



ANTAGANDE: KS 2020-01-28
LAGA KRAFT: 2020-02-24
DETALJPLAN NR: La200224
DNR: 2019/266-214



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR
EKHAGEN, TROLLBÄRET 1 & ORMBÄRET 1
Lofta, Västerviks kommun, Kalmar län

PLANPROCESSEN	5
PLANBESKRIVNING	7
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	7
PLANFÖRSLAG	7
Områdesbeskrivning	7
Areal.....	9
Markägoförhållanden	9
Plankarta och bestämmelser	9
BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN.....	10
Administrativa bestämmelser.....	12
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
Tidigare ställningstaganden.....	13
Intressen	14
Bebyggelse	15
Stadsbilden	15
Natur, vegetation.....	15
Gator och trafik.....	16
Mark, vegetation, Geoteknik	17
Hälsa och säkerhet.....	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
PLANENS KONSEKVENSER	20
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	20
Miljökvalitetsnormer	20
Sociala konsekvenser	21
Ställningstagande.....	22
Genomförandepåverkan.....	22
Upphävande av detaljplan	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
Planförfarande	25
Tidplan	25
Genomförandetid	25
Avtal m.m.....	25
Upphävande av nuvarande detaljplan.....	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	26
Fastighetsbildning.....	26

Servitut.....	26
Ledningsrätt	26
Gemensamhetsanläggning	26
EKONOMISKA FRÅGOR.....	27
Planekonomi	27
Anslutningsavgifter	27
Utredningar.....	27
Byggnation och rivning	27
Markföreningar	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	28
Kommunstyrelsens förvaltning.....	28

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

DETALJPLAN

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör en plan- och genomförandebeskrivning med en eventuell illustrationskarta, som finns för att underlätta förståelsen av planförslaget innebär 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.

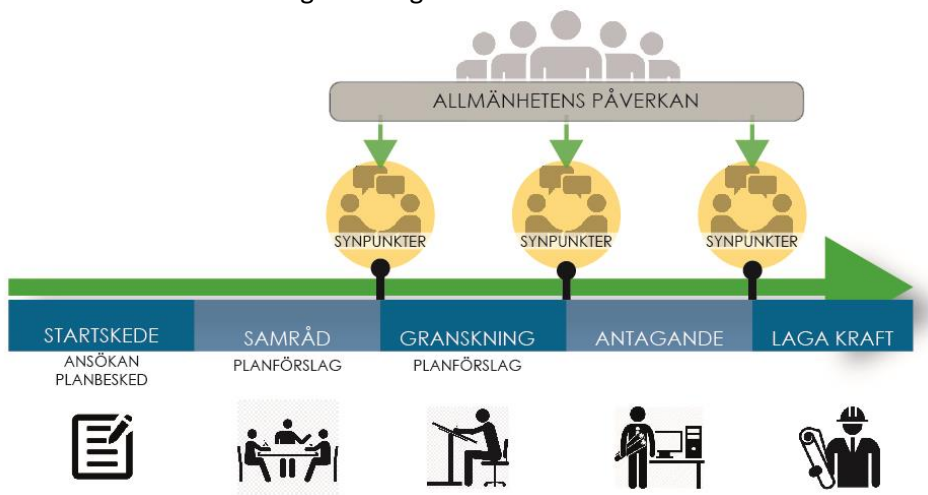
Kommunen undersöker även om planförslaget har betydande miljöpåverkan för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas påverka miljön så pass mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

KONTAKTPERSON

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

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900). Det är möjligt för samrådskretsen att godkänna ett förslag till detaljplan redan under samrådet om förutsättningarna finns för att tillämpa ett begränsat standardförfarande. Det kan till exempel handla om fall där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets som berörs. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådskretsen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.



FIGUR 0: Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900),

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 med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

När samrådskretsen har godkänt förslaget till detaljplan ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande som ska innehålla information om att samrådskretsen godkänt förslaget samt synpunkter från samrådet. Om samrådskretsen godkänner förslaget vid samrådet är det viktigt att kommunen är tydlig med att det inte finns fler möjligheter att lämna synpunkter.

Detaljplanen antas av Kommunstyrelsen. 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.

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.

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2019-08-27, kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågick mellan 2019-09-05 och 2019-09-26.

Under samrådet har det bara inkommit mindre synpunkter som lett till redaktionella ändringar kopplat till dagvattenhantering och miljökvalitetsnorm för vatten. En justering i plankartan har gjorts där området i söder fått prickmark och plusmark.

Granskning

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2019-12-03 på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Granskning pågår mellan 2019-12-11 till 2020-01-06. Granskningstiden har förlängts med tanke på helgdagar och ledighet.

Efter granskning tillkommer granskningsutlåtande där de skriftliga inkomna synpunkterna sammanställs och besvaras med kommunens ställningstagande.

Antagande

Planen antogs 28 januari 2020 av kommunstyrelsen § 25.

Laga kraft

Planen vann laga kraft 24 februari 2020.

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

En detaljplan från 2014 finns för området. I samband med genomförandet av detaljplanen vill exploatören lägga till en bestämmelse avseende möjligheten till vård inom planområdet. Ingen utökad byggrätt föreslås i nya detaljplanen.

Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att inom fastigheten Trollbäret 1 lägga till markanvändning för vård med undantag av kriminalvård. Inom fastigheten Ormbäret 1 kompletteras nuvarande markanvändning som är idrottsanläggning med bostäder och vård med undantag av kriminalvård med samma byggrätt som finns inom Trollbäret 1, vilket är 40 % byggnadsarea av fastighetsstorleken. Ingen skillnad i nockhöjd föreslås.

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet för etablering av vårdboende inom fastigheterna Trollbäret 1 och Ormbäret 1 med möjlig markanvändning av vård utom kriminalvård, bostad, hotell och idrottsanläggning.

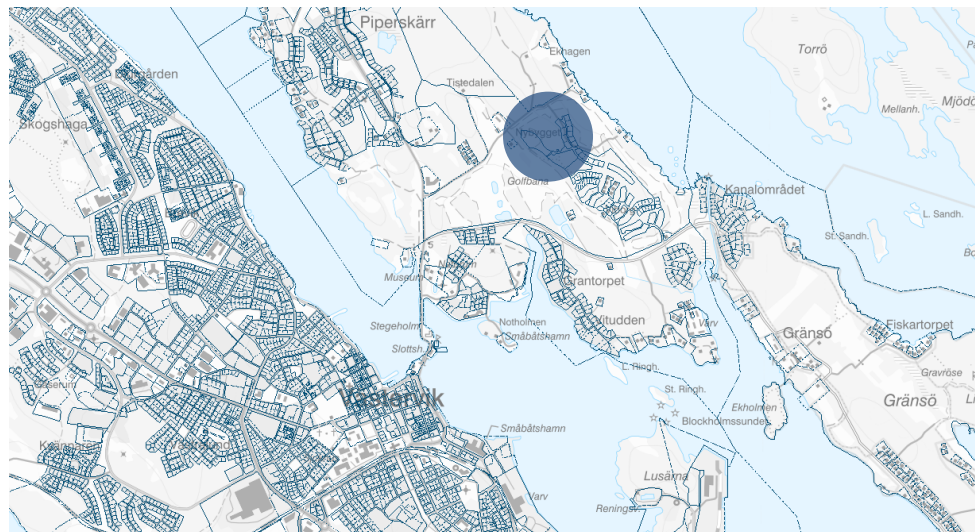
PLANFÖRSLAG

OMRÅDESBESKRIVNING

Planområdet är beläget cirka 2,5 kilometer nordost om stadskärnan. Ekhagens golfbana omsluter det nya planområdet som iordningställs. Planområdet ligger inom skogsområdet som omsluts av Västerviks golfbana belägen på Norrlandet. Planområdet är idag markberett och iordningställt enligt befintlig detaljplan. Området är under exploatering och har en nyare bebyggelse från 2010- talet.



FIGUR 1: Planområdet ligger omgärdat av Västerviks golfklubb, stadskärnan i överkant



FIGUR 2: Planområdet (blå cirkel) är beläget på Norrlandet öster om stadskärnan



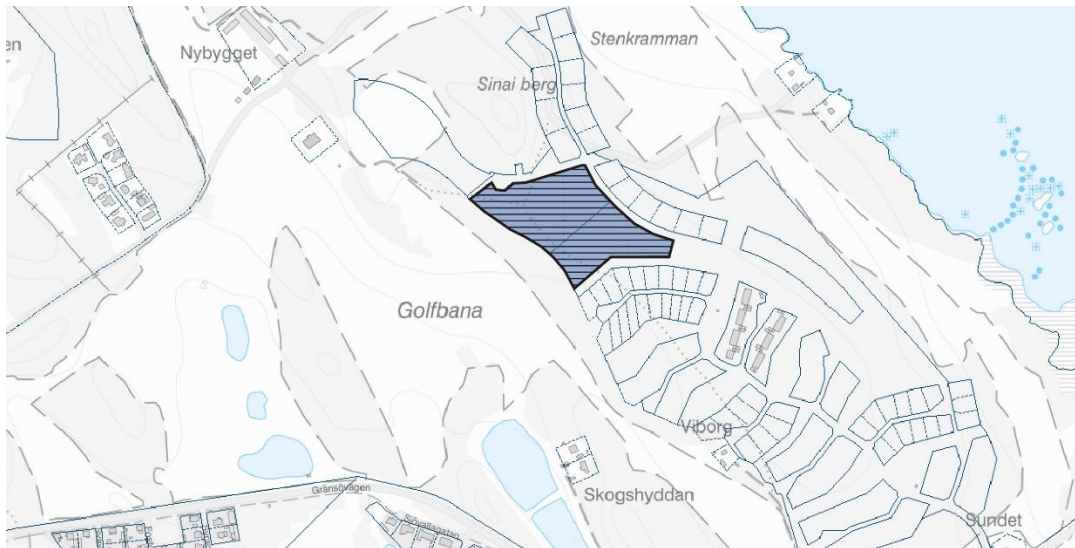
FIGUR 3: Planområdet är markberett

AREAL

Planområdet omfattar 24 387 m², fördelat på fastigheten Trollbäret 1, 14406 m² och Ormbäret 1, 9981 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

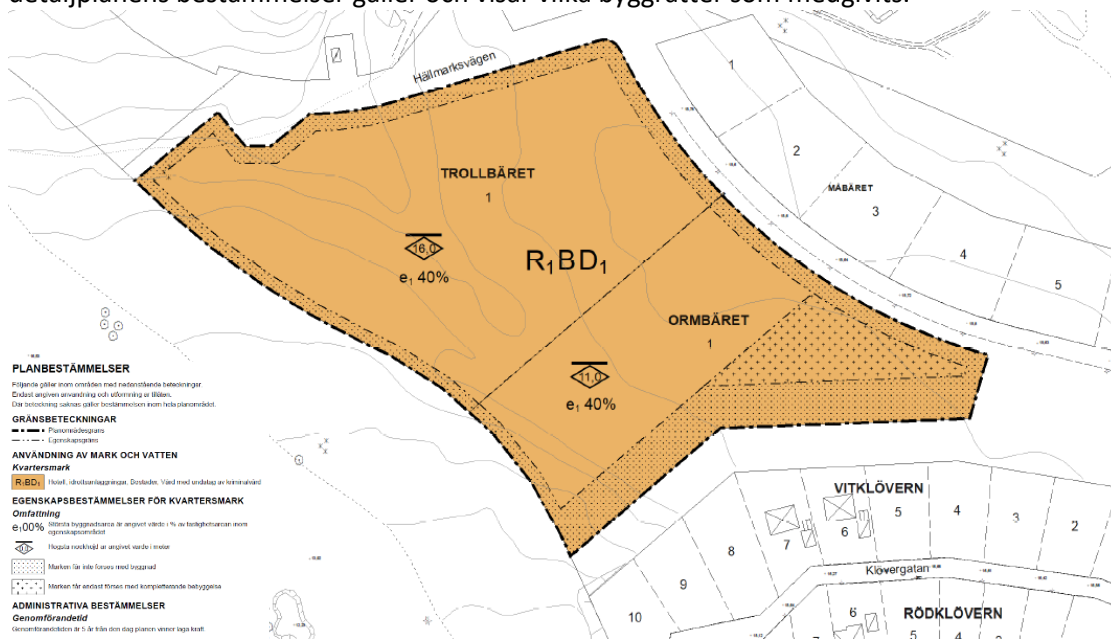
Fastigheter som helt ingår i planområdet är: Trollbäret 1 och Ormbäret 1.



FIGUR 4: Planområdet markerat

PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområde. Plankartan omfattar det område inom vilket detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter som medgivits.



FIGUR 5: Plankarta

BESTÄMMELSER PÅ PLANKARTAN

Användning av mark och vatten

Från befintlig detaljplan blir det inga förändringar i byggrätten, utan en bestämmelse som tillåter vård med undantag för kriminalvård adderas till Trollbäret 1 för Ormbäret 1 adderas bostäder, hotell och vård med undantag för kriminalvård.

Inom planområdet föreslås en tillåten markanvändning för Hotell, bostäder, idrottsanläggning, vård med undantag av kriminalvård. En högsta nockhöjd är satt till 11 meter för fastigheten Ormbäret 1 respektive 16 meter för fastigheten Trollbäret 1. Båda fastigheterna har en största byggnadsarea av 40% av fastighetsarean.

Kvartersmark

Markanvändning

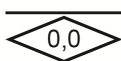
R₁BD₁

Hotell, idrottsanläggning, bostäder, vård med undantag av kriminalvård

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra vård med undantag av kriminalvård. I befintlig underliggande detaljplan är markanvändningen hotell, idrottsanläggning och bostad för Trollbäret 1, inom fastigheten Ormbäret 1 möjliggöras, vård med undantag av kriminalvård, bostäder och hotell.

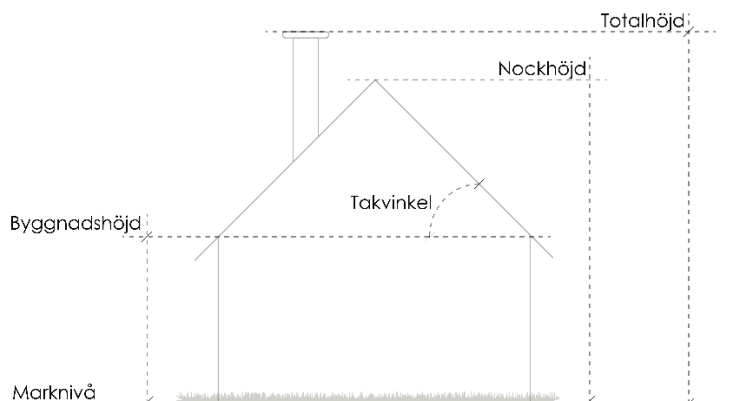
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnader



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att förhålla sig till befintlig detaljplan. En högre Nockhöjd tillåts inom fastigheten Trollbäret 1, en upptrappning av nockhöjd sker från fastigheterna inom Vitklöveren via Ormbäret.



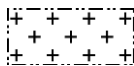
FIGUR 6: Illustration över nockhöjd, Källa Boverket

Begränsning av marken utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns mot lokalgata för en ökad trafiksäkerhet.



Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse

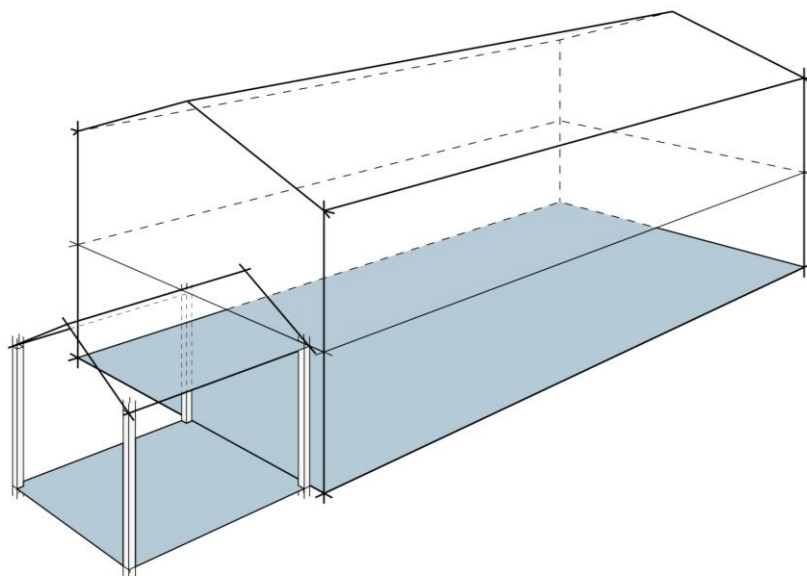
Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns. Korsmark betyder att endast komplementbyggnad får placeras inom ytan. Komplementbyggnad kan vara garage, uthus eller liknande byggnader.

Utnyttjandegrad

e_1 %

Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet med bestämmelsen är att reglera utnyttjandegraden inom fastigheten. Bestämmelsen reglerar exploateringsens största omfattning inom fastigheten. Utnyttjande graden tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas inom fastigheten.



Figur 7: Illustrationen visar byggnadsarean som är den ytan som en byggnad upptar på marken, Källa Sweco.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.
Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden 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.

Genomförandetiden har ännu inte gått ut för gällande detaljplan. Upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för de ekonomiska skador som kan uppkomma för fastighetsägarna inom planområdet.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2019-08-27 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för *Ekhagen, Trollbäret 1 och Ormbäret 1, Lofta, Västerviks kommun*.

INTRESSEN

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.

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för naturvård.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kommunikation.

Riksintresse totalförsvaret

Planområdet ligger inte inom riksintresse för totalförsvaret.

Riksintresse för turism och rörliga friluftsliv

Riksintressen enligt miljöbalken kap.4§2 täcker hela planområdet. Riksintresset ska främja turismen och det rörliga friluftslivet. Detta får dock inte hindra tätortsveckling eller utveckling av lokalt näringsliv.

Riksintressen för kust och skärgårdsområde

Området ligger inom riksintresse för obruten kust, men en ny detaljplan bedöms inte påverka förutsättningarna på platsen.

Natura 2000- område

Planområdet berörs ej av natura-2000 område.

Naturresevat

Planområdet berörs ej av naturresevat.

Strandskydd

Strandskyddsområde berörs ej i detaljplanen.

Fornlämningar och kulturmiljö

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

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

Utifrån ovan bedöms därmed ingen påverkan på kulturmiljö ske.

BEBYGGELSE

Nuvarande markanvändning

lordningställd mark för exploatering.



FIGUR 9: Grundarbeten utförda inom planområdet.

STADSBILDEN

Stadsbilden förväntas inte förändras i förhållande till den byggrätt som finns i gällande detaljplan då ingen ny byggrätt tillskapas.

NATUR, VEGETATION

Vid framtagande av detaljplanen från 2014-05-28 gjordes en miljökonsekvensbeskrivning. Planområdet är idag markberett och ingen vegetation eller natur finns kvar i dagsläget.



FIGUR 10: Grundarbeten pågår i och omkring planområdet 2019-06-05. Källa Kannonaden

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Befintlig gatustruktur kommer användas i området och är dimensionerat för föreslagen utbyggnad. Inga nya åtgärder bedöms föreligga för ett genomförande av planförslaget.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringslösningen ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi och angivna parkeringsnormer. Normerna är anpassade efter områdets läge i staden, aktuellt ändamål m.m.

Gång- och cykeltrafik

Trafikseparerade gång- och cykelvägar är utbyggda längs huvudgatorna i området med anslutning till centrala Västervik.



FIGUR 11: Sektion av huvudgata inom området.

MARK, VEGETATION, GEOTEKNIK

Inom större delen av området täcks berggrunden av morän och åsmaterial som på något ställe är ursvallad.

HÄLSA OCH SÄKERHET

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

Radon

I översiktsplanen beskrivs att radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m³ i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt. Området ligger inte inom riskområde för högradonmark. Byggnation bör ändå ske radonsäkert.

Buller

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 ljuddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

Området bedöms inte påverkas av buller i sådan utsträckning att åtgärder skulle föreligga.

Brandskydd

För att säkerställa en effektiv brandsläckning ska området ha ett utbyggt brandpostnät. Brandskydd ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten. Området är idag utbyggt enligt räddningstjänstens önskemål.

Utrustning för livräddning och brandsläckning ska inte behöva bäras längre än 50 meter. Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerande fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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.

Området anses inte ligga i ett riskområde men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar bör bevaras om så är möjligt. Öppen dagvattenhantering kan sänka temperaturen i området, tillsammans med gröna park- och naturytor.

Ras, skred, erosion

Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

Vatten och avlopp

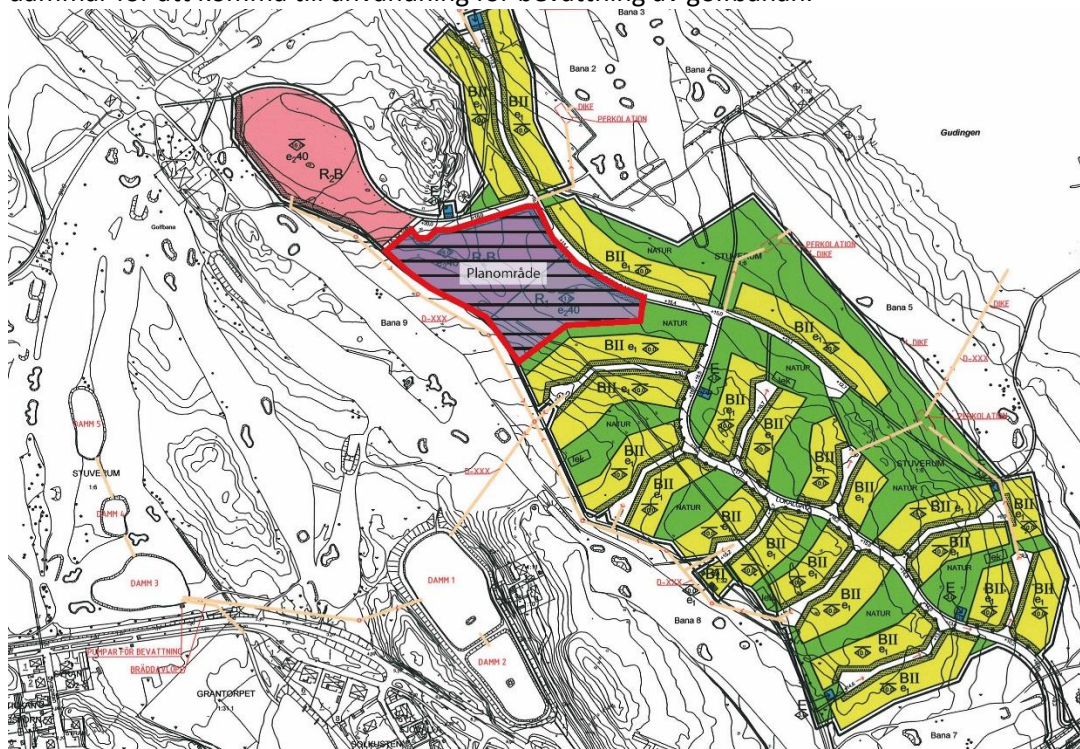
Området ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för VA, genom avtal med kommunen skall området införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

Dagvattenhantering

För planområdet och hus sydväst om huvudgata från Gränsövägen gäller att dagvatten via ledningssystem tillförs befintliga dammar anlagda som magasin för bevattning av Ekhagens golfbana. Dammarna står via damm på golfbanan i förbindelse med Grantorpsviken (bräddning). Avsikten är att så mycket vatten som möjligt används till golfbanans bevattningssystem.

I planområdets centrala del med anslutning till Gränsövägen finns en uppsamlingsgata som är belägen i områdets höjdpunkt: Från uppsamlingsgatan utgår lokala bostadsgator åt två håll med fall från uppsamlingsgata till vändplan som utgör avslutning på lokalgator. Gatusystemet föreslås utföras med veck och dagvattenbrunnar. Brunnarna kopplas till

ledningssystem förlagt i central schakt i gatan gemensamt med vatten resp. spillvatten. Tomterna förses med dagvattenservis för omhändertagande av takvatten jämte vatten från hårdgjorda ytor. Då allt dagvatten antingen tillförs dammar och återanvänds eller leds till perkolationsanläggningen – öppna diken bedöms att fördröjnings- eller sedimenteringsdammar inte är aktuella för utförande. För gator och fastigheter belägna sydväst om uppsamlingsgata gäller att dagvatten via ledningssystem skall tillföras befintliga dammar för att komma till användning för bevattning av golfbanan.



FIGUR: Struktur för dagvattenhantering i området, med pilar som visar vattnets flödesriktning.

För området runt planområdet, bestående av ca 20 fastigheter, gäller perkolation i närbelägen naturmark. Dagvattenledningar förläggs i gata. Eventuellt kan det bli aktuellt att vissa fastigheter får ta hand om sitt eget takvatten (LOD). Hårdgjorda ytor gator, hustak som tillförs perkolation uppskattas till ca: 0,7 ha. Max flöden från området: 100 l/s Vid 10-minuters regn: 60 m³ Vid 60-minuters regn: 120 m³

Ei, tele, fiber

Exploatören bygger ut ledningsnät som övergår till Västerviks kommun (Västerviks miljö och energi) enligt gällande exploateringsavtal.

Avfall och återvinning

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

PLANENS KONSEKVENSER

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte bedöms vara aktuell. 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. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

En MKB har genomförts (2014-09-12) för gällande detaljplan som omfattar Trollbäret 1 och Ornbäret 1. I MKB:ns sammanfattning konstateras att områdets exploatering kan ske enligt MKB:ns anvisningar utan betydande miljöpåverkan. Det mindre tillägget av användningar inom berörda fastigheter bedöms inte vara skäl till att ompröva den bedömning som gjordes i MKB:n för gällande detaljplan.

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

Nollalternativet innebär att befintlig detaljplan fortsätter vara gällande. Nollalternativet innebär att området kan bebyggas med bostäder, idrottsanläggningar och hotell, men att användningen vård inte kan medges inom området.

Om ingen ny detaljplanen görs kan inte aktuellt intresse av att tillskapa lokaler för vårdändamål i området tillgodoses.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljö kvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. Miljö kvalitetsnormerna

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det finns inget som tyder på att miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka möjligheterna att kunna förbättra miljö kvalitets-normen för vatten. Ingen ny naturmark tas i anspråk för exploatering.

Planområdet ska införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

En dagvattenutredning har genomförts och lösningar för dagvattenhanteringen finns redovisade för berörda fastigheter. Dagvattnet ska via ledningssystem tillföras befintliga dammar anlagda som dagvattenmagasin för bevattning av Ekhagens golfbana. Dammarna står via damm på golfbanan i förbindelse med Grantorpsviken (bräddning). Avsikten är att så mycket vatten som möjligt används till golfbanans bevattningssystem. Det är inget problem att hantera dagvattnet inom området. Det finns inga "instängda" områden och allt dagvatten avleds naturligt med fall från bebyggelse mot dammar eller via perkolation, diken. Gatusystemet med veck och dagvattenbrunnar säkrar att vatten inte rinner in på tomtmark. Några olägenheter med golfbanan kan knappast uppstå då banan är omgiven av öppna diken som avskärmar mot nya planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Det finns inget som tyder på att miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka möjligheterna att kunna förbättra miljö kvalitets-normen för luft.

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.

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.

Trygghet och jämställdhet

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.

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 skall följas.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

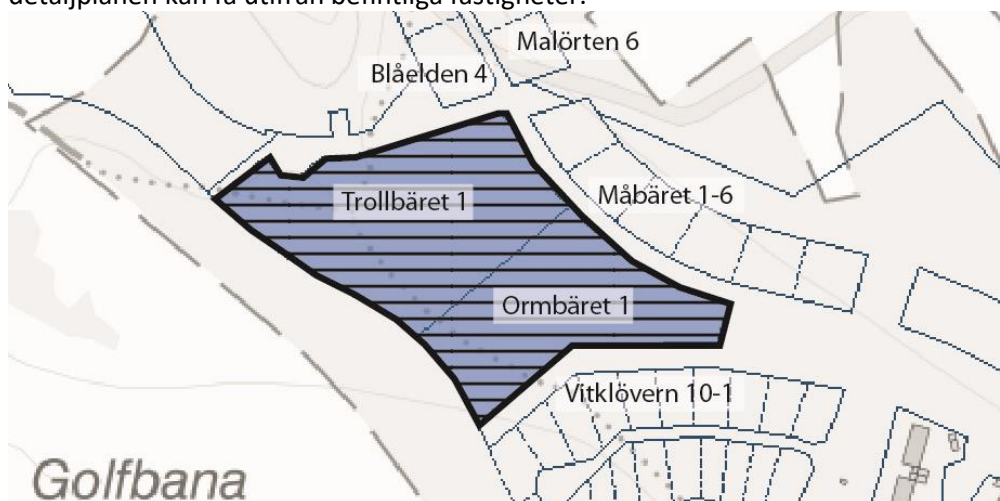
STÄLLNINGSTAGANDE

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskydd är inte aktuellt i denna plan. Vidare anses detaljplanen vara förenligt 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 1, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

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 utifrån befintliga fastigheter.



FIGUR 12: Redovisning av fastigheter inom och utanför planområdet

Fastigheterna Trollbäret 1 och Ormbäret 1

Trollbäret 1: Detaljplanen medger användningarna hotell, idrottsanläggningar och bostäder. 40% byggnadsarea av markareal får bebyggas till en nockhöjd av max 16 meter. Ormbäret 1: Detaljplanen medger användningen idrottsanläggningar. 40% byggnadsarea av markarean får bebyggas till en nockhöjd av max 11 meter. Byggrätten begränsas mot Hällmarksgatan av byggnadsförbud (prickmark).

Den nya detaljplanen innebär att båda fastigheterna får samma användningsbestämmelser: hotell, idrottsanläggningar, bostäder och vård. I övrigt innebär den nya detaljplanen inga förändringar i bestämmelser eller omfattning av exploateringen.

Fastigheterna Vitklövern 1-10,

Planförslaget omfattar befintliga avstyckade och markberedda fastigheten Ormbäret 1 och innebär endast tillägget av markanvändningarna bostad, hotell och vård med undantag för kriminalvård. Byggrätten (area och nockhöjd) förblir oförändrad i förhållande till gällande plan. Genom prickmark skjuts en kommande bebyggelse ifrån fastighetsgräns.

Måbäret 1-6

Planförslaget omfattar befintliga avstyckade och markberedda fastigheterna Trollbäret 1, Ormbäret 1 och innebär endast tillägget av markanvändningarna bostad, hotell och vård med undantag för kriminalvård. Byggrätten (area och nockhöjd) förblir oförändrad i förhållande till gällande plan.

Fastigheterna Blåelden 4, Malörten 6

Planförslaget omfattar befintliga avstyckade och markberedda fastighet Trollbäret 1 och innebär endast tillägget av markanvändningarna vård med undantag för kriminalvård. Byggrätten (area och nockhöjd) förblir oförändrad i förhållande till gällande plan.

UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN

Om en detaljplan ändras eller upphävs under genomförandetiden ska ersättning betalas av kommunen för de ekonomiska skador som uppkommer för fastighetsägarna inom planområdet. De rättigheter som en detaljplan ger är skyddade under genomförandetiden. När genomförandetiden har gått ut kan detaljplanen däremot ändras eller upphävas utan särskild hänsyn till dessa rättigheter. Till följd av denna grundprincip får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare inom planområdet motsätter sig det. Undantag görs bara om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, som inte har kunnat förutses vid planläggningen, eller om man behöver införa särskilda planbestämmelser om fastighetsindelningen.

Om en detaljplan trots allt ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Samma rätt till ersättning gäller också efter genomförandetidens utgång om skadan avser en åtgärd som, när genomförandetiden löpte

ut, omfattades av ett bygglovsärende som inte var slutligt avgjort. Ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planåtgärden. Ersättning betalas dock inte för förväntningsvärden, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras. Den som vill begära ersättning måste göra detta inom två år från den dag då planbeslutet vann laga kraft.

Planförslaget medför en utökad markanvändning med en anpassning till nuvarande förutsättningar för utbyggnad av Ekhagen. Ingen minskad eller utökad byggrätt ges i planförslaget. Eftersom det är fastighetsägaren (Trollbäret 1 och Ormbäret 1) som begärt en ny detaljplan anses det inte föreligga någon ekonomiskskada för fastighetsägaren och således inget ersättningskrav mot kommunen.

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 ett standardförfarande enligt kap. 5 Plan- och Bygglagen (2010:900).

TIDPLAN

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2019-08-27
Samråd	2019-09-05 till 2019-09-26
Granskning	2019-11-12 till 2020-01-06
Antagande	2020-01-28
Laga kraft	Q1 2020

GENOMFÖRANDETID

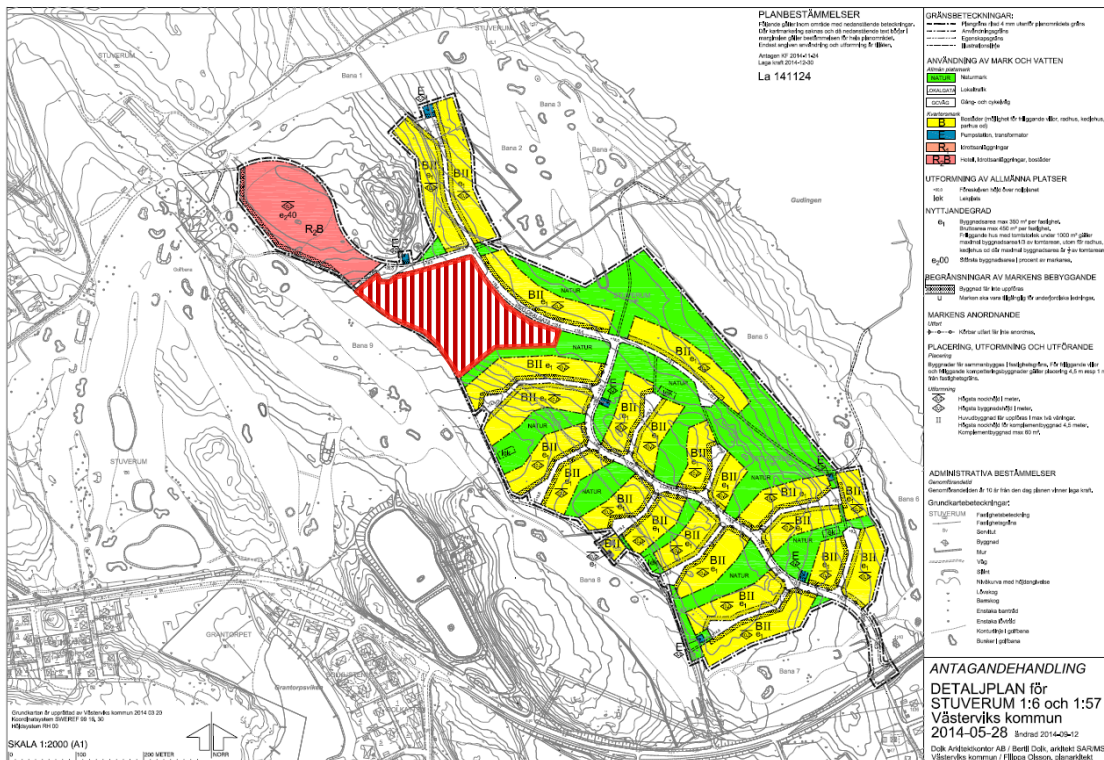
Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. När en detaljplan ändras under genomförandetiden ska ersättning betalas av kommunen för de ekonomiska skador som uppkommer för fastighetsägarna inom planområdet. Eftersom det är fastighetsägaren som begärt en ny detaljplan anses det inte föreligga någon ekonomiskskada för fastighetsägaren. Läs mer under rubrik *Upphävande av detaljplan under planbeskrivning*.

AVTAL M.M.

Beställaren bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande.

UPPHÄVANDE AV NUVARANDE DETALJPLAN

I samband med laga kraft av planförslaget upphävs del av detaljplan La141124, detaljplan för Stuverum 1:6 och 1:57 Västerviks kommun. Området som upphävs är inom fastigheterna Trollbäret 1 och Ormbäret 1.



FIGUR 13: Område i rött som upphävs i befintlig detaljplan från 2014

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen. Planområdet är fastighetsbildat. Ingen ny fastighetsindelning behövs för att genomföra detaljplanen.

SERVITUT

Inte aktuellt.

LEDNINGSRÄTT

Ingen ledningsrätt finns inom planområdet.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inte aktuell.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett antagande av detaljplanen innebär för Västerviks kommun har rättigheter och skyldigheter att verkställa. Vidare kan 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.

PLANEKONOMI

Ingen ersättning för upphävande av underliggande detaljplan bedöms vara skäligt då det är exploatören som initierat en ny detaljplan.

Plankostandsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Västervik Golf och Lodger AB och enheten för samhällsbyggnad. Enligt detta betalar exploatören en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Planavgift

Ingen planavgift tillkommer, kostnader regleras genom plankostnadsavtal.

ANSLUTNINGSAVGIFTER

Västerviks miljö och energi tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

UTREDNINGAR

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas Västerviks kommun/ exploatören och regleras genom plankostnadsavtal.

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

BYGGNATION OCH RIVNING

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

MARKFÖRORENINGAR

Exploatörer svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. 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 markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstepersoner medverkat.

Marcus Åberg, planarkitekt (planförfattare)

Fanny Hansson planarkitekt

Lars Kåremyr, kommunekolog

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Marcus Åberg

Planarkitekt