

Detaljplan för  
**Långrevet**  
**del av Nätet 144, 145 m.fl.**  
Västerviks kommun, Kalmar län

ANTAGEN KF 2015-04-27  
LAGA KRAFT 2015-06-01

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Enheten för samhällsbyggnad  
2015-04-01

## PLANBESKRIVNING

---



### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 1:2000 (A1)
- Planbeskrivning med illustration
- Behovsbedömning av MKB, 2014-01-15
- Fastighetsförteckning, 2015-04-01
- Naturinventering, 2014-04-11
- Samrådsredogörelse, 2015-02-26
- Granskningsutlåtande, 2015-04-01

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen inom kvarteret Långrevet är att möjliggöra för utbyggnad av hiss längs fasadernas utsida, så att området kan anpassas för funktionshindrade utan att medverka till trängre trapphus.

Syftet är även att möjliggöra för komplementbyggnader, extra tvättstugor, sophus, cykelställ, skärmtak över altaner/uteplatser, balkonger samt medge olika former av icke störande serviceverksamheter i området, så som gruppboende (trygghetsboende/särskilt boende) samt områdeskontor.

Användningen **B** *Bostäder* kompletteras med användningen **B<sub>1</sub>** *Bostäder och gruppboende* i området kring äldreboendet Korallen för att möjliggöra en utbyggnad av trygghetsboende/särskilt boende i anslutning till äldreboendet. I områdets sydöstra del möjliggörs genom användningen **BK** *Bostäder och kontor* uppförande av ett områdeskontor. Planen möjliggör även för fler parkeringsplatser, ca 36 platser, samt garage.

De huvudledningarna för vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärme som finns inom fastigheterna säkerställs med beteckningen **u** *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*.

Skogshaga naturområde säkerställs med användningen **NATUR** *Naturområde. Gång- och cykelväg får anläggas*. Inom naturområdet möjliggörs för en ny gång- och cykelväg som ansluter till bostadsområdet. Vidare möjliggör planen för en ny allmän gång- och cykelväg genom bostadsområdet mellan Skogshaga och Ålgränd.

En mindre del av fastigheten Trålen 43 som ligger inom planområdet regleras med användningen **P<sub>1</sub>** *Garage*.

## FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Planen bedöms inte strida mot några grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vatten.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet ligger i området Norra Brevik, ca 2,5 km nordväst om Västerviks centrum. Detaljplanen omfattar kvarteret Långrevet (fastigheterna Nätet 144, Nätet 145 samt Nätet 1), en mindre del av

fastigheten Trålen 43 samt delar av Skogshaga naturområde (fastigheten Västervik 3:1.1). I öster gränser planområdet till ett radhusområde som ligger kring återvändsgatorna Gäddgränd, Ålgränd, Mörtgränd och Abborrgränd.

## Areal

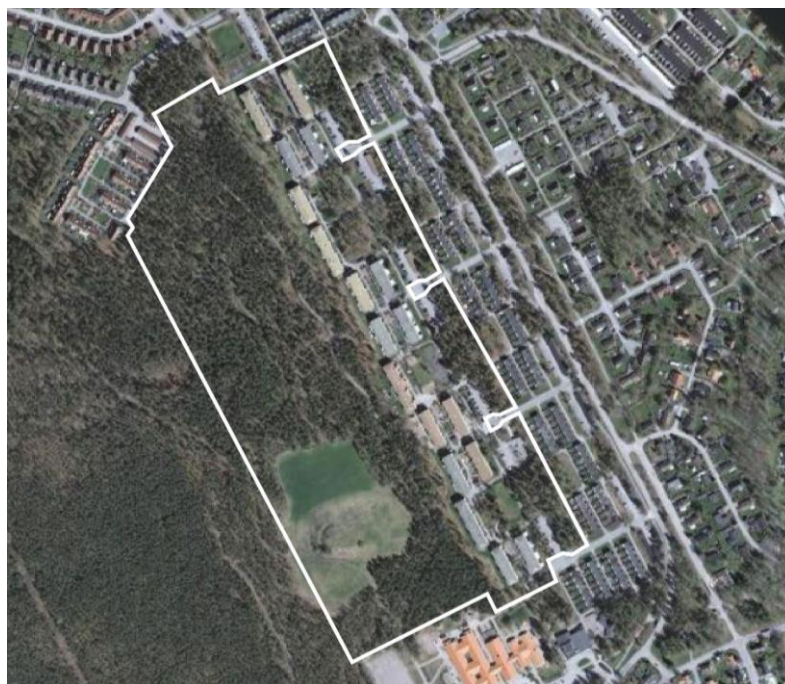
Planområdet omfattar ca 2,3 ha.

## Markägoförhållanden

Fastigheterna Nätet 144, Nätet 145 och Nätet 1 ägs av Västerviks Bostads AB. Fastigheten Trålen 43 och Skogshaga naturområde ägs av Västerviks kommun.



*Planområdets läge, ca 2,5 km nordväst om Västerviks centrum*



*Planområdets avgränsning*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

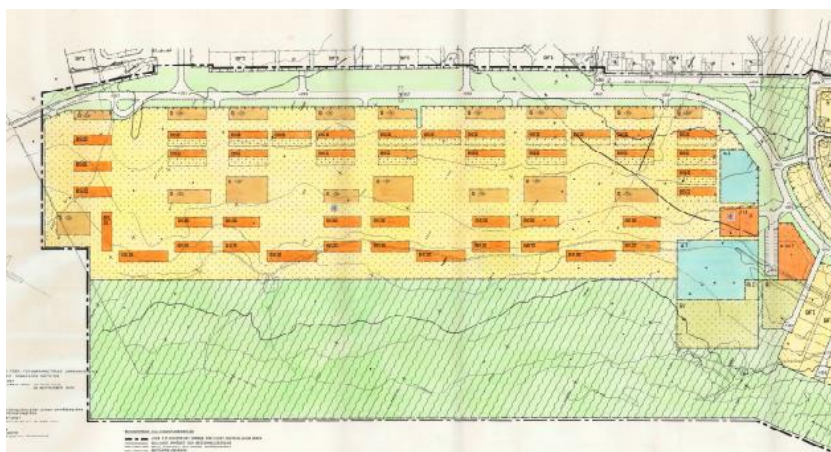
### Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP 2025, finns inget angivet för området.

### Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av området Stora Bråten i Västervik*, fastställd 1971-07-19. Användningen inom området utgörs av **BS** – *Område för bostadsändamål, sammanbyggda bus* samt **G** – *Garageändamål*. Stora delar av marken är belagd med byggnadsförbud s.k. prickmark. Skogshaga naturområde omfattas av användningen *Allmän plats: Gata, gatuplantering, park*. Detaljplanen ersätter delar av gällande plan.

En mindre del av fastigheten Trålen 43 ligger inom planområdet. Denna del ersätts med användningen **P<sub>1</sub>** *Garage* för att överensstämma med befintliga förhållanden på fastigheten. Övriga delar av Trålen 43 ligger inom detaljplan *Förslag till stadsplan för Del av STG 50 (Väster Norra vägen) i Västervik, Västerviks kommun*, fastställd 1978-01-20.



Utsnitt från gällande detaljplan

I öster gränsar planområdet till detaljplan *Del av Norra vägen och Kv. Nätet i Västervik*, fastställd 1979-11-20.

### Övriga beslut

Kommunstyrelsens förvaltning fick 2014-01-27 § 13 i uppdrag att upprätta ny detaljplan för aktuellt område.

### Planförfarande

Detaljplanen har efter samrådet övergått till normalt planförfarande (PBL SFS 2010:900) eftersom planen bedöms ha ett allmänt intresse.

### Miljöbedömning

En behovsbedömning har upprättats för att utreda om detaljplaneförslaget förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att detaljplaneförslaget inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består av bostadsbebyggelse, komplementbyggnader, gång- och cykelvägar, parkering, bostadsgårdar mellan hus samt skogspartier och gräsytor.

En naturvärdesinventering har genomförts inför planarbetet. Naturen i bostadsområdet utgörs av mindre skogspartier med främst tall och inslag av björk och ek. Även trädslag som gran, asp, sälg, rönn och körsbär påträffas i området. Skogsdungarna är ”välstädade” och ändamålsenligt skötta och saknar död ved (både liggande och stående). Endast ett hålträd påträffades. Det förekommer några relativt grova tallar i området, annars är det sparsamt med grova träd. I fältskiktet påträffades vanliga arter som bland annat ljung, blåbär, lingon och vitsippor vid fältbesöket. Mellan husen finns det unga planterade träd som t ex körsbär och rönn. I södra delen av området påträffades några stenmurar. Stenmurar kan hysa höga naturvärden.

Då naturen i området är ”välstädad” och generellt sett saknar element som gynnar den biologiska mångfalden, görs bedömningen att det i stort saknas höga naturvärden i området. De utpekade naturvärden som finns i området utgörs av stenmurar och enstaka träd. Dessa bör bevaras då de gynnar den biologiska mångfalden i området.

Vid planering av var kompletterande bebyggelse och parkering ska uppföras i området är det önskvärt att man tar hänsyn till att bevara så stora sammanhängande skogspartier som möjligt för att undvika att segmentera naturområdena i onödan.



*Område med tall och inslag av björk, ek, gran och några aspar*

Delar av skogspartierna tas i anspråk för nya parkeringsytor och garage samt områdeskontor. Påverkan är dock begränsad och flera skogspartier bevaras. Skogspartierna, de enstaka värdefulla träden och stenväggarna ligger inom de delar där byggnader inte får uppföras ("prickmark").



*Stenvägg i södra delen av området*

#### *Geotekniska förhållanden*

Markförhållandena bedöms som goda inom området.

### **Miljöförhållanden**

#### *Förorenad mark*

Inga kända förekomster av förorenad mark finns inom området.

#### *Radon*

Enligt gällande ÖP ligger området inte inom högradonmark.

#### *Störningar från trafik och verksamheter*

Planområdet är inte påverkat av buller från trafik eller verksamheter.

### **Fornlämningar**

Inga registrerade fornlämningar finns i området, eventuella fynd ska anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.

### **Bebyggelseområden**

#### *Bostäder*

Inom planområdet finns idag flerbostadshus som är uppförda i tre våningar och med en byggnadshöjd på ca 8,5 - 8,8 meter. Antalet lägenheter uppgår till 389 lägenheter i storlekarna 1 till 5 rum och kök. Inom området finns både förskola och seniorboende.

Öster om planområdet finns ett område med radhusbebyggelse.

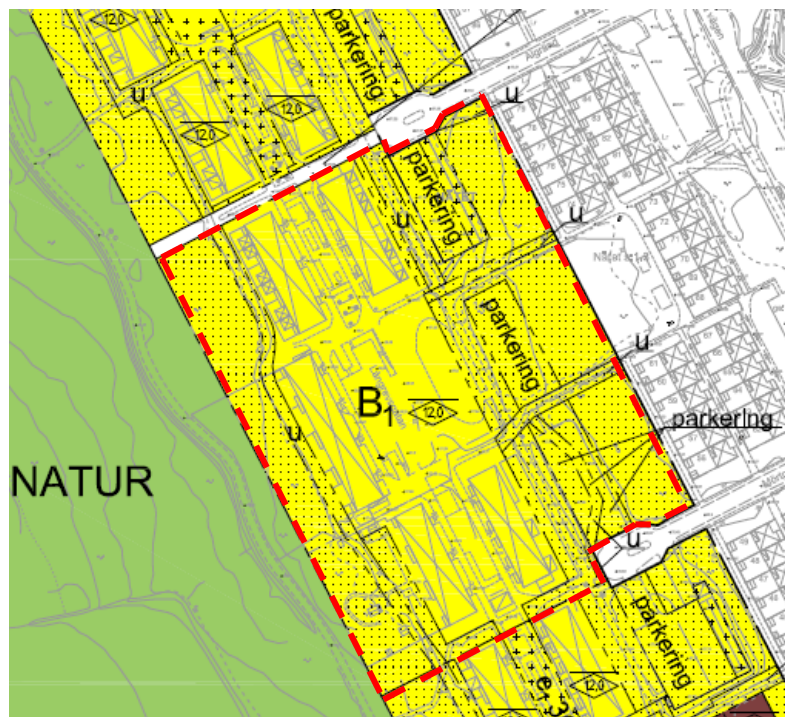


*Flerbostadsbus i området*



*Radbus öster om området*

Detaljplanen möjliggör för **B** Bostäder, **B<sub>1</sub>** Bostäder och gruppboende samt **BK** Bostäder och kontor. Området **B<sub>1</sub>** omfattar äldreboendet Korallen och ytorna direkt norr och söder om äldreboendet, se utsnitt från plankartan på sid. 8. Bostadshusen inom **B** och **B<sub>1</sub>** regleras genom bestämmelser om högsta nockhöjd, 12,0 meter.



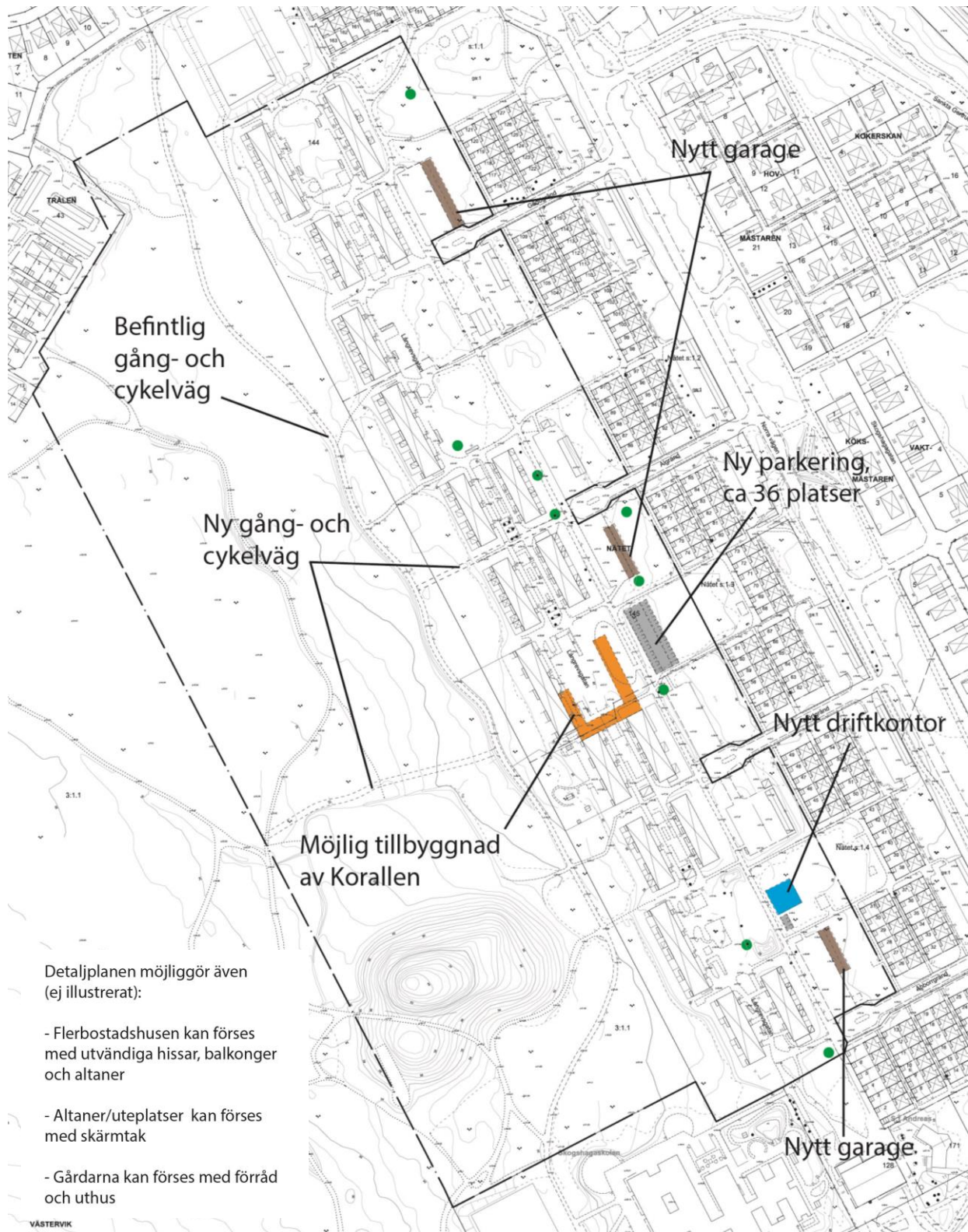
Inom röstreckad linje gäller användningen **B<sub>1</sub>** – Bostäder och gruppboende

Gårdarna mellan husen och de delar som är avsedda för garage i anslutning till parkering regleras med ”plusmark”, dvs *Marken får med undantag av uthus och garage inte föras med byggnader. Tillåten nockhöjd 4,5 meter. Inom områden med beteckningen e,30 gäller att marken inte får föras med byggnader med undantag av uthus/förråd.* ”Plusmarken” i anslutning till bostadshusen regleras avseende exploatering för att det ska finnas ytor kvar för lek och utevistelse inom gårdarna. 30 % av den reglerade ”plusmarken” mellan bostadshusen får bebyggas.

Övriga delar inom området (områden med träd/skogspartier, vistelsesytor för de boende, körbanor, gångytor, parkeringsytor) regleras med ”prickmark”, dvs *Byggnad får inte uppföras*. De östra delarna närmast radhusbebyggelsen säkerställs också med ”prickmark”.

I områdets södra del möjliggör planen för uppförande av ett områdeskontor. Området regleras med användningen **BK** *Bostäder och kontor* med största byggnadsarea 500 m<sup>2</sup>. Högsta nockhöjd regleras till 3,5 meter respektive 5,5 meter. Den befintliga gång- och cykelvägen säkerställs genom prickmark.





*Illustrationen visar några av de föreslagna förändringarna inom planområdet. Gröna symboler visar de träd som bör sparas.*

## Service

### *Offentlig och kommersiell service*

Inom planområdet finns äldreboendet Korallen med totalt 29 lägenheter fördelat på 3 våningar. Planen möjliggör en utbyggnad av Korallen.

Inom planområdet finns även två förskolor. Förskolan Arabia med tre avdelningar och förskolan Pärlan för barn med särskilda behov. Det finns behov av en ny förskola i Västerviks norra del och arbetet med en ny förskola pågår. Skogshagaskolan (grundskola 6-12 år) ligger söder om planområdet.

Inom planområdet finns ingen handel. En mindre kiosk finns söder om området. Övrig service och handel finns i Västerviks centrum.



*Äldreboendet Korallen ligger centralt i området*

## Byggnadskultur

Området är uppfört under perioden 1970-1975. Byggnaderna är uppförda med fasader i tegel (gula, bruna och röda). På senare tid har ett av husen försetts med invändiga hissar. Några av husen har kompletterats med altaner med skärmtak och inglasade balkonger samt tvättstugor på husens kortsidor. Detaljplanen möjliggör för utvändiga hissar samt altaner med tillhörande skärmtak på resterande hus.

## Friytor

### *Lek och utemiljö*

Hela planområdet utgörs av enskild tomtmark. Inom området finns ett flertal mindre lekplatser, gräsytor för lek och bollspel samt ytor för utevistelse.

Skogshaga naturområde som är ett större grönområde ingår delvis i planområdet. Området regleras med användningen **NATUR**.

## Gator och trafik

### *Biltrafik och parkering*

Tillfart till planområdet sker huvudsakligen österifrån, från Norra vägen via de mindre gatorna Gäddgränd, Ålgränd, Mörtgränd och Aborrgränd. Tillfart till området finns även i norr, via Långrevsgatan. Internt finns körytor för att möjliggöra för fordonstrafik fram till bostadshusens entréer. Det är viktigt att i bygglovgivningen säkerställa tillgängligheten och framkomligheten på körytorna.

Inom planområdet finns idag sju större gemensamma parkeringsytor med totalt ca 341 anordnade parkeringsplatser och ca 31 garage.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare parkeringsplatser och garage i anslutning till befintliga parkeringsområden.

### *Gång- och cykeltrafik*

Inom bostadsområdet, längs med Långrevsgatan, finns en intern gång- och cykelväg.

En ny gång- och cykelväg planeras genom Skogshaga naturområde. Denna möjliggörs inom användningen **NATUR Naturområde**. *Gång- och cykelväg får anläggas*, och kommer att kopplas samman med den befintliga gång- och cykelvägen. Vidare möjliggör planen för en allmän gång- och cykelväg genom bostadsområdet, mellan Skogshaga och Ålgränd.

### *Kollektivtrafik*

Stadsbuss linje 1 trafikerar hållplatserna Florida och Mörtgränd på Norra vägen samt Bågvägen.

## Tillgänglighet

Planområdet är plant och tillgängligheten bedöms som god med flera gång- och cykelvägar inom och i anslutning till området. Tillgängligheten ökar eftersom planen möjliggör hissutbyggnad på utsidan av husen.

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 sker i första hand på den egna fastigheten.

## Brandskydd

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon är tillgodosedd genom de olika infarterna till området och de interna körytorna inom området.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

- Vatten och avlopp** VA-ledningarna inom planområdet tillhör fastigheterna och förbindelsepunkter till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp ligger vid fastigheternas gräns. Huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten anges som **u**-område, *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar* på plankartan. Inom planområdet finns en ledningsrätt (0883-781.1). Denna omfattar de allmänna VA-ledningarna.
- Energi** Området är anslutet till fjärrvärme. Fjärrvärmeledningarna säkerställs med **u**-område. Fjärrvärmeledningarna norr om Korallen kommer att behöva flyttas för att möjliggöra en utbyggnad. Västervik Miljö & Energi AB ansvarar för fjärrvärmen.
- El-ledningar finns framdraget till bebyggelsen i området. För elförsörjningen i området svarar Västervik Kraft Elnät AB.
- Tele** Teleledningar finns framdraget till bebyggelsen i området. Telia äger ledningarna och Skanova sköter dem.
- Brandpostnät** Erforderligt brandpostnät finns i området. Vid nyexploatering ska samråd hållas med räddningstjänsten om behov av eventuell utökning av antal brandposter och utbyggnad av nät enligt VAV P76, *Vatten för brandsläckning* samt VAV P83, *Allmänna vattenledningsnät*.
- Avfall** Bebyggelsen i området är ansluten till det kommunala avfalls- och sorteringsystemet. Närmaste återvinningsstationer finns vid Målserumstippen och vid Folkparksvägen.

# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Tidplan</b>	Detaljplanen har efter samrådet som ägde rum 2014-10-01 – 2014-10-31 övergått från enkelt till normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900). Planen genomgick granskning under tiden 2015-01-09 – 2015-02-09 och kommer att antas i april 2015.
<b>Genomförandetid</b>	Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i planområdet.
<b>Ansvarsfördelning</b>	För exploatering inom kvartersmark svarar fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för kostnaderna för iordningsställande av den allmänna platsmarken.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

<b>Fastighetsbildning</b>	<p>Planen berör i huvudsak befintliga förhållanden och området är redan exploaterat. Fastighetsreglering krävs om Korallens utbyggnad placeras över fastighetsgränserna. Fastighetsägaren bekostar fastighetsregleringen.</p> <p>Den del som planläggs för <b>GC-VÅG</b> övergår från kvartersmark till allmän platsmark. Ca 474 m<sup>2</sup> av fastigheten Nätet 145 övergår till allmän platsmark. Kommunen bekostar fastighetsregleringen.</p>
<b>Ledningsrätt</b>	<p>Inom planområdet har befintliga huvudledningar säkerställts i planen med <b>u</b>-områden. För att en ledningsägare ska kunna ta ett <b>u</b>-område i anspråk krävs avtal med markägare eller fastighetsbildningsåtgärd. Det åligger även ledningsägare att ansöka om eventuell ledningsrätt.</p> <p>En utbyggnad av Korallen berör ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten inom fastigheten. Befintliga fjärrvärmeledningar norr om Korallen behöver flyttas vid en utbyggnad.</p>

## EKONOMISKA FRÅGOR

<b>Planekonomi</b>	Detaljplanen och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av Västerviks Bostads AB.
--------------------	--

**Fastighetsbildnings-  
åtgärder**

Kostnader för att säkerställa ledningsrätter i området bekostas av ledningsägaren.

Respektive fastighetsägare bekostar eventuella fastighetsregleringar inom kvartersmark.

**TEKNISKA FRÅGOR****VA och brandvatten**

All bebyggelse kopplas till det allmänna VA-systemet. VA-norm avseende brandvattenförsörjning och utformning av brandpostsystem i området ska ske i samråd med Räddningstjänsten.

**Föroreningar, PCB**

Vid rivning/ombyggnation ska hänsyn tas till fogarnas innehåll av PCB.

**KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE****Bebyggelsemiljö**

Detaljplanen möjliggör för komplettering av utvändiga hissar, altaner med skärmtak och mindre utbyggnader av de befintliga flerbostadshusen samt äldreboendet. Planen möjliggör även för ett områdeskontor, elcentral samt kompletterande bebyggelse såsom förrådsbyggnader, tvättstugor, garage etc. Dessa kompletteringar bedöms inte innebära någon negativ påverkan på omgivningen.

**Naturmiljö**

Endast mindre delar av skogspartierna tas i anspråk för områdeskontor, parkering och garage. Stenmurarna inom området berörs inte. Påverkan bedöms som liten.

**Sociala**

Fler äldre ges möjlighet att bosätta sig inom området eftersom planen möjliggör för gruppboende (trygghetsboende/särskilt boende). Tillgängligheten ökar eftersom husen kan förses med utvändiga hissar. Det är även positivt att fler ges möjlighet till egen altan/uteplats.

Planen möjliggör en komplettering i gång-och cykelnätet vilket kan bidra till att fler väljer att gå och cykla.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats av Anna Magnusson, planeringsarkitekt, Sweco, i samarbete med tjänstemän på Västerviks kommun.

Kommunstyrelsens förvaltning, den 1 april 2015.

Filippa Olsson  
Planarkitekt