar utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

## **Geoteknik**

Planens genomförande kan kräva kompletterande geotekniska utredningar, beroende på vilket område som avses exploateras och exploateringens omfattning.

## **Förorenad mark**

Upptäcks föroreningar i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan göras till miljö- och byggnadskontoret. Det är även viktigt vid bygglovstillfället att en diskussion förs med kommunens miljöskyddsinspektörer kring de planerade åtgärderna.

## **Radon**

Området bedöms som högradonmark. Ny bebyggelse ska därför uppföras radonsäker. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

## **Gator, torg och parkering**

Detaljprojektering och genomförande av omgestaltning av gata och parkering ska samordnas med detaljprojektering av VA och dagvattenhantering i Västerviksvägen.

Detaljprojektering av utemiljöer inom Katedern 11 ska samordnas mellan Västerviks kommun, Västerviks Bostads AB samt Tjust Fastigheter AB.

## **Arkeologi**

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet och genomförd arkeologisk förundersökning gav inga nya fynd.



## **Tekniska utredningar**

Exploatören ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande. Planens genomförande kan kräva kompletterande geotekniska utredningar, beroende på vilket område som avses exploateras och exploaterings omfattning.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

---

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

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

## **Plankostnadsavtal**

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Västerviks kommun och Västerviks Bostads AB samt Tjust Fastigheter AB. Enligt avtalet betalar exploatören kostnaderna för framtagandet av detaljplanen med tillhörande utredningar. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

## **Anslutningsavgifter**

Västerviks Miljö & Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje anslutningspunkt enligt gällande taxa.

## **Marklösen**

Västerviks kommun ersätter vid förvärv av allmän platsmark enligt överenskommelser eller beslut av Lantmäterimyndigheten.

## **Utredningar**

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal. Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av exploatören.

## **Byggnation och rivning**

Byggnation, grundläggning och eventuell rivning genomförs och bekostas av exploatören/ fastighetsägaren.

## **Markföroreningar**

Exploatörer svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom den egna fastigheten. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav. Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markundersökning och sanering om det behövs.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

---

### Strandskydd

Östra delen av planområdet som är planlagt för park samt centrum- och bostadsändamål (CB) omfattas av strandskydd enligt Miljöbalkens bestämmelser. Strandskyddet (100 meter) gäller för Gamlebyån och återinträder i samband med ny planläggning.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet i samband med planens antagande. Strandskyddets två syften, att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

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

*Punkt 1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Berört område är i befintlig detaljplan planlagt för allmänt ändamål och har varit ianspråktaget för kvartersmark och bebyggelse sedan en längre tid. Området innefattar idag aulabyggnaden och parkering.

*Punkt 2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

Berört område är väl avskilt från strandlinjen genom befintlig bebyggelse och gator.

Med ovanstående skäl som bakgrund görs bedömningen att strandskyddet kan upphävas för planområdet.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

---

Planhandlingen har upprättats i samarbete med övriga tjänstemän på enheten för samhällsbyggnad, Västerviks kommun.

Fanny Hansson  
Planförfattare, planarkitekt  
Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg  
Planarkitekt  
Kommunstyrelsens förvaltning