

Detaljplan för

Kv. Krattan. Arabia

Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Enheten för samhällsbyggnad

2014-10-14

ANTAGEN KS 2014-10-27

LAGA KRAFT 2014-11-19

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



100 0 100 200 300 400 500 m
Skala 1 : 7500

© Västerviks Kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till planen hör även:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2014-10-14
- Behovsbedömning, 2013-11-22
- Fastighetsförteckning, 2014-05-16
- Särskilt utlåtande, 2014-10-13
- Markundersökning 2014

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för en nybyggnation av förskola på kvarteret Krattan. Användningen tillåter skola, förskola (S). I planen möjliggörs en utökning av fastigheten Krattan 1 norrut på tidigare parkmark för att möjliggöra en mer strategisk placering av byggnaderna och större lektytor. I syftet ingår även att se över så att befintlig gång- och cykelväg i väst ligger inom parkmark, samt att bredda gång- och cykelvägen i sydöst.

PLANDATA

Lägesbestämning,
avgränsning

Planområdet är beläget i Västerviks tätort, se orienteringskarta på framsidan. Planen avgränsas i nordöst av Arabievägen och i sydöst av kvarteret Skäran. I sydväst avgränsas planen av den nya fastighetsgränsen för kvarteret Yxan som föreslås i planen. Slutligen avgränsas planen i nordväst av befintlig inhägnad med staket, där marken innanför inhägnaden använts som utegård av den tidigare förskolan på fastigheten.

Areal

Planområdets totala yta utgör ca 0.8 hektar. Därav utgör ca 0.4 hektar av kvartersmark på fastigheten Krattan 1 och resterande yta är allmän platsmark.

Markägo-
förhållande

Fastigheten Krattan 1 ägs av det kommunala bolaget Tjustfastigheter. En liten del av fastigheten Yxan 1 berörs av planen, denna är av enskild ägo. Den allmänna platsmarken ägs och sköts av Västerviks kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

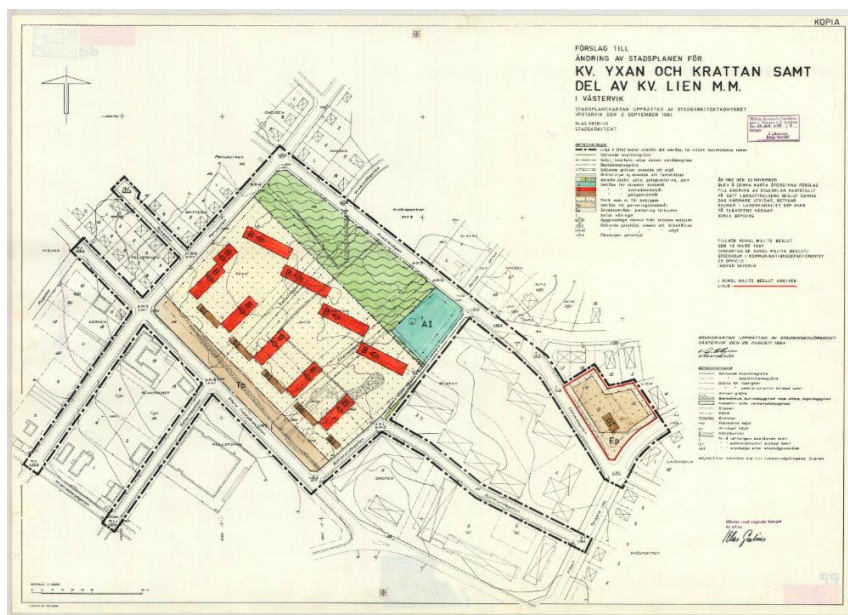
Översiktsplaner

I den fördjupade tätortsstudien för Västerviks kommun är området angivet för bostäder med komplement som t.ex. butiker och förskolor.

Detaljplaner

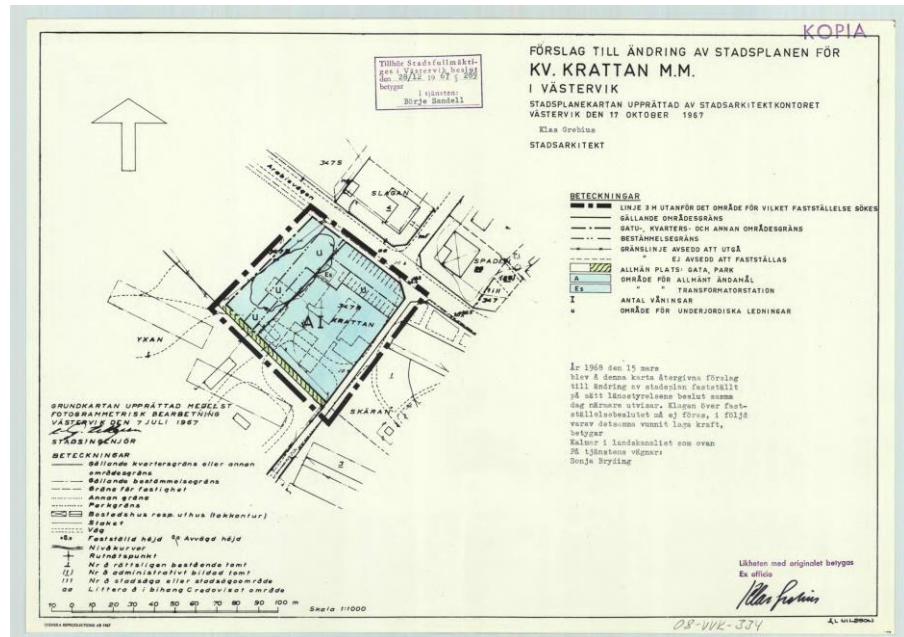
Området berörs av två detaljplaner.

År 1964 planlades området för förskola, bostäder och park. Se detaljplan nedan.



Detaljplan från 1964 (laga kraft 1965)

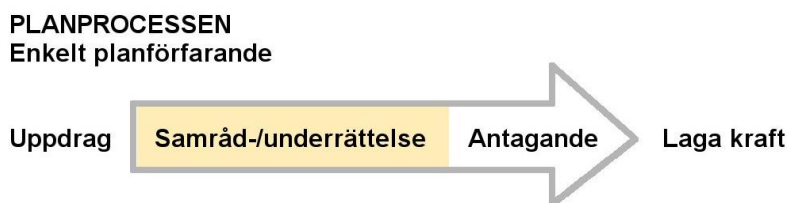
En kort tid efter att detaljplanen vunnit laga kraft ökade behovet av mer utrymme för förskolan. Därmed gjordes en ny detaljplan år 1967 som möjliggjorde en utökning av fastigheten. Se detaljplan nedan.



Detaljplan från 1967

Planen berörs inte av fler detaljplaner och den förväntas inte ge någon påverkan på andra planer och program.

<p>Planuppdrag och övriga kommunala beslut Förenligt med 3-5 kap MB</p>	<p>Kommunstyrelsen gav 2013-12-02 § 369 kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Krattan 1.</p> <p>Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB). Planområdet omfattas inte av någon av dessa riksintressen.</p> <p>Enligt 5 kap. MB ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormer är ett bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken 1999. Miljökvalitetsnormer kan innefatta exempelvis 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. Planförslaget anses inte bidra till att någon miljökvalitetsnorm överskrids eller försvårar att dessa uppfylls.</p>
<p>Miljöbedömning enligt 6 kap. 11§ MB.</p>	<p>Kommunledningskontoret har upprättat en behovsbedömning enligt MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan, 2014-11-22, och där bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.</p>
<p>Planförfarande</p>	<p>Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med enkelt planförfarande eftersom detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen samt antas sakna allmänt intresse och principiell betydelse. Planändringen medför i stort att befintliga förhållanden och hur platsen har använts över tiden bekräftas i teorin. Planen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.</p> <p>Planarbetet delas in i två skeden, samråd och antagande. Under det första skedet har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige. Om ingen överklagar den antagna planen vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits. Bygglov kan sedan beviljas och byggnation/genomförande påbörjas.</p> <p>Detta planärende befinner sig just nu inför antagande Program har inte bedömts nödvändigt. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunstyrelsen under sensommaren/hösten 2014.</p>



FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Mark, vegetation
och djurliv

Terrängen i området är relativt plan. I mitten av området ligger en anlagd kulle som bland annat kan användas som pulkabacke. Inne på fastigheten Krattan 1 är stor del av marken asfalterad för bland annat parkering samt grusad efter tidigare byggnad. Marken norr om fastigheten Krattan, som idag utgörs av parkmark, består av en öppen gräsyta. Denna yta är idag inhägnad av ett staket eftersom ytan tidigare har använts som utegård för den dåvarande förskolan. Mot Arabiavägen finns en befintlig häck planterad längs med fastighetsgränsen och norr om området, i parken, växer en del träd och buskar.



Vy inne på fastigheten Krattan 1 som visar asfalterad parkeringsyta.



Vy från fastigheten Krattan 1 ut mot den inhägnade parkmarken. Marken används ibland som hundrastgård.



Vy längs med Arabiavägen som visar vegetationen från parken mot vägen, norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden Delar av området har sedan tidigare använts för upplag av fyllnadsmassor/vegetation. Tjustfastigheter har låtit genomföra en geoteknisk undersökning av befintlig fastighet samt inom det inhägnade parkområdet norr om fastigheten, som i planen föreslås bli kvartersmark. I denna utredning framgår att grundförhållandena är goda och att grundläggning kan ske förslagsvis med kantförstyvad bottenplatta eller krypgrund.

Radon Enligt markradonutredningen för Västerviks kommun kan marken inom området ha lokala förekomster av radon.

Föroreningar Inom planområdet för E₂S har markundersökningar genomförts. För markens ändamål visar provtagningar förhöjda värden av PCB, dels på kullen inom fastigheten Västervik 3:44 samt strax norr om den befintliga transformatorstationen inom Krattan 1. Detta föranleder en sanering av marken för att marken ska anses lämplig för sitt ändamål.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Transformatorstation Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation. En undersökning av strålningen och möjligheter att avskärma denna har utförts. När den dåvarande förskolan var i bruk fanns transformatorstationen inom fastigheten. Situationen med en transformatorstation inom en fastighet för förskoleändamål är dock inte optimal och försämrar ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheten.

Ledningar Inom planområdet finns ledningar som sträcker sig till/från den befintliga transformatorstationen. Det finns även en avloppsledning som korsar området inom fastigheten Krattan 1. I föregående plan gavs tillåtelse att bebygga över denna ledning om särskilda åtgärder vidtogs, eftersom den ansågs tåla viss belastning. Inom planområdet ligger även ett fibernät nedgrävt, placerad till/från transformatorn samt längs med Arabiavägen. Detta fibernät ligger till viss del inom parkmark och kommer därmed att hamna inom kvartersmark vid planens genomförande om den inte flyttas.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Kringliggande bebyggelse

Planområdet angränsar i sydöst och sydväst till två bostadskvarter med flerbostadshus, kvarteret Yxan respektive Skäran. Bebyggelsen här är uppförda i tre våningar med puts- eller plåtfasader.

Tvärs över Arabiavägen, nordöst om planområdet, ligger ett bostadsområde med friliggande villor. Byggnaderna här är uppförda i en våning med blandande fasadmaterial.

Huvudbyggnaden inom planområdet

Innanför planområdet finns inga byggnader, förutom den befintliga transformatorstationen. Tidigare fanns det en förskola inom området. Byggnaden uppfördes i barackform och har använts aktivt fram tills för några år sedan då byggnaden revs. Detta skedde efter att man konstaterat att den var i dåligt skick, området jämnades därmed av och har under en tid varit utan aktiv användning. Tjustfastigheter har fått i uppdrag av Barn och ungdomsnämnden att uppföra en ny förskolebyggnad i området.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet kan nås med biltrafik samt gång och cykel från Arabiavägen. Inom planområdet finns även särskilda utbyggda gång- och cykelförbindelser mot den sydöstra och sydvästra delen av fastigheten. Tillgängligheten till och från planområdet kan därmed anses god.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Fornlämningar och andra kulturvärden

Inom planområdet finns inga fornlämningar. Befintliga byggnader som angränsar till planområdet anses inte heller besitta högra kulturvärden som planen bör ta hänsyn till vid utformningen av bebyggelsen.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Planbestämmelser
Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av förskola. Förskolan är tänkt att dimensioneras för sex avdelningar med ett tillagningskök, detta fastställs dock vid bygglov och inte i planen.

S

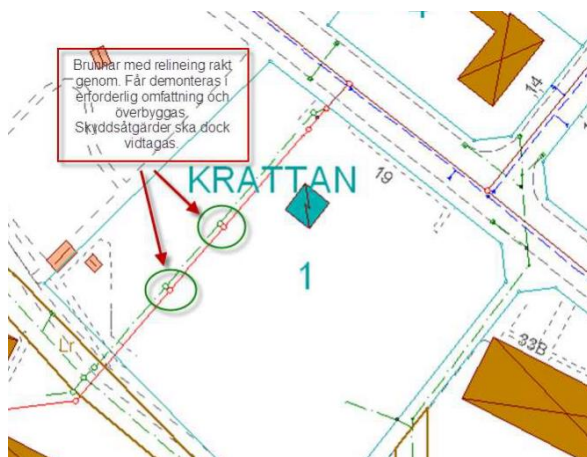
Planförslaget medger en ändring av marken från Allmänt ändamål (A) till användning för Skola (S). Syftet är att marken i huvudsak skall användas för förskola samt kompletterande användningsändamål till denna.

Transformatorstation, E₁

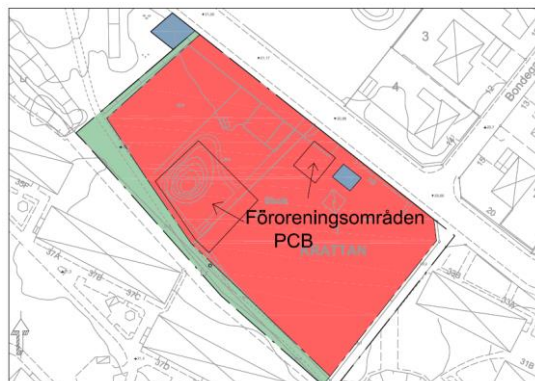
SE₂

Den befintliga transformatorstationen inom området kommer att flyttas norr om fastigheten Krattan 1. Ledningar som är förbundna med denna transformatorstation kommer att förläggas i gatumark längs med Arabiavägen. Undantag är de fibernät som idag ligger inom kvartersmark. Dessa kommer att förflyttas inom kvartersmarken och det teknikutrymme som krävs för fibernätet kan med planen byggas samman med ett förråd/uthus eller huvudbyggnaden som används av förskolan.

e ₁ 35	Största tillåtna byggnadsarea är 35 procent av fastighetsarean. Med byggnadsarea menas den totala yta som bebyggelsen tar upp över markplanet. Med fastighetsarean räknas hela fastighetens area, dvs. hela markytan inom användningsgränsen, S och E ₂ S.
Prickmark	Bestämmelsen prickad mark innebär att byggnader inte får uppföras inom egenskapsgränsen. På prickmark är det däremot tillåtet att anlägga bil- och cykelparkeringar samt staket m.m. Planen anger 4.5 meter prickad mark mot Arabiavägen och 3.5 meter mot gång- och cykelvägen i sydöst för att bevara förgårdsmarken. Prickmark är även placerad mot parkmarken. Förbud mot att uppföra byggnader i detta läge är till för att möjliggöra tillgängligheten till den nedgrävda teleledningen som finns relativt nära fastighetsgränsen. Prickmarken mot transformatorstationen är även lokaliserad i planen så att byggnaden hamnar minst 5 meter från brännbart material.
I	Inom hela planområdet tillåts maximalt en våning. Detta gäller generellt inom hela planen.
Byggnadshöjd	Byggnadens nockhöjd regleras till maximalt 6,5 meter. Bakgrunden till detta är att tillåta mer moderna byggnader, med exempelvis pulpettak. Den kringliggande bebyggelsen är så pass hög att en nockhöjd på 6,5 meter inom fastigheten smälter in i omgivningen. Dock är det viktigt vid bygglovgivning att se till att innegårdarna får tillräckligt med ljus, detta regleras enligt Boverkets föreskrifter.
u-områden/a ₁	<p>En avloppsledning korsar kvartersmarken på fastigheten Krattan 1. Fastighetsägaren har i tidigare gällande plan tillåtelse att förlägga byggrätten över avloppsledningarna mot att den inte hindrar framdraging och underhåll av ledningarna samt att speciella anordningar förutsätts vidtas. I denna plan kommer samma bestämmelser att gälla över u-området för VA-ledningarna.</p> <p>Under bygglovet måste framkomligheten till de allmänna ledningarna särskilt beaktas. Exempelvis kan det vara möjligt att enklare byggnader såsom sophus, cykelställ och förråd m.m kan placeras över ledningarna och flyttas vid behov. Om en del av huvudbyggnaden placeras över ledningen kan fastighetsägaren behöva vidta åtgärder som t.ex. att kulvertera ledningarna så att dessa kan flyttas fram och tillbaka i ändarna av kulverteringen eller lösas med någon annan teknisk lösning.</p>



- a₂ Markundersökningar har visat att det finns förhöjda värden av PCB i marken. För att marken ska vara lämplig för sitt ändamål krävs att sanering sker innan bygglov beviljas.



- e₂ I detaljplanen berörs förskole området av två fastigheter, dessa båda innehåller förhöjda värden av PCB. I plan- och bygglagen är det möjligt att villkora sanering innan bygglov, det är dock problematiskt att villkora sanering på en annan fastighet än den som berörs av bygglovet. För att säkerställa att markföroreningarna inom hela S- området saneras bör marken enbart utgöra en fastighet. För att uppfylla detta har en minsta tomtstorlek inom S-området satts till 1600 kvm. Detta är dessutom en förutsättning för att uppfylla syftet, om en utökning av fastigheten Krattan 1, för att byggnaderna ska kunna placeras mer strategiskt och att det finns ändamålsenliga lektytor inom förskolans mark.

Stadsbild och
riksintressen

Planändringen förväntas inte ge upphov till någon större förändring av stadsbilden. Det har sedan tidigare funnits en förskola inom kvarteret och det förefaller sig naturligt att bygga upp en ny.

Tillgänglighet En förutsättning är att detaljplanen och dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet (Boverkets Byggregler BBR), och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

En av orsakerna till en ny planändring är för att en ny förskola behöver mer mark till sitt förfogande för att tillgodose goda utemiljöer för lek inom inhägnat område. Då barnen är i väldigt unga åldrar är det viktigt ur säkerhetssynpunkt att området är inhägnat. Förutsättningarna sedan tidigare har varit att byggrätten enligt planen för förskolan varit placerad på en mindre yta, detta har bidragit till smala gångpassager intill byggnaden och trånga utegårdar inom kvartersmarken. För att barnen skulle få mer yta för lek så arrenderades parkmark ut till innegård till förskolan. Detta har i stort sett varit förutsättningarna ända från början sedan planen antogs.

Denna detaljplan vill möjliggöra så att en del av parkmarken görs om till kvartersmark för förskoleändamål. Vilket på så sätt kan bidra till att byggrätterna kan placeras mer fritt över ytan. Framförallt för att öka tillgängligheten och kvalitén på utegårdar m.m. De som kan påverkas negativt av detta är de personer som utnyttjar området för att exempelvis rasta hunden etc. framförallt under den tiden som förskolan inte varit i bruk. I området finns i övrigt flera grönytor att tillgå för detta ändamål och fördelen med att förskolan ska få en mer ändamålsenlig tomt väger tyngre enligt kommunens bedömning.

Brandskydd Byggnader ska uppföras så att framkomligheten för räddningstjänstens fordon garanteras och så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning inte behöver bäras längre än 50 meter. Området ska även uppfylla kraven på brandvatten.

Service och kollektivtrafik Planområdet ligger centralt i Västerviks tätort som tillhandahåller diverse serviceutbud. Närmsta kollektivtrafikhållplats finns ca 150-200 meter från plangränsen.

Biltrafik, gång- och cykeltrafik Planen medför ingen större förändring av det befintliga vägnätet intill området. Angöring till förskolan sker med biltrafik från Arabievägen. Det finns även en befintlig gång- och cykelväg längs med Arabievägen. I sydöst respektive sydväst om fastigheten finns det möjligheter att ta sig till området via gång- och cykelförbindelser. Genom planen säkras tillgängligheten till den gång- och cykelväg som går sydväst om fastigheten och som växelvis befinner sin på parkmark respektive kvartersmark. Detta sker genom att planen anpassar användningen av marken så att vägen enbart hamnar inom parkmark. Med ändringen av planen görs även den GC-väg i sydöst om Krattan 1 något bredare, motsvarande en meter. Idag anses denna väg vara mycket smal och svår att drifta.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, dagvatten och avlopp Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Hur VA-försörjningen hanteras och utformas sker i samarbete med Västervik Miljö- och Energi.

Fastigheterna har idag en servis för dagvatten som är ansluten till söder om planområdet. Handering av dagvatten ska följa Västerviks kommuns policy för dagvatten. Verksamheten inom fastigheter kräver särskilt riskhänsyntagande.

El, tele och värme El, tele och värmepump ska utformas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB. I närområdet finns möjligheter att anknyta till befintliga ledningar.

Avfall Avfallshanderingen utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB i enlighet med kommunens Renhållningsprogram. Avfallsutrymmen ska utformas och dimensionera så att de möjliggör sortering och återvinning av avfall. Handering av avfall sker intill fastigheten med tillgänglig hämtning från Arabiavägen. Närhet till bostäderna, trafiksäkerhet, barnsäkerhet och arbetsmiljö är faktorer som styr och påverkar placeringen.

Annat avfall så som grovavfall, farligt avfall, trädgårdsavfall, byggavfall, metallskrot etc. hänvisas till Målserums återvinningsstation som drivs av Västervik miljö & energi AB.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planekonomi Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren om upprättande av detaljplan. Någon planavgift i samband med framtida bygglov tas därför inte ut för tillkommande bebyggelse.

Genomförandeavtal Ett genomförandeavtal kommer att tecknas under planarbetets gång innan planens antagande. Detta avtal reglerar bland annat köp av mark, sanering samt flytt av transformatorstation, med ansvarsfördelning och kostnadsfördelning.

Ansvarsfördelning Fastighetsägaren ansvarar för samtliga anläggningar och utredningar inom kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten i möjligaste mån hanteras inom fastighetsgränsen.

Fastighetsägaren utför och bekostar värme, el och vattenledningar inom fastighetsgränsen. Arbetet sker i samråd med Västervik Miljö och Energi AB. För de allmänna VA-ledningarna ansvarar Miljö och Energi AB för underhåll och utbyggnader fram till angiven förbindelsepunkt. Exploatören ansvarar för att de allmänna ledningarna (u-områdena) inom fastigheten är tillgängliga samt att byggnation/grundläggning utformas så de kan placeras över ledningarna utan att dessa skadas.

För flytten av transformatorstationen ansvarar Västervik Miljö och Energi AB. Tjustfastigheter AB ansvarar för att marken återställs på allmän platsmark.

Det fibernät som ligger inom kvartersmarken behöver kortas och flyttas till viss del, även om större delen kan ligga kvar i sitt nuvarande läge. För flytten av dessa ansvarar Västervik Miljö och Energi AB.

Västervik Miljö och Energi AB ansvarar för områdets avfallshantering.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inom planområdet finns tre berörda fastigheter; Yxan 1, Västervik 3:44 samt Krattan 1.

Yxan 1

Fastigheten Yxan 1 berörs av planen genom att en del av marken för bostadsändamål görs om till parkmark. Detta görs för att tillgodose den gång- och cykelväg som finns mellan fastigheterna Krattan 1 och Yxan 1. I planen får fastigheten Västervik 3:44 en större bit än det mest nödvändiga för att vägen ska hamna innanför allmän platsmark, detta för att underlätta för underhåll och skötsel, ex vid uppläggning av snö. Marken var sedan tidigare prickad mark och ger på så vis ingen minskning av byggrätten till fastigheten.

Västervik 3:44

Fastigheten Västervik 3:44 berörs av planen genom att en bit av fastigheten Yxan 1 tillförs fastigheten. Detta görs i planen för att säkra upp befintlig gång- och cykelväg som är tänkt att ligga på parkmark, men i praktiken ligger bitvis på kvartersmark.

Planen medför även att en del av parkmarken överförs till kvartersmark för Fastigheten Krattan 1. Detta genomförs eftersom Krattan 1 behöver mer utrymme för förskoleverksamheten. Den mark som överförs har under en längre tid varit inhägnad och i verkligheten inte allmänt tillgänglig när marken använts aktivt som förskola. Västervik 3:44 kommer samtidigt att få en bit mark av Krattan 1, intill GC-vägen, som i planen ges möjlighet att breddas med en meter. Gångvägen längs med parkmarken kommer även att rätas ut, så att mynningen i söder blir bredare.

Planen medför även att transformatorstationen kommer att flyttas från Krattan 1 och placeras inom fastigheten.

Krattan 1

Planen medför att en större del av parkmarken från fastigheten Västervik 3:44 kan tillföras till fastigheten Krattan 1. I nuläget är fastigheten ca 4060 kvadratmeter. Efter planens genomförande har den möjlighet att utökas till ca 6880 kvadratmeter. Detta ger en utökning av fastigheten med ca 2800 kvadratmeter.

Efter samrådet kom det även fram att GC-vägen i sydost behöver breddas. Detta innebär att en del av marken från Krattan 1 även överförs till Västervik 3:44. Även gångvägen på parkmarken i öst kommer att breddas i mynningen, vilket innebär att en liten bit av Krattan 1 kommer att ändras till Västervik 3:44. Detta behandlas under fastighetsregleringen, en överenskommelse om detta står i genomförandeaftalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar samtliga anläggningar och utredningar inom planområdet.

Kostnaderna för flytten av transformatorstationen och fibernätet ut till vägen regleras i ett genomförandeavtal mellan Västerviks kommun, miljö och energi samt exploatören. Kostnaderna beräknas till ca 360 000 kr för Miljö och energi AB och 410 000 kr Tjustfastigheter, exklusive optokabel och återställning av vägmarken.

Kostnaderna för fastighetsregleringen mellan fastigheterna Yxan 1 och Västervik 3:44 bekostas av Västerviks kommun. Kostnaderna för fastighetsregleringen mellan fastigheterna Västervik 3:44 och Krattan 1 bekostas av båda parter.

Kostnader för sanering av mark inom fastigheten Västervik 3:44 regleras i genomförandeavtalet, tillsammans med kostnaderna för köp av marken. Kostnaderna för sanering av kommunens mark beräknas till ca 350 tusen kronor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Genomförandetiden är fem (5) år från det att planen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Enheten för Samhällsbyggnad

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Filippa Olsson på Enheten för samhällsbyggnad, Västerviks kommun.



Filippa Olsson
Planarkitekt