



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR VÄSTERVIK 3:113 OCH JÄTTEGRYTAN M.FL.
Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

HANDLINGAR.....	4
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner	4
Planprocessen	5
PLANBESKRIVNING	7
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	7
PLANFÖRSLAG	8
Områdesbeskrivning	8
Areal.....	8
Markägoförhållanden	8
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning	9
Plankarta och bestämmelser	16
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	23
Tidigare ställningstaganden.....	23
Intressen	25
Bebyggelse	26
Stadsbilden	27
Natur, vegetation.....	27
Offentlig och kommersiell service	30
Gator och trafik.....	30
Mark, vegetation, Geoteknik	31
Hälsa och säkerhet.....	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	36
PLANENS KONSEKVENSER	45
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	45
Genomförandepåverkan.....	46
Ställningstagande.....	48
Miljökonsekvenser	48
Sociala konsekvenser	49
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	52
ORGANISATORISKA FRÅGOR	52
Planförfarande	52
Tidplan	52
Genomförandetid	52
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	52

Avtal m.m.....	53
Markreservat	53
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	54
Fastighetsägande	54
Fastighetsbildning.....	54
Servitut.....	55
Ledningsrätt	55
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	55
TEKNISKA FRÅGOR	60
Teknisk försörjning.....	60
Allmänna platser	60
Gator, parkering.....	60
Brandskydd	60
Radon.....	61
Tekniska utredningar	61
EKONOMISKA FRÅGOR.....	61
Plankostnadsavtal	61
Anslutningsavgifter	61
Utredningar.....	61
Byggnation och rivning	62
Markföroreningar	62
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	62

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2023-05-16
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Illustrationskarta, 2023-05-16

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-11-11
- Fastighetsförteckning, 2023-05-25

Bilagor

- Dagvattenutredning, 2023-01-27 (GH)
- Geoteknisk undersökning, 2023-01-27
- Markteknisk undersökningsrapport, 2023-01-27
- Naturvärdesinventering, 2020-02-14
- Arkeologisk utredning, 2020-01

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 planförslagets innebörd 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

Johan Delvert

Planarkitekt

E-post: johan.delvert@vastervik.se

Telefon: 0490 - 25 40 65

Fanny Hansson

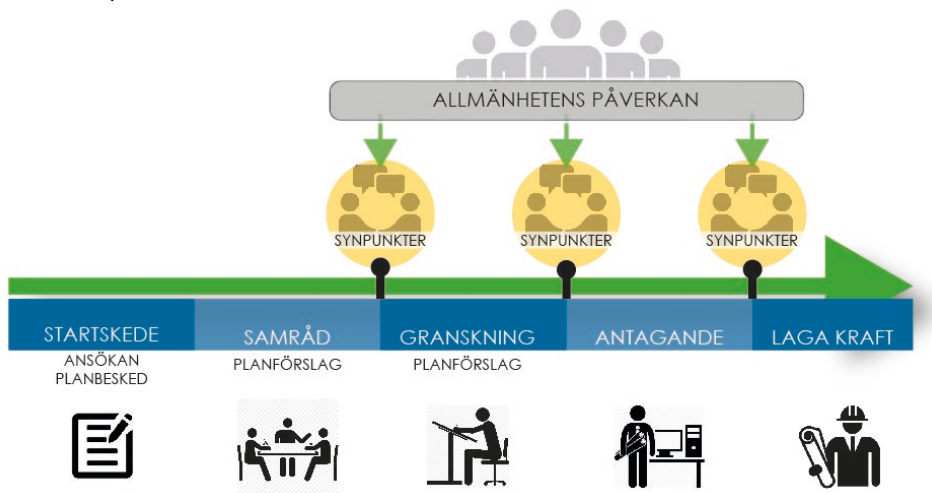
Planarkitekt

E-post: fanny.hansson@vastervik.se

Telefon: 0490 – 25 40 84

PLANPROCESSEN

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



FIGUR 1: 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 ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst två 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.

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.

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 2023-05-25, kommunens webbplats, samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågår mellan 2023-06-09 och 2023-06-30.

Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

I januari 2019 skickades ansökan om planbesked in för att ändra markanvändningen för fastigheten Västervik 3:72 (senare ombildad till Västervik 3:113) från allmän platsmark PARK till bostadsändamål.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-11 § 40 att detaljplan för Gåserums gård, Västervik 3:72 (senare ombildad till Västervik 3:113), Västerviks kommun, Kalmar län, kan upprättas enligt kommunstyrelsens förvaltnings skrivelse 1 februari 2019, enligt standardförfarande förfarande. Under planarbetets gång har dock beslut tagits om att använda utökat förfarande.

Området är strategiskt placerat med Vattentornsvägen i väster som gräns och Folkparksvägen i öster. Då området är omslutet av bebyggelse är det en naturlig fortsättning att komplettera stadsdelen med bostäder inom området samt tillgängliggöra området med vägar och gångstråk för att koppla ihop Jurastigen, Ljungbergskolan och Didrikslundsområdet.

Under processens gång har planområdet utökats till att också omfatta fastigheterna Jättegrytan 1, 2, 3 och 4, Kommunstyrelsen §401 2021. Samtliga av dessa fastigheter omfattas av samma gällande detaljplan som Västervik 3:113 och är planlagda med bostadsändamål samt handelsändamål. Jättegrytan 2 är sedan tidigare bebyggd, medan Jättegrytan 1, 3 och 4 är obebyggda och byggrätt i gällande detaljplan har således inte utnyttjats.

Syfte

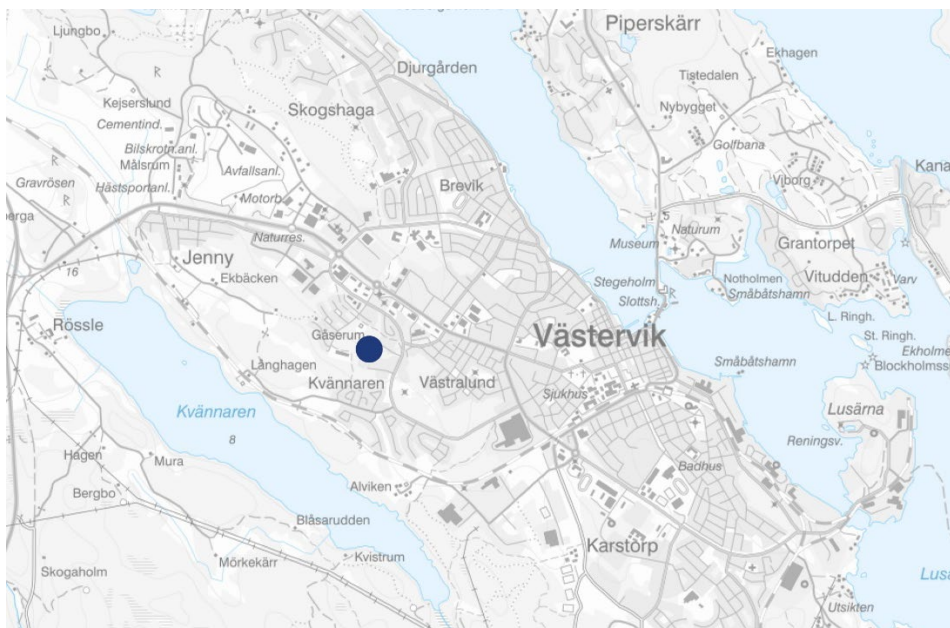
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom området mellan Vattentornsvägen och Folkparksvägen. Ambitionen med området är att skapa en kompletterande bebyggelse med stort fokus på hållbart byggande. Detaljplanen syftar även till att bevara kopplingar som finns genom området genom stärkta gröna gång- och cykelstråk.

PLANFÖRSLAG

Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget ca 2 kilometer från Västerviks stadskärna. Planområdet avgränsas i öster av Folkparksvägen, i söder av kvarteret Flyttblocket samt Ljungbergaskolan i öster av Vattentornsvägen och i norr av den gång- och cykelväg som knyter samman Didrikslundsområdet med centrala Västervik. Området kring Gåserum består av enfamiljshus, radhus och flerbostadshus. I området finns förskolan Jurabacken och en F-6 skola, Ljungbergaskolan. Till gymnasieskolan är det ca 2 kilometer.

Den västra delen av planområdet, den del som ursprungligen omfattades av planuppdraget, är gammal betesmark och äng som tillhört Gåserums gård och under en längre tid stått outnyttjad och där betes- och ängsmarken förvandlats till slyskog. Den norra delen av planområdet utgörs av hällmark med tallskog. Inom den östra delen av planområdet, på norra sidan av Grytstigen, finns även befintlig bebyggelse. Delar av planområdet genomkorsas av stigar och används för att knyta ihop bostadsområdena runt omkring planområdet. Delar i sydväst används också i viss utsträckning som rekreations- och lekområde för skolungdomar.



FIGUR 2: Planområdets läge i Västervik.

Areal

Området omfattar ca 9,4 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 7 fastigheter, varav 3 fastigheter är privatägda, Västervik 3:72, Västervik 3:113 samt Jättegrytan 2. En fastighet, Västervik 3:1 är en

kommunal stamfastighet. Övriga fastigheter inom planområdet, Jättegytan 1, 3 och 4 ägs idag av Västerviks kommun.

Fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet är: Västervik 3:72, Västervik 3:113, Jättegytan 1, Jättegytan 2, Jättegytan 3, Jättegytan 4 och delar av kommunal stamfastighet Västervik 3:1.

2022 tecknades ett markanvisningsavtal mellan Västerviks kommun, Peter Gustafsson och Hellersborgs Fastighetsutveckling AB. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat marköverlåtelse rörande delar av fastigheterna Västervik 3:1 samt Jättegytan 1,3 och 4.

Markanvisningsavtalet reglerar förutsättningarna för att ett köp ska kunna genomföras, vilka rättigheter och skyldigheter parterna har. Fastighetsöverlåtelse avses ske i anslutning till antagande av detaljplan och fastighetsbildning kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.



FIGUR 3: Ortofoto med planområdets avgränsning.

Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning

Den nya planerade bebyggelsen inom planområdet är koncentrerad till tre huvudområden. Längs Grytstigen, i anslutning till befintlig bebyggelse, föreslås flerbostadshus i upp till fyra våningar och en huskropp upp till fem våningar. Bebyggelsen närmast Folkparksvägen kan användas mer flexibelt och ges möjlighet att inrymma centrumverksamheter, samlingslokal, kommersiella lokaler med mera, men även möjlighet till vårdboende (ej kriminalvård). Det ger en robusthet och långsiktighet i att kunna använda bebyggelsen utifrån det behov som finns för den typen av verksamheter. Bebyggelsen söder om Grytstigen tillåts att uppföras i fyra våningar närmst Grytstigen och ytterligare en våning i en byggnadskropp i söder, längst ifrån den befintliga bebyggelsen norr om Grytstigen. En placering med gavlar ut mot Grytstigen och en utspärad

innergård gör att den föreslagna bebyggelsen blir mindre påträngande och påverkar mindre genom skuggning. Den nya föreslagna bebyggelsen hjälper ändå till att skapa en entré till området och definiera ett gaturum för Grytstigen.

I förlängningen av Grytstigen, uppe på hållmarksområdet i norra delen av planområdet, föreslås fyra punkthus som trappar upp från fyra våningar upp till åtta våningar. Byggnadskropparna placeras förskjutna och vinklade gentemot varandra med det högsta punkthuset längst söderut, längst ifrån befintlig bebyggelse norr om planområdet. Byggnaderna vrids för bästa möjliga utblickar och ljusinsläpp och för att minska påverkan på omgivningen, för att undvika intrycket av att byggnaderna skapar en solid volym. Kvartersmarken placeras med en femton meter bred naturmarksområde norr om mot den befintliga gång- och cykelvägen. Vidare får den nordliga delen av kvartersmarken endast bebyggas med kompletterande bebyggelse och parkering. Det gör att avståndet mellan de högre föreslagna byggnaderna och den befintliga bebyggelsen norr om planområdet blir längre än om bebyggelse och parkering skulle ha tillåtits i direkt anslutning till gång- och cykelvägen.

I västra delen av planområdet förslås lägre bebyggelse i form av radhus placerade i brokiga bykvarter längs med ett huvudstråk. Den låga bebyggelsen integreras i skogs- och ängsmarkerna. Tomtstorlekarna blir små med syfte att ta så lite naturmark i anspråk som möjligt. I stället blir den gemensamma allmänna naturen runt omkring en tillgång. Mellan husen och i gårdsbildningar är körvägarna, parkeringsytor och förgårdsmark sammanhängande ytor av genomsläppligt, mjukare ytskikt. Byggnaderna placeras så att så stor del av de befintliga stenmurar som finns inom området kan sparas och förstärkas.

Infart sker via Grytstigen till de östra områdena och via Vattentornsvägen till områdena i väster. Parkering anläggs på kvartersmark inom respektive fastighet. I de områden som planeras bli flerbostadshus anläggs parkeringsytor samlade. I västra delen av planområdet, där radhus föreslås, anordnas parkering i närmre anslutning till bostadshusen i mindre ytor.

Mellan bostadsområdena är så stor andel naturmark som möjligt sparad. Naturmarken med dess stigar och gång- och cykelvägar ska fungera som länk inom planområdet och koppla ihop de nya föreslagna bostadsområdena med områdena runtomkring. Gröna korridorer och anlagd våtmark i naturliga lågpunkter ger möjlighet för landskapet att leva vidare och ger möjlighet till spontanlek och -användning.

Genom tillskapande av gångstråk, skogslek, rastplatser, utegym etc finns möjlighet till ett välbesökt, tryggt och spännande rekreativområde lätt tillgängligt för alla i staden. Stigar, enkla träbroar, spänger och gc-vägar knyter samman Vattentornsvägen och Folkparksvägen i öst-västlig riktning samt en anknytning från söder till Grytstigen, platån och området i norr.



FIGUR 4: Illustrationskarta som visar tillkommande bebyggelse i en mörkar brun nyans, befintlig bebyggelse inom planområdet visas i ljusare brun nyans.

Gestaltning

Området i väster:

Den bärande tråden för gestaltningen i västra delen av planområdet är bykänsla. Husens fasadmateriäl i trä, traditionellt färgsatta med naturfärger, mörkare fasadfärger än kringliggande villabebyggelse. Det blir viktigt att jobba med ett mindre antal färgskalor på fasaderna för att skapa en sammanhållen gemensam tråd genom området. Det är också viktigt att färgskalor på taken som går ihop med fasadfärgerna inom området.

Ambitionen är att skapa ett område med nätt känsla där naturen får komma nära byggnaderna. Det blir viktigt att hålla nere dimensioner på trädäck och ev. balkonger och underordna dessa naturen.



FIGUR 5: Inspirationsbilder för radhusbebyggelse och förgårdsmark

Inom kvartersmarken består körytor, parkeringsplatser och förgårdsmark av sten och grus som ytskikt, i stället för asfalt.

Stenmurar ska finnas som inslag i området. Så många av de befintliga murarna som möjligt sparas och förstärks. Där befintliga murar inte går att spara ersätts dessa med nya murar längs tomtgränser. Ett antal inmätta ekar som finns i nordvästra delen av området sparas.



FIGUR 6: Inspirationsbilder för radhusbebyggelse och förgårdsmark

Området på berghällarna:

För punkthusen är det viktigt att försöka ta upp i småskaligheten i övriga delar av planområdet. Genom att plocka uttryck från de låga byggnaderna till de höga byggnaderna, hålla ihop gestaltningen inom området.

Nivån på material på höghusen ska vara hög. Husen ska sticka ut som något speciellt, något som ska få synas och som motiverar höjden. Husen ska kännas kvalitativa i materialitet och uttryck.

Byggnaderna ska upplevas som separata volymer. Byggnadsvolymerna föreslås att brytas upp, till exempel genom in- och utkragningar, med förskjutningar samt med materialval. Byggnadernas fasader kan exempelvis delas upp genom variation i volymförskjutning, fasaduttryck eller materialval så att byggnaden och dess fasad upplevs som mindre och slankare. Sockelvåningarna på huvudbyggnaderna kan markeras med t.ex. annat material eller annan struktur än övrig fasad för att ta ned skalan på byggnaderna.



FIGUR 7: Inspiration för höga flerbostadshus. Bildkälla: Nordskiffer och Fojab

Området längs Grytstigen:

De nya föreslagna byggnaderna längs Grytstigen blir en entré till området. Också här är det viktigt att försöka ta upp i småskaligheten i övriga delar av planområdet. Genom att plocka uttryck från de låga byggnaderna till de höga byggnaderna, hålla ihop gestaltningen inom området.

Byggnadsvolymer föreslås att brytas upp, till exempel genom in- och utkragningar, med förskjutningar samt med materialval. Byggnadernas fasader kan exempelvis delas upp genom variation i volymförskjutning, fasaduttryck eller materialval så att byggnaden och dess fasad upplevs som mindre och slankare. Sockelvåningarna på huvudbyggnaderna kan markeras med t.ex. annat material eller annan struktur än övrig fasad för att ta ned skalan på byggnaderna.

Inglasade balkonger ska infattas i fasadernas uttryck och gestaltning på byggnader som uppförs med sådana.

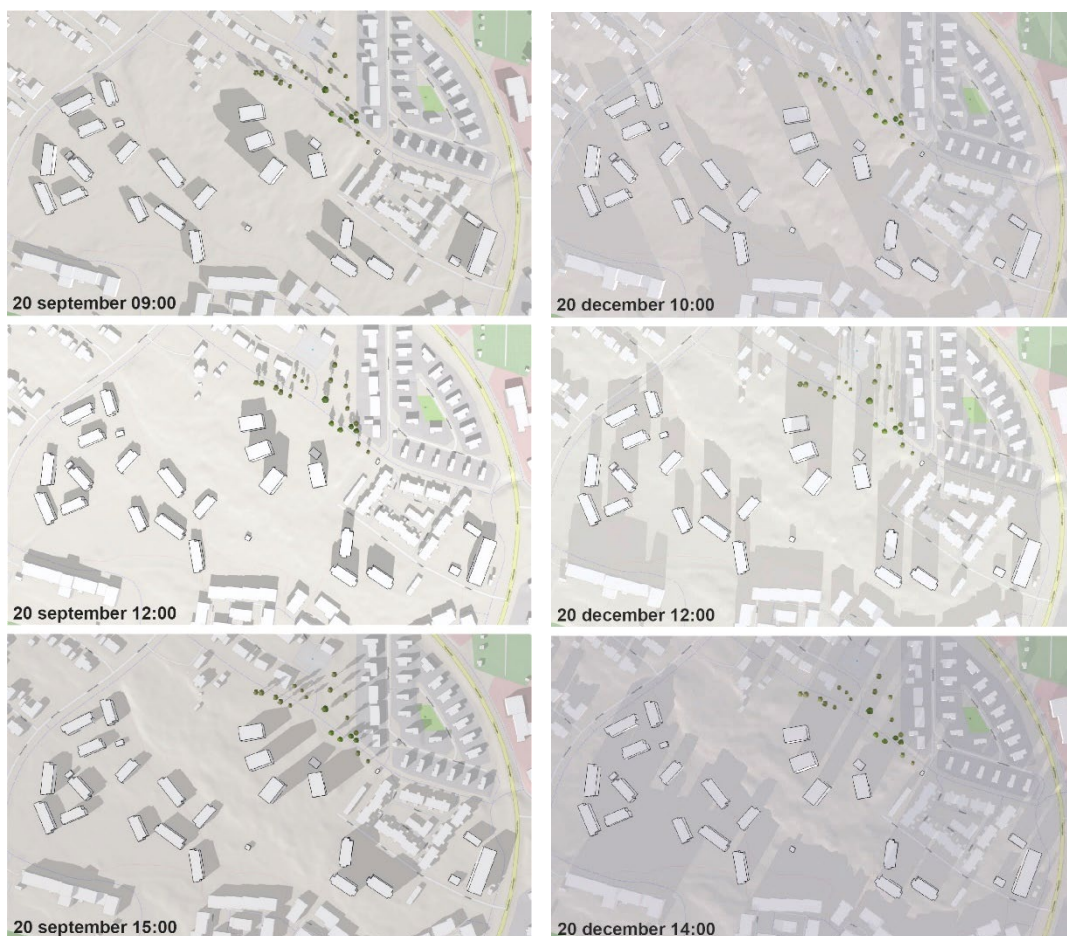
Parallellt med planarbetet, fram till granskning, ska ett gestaltungsprogram för området tas fram.

Skuggstudie



FIGUR 8: Skuggstudie vår

FIGUR 9: Skuggstudie sommar



FIGUR 10: Skuggstudie höst

FIGUR 11: Skuggstudie vinter

Figurerna 8-11 visar hur den tillkommande bebyggelsens skuggor påverkar närliggande bostäder. Tidpunkterna som har studerats är 20 mars, 20 juni, 20 september, och 20 december år 2023, vid klockan 09:00, 12:00, 15:00 (10:00, 12:00, och 14:00 för december). Programmet som har använts är ArcGIS Urban.

Rekreation och utemiljö

Framför allt den västra delen av planområdet är idag en koppling mellan omkringliggande bostadsområden och olika målpunkter inom dessa. Planförslaget syftar till att fortsatt stärka dessa kopplingar genom att möjliggöra för utbyggnad av stigar, gång- och cykelvägar och gator. Det är viktigt att det finns en läsbarhet i markytmaterial på kopplingar inom och genom området för att både boende inom området och övriga innevånare tydligt ska kunna läsa av att och hur det går att tas sig genom området.

Planförslaget medger små anlagda tomtor, framför allt för områdena i västra delen av planområdet, vilket innebär att mer naturmark mellan kvartersmarken kan sparas ut och utnyttjas på ett bättre sätt. Det är av stor vikt att det finns en tydlig gräns mellan privat och offentligt för att den allmänna platsmarken inte ska privatiseras och för att den ska kunna skötas och användas på

ändamålsenligt sätt. Gränzonerna är alltså viktiga att jobba aktivt med i utformningen av den allmänna platsmarken. I viss utsträckning kan tomt- och kvartersgränser utgöras av stenmurar i den västra delen av planområdet. Detta kan också förstärkas genom att nya murar anläggs där murar inte finns, men då i samma stil som de befintliga.

Att sammanhängande naturområden sparas ut mellan kvartersmarken stärker intrycket av att bostäderna och områdena underordnar sig naturen, att området fortfarande har en skogs- och naturkaraktär.

Inom naturmarken anläggs våtmark och fördröjningsdammar i naturliga lågpunkter. Det gynnar den gröna och blåa mångfalden inom planområdet samtidigt som att de, med en aktiv och genomtänkt utformning, kan bli ett mycket gott pedagogiskt inslag. Det bli också en stor tillgång både till de boende inom området, närboende samt skolelever på den närliggande Ljungbergskolan.



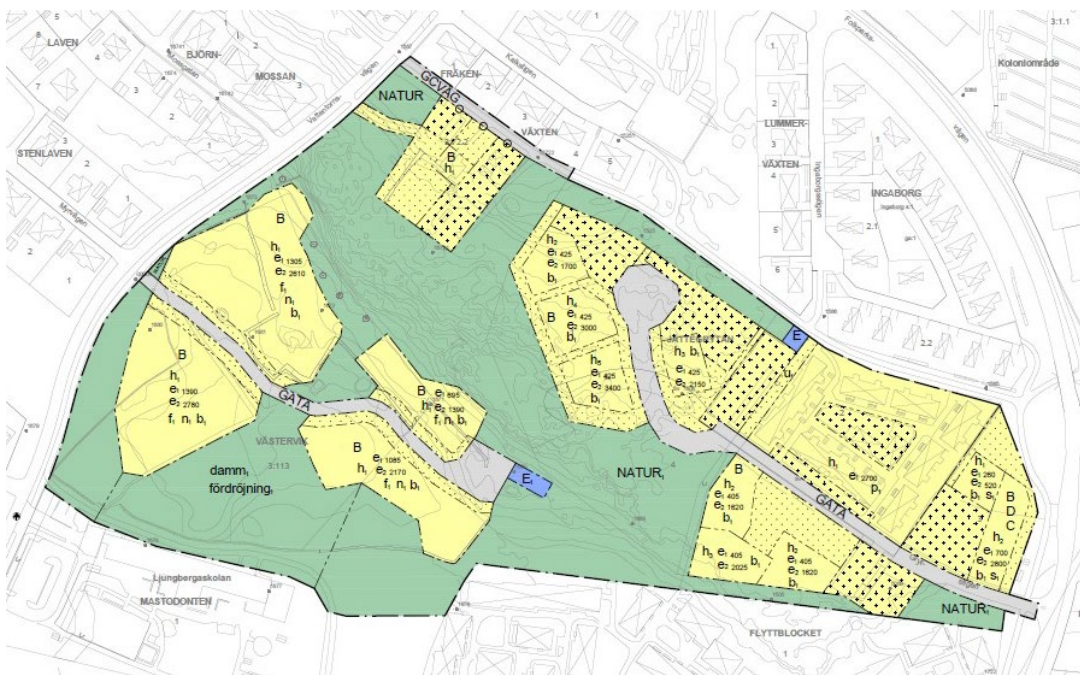
FIGUR 12: Illustrationskarta som visar tillkommande bebyggelse i en mörkar brun nyans, befintlig bebyggelse inom planområdet visas i ljusare brun nyans. Dagvattendamm och översvämningssyta syns i blått i sydväst och stråk för gång och cykel genom området i en ljusgrå nyans.

Plankarta och bestämmelser

Plankarta

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

Figur 13 är föreslaget till plankarta för planområdet. Nedan följer en beskrivning av respektive bestämmelse och dess syfte.



FIGUR 13: Plankarta

Bestämmelser

Användning av mark och vatten

Inom planområdet föreslås en tillåten markanvändning för bostad, centrum, vård (ej kriminalvård), teknisk anläggning, NATUR och GATA. På kvarteretsmarken regleras höjder med en högsta nockhöjd, vilken varierar inom planområdet. Byggrätterna är flexibla, varpå en bestämmelse om markens utnyttjande reglerar maximal tillåten byggnadsarea och bruttoarea. Delar av marken prickas för att inte möjliggöra bebyggelse samtidigt som delar regleras genom +mark för att kunna användas till kompletterande bebyggelse, så som carportar eller miljöhus. Inom delar av NATUR tillåts dagvattenhantering samt översvämningsdamm samt gång- och cykelvägar.

Allmän platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata



Gata

Bestämmelsen anger gata som markanvändning för allmän fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa in- och utfart till området samt rätt funktionsmått på allmän platsmark Gata

Natur



Natur

Bestämmelsen anger naturmark som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken.

Natur₁



Natur

Bestämmelsen anger naturmark som markanvändning med tillägget gång- och cykelvägar, lekplatser samt aktivitetsytor för sport och friluftsliv.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Bestämmelsen syftar också till att tillåta utbyggnad av gång- och cykelvägar för att säkerställa och ge möjlighet att ta sig till och igenom området. Vidare ges möjlighet att bygga ut området med kommunala anläggningar för lek och aktivitet för boende inom och utanför området.

Kvartersmark

Bostäder

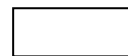


Bostäder

Bestämmelsen anger bostadsändamål som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostadsändamål med tillhörande kompletterande bebyggelse, så som miljöhus, cykelskjul och carport.

Centrum



Centrum

Bestämmelsen anger centrumändamål som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumändamål, till exempel samlingslokaler, kontor, kommersiella lokaler och handel.

Vård



Vård

Bestämmelsen anger vårdändamål, med undantag av kriminal- psykiatrisk- och rättspsykiatrisk vård, som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vårdändamål som till exempel vårdboende.

Tekniska anläggningar



Teknisk anläggning

Bestämmelsen anger Tekniska anläggningar som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för tekniska anläggningar så som transformatorstation eller liknande anläggningar som är av stor vikt för den tekniska infrastrukturen.

Pumpstation



Pumpstation

Bestämmelsen anger pumpstation som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för anläggande av pumpstation för det kommunala VA-nätet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

damm₁

Damm för dagvattenhantering får finnas

Bestämmelsen anger att damm för dagvattenhantering tillåts att anläggas inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta och möjliggöra för omhändertagande av dagvatten vid regn och skyfall i form av en damm.

fördröjning₁

Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 500 m³ ska finnas

Bestämmelsen anger att fördröjningsmagasin för dagvattenhantering med en minsta volym ska anläggas inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett jämnare flöde av dagvatten vid skyfall genom att fördröjningsmagasin anläggs.

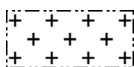
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av marken utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad
Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns samt för att styra placeringen av nya byggnader inom kvartersmarken.



Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse och parkering. Maximal nockhöjd på kompletterande bebyggelse är 4 meter.

Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse, så som carport, miljöhus eller annan typ av gemensam kompletterande bebyggelse.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation av huvudbebyggelse inom kvartersmark för bostäder, samtidigt som den ska möjliggöra för kompletterande bebyggelse så som carport och/eller miljöhus.

Höjd på byggnadsverk

h_1

Högsta nockhöjd är 8,5 meter

Högsta tillåta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter över markens medelnivå. För kompletterande bebyggelse gäller en högsta nockhöjd om 4 meter över markens medelnivå.

Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att reglera nockhöjden för huvudbyggnader samt den kompletterande bebyggelse som tillåts placeras här.

h_2

Högsta nockhöjd är 15 meter

Högsta tillåta nockhöjd för huvudbyggnad är 15 meter över markens medelnivå. För kompletterande bebyggelse gäller en högsta nockhöjd om 4 meter över markens medelnivå.

Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att reglera nockhöjden för huvudbyggnader samt den kompletterande bebyggelse som tillåts placeras här. Nockhöjden syftar till att medge 4 våningar. Den väl tilltagna höjden är satt för att möjliggöra träkonstruktion.

- h₃ Högsta nockhöjd är 18,5 meter*
Högsta tillåta nockhöjd för huvudbyggnad är 18,5 meter över markens medelnivå. För kompletterande bebyggelse gäller en högsta nockhöjd om 4 meter över markens medelnivå.
- Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att reglera nockhöjden för huvudbyggnader samt den kompletterande bebyggelse som tillåts placeras här. Nockhöjden syftar till att medge 5 våningar. Den väl tilltagna höjden är satt för att möjliggöra träkonstruktion.
- h₄ Högsta nockhöjd är 25 meter*
Högsta tillåta nockhöjd för huvudbyggnad är 25 meter över markens medelnivå. För kompletterande bebyggelse gäller en högsta nockhöjd om 4 meter över markens medelnivå.
- Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att reglera nockhöjden för huvudbyggnader samt den kompletterande bebyggelse som tillåts placeras här. Nockhöjden syftar till att medge 7 våningar. Den väl tilltagna höjden är satt för att möjliggöra träkonstruktion.
- h₅ Högsta nockhöjd är 28 meter*
Högsta tillåta nockhöjd för huvudbyggnad är 28 meter över markens medelnivå. För kompletterande bebyggelse gäller en högsta nockhöjd om 4 meter över markens medelnivå.
- Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att reglera nockhöjden för huvudbyggnader samt den kompletterande bebyggelse som tillåts placeras här. Nockhöjden syftar till att medge 8 våningar. Den väl tilltagna höjden är satt för att möjliggöra träkonstruktion.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Markens höjd får inte vara lägre än 38.5 meter över nollplanet.*
- Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att reglera höjden på marken för att inte riskera att skapa lågpunkter som kan vattenfyllas och hamna under höjdnivån för ledningsnätet. Höjden är satt för att kunna leda bort dagvatten till befintlig ledningsnät.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att tillåta allmännyttiga underjordiska ledningar och säkerställa dessa med reservat på kvartersmark.

Placering

p₁ *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräckligt avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns bibehålls.

Stängsel, utfart och annan utgång

 *Utfartsförbud*

Syftet med bestämmelsen är att inte tillåta utfart via den gång- och cykelväg som tidigare använts som körväg till och från fastigheten.

Utformning

f₁ *Maximalt fem radhuslägenheter får sammanbyggas*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa längden och utbredningen av radhuslängorna och därmed ge upplevelse av en mindre byggnadsvolym, bryta ner skalan på byggnaderna samt för att skapa en variation i byggnadernas utformning.

Utförande

b₁ *Färdig golvhöjd ska vara minst 0,3 meter över gatans höjd
Nivå för färdigt golv ska vara minst 30 cm ovanför
intilliggande gatas medelmarknivå längs fastighetsgräns.*

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett naturligt fall från byggnader till gata för att leda bort dagvatten och skyfall, och för att inte riskera bakfall mot husgrund.

Utnyttjandegrad

e₁₀₀₀ *Största byggnadsarea angiven i kvadratmeter*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den totala mängden byggnadsarea inom bygggrätten då den i sig är öppen och flexibel och inte bestämmer placering eller utbredning av byggnaderna. Härutöver medges

kompletterande bebyggelse så som cykelskjul eller andra gemensamma funktioner.

e_{2 000}

Största bruttoarea angiven i kvadratmeter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den totala mängden bruttoarea inom egenskapsområdet då byggrätten i sig är öppen och flexibel. I kombination med den maximala byggnadsarean samt totalhöjd ger den också indirekt möjlighet att begränsa antalet våningar inom byggrätten.

Byggnaders användning

s₁

För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostadslägenheter når upp till gällande bullerkrav för inomhusmiljö.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (10 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.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden. Översiktsplanen anger inga särskilda anvisningar för området.

I den fördjupade tätortsstudien för Västervik (från 1992) ingår planområdet i Kvännarenområdet som är beläget 2,5 km väster om centrum och ansluter till sjön Kvännarens nordöstra strand. I tätortsstudien ges rekommendationen att detaljplanläggning sker i etapper som tidsmässigt styrs av bl. a kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Ställningstagande i översiktsplanen är att utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar. Bebyggelsen ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning.

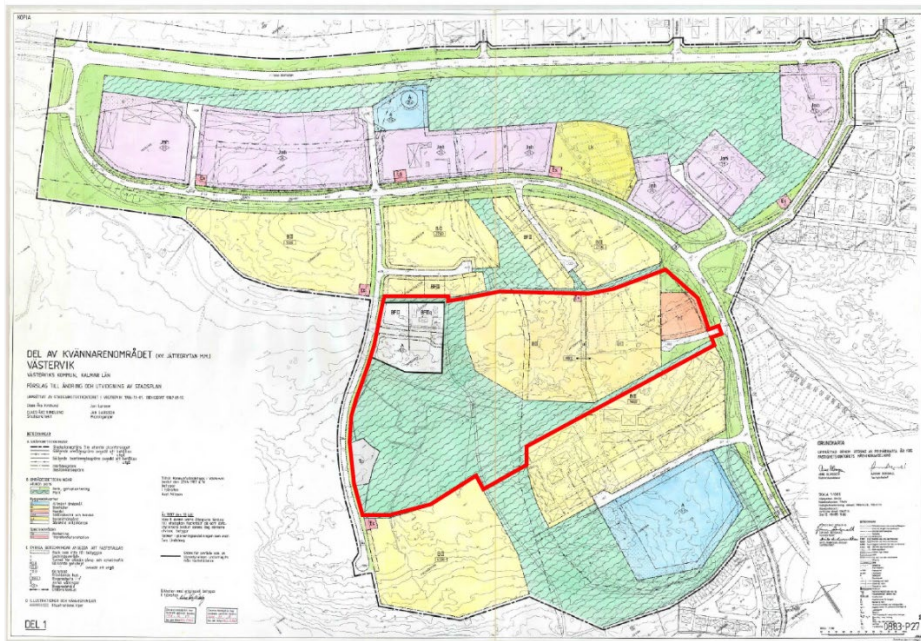
Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt flerbostadshus/ bostadsområde". Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer. Tillskott av nya bostäder ska utgå från lokala förutsättningar och ta hänsyn till orternas olika karaktär, skala och identitet.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner i ovan punkter, förutom närhet till kollektivtrafik och service. Förslaget visar på en förtätning och förädling av platsen, upplåtelseformen är i flerfamiljshusspannet och kan anses bidra till en mångfald och variation av bostadstyper inom området.

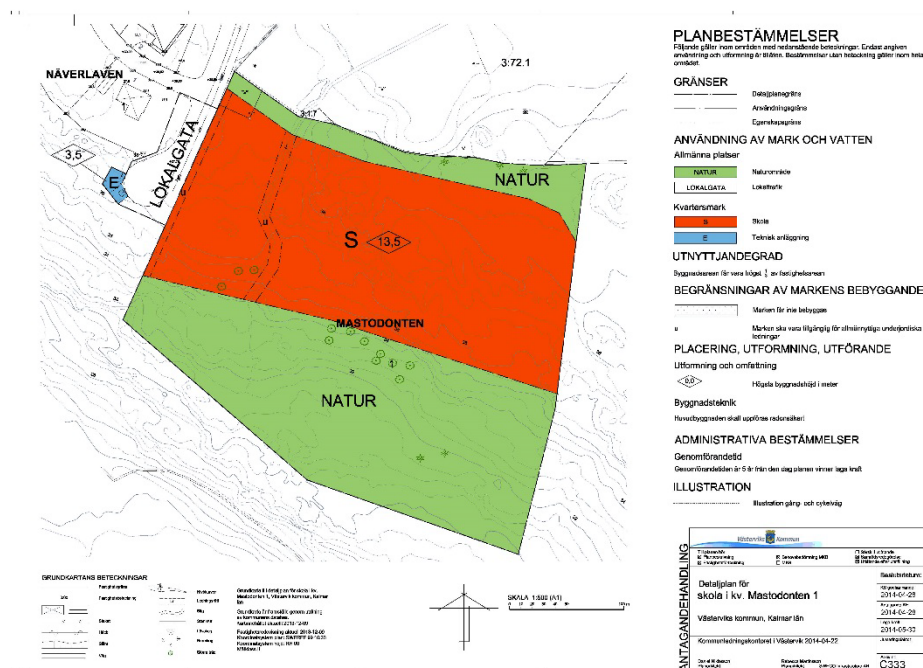
Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplan och fördjupad översiktsplan.

Detaljplaner

I gällande detaljplan ingår planområdet i en större stadsplan som innefattar en del av Kvännarenområdet. Marken inom planområdet betecknas här som Park, Bostäder, Handel och Gata/gatuplantering. Runtom planområdet är marken planlagd som bostäder och parkmark. Planområdet angränsar till mark planlagd som skola, tidigare planlagd som bostäder i stadsplanen.



FIGUR 14: Gällande detaljplan, med planområdet markerat i rött



FIGUR 15: Angränsande detaljplan söder om planområdet

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2019-03-11 § 40 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Gåserum gård, Västervik 3:72, Västervik, Västervik kommun, Kalmar län.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-12-06 § 401 om ett nytt planuppdrag för ett utökat planområde som omfattar detaljplaneläggning av Västervik 3:113 samt Jättegrötan 1, 2, 3 och 4.

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.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4, Miljöbalken

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt kapitel 3 eller 4 i Miljöbalken som bedöms få påtaglig skada till följd av en exploatering enligt planförslaget.

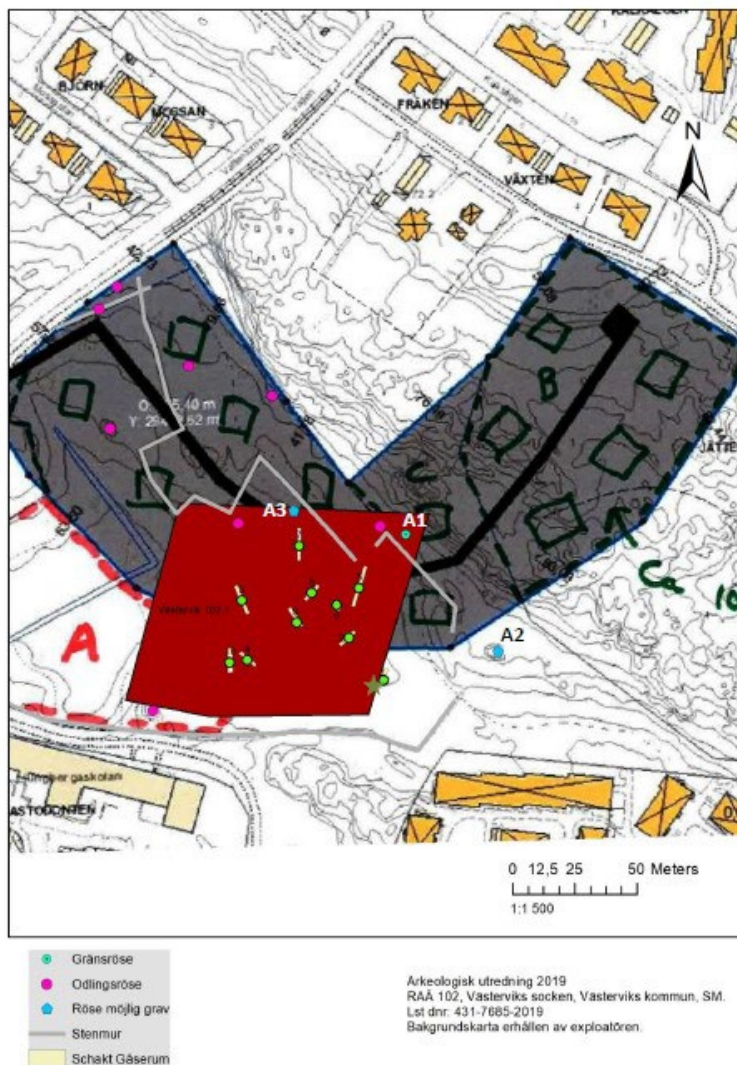
Natura 2000- område

Planområdet berörs ej av natura-2000 område. Inga Natura 2000-områden finns i närheten av planområdet.

Fornlämningar och kulturmiljö

Enligt Forsök finns det en registrerad fornlämning inom planområdet i form av boplats. Boplatsen är utan synlig anläggning och svåravgränsad. I området finns gott om små odlingsytor medomgivande stenmurar. Här har påträffats och tillvaratagits ett svallat flintavslag, ett avslag hälleflinta och en övrig svallad flinta. Läget är inte något typiskt boplatsläge, men fynden talar dock för bosättning på platsen.

Enligt en arkeologisk utredning som utfördes 2020 inom planområdet framkom inga fynd eller anläggningar som bedöms som förhistoriska och som kan indikera boplats på platsen. Inom området noterades flera odlingslämningar, så som äldre åkerytor, stenmurar och röjningsrösen. Två rösen skiljer ut sig som möjliga gravrösen. Dessa rösen har markerats som "röse eventuellt grav" på grund av sitt utseende. De ligger i liknande topografiskt läge och skiljer ut sig till form och stenens karaktär från övriga odlingslämningar. Intill och delvis på finns dock odlingssten. Några fynd gjordes inte i det schakt som upptogs intill ett av rösen. Anmärkningsvärt är att det finns stora flisor av s.k. Västervikskvartsit i stenmurarna, ett lokalt material som användes för redskapstillverkning under både sten- och bronsålder, men några avslag påträffades inte. Rösen som avses är benämnda A3 och A2 i förundersökningen.



FIGUR 16: Rösen och schakt från den arkeologiska förundersökningen

Båda rösen ligger på allmän platsmark för Natur i detaljplaneförslaget.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelse

Nuvarande markanvändning

Planområdet består idag av gammal betesmark som håller på att växa igen. Det är en del av ett rekreationsområde som framför allt i den västra delen innehåller stigar som används för att koppla ihop kringliggande bostadsområden med varandra.

I planområdets nordöstra del finns befintlig bostadsbebyggelse. Området är uppfört på 1980-talet som tvåvånings flerbostadshus. Kvarteret omfattar ca 50

lägenheter och är upplåtna som hyresrätter av ett privatägt fastighetsbolag. I anslutning till bostadsbebyggelsen, inom fastigheten Jättegrytan 2, finns kompletterande bebyggelse innehållande förråd, tvättstuga, gemensamhetslokal och garage. Inom fastigheten Jättegrytan 2 finns också befintlig markparkering som används av de boende i kvarteret och som besöksparkering.

Stadsbilden

Planområdet ligger inte centralt i Västervik. Den kringliggande bebyggelsen är villor och mindre flerbostadshus i en till två plan. Tegel och trä är de dominerande fasadmaterialet och takutformningen är oftast sadeltak.

Natur, vegetation

Planområdet består förutom den byggda fastigheten Jättegrytan 2 av skogsområde väster om den befintliga bebyggelsen samt ett mer öppet bergshälsområde precis söder om Grytstigen. Fastigheten Jättegrytan 3, som ligger mellan Folkparksvägen och den befintliga bebyggelsen på Jättegrytan 2 är också obebyggd och består av en skogsdunge.

En naturvärdesinventering med syfte att beskriva och värdera naturmiljöerna av betydelse för biologisk mångfald inom planområdet har utförts. Inventeringsområdet omfattar 5,9 ha och består i huvudsak av skog.



FIGUR 17: Inventeringsområde

Naturen i inventeringsområdet kan sägas bestå av tre delar. I väster finns en ung lövskog med främst björk men också en del asp, sälg och pil. Trädskiktet är ungt, upp till ca 40-50 år. Den västra delen betades tills för några år sedan av får, och en viss betesprägel kan fortfarande skönjas, även om området har börjat växa

igen. Stenmurar, odlingsrösen och diken späder ytterligare på intrycket av gammal jordbruksmark. Naturvärdena i denna del begränsas till diket samt stenmurar och odlingsrösen.

I den östra delen samt allra längst i söder finns tallskog som delvis står på hållmark. En del av tallarna är gamla, ca 150 år, och flera naturvårdsarter knutna till gammal tall kunde noteras vid fältbesöket. I detta område noterades två naturvårdsobjekt. Tallskogen längst i söder ligger till allra största delen utanför inventeringsområdet.

Mellan tallskogen i öster och den låglänta lövskogen i väster finns en bård av blandskog som växer i sluttningarna upp mot hållmarken. I denna del växer bland annat gammal ek och tall, med flera naturvårdsarter knutna till dessa arter. Trädens åldrar beräknas till 100-200 år.

I inventeringsområdets nordöstra del växer ung tallskog på mager mark, men även ung blandskog och lövskog.



FIGUR 18: Naturvärdesobjekt

Naturvärdesobjekt

Vid inventeringen avgränsades totalt tre naturvärdesobjekt (totalt 0,94 ha av

inventeringsområdets 5,9 ha). Av dessa objekt fanns två med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och ett med visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

Naturvårdsarter

Vid inventeringen noterades sex naturvårdsarter. Vid utsök från Analysportalen tillkom inga ytterligare naturvårdsarter i området. Totalt ger detta sex konstaterade naturvårdsarter för inventeringsområdet, bland annat tallticka, ekticka och reliktbock (rödlistade arter). Observera att NVI-listan över noterade naturvårdsarter inte är en total lista över förekommande arter i området, för en sådan krävs en särskild artinventering.

Skyddade arter

Inventeringen och utdrag från ArtDatabanken visar inte på förekomst av några skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845).

Generellt biotopskydd

Av de naturvärdesobjekt och objekt med generellt biotopskydd som avgränsats vid inventeringen har ett objekt bedömts vara intressant ur ett artskyddsperspektiv. Det är ett dike i skogsmark där skyddade arter såsom groddjur sannolikt nyttjar livsmiljön.

I inventeringsområdet avgränsades sex objekt som bedömdes omfattas av generellt biotopskydd. Sammanfattningsvis utgörs objekten främst av stenmurar men det finns även ett par odlingsrösen och ett dike. Om objekten verkligen faller under det generella biotopskyddet är oklart. Området där de finns har en gång i tiden betats, men området är numer ganska igenvuxet tolkas som skogsmark. Men eftersom det finns rester av stängsel, och att man åtminstone i delar av området kan se en viss beteskaraktär skulle området kunna bedömas som jordbruksmark. Objekten skulle i så fall bedömas som biotopskyddade.

Kommunens bedömning är dock att även om delar av området längre tillbaka i tiden har betats ska inte området bedömas som jordbruksmark. Gåserums gård, som markerna tillhörde, stod obebodd mellan 1977 och 2006 och markerna har inte använts för djurhållning sedan troligtvis 1950-talet, och efter det bara betats en sommar i modern tid för att öppna upp området från sly. Området är också sedan över trettio år tillbaka planlagt som parkmark (naturmark). Detta leder till bedömningen att området är att betrakta som skogsmark och inte jordbruksmark, och därmed bör det generella biotopskyddet för ovan nämnda objekt inte gälla.

De högsta naturvärdena i inventeringsområdet utgörs av blandskog med äldre ek och tall. Dessa miljöer ingår i ett större område som dock delvis redan är exploaterat.

Naturvärdesinventeringen utgör ett stöd för bedömningen enligt miljöbalken 3 kap 3§. Genom att ta hänsyn till områden med positiv betydelse för biologisk mångfald, bidrar man till att uppfylla miljöbalkens krav, Sveriges internationella åtaganden samt de av riksdagen antagna miljö kvalitetsmålen.

För att kunna visa nödvändig hänsyn till de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken finns behov av ytterligare inventeringar av groddjur i diket som finns i inventeringsområdet, om det är aktuellt med exploateringar i just den delen.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger inom 500 meter från handelsområdet Ljungheden. Närmsta livsmedelsaffär finns vid Folkparksvägen ca 200 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Området nås från Vattentornsvägen i väster och Grytstigen i öster. Planområdet angränsar till gång- och cykelvägar runt om hela området som är kopplat till ett större nät av gång- och cykelvägar.

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.

Enligt parkeringsnormen ska fyra till åtta parkeringar tillskapas per 1000 kvadratmeter bruttoarea för områden som inte ligger i centrala staden. Därefter ska hänsyn tas till faktorer, så som läge i staden och åtgärder som planeras för att minska bilbehovet.

Det finns goda möjligheter att tillskapa den mängd parkeringar som behövs enligt parkeringspolicyn. I illustrationerna som tillhör detaljplanen är ca 230 nya parkeringsplatser inritade, vilket motsvarar lite mer 8 parkering per 1000 BTA.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för buss är Jurastigen respektive Vattentornsvägen, som båda trafikeras av linje 2 mellan Gunnebo och Västerviks resecentrum, och de ligger ca 200 – 400 meter från den nya föreslagna bebyggelsen åt respektive håll. Linje 2 avgår en gång varje timme åt respektive håll.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluter väl till Västerviks övriga nät av gång- och cykelvägar. Gång- och cykelväg finns längs med Vattentornsvägens östra sida, längs den norra kanten av planområdet, längs med Folkparksvägens västra sida samt i den södra kanten av planområdet intill Ljungbergaskolan.

Det finns goda förutsättningar att ansluta gång- och cykelvägar som byggs ut inom planområdet till det befintliga nätet på ett bra sätt som främjar tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter.

Mark, vegetation, Geoteknik

Nordöstra området

Inom nordöstra delen av undersökt område utgörs marken av berg i dagen eller ett tunt lager av humusjord ovan berg vilket överensstämmer med SGU:s jorddjupskarta. Se planritning MUR Geoteknik för ungefärlig kartläggning av berg i dagen inom undersökt område.

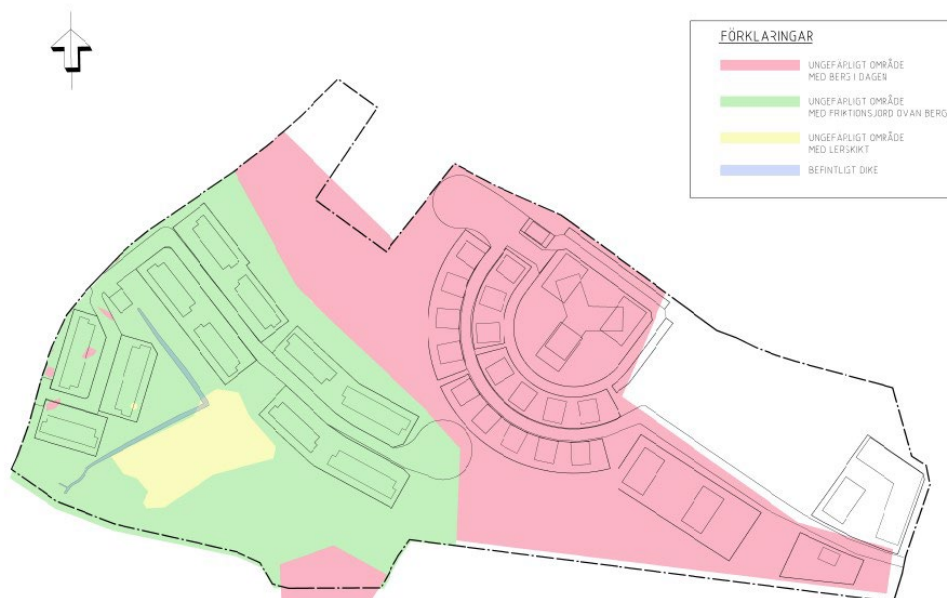
Sydvästra området

Utförda undersökningar i sydvästra delen av området visar att jordlagren översiktligt består av ett tunt organiskt jordskikt ovan friktionsjord som vilar på berg eller lera. Den organiska ytjorden består i huvudsak av humusjord och har en mäktighet på mellan 0,2 – 0,5 m.

Underliggande friktionsjord består främst av sand, grus och silt. Friktionsjorden har påträffats ned till mellan ca 1,0-6,5 m djup under markytan. Enligt AMA Anläggning 20 klassas friktionsjorden till materialtyp 3B/2 och tjälfarlighetsklass 2/1. Lagringstätheten bedöms generellt vara fast till mycket fast.

Lera har påträffats i ett flertal punkter inom lågpartiområdet under förekommande friktionsjord på djup mellan ca 0,6-6,0 m under markytan. Leran bedöms ha en mycket låg odränerad skjuvhållfasthet. Vattenkvot och konflytgräns har uppmätts till mellan ca 64% och 58%.

Djup till berg varierar inom området. Små partier med berg i dagen har identifierats längst Vattentornsvägen. Utförda sonderingar har påträffat berg mellan ca 0,2-3,2 m under markytan. I punkt 22T17 har bergfritt djup påträffats ned till ca 6,5 m under markytan. Enligt SGU:s jorddjupskarta uppgår djup till berg inom området till mellan 1-3 m.



FIGUR 19: Kartbild som övergripande visar markförhållanden. Kartbilden visar en äldre skiss av bebyggelsen.

Dagvatten och skyfall

Västerviks kommun har en dagvattenstrategi som antogs i kommunfullmäktige 2020-05-25. Strategin beskriver det lagstiftande ramverk som omfattar den kommunala dagvattenhanteringen, ansvarsfördelning, riktlinjer, mål samt en handlingsplan för uppföljning av uppsatta mål kring dagvattenhanteringen i kommunen. Enligt strategin skall dagvatten inom det kommunala verksamhetsområdet i största möjliga mån hanteras enligt principen om lokalt omhändertagande av dagvatten samt fördröjning nära källan. Andra mål som bland annat pekas ut i strategin är att dagvatten ej skall kvalitetsförsämrade omgivande recipienter samt att lösningar ska anpassas till i ett framtida klimat. Exempel på lösningar som kan uppfylla strategin är dagvattenmagasin, biofilter och makadamdiken.

En dagvattenutredning, som även omfattar skyfallshantering, har tagits fram av Tyréns (2023-01-27) och kommer att justeras parallellt under planprocessens gång för att följa upp eventuella justeringar i exploateringsområdet.

Ett flertal öppna dagvattenlösningar och skyfallsåtgärder har rekommenderats i syfte att kunna fördröja dimensionerande dagvattenflöden samt rena en ökad mängdbelastning av föroreningar som tillkommer till följd av detaljplanens exploatering.

En förändrad markanvändning sker till följd fler tak- och byggnadsytor samt asfaltsytor. Förändrad markanvändningen samt en tillämpning av en klimatfaktor på 1,25 medför en ökning av dagvattenflöden efter planens utbyggnad. En förutsättning för planens genomförande är att ingen direktavledning av orenat dagvatten skall ske mot anslutande ledningsnät eller avvattningsystem.

En kombination av öppna dagvattenlösningar för hantering av lågintensiva regn föreslås i kvartermark. Samlad fördröjning av dimensionerande regn samt utjämning av flöden i samband med skyfall, rekommenderas i ett system bestående av översilningsytor, utjämnande diken och en översvämningssyta med permanent vattenspegel inom allmän platsmark.

Samtliga föreslagna dagvattenanläggningar, rekommenderas utformas i detalj i samband med projektering. Vid projektering föreslås dagvattenlösningarna planeras på sådant sätt att ingen direktavledning av dagvatten kan ske mot aktuellt ledningsnät eller mottagande system nedströms trummor.

En hydraulisk modell över områdets framtida dikes- och ledningsystem föreslås kompletteras med en avrinningsmodell över markytan. Dess resultat kan bearbetas in som fördjupning av pågående dagvattenutredning under samrådsskedet. Med stöd av kompletterande modellutredningar kan utredningen fördjupas och validera resultaten från denna utredning.

Rekommenderade förslag och åtgärder bedöms vara förenliga med de riktlinjer som fastslagits i Västervik dagvattenplan. Principer kring öppen

dagvattenhantering bedöms bidra till en gynnsam rening av näringsämnen till en nivå som motsvarar befintliga förhållanden.

Hälsa och säkerhet

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

Ljus

Exploateringen kommer att medföra ökad allmänbelysning, punktbelysning från skyltar och ljus från trafiken i området. Detta ger en större belysningsmängd än tidigare.

Planförslaget kommer dock även att påverka med mer skugga på omkringliggande mark. Framför allt den föreslagna högre bebyggelsen i norra delen av planområdet kommer att nå över befintliga trädtoppar. Placeringen av den högre bebyggelsen har styrts så att skuggning på befintlig bebyggelse ska minimeras genom att den nya föreslagna högre bebyggelsen placeras längre ifrån befintlig bebyggelse norr om planområdet samt att områden på kvartersmarken som ligger närmst befintlig bebyggelse öster om byggrätterna inte får byggas med byggnader.

Förorenad mark

Större delen av planområdet är obebyggd naturmark och det finns inga indikationer på föroreningar i marken.

Radon

I översiktsplanen beskrivs att radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m³ i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt.

Enligt markradonutredningen för Västerviks kommun kan marken inom området ha lokala förekomster av radon. Byggnation ska ske radonsäkert. Kontroller kan bli nödvändiga under bygglovsskedet.

Enligt Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) ska byggnader som uppförs på högradonmark ges ett radonsäkert utförande.

Enligt utförda mätningar, se MUR Geoteknik, uppgår markradonhalten i området till mellan 5-18 kBq/m³. Generaliserade riktvärden för sand enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m³ Lågradonmark, 10–50 kBq/m³ Normalradonmark, >50 kBq/m³ Högradonmark.

De uppmätta halterna tyder på att marken kan klassas som låg- till normalradonmark.

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 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.



FIGUR 20: Buller med befintliga hastighetsgränser på Folkparksvägen.

Västerviks kommun har tagit fram en bullerutredning för att utreda effekten av ev. hastighetsökningar på större vägar inom tätorten. En av vägarna som omfattades av utredningen är Folkparksvägen.

Utredningen visar att buller från vägen skulle påverka den nya föreslagna bebyggelsen på fastigheten Jättegrytan 3. Vid fasader som vetter ut mot Folkparksvägen skulle 55 dB överskridas. Men utredningen kommer också fram till att bullret från vägen kan reduceras med lägre hastighet för biltrafiken. Enligt Naturvårdsverkets vägledning för riktvärden för befintlig bebyggelse är överskridande ett mått på när åtgärder bör övervägas, snarare än ett skarpt krav på en ljudnivå som måste uppnås. Till följd av detta kan en hastighetssänkning till 40 km/h framför bostäderna på Jättegrytan 3 vara en lämplig åtgärd för att få ner ljudnivåerna närmare riktvärdet.

Den nya föreslagna bebyggelsen på Jättegrytan 3 förslås placeras så att den östra fasaden fungerar som en bullerskärm och tillsammans med en tvärställd byggnad i norra delen av tomten skapar tysta sidor och en lugn, skyddad gård med uteplatser. För bostäder som överstiger 35 m² ska också minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, detta regleras på plankartan med bestämmelsen s₁.

Farligt gods

Länsstyrelsen lämnar i sin skrift "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" (2016) rekommendationen: inom

75 – 150 meter från transportled för farligt gods kan bostäder, detaljhandel, vård, besöksanläggningar mm planeras.

Planområdet ligger mer än 150 meter från rekommenderad transportled för farligt gods, Stora infartsvägen.

Risker

Planområdet berörs inte av behov av riskhantering.

Brandskydd

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

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

Insatstiden till planområdet ligger mellan 5-10 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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. 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 naturområden.

Förändrad nederbörd

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelsnederbörden 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.

Västervik ligger i en del av Sverige som med ett förändrat klimat förväntas lida av minskad årsnederbörd och framtida vattenbrist. Att avleda dagvatten direkt

till ett ledningsnät är ett slöseri med en resurs. Genom att samla upp eller avleda/översila dagvatten till rabatter eller odlingar främjar resurshushållning och minskar potentiellt behovet av dricksvatten för bevattning.

Ras, skred, erosion

Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion. I skredriskområden skall fördjupad utredning göras.

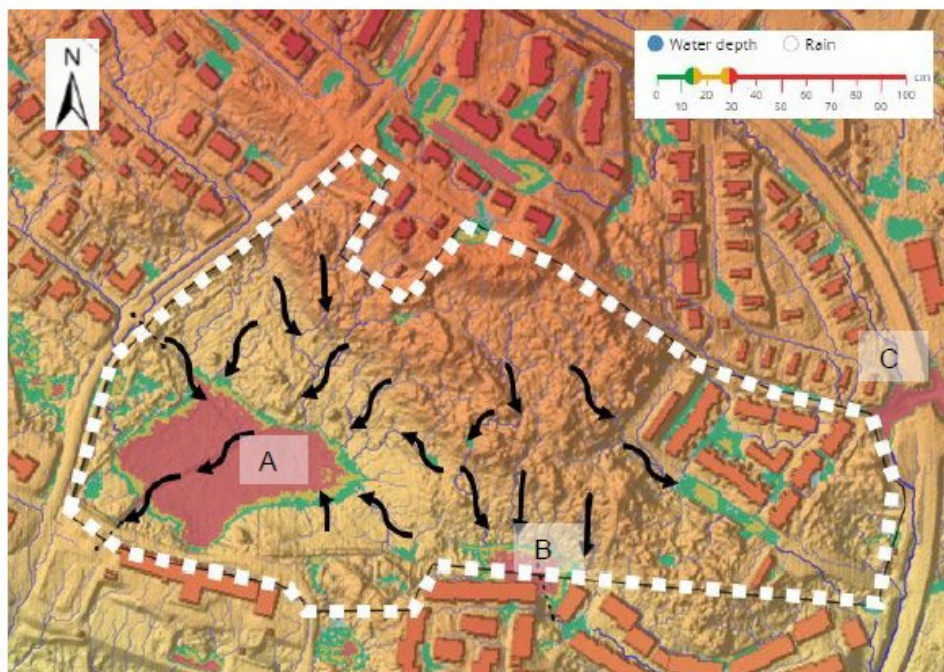
Området är inte heller utpekat som skredriskområde i Länsstyrelsens inventering.

Höjda vattennivåer

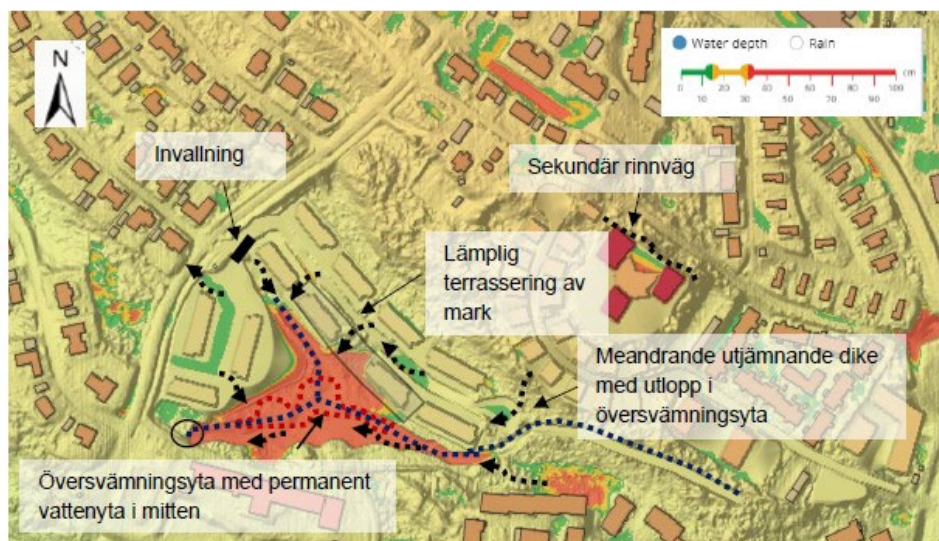
Lägsta grundläggningsnivå vid detalj- och bygglovsgivning ska inom Västerviks kommun vara 3.0 meter över havet för samhällsviktig bebyggelse och 2.5 meter över havet för bostäder. Planområdet ligger i sin lägsta punkt ca 36 meter över havet varför planområdet inte berörs av höjda vattennivåer.

Skyfallskartering

En skyfallskartering och sammanställning av konsekvens vid skyfall både i nuläge och efter exploatering har gjorts av Tyréns (Dagvattenutredning, Tyréns, 2023-01-27) och finns med i den Dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet.



FIGUR 21: Instängda områden vid skyfall under befintliga förhållanden (Scalgo Live, 2023). Svarta pilar beskriver flödesriktningen för ytavrinningen.



FIGUR 22: Översikt för skyfallshantering efter exploatering. Kartbilden visar ett äldre skissförslag för bebyggelsen.

Ett antal åtgärder rekommenderas inom Jättegrytans detaljplan i syfte att möjliggöra en tillfällig utjämnning av skyfall samt nederbörd som överstiger dimensionerande regn. Åtgärderna syftar till att säkerställa rinnvägar från området, samt att säkra framtida byggrätter mot stående vatten i samband med skyfall. Befintligt dikes läge i Västervik 3:113 parallellförflyttas österut och höjdsätts med flacka slänter så att en översvämningsyta bildas med utgångspunkt från det nya läget i södra planområdet. En översikt på rekommenderade åtgärder inom planområdet för att säkerställa skydd mot översvämningsrisker illustreras av figur 22 ovan.

Figur 22 visar att tomterna norr om översvämningsytan kan riskera att drabbas skador till följd av stående ytvatten givet att en noggrann höjdsättning samt rekommenderade åtgärder inte skulle utföras i samband med detaljprojektering.

Vatten och avlopp

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Västervik Miljö och Energi AB (VME) anvisar anslutningspunkt.

Dagvattenhantering

Västerviks kommuns dagvattenstrategi

I kommunens dagvattenstrategi har ett antal principer och ställningstaganden formulerats, vilka bland annat inkluderar att dagvattenflöden omhändertas och fördröjs så nära källan som möjligt med följande prioriteringsordning:

1. Lokalt omhändertagande
2. Fördröjning nära källan
3. Trög avledning och samlad fördröjning

Detta ska enligt strategin möjliggöras genom att det bland annat i den fysiska planeringen reserveras nödvändiga ytor för en hållbar dagvattenhantering på allmän platsmark såväl som kvartersmark vid om- eller nybyggnation. Vidare ska dagvattensystem dimensioneras för ett framtida klimat, vilket innebär att det vid ny bebyggelse bland annat gäller att branschstandarder för allmänna anläggningen följs.

Riktlinje för fördröjning av dagvatten på kvartersmark och tomtmark

I Västerviks dagvattenstrategi fastställs att dagvatten vid ny- eller ombyggnation ska fördröjas och/eller omhändertas lokalt innan det avleds till det kommunala nätet. Enligt "Riktlinje för fördröjning av dagvatten på kvartersmark och tomtmark" ska varje fastighetsägare kunna fördröja minst 10 mm regn- eller smältvatten innan avledning till dagvattennätet. Vid ny- eller ombyggnation ska metod och teknik för fördröjning av dagvatten redovisas i bygglovsansökan. I dokumentet ges exempel på flertalet lösningar som möjliggör lokal fördröjning inom fastighet.

Dagvattenutredning

En utredning för planområdet för att redovisa förutsättningar för hantering av dagvatten samt skyfall har genomförts.

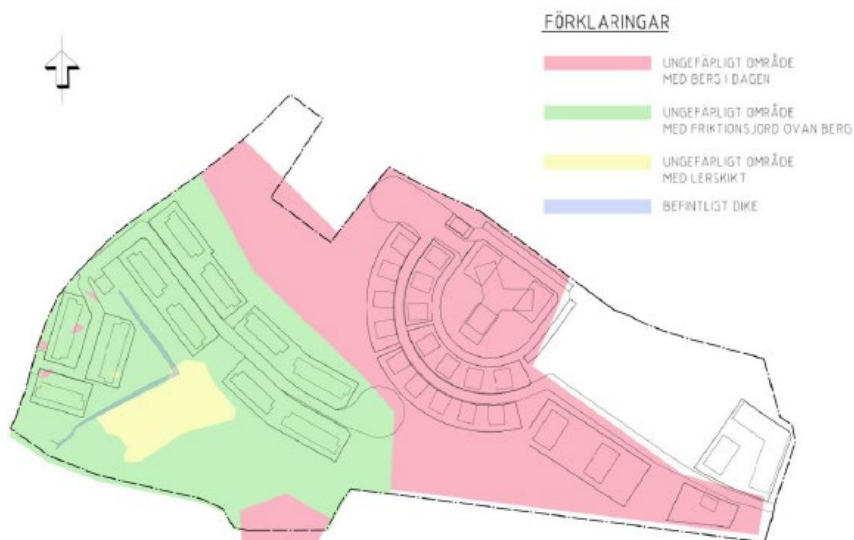
Aktuellt område är beläget inom verksamhetsområdet för dagvatten. I utredningen förutsätts att samtliga dagvattenlösningar skall förses med krav på rening och fördröjning innan anslutning sker mot en förbindelsepunkt i befintligt dagvattennät eller utloppspunkt utmed Vattentornsvägen, Mastodonten 1, respektive Gryttstigen.

Aktuellt planområde skall bidra till att dagvattenflöden från planområdet inte ökar efter exploatering i förhållande till i nuläget. Detta antas motsvara ett dimensionerande 10-årsregn med 35 minuters varaktighet utifrån befintlig markanvändning.

Aktuellt utkast till detaljplan innebär att en antagen markutbredning av bostäder samt hårdgjorda ytor resulterar i en sammanvägd avrinningskoefficient för detaljplanen. I ett senare skede av planprocessen kan det bli aktuellt med en annan version till ett planförslag som innebär en lägre eller högre hårdgörandegrad. Detta påverkar i sin tur de dimensionerade dagvattenberäkningarna för planområdet.

Geologiska och topografiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska undersökning (SGU) karaktäriseras jordarterna i området av friktionsjordar med inslag av urberg. En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes hösten 2022. Den redovisar att området karaktäriseras av berg i dagen, samt berg överlagrat av friktionsjord respektive lerjord i sydvästra delen av planområdet. Lera påträffades i det sydvästra planområdet.



FIGUR 23: Översikt av jordarter som karaktäriserar planområdet. Kartbilden visar ett äldre skissförslag för bebyggelsen.

Topografin i området karaktäriseras av en gradvis sluttning söderut i planområdet. Höjderna inom fastigheten Västervik 3:113 varierar mellan +39,8 m ö.h. i detaljplanens nordvästra delar till +37 m ö.h. i de sydvästra delarna. Höjderna inom den nordöstra delen av planen som omfattar fastigheterna Jättegrytan 1, 2 och 3 varierar från +47,5 m ö.h. i norr till +40 m ö.h. i syd.



FIGUR 24: Topografiska förhållanden inom planområdet.
Plangränsen framgår av gul linje.

Recipientförhållanden

Ytvattenförekomsten Kvännaren utgör ytvattenrecipienten för aktuellt utbredningsområde. Enligt Västerviks dagvattenpolicy bedöms Kvännaren uppnå måttlig ekologisk status med anledning av övergödningsproblematik. Den senaste statusklassningen från förvaltningscykel 3 (2017–2021) visar på ej god kemisk status. Länsstyrelsen i Kalmar län bedömer att möjliga åtgärder för

minskad påverkan på kemisk status är sanering av mark och efterbehandling av miljögifter från miljöfarliga verksamheter.

Utpekade påverkanskällor för ekologisk och kemisk status kopplade till dagvatten är bland andra; urban markanvändning, förorenade områden, omgivande jordbruk samt enskilda avlopp. Vattenmyndigheterna pekar u övergödning på grund av näringsämnen som ett förbättringsbehov för att miljökvalitetsnormerna skall efterföljas.

Enligt de åtgärdsprogram som Vattenmyndigheterna framtagit för ytvattenförekomsten finns ett antal möjliga åtgärder listade. En sådan möjlig åtgärd är förbättrade dagvattenåtgärder genom tillsyn och fysisk planering inom Västerviks kommun. Andra åtgärder som lyfts är planering av infiltrationsdammar och våtmarker för en minskning av näringsbelastning.

Naturliga avrinningsområden

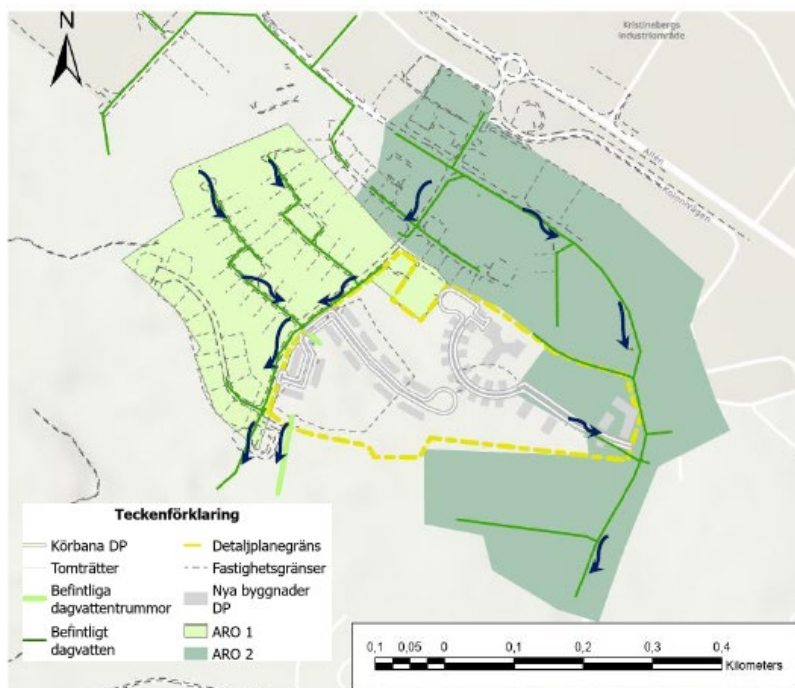
Vid långvarig nederbörd och intensiva nederbördsscenarioer sker all avvattningsområden i området ytledes. Avrinningsområden för den naturliga avrinningen i aktuellt planområde framgår av figur 25.



FIGUR 25: Aktuella naturliga avrinningsområden. Blå pilar avser flödesriktningen för ytvavrinningen inom avrinningsområdena.

Tekniska avrinningsområden

Dagvattennätet i befintlig bebyggelse kring Västervik 3:113 har ett upptagningsområde på uppskattningsvis 9,6 ha från ett angränsande industriområde samt från bostadsområdet Didrikslund, beläget strax väster om aktuellt planområde. Dagvattennätet närmast fastigheterna Jättegrytan 1,2 och 3 har ett upptagningsområde på ca 18 ha som avvattnar bebyggelse och industriområden öster om aktuellt planområde, enligt den omfattning som ges av figur 26. Flödesriktningen i dagvattenledningarna framgår av blå pilar i figur 26.



FIGUR 26: Tekniska avrinningsområden för VME's ledningar i området. Mörkblå pilar avser flödesriktningen i dagvattennät samt dagvattentrummor.

Översvämningsrisker

Dagvattennätet utmed Vattentornsvägen är drabbat av dämningrisker, vilket konstaterades i samband med en dagvattenutredning samt hydraulisk modellering som Tyréns tog fram under 2021. Utredningen identifierade även fördröjningsvolymerna som behövdes hanteras nedströms detalj i syfte att avlasta befintliga avvattningsanläggningar med utlopp i Kvännaren.

Det ledningsnät som analyserades i modellutredningen framgår av figur 27 nedan. En dämningrisk som identifierades avser ett dagvattenutlopp från Vattentornsvägen vars läge är inringat i figuren. Mottagande område nedströms Vattentornsvägen utgörs av en promenadstig utan avvattnings teknisk anläggning för att avleda dagvattenflöden. Nedströms områden i förhållande till planområdet karakteriseras av dikessystem med icke-sammanhängande ledningar och trummor.



FIGUR 27: Dagvattennät som tidigare utretts med påvisade risker för dämning. Markerat utlopp har varit föremål för studerad dämningrisk i utloppsläge vid Vattentornsvägen framgår av svart cirkel.

Åtgärdsförslag

Dagvattenlösningar i aktuell detaljplan syftar till att avleda, rena och fördröja dimensionerande dagvattenflöden från aktuell detaljplan. Befintlig flödesväg genom planområdet föreslås anpassas i sin höjdsättning och utformning i syfte att både utgöra en samlad fördröjning för detaljplanens dagvatten, samt utjämna skyfall. En översikt över planerade dagvattenåtgärder samt blågröna strukturer inom detaljplanen framgår av figur 28 nedan.

Utifrån justeringar av planförslaget under processens gång kommer kartbilden att justeras, men principerna kommer att vara desamma där flödesriktningarna anpassas för att skapa ett flöde ut mot den anlagda vattenytan och utjämningsdikena i sydvästra delen av planområdet för att där kunna fördröjas och utjämna flödet av vatten.



Teckenförklaring

Körbana DP	Detaljplanegräns	Översvämningsyta
Tomträtter	Mittfåra dike	Fastighetsgränser
Befintliga dagvattentrummor	Permanent vattenyta	Översilningsyta
Befintligt dagvatten	Utjämningsdike	Nya byggnader DP
Flödesriktning ytvatten	Möjliga intagsbrunnar	Flödesriktning i ledningar/trummor
Möjliga utloppslägen		
Dämmen		

FIGUR 28: Översikt på föreslagen dag- och ytvattenhantering inom planområdet. Kartbilden visar ett äldre skissförslag.

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.

El, tele, fiber

Transformatorstation som ligger strax öster om planområdet kommer troligtvis att behöva byggas ut för att försörja området framtida behov.

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”. Val av avfallssystem kommer att bestämmas i samråd med Västervik Miljö & Energi AB.

PLANENS KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa 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 detaljplanarbetet. 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

Nollalternativet innebär fortsatt markanvändning som det ser ut idag enligt gällande detaljplan. Det innebär att Västervik 3:133 fortsatt skulle vara ett naturområde. Det innebär också att befintliga byggrätter på Jättegrytan 1 och 4 kan utnyttjas för att uppföra bostäder i två våningar samt att handels-/affärslokal i en våning tillåts att uppföras på Jättegrytan 3. Ett befintligt servitut till förmån för Jättegrytan 1 och 4 tillåter brukare av dessa fastigheter att ta sig över Jättegrytan 2, på Grytstigen. Vidare tillåts en parkeringsyta att uppföras i västra delen av planområdet, längs med Vattentornsvägen. Nollalternativet innebär att planområdet kan byggas ut enligt gällande detaljplan.

Utbyggnadsalternativ

Ett utbyggnadsalternativ hade varit att endast planlägga den västra delen av planområdet och behålla den gällande detaljplanen för Jättegrytan 1,2,3 och 4. Det skulle innebära en lägre bebyggelse på Jättegrytan 1, 3 och 4. Omfattningen skulle också bli mindre med färre antal möjlig bostäder. Jättegrytan 1,3 och 4 har under 30 års tid varit planlagda för bostads- respektive handelsändamål men förblivit obebyggda. Detta till stor del för att ringa omfattningen och relativt låga antalet bostäder i kombination med de investeringar i infrastruktur som ändå måste göras har resulterat till att det inte är ekonomiskt genomförbart att bebygga fastigheterna med sådan låg exploateringsgrad.

Lokaliseringsalternativ

ÖP:n pekar ut området som tätortsområde, vilket möjliggör för fortsatt utveckling av området. Området ligger också omgivet av bebyggelse, vilket gör att lokaliseringen till just detta område för förtätning av tätorten är väl avägd.

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.

Fastighetsägare

Jättegrytan 1,3 och 4, som idag är kommunägda, kommer att övergå i privatägo via försäljning enligt tecknat markanvisningsavtal. Vid fastighetsreglering kommer delar av Jättegrytan 1 och 4 övergå till den kommunägda stamfastigheten Västervik 3:1. Den del av Jättegrytan 2 som idag utgör Grytstigen, som idag är privatägd, kommer att övergå till den kommunägda Västervik 3:1 med syfte att kommunen ska ta över som huvudman för hela Grytstigen och dess föreslagna förlängning samt tillhörande gång- och cykelvägar.

Del av Västervik 3:113, som idag är privatägd, kommer att övergå till Västervik 3:1 och del av Västervik 3:1 kommer att övergå till Västervik 3:113. Det i syfte att reglera så att föreslagen allmän platsmark inryms i den kommunala stamfastigheten och kvartersmark för bostäder inryms i Västervik 3:113.

Del av Jättegrytan 2, idag privatägd, kommer att övergå till Västervik 3:1, för att tillskapa en gata med kommunalt huvudmannaskap, Grytstigen. Jättegrytan klyvs då i två delar där en befintlig parkeringsyta som ligger tväreställd mot Grytstigen i sydöstra delen av fastigheten avskiljs från resterande del av fastigheten med en allmän gata mellan. Jättegrytan 2 har ett arrendeavtal med kommunen för att nyttja den del av Västervik 3:1 som ligger i direkt anslutning till södra sidan av Grytstigen för parkering. Arrendeavtalet kommer att, innan detaljplanen antagits, sägas upp.

Kommunen avser att lösa in den del av fastigheten där gatan ligger samt att tillskapa yta med möjlighet för ägaren till Jättegrytan 2 att köpa till av kommunen för att lösa sophantering på egen fastighet och även ersättningsparkeringar vid behov.

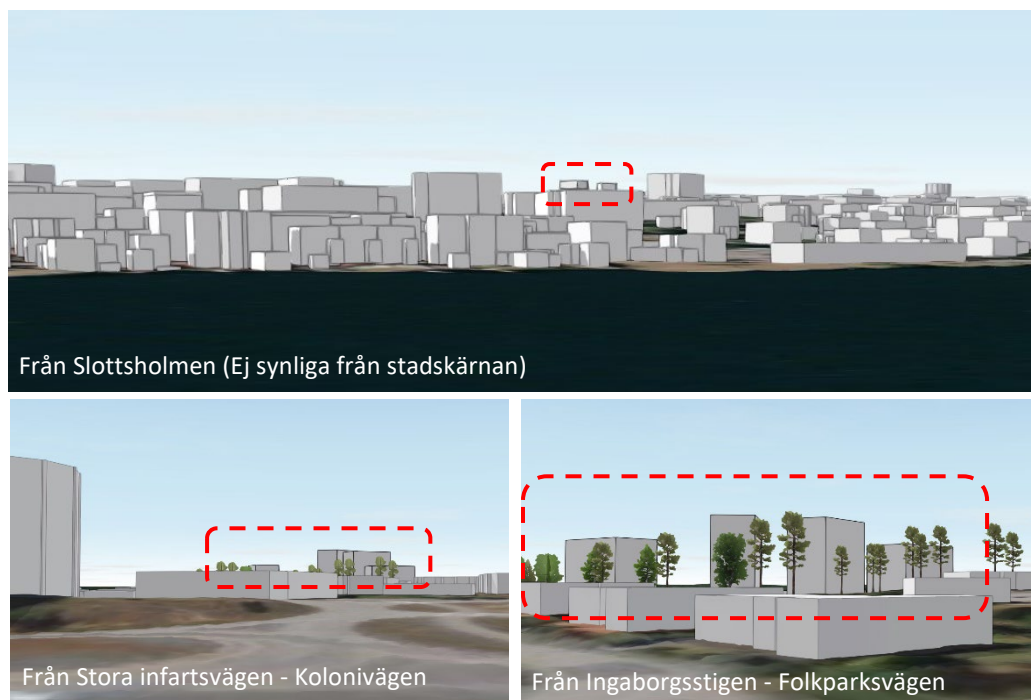
Grytstigen behöver ha ett kommunalt huvudmannaskap för att möjliggöra en lämplig tillfart för exploateringen av fastigheterna Jättegrytan 1 och 4 och ge kommunen full rådighet över den utbyggda kommunala infrastruktur som anläggs i samband med exploateringen.

Del av Västervik 3:1, som dag är kommunägd stamfastighet kommer att övergå till Västervik 3:72 för att möjliggöra tillfart till allmän väg.

För att få en mer hållbar utveckling och nyttja befintlig teknisk infrastruktur är förtätning vanligt i centrala delar av en stad. Som boende kan detta upplevs som olägenhet till följd av ökad insyn, skuggning och förlorad utsikt. Planförslaget har tagit hänsyn till kringboende gällande hur mycket som få exploateras och valt placering med hänsyn till intilliggande fastigheter med naturmark och träd som buffert.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras då framför allt de föreslagna höga husen i norra delen av planområdet når över trädtopparna. En volymstudie med fotomontage har gjorts för att avgöra påverkan på stadsiluetten när man befinner sig i stadskärnan. Området ligger då på sådant avstånd att den nya höga bebyggelsen inte upplevs som uppstickande. På närmre håll kommer självklart landskapsbilden påverkas mer, men syftet med den placering och trappning av de höga husen, som planförslaget medger, är att husen inte ska upplevas som en solid volym utan i stället som enskilda byggnadskroppar som är förskjutna gentemot varandra, i så många riktningar och blickfång som möjligt.



FIGUR 29: Ny bebyggelse sedd från olika platser inom tätorten. Observera att denna modell endast visar "klossar" med maximal nockhöjd för att illustrera volymen. Se avsnittet *Gestaltning* för tänkt utformning av bebyggelsen.

Även i andra delar av planområdet påverkas landskapsbilden. Längs Grytstigen föreslås högre bebyggelse än vad som finns i området idag. Med placering av gavlar mot gatan och med byggrätter som är förskjutna från Grytstigen och bebyggelsen norr om den bedöms påverkan minska.

I västra delen av planområdet, den del som främst idag används som gångstråk och till viss del lektytor, blir påverkan framför allt att ny bebyggelse tillkommer över huvud taget. Bebyggelsen föreslås koncentreras i mindre områden för att på så sätt spara ut mellanrum och buffertzoner med naturmark mellan kvartersmarken.

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, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljö kvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. Miljö kvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten, där det sistnämnda inte är relevant för planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Mot bakgrund av de åtgärdsförslag som redovisats av VISS för uppsatta miljö kvalitetsnormer i förvaltningscykel 3, hade infiltrationsanläggningar som torra dammar kunnat bidra till erforderlig rening av näringsämnen. Till följd av det låga jorddjupet till berg bedöms infiltrationsmöjligheterna vara begränsade i området. Rening möjliggörs i större utsträckning med hjälp av fastläggning av utpekade föroreningar i gräsbeklädda diken, samt via sedimentation i en blågrön anläggning. I utredningen karakteriseras detta av en översvämningsyta med en permanent vattenyta i lågpunktsområdet i södra planområdet. Den permanenta vattenytan, kan i egenskap av att utformas som en våt damm, rena upp till hälften av alla lösta näringsämnen, samt en hög andel av utpekade tungmetallsföroreningar.

Mot bakgrund av recipientens känslighet gällande näringsämnen, är det särskilt viktigt att lösningar tillämpas som kan bidra till en hög reduktion av fosfor och kväveämnen. Rekommenderade lösningar föreslås anpassas i anläggningsskedet i val av material och höjdsättning.

Med hänsyn till ovan förutsättningar bedöms det finnas goda förutsättningar att uppnå en rening som överensstämmer med övrig dagvattenkvalité i omgivande bebyggelse. Sammantaget bedöms en kombination av föreslagna öppna dagvattenlösningar ha en gynnsam reningseffekt på dagvattenkvaliteten i området.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Då det är bostäder som planläggs för antas planen inte ge negativ påverkan på MKN för luft.

Miljö kvalitetsnormer för buller

I och med planen kommer trafiken att öka. Trafikökningen får dock antas vara så ringa att den inte påverkar MKN för buller negativt.

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.

Planförslaget möjliggör en förtätning av tätorten där nya centralt belägna bostäder skapas. De föreslagna bostäderna har nära till kommersiell och offentlig service och bidrar således till ett utökat serviceunderlag som även gagnar kringliggande bebyggelse. En stor del av kringliggande bebyggelse består av friliggande villor och nybyggnation av radhus och mindre flerbostadshus bidrar till i diversitet i bebyggelsen inom bostadsområdet. En stor del av de föreslagna bostäderna består av lägenheter och ger en ökad mångfald till de närliggande villorna.

Planförslaget skapar också möjlighet till att utveckla utemiljön kring den nya och befintliga bebyggelsen, vilket också kommer hela stadsdelen till gagn. Och en upprustning och uppgradering av den allmänna platsmarken med till exempel en utökad lekplats och aktivitetsyta med spontanidrottsplats, pedagogiskt utformade fördröjnings- och översvämningbara torrdammar, gångstigar, rastplatser med mera innebär stora positiva konsekvenser för både den närliggande skolan och närområdet.

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.

Planens genomförande påverkar barn och unga då ett naturområde som idag delvis används av barn och ungdomar tas i anspråk för ny bebyggelse.

Inom planområdet planeras för bostäder och det är rimligt att tänka att det kommer bo barn i området. I och med planbestämmelser om maximal byggnadsarea säkerställs att all mark inte kan bebyggas. Utformningen med begränsade områden med kvartersmark med allmän platsmark mellan ger förutsättningar för att varierande gårdsmiljöer både inom kvartersmark och inom naturområdena skapas inom planområdet. Det finns goda möjligheter att tillskapa gårdar som innehåller inslag av lek, aktivitet och rekreation som kan skapa goda förutsättningar för barns hälsa och välbefinnande.

Planförslaget skapar förutsättningar för nya gång- och cykelvägar inom och genom planområdet för att koppla ihop med Västerviks befintliga gång- och cykelnät, vilket bidrar till en säkrare miljö för barnen att röra sig till och från området. Trafiksäkerheten är alltid viktig, och särskilt för barn då trafikmognaden behöver byggas upp. Möjlighet till säkra kopplingar gör det möjligt för barn att bygga upp sin självständighet genom rörelsefrihet och möjlighet att ta sig själv till olika aktiviteter och målpunkter.

Att bygga med en annan och kompletterande typologi än de villa- och radhusområden som finns runt omkring planområdet är positivt ur ett socialt hållbart perspektiv. Det kan ge möjlighet för en större blandning av socioekonomisk bakgrund, vilket är positivt.

Ett nollalternativ i detta fall hade varit att inga bostäder byggs och att naturområdet i västra delen av planområdet finns kvar. Det hade inneburit att gångstigar och naturmiljön som finns idag hade varit oförändrad. Samtidigt hade trafiksituationen inte förbättrats och det hade inte skapat möjlighet för fler barnfamiljer att bo i området i en typologi som kompletterar villaområdena söder och norr om planområdet. Den positiva effekten som det kan ge hade inte varit möjlig i samma utsträckning.

Sammanfattningsvis anser kommunen att planförslaget tillsammans med andra pågående planer i närområdet har fler positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv än om det inte genomförs. Trafiksäkerheten ökar, möjlighet till större socioekonomisk diversitet ökar och det finns goda möjligheter att skapa bra gårdsmiljöer ur ett barnperspektiv. Dock är det viktigt att jobba aktivt med utformningen av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Trygghet och jämställdhet

Detaljplanen redovisar ett område som i huvudsak innehåller bostäder samt centrum och vård. Områdets läge i staden innebär att utbudet av service är relativt lågt i eller nära planområdet. Bilberoendet får antas bli relativt högt. Samtidigt är det viktigt att hitta kollektiva lösningar för transport och service. Närhet till kollektivtrafik och ett utbyggt gång- och cykelnätverk är faktorer som kan öka trygghet och jämställdhet.

Det finns olika strategier för att uppnå jämställdhet. I Sverige är jämställdhetsintegrering den huvudsakliga strategin, som innebär att jämställdhet ska genomsyra hela verksamheten på alla nivåer, även där beslut fattas. Jämställdhetsintegrering kräver att man systematiskt synliggör och analyserar förhållanden och villkor för kvinnor och män. Varje fråga som berör individer ska prövas ur ett jämställdhetsperspektiv och konsekvenserna av hur förslag kan tänkas utfalla för kvinnor och män, flickor och pojkar ska analyseras.

Planförslaget möjliggör för fler boendeanternativ och upplåtelseformer i området som kan locka fler målgrupper och potentiellt ge en mer diversifierad befolkningsstruktur. Olika storlek på bostadslägenheter och gör bostadsområdet attraktivt för fler blivande inneboende. Möjligheten att kunna utnyttja närheten både till centrum, naturområden samt vattenkontakt utan att behöva ta sig långa sträckor bidrar till att skapa en attraktiv stadsdel. Platsen kan upplevas som tryggare då det framöver kommer vara en betydligt större rörelse där. Ljus från lampor på innergårdar, gångstråk, från byggnaderna och fönsterna gör att den tidigare mörka delen av stadsdelen blir ljusare och har fasader med "ögon" vilket gör upplevelsen tryggare att färdas längs Grytstigen och Folkparksvägen till fots eller cykel.

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.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2019-03-11, 2021-11-11
Samråd	Q2 2023
Granskning	Q4 2023
Antagande	Q1 2024
Laga kraft	Q1 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader 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

Inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt för allmän platsmark.

Kommunen är ansvarig för uppförande och drift av anläggningar inom allmän platsmark såsom dagvattenanläggningar, fördröjnings- och svackdiken, gång- och cykelvägar samt gator.

Kommunen är ansvarig för drift av befintliga anläggningar inom allmän platsmark.

Västervik Miljö & Energi AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. De upprättar förbindelsepunkter för VA.

Ansvar för dagvattenanläggning och körvägar på kvartersmark ligger på enskilt huvudmannaskap.

Exploatören har ansvar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark samt om det anges något i markanvisningsavtalet.

Exploatören ansvarar för anpassning av tillfartsvägar så att räddningsfordon vid behov ska kunna nyttja den.

Avtal m.m.

Fastigheterna Jättegrytan 1,3 och 4 samt kvartersmarken inom planområdet på del av fastigheten Västervik 3:1 har anvisats Hellersborgs Fastighetsutveckling AB, exploatören, genom markanvisningsavtal. Syftet med markanvisningsavtalet är att reglera villkor och förutsättningar för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Jättegrytan.

Med markanvisning avses i detta avtal en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om ensamrätt för exploatören att under nedan föreskrivna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av fastigheterna Jättegrytan 1,3 och 4 samt del av fastigheten Västervik 3:1.

Markanvisningen av kommunal mark omfattar cirka 30 000 m² mark som avses planeras i huvudsak för bostadsändamål.

Överlåtelsehandling för den kvartersmark Hellersborgs Fastighetsutveckling AB ska förvärva tecknas innan detaljplanens antagande. Köpebrev upprättas innan tillträde/byggstart.

För genomförande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören före antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat kostnadsfördelningar för genomförandet av detaljplanen, erläggande av exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Avtalet ska i huvudsak reglera frågor gällande ansvarsfördelning, fastighetsreglering, ersättning för mark planlagd som kvartersmark samt allmän platsmark.

Ägar- /koncernbolag till Hellersborgs Fastighetsutveckling AB bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande.

Markreservat

Ett markreservat till förmån för en ledningsrätt finns i planområdets norra och centrala del. Markreservatet, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, begränsar kvartersmarken på en yta där byggnader inte får uppföras.

FASTIGHETSÄGANDEN

Fastighetsägande

Västerviks kommun äger fastigheterna Västervik 3:1, Jättegrytan 1,3 och 4.

Hellersborgs Fastighetsutveckling AB äger fastigheten Västervik 3:113.

Fastigheterna Jättegrytan 2 och Västervik 3:72 är privatägda.

Fastighetsbildning

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda gemensamhetsanläggningar eller upplåta ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

För gemensamma anläggningar finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar. Berörda fastighetsägare blir då gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Möjliga gemensamhetsanläggningar kan utgöras av gårdsmiljö, parkering, komplementbyggnad, miljöhus, lekplats, dagvattenhantering mm.

Grytstigen, inklusive tillkommande sträckning, samt ny gata i västra delen av planområdet avses bli lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inklusive kostnad för markinlösen.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för tillskapande av fastigheter inom förvärvad kvartersmark. Exploatören ansvarar på motsvarande sätt för eventuellt bildande av marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Kommunen ska i egenskap av angränsande fastighetsägare biträda sådan ansökan där så erfordras.

Exploatören initierar också övriga nödvändiga fastighetsbildningar inom planområdet och svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader, enligt markanvisningsavtal.

Blivande allmän platsmark inom Västervik 3: 113 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet, Västervik 3: 1. Överenskommelse om fastighetsreglering upprättas efter utförd slutbesiktning av ny dagvattendamm. Exploatören bekostar fastighetsbildningen. Ersättning för marköverföringen

hanteras i prissättningen för exploatörens förvärv av del av Västervik 3: 1 enligt markanvisningsavtalet. Någon ersättning ska därför ej utgå vid överenskommelse om fastighetsreglering.

Servitut

Ett befintligt servitut till förmån för Jättegrytan 1 och 4 belastar Jättegrytan 2.

Detaljplanen medger anslutning till Jättegrytan 1 och 4 med allmän platsmark Gata vilket gör att servitutet inte längre behövs. I samband med fastighetsförrättning och -reglering av fastigheterna Jättegrytan 1 och 4 bör servitutet upphävas.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med U₁ på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

En befintlig ledningsrätt för allmänna va-ledningar belastar fastigheten Jättegrytan 2. Ledningsrätten avses ligga kvar oförändrad även efter ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Jättegrytan 1,3 och 4, som idag är kommunägda, kommer att övergå i privatägo via försäljning enligt tecknat markanvisningsavtal. Vid fastighetsreglering kommer delar av Jättegrytan 1 och 4 övergå till den kommunägda stamfastigheten Västervik 3:1. Den del av Jättegrytan 2 som idag utgör Grytstigen, som idag är privatägd, kommer att övergå till den kommunägda Västervik 3:1 med syfte att kommunen ska ta över som huvudman för hela Grytstigen och dess föreslagna förlängning samt tillhörande gång- och cykelvägar.



FIGUR 30: Den blivande utbredningen av Jättegrytan 1 visas i rött. Gröna områden tillfaller Västervik 3:1 och blå områden tillkommer från Jättegrytan 2.



FIGUR 31: Den blivande utbredningen av Jättegrytan 3 visas i rött. Blå områden tillkommer från Västervik 3:1.



FIGUR 32: Den blivande utbredningen av Jättegrytan 4 visas i rött. Gröna områden tillfaller Jättegrytan 1 samt Västervik 3:1.

Del av Västervik 3:113, som idag är privatägd, kommer att övergå till Västervik 3:1 och del av Västervik 3:1 kommer att övergå till Västervik 3:113. Det i syfte att reglera så att föreslagen allmän platsmark inryms i den kommunala stamfastigheten och kvartersmark för bostäder inryms i Västervik 3:113.



FIGUR 33: Den blivande utbredningen av Västervik 3:113 visas i rött. Gröna områden tillfaller Västervik 3:1 och blå områden tillkommer från Västervik 3:1.

Del av Västervik 3:1, som dag är kommunägd stamfastighet kommer att övergå till Västervik 3:72 för att möjliggöra tillfart till allmän väg.



FIGUR 34: Den blivande utbredningen av Västervik 3:1 visas i rött. Blå områden tillkommer från Västervik 3:1.

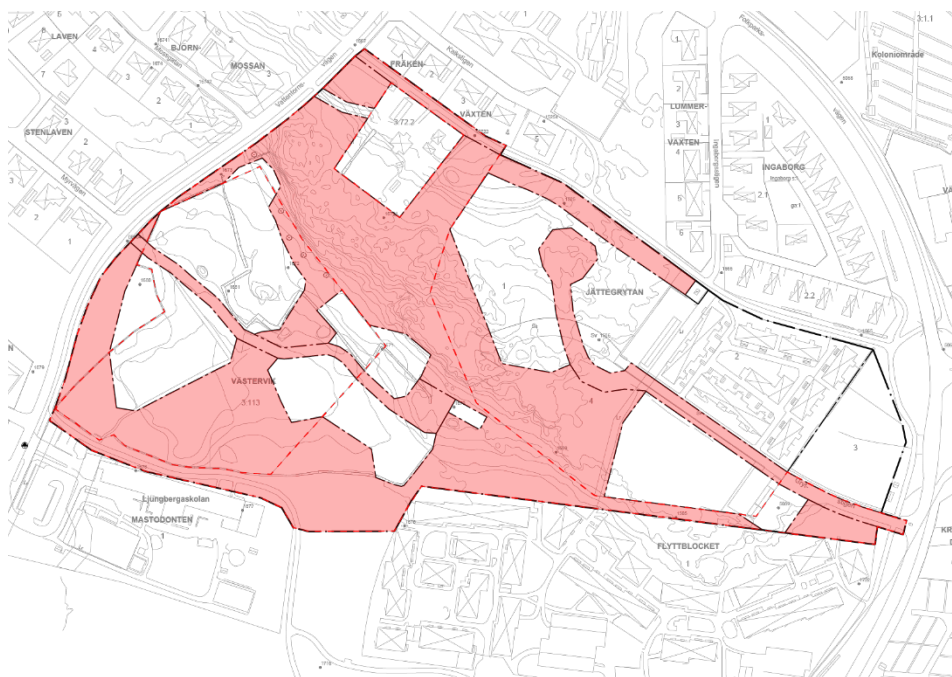
Del av Jättegrytan 2, idag privatägd, kommer att övergå till Västervik 3:1, för att tillskapa en gata med kommunalt huvudmannaskap, Grytstigen. Jättegrytan klyvs då i två delar där en befintlig parkeringsyta som ligger tväreställd mot Grytstigen i sydöstra delen av fastigheten avskiljs från resterande del av fastigheten med en allmän gata mellan. Jättegrytan 2 har ett arrendeavtal med kommunen för att nyttja den del av Västervik 3:1 som ligger i direkt anslutning till södra sidan av Grytstigen för parkering. Arrendeavtalet kommer att, innan detaljplanen antagits, sägas upp.



FIGUR 35: Den blivande utbredningen av Jättegrytan 2 visas i rött. Gröna områden tillfaller Västervik 3:1.

Kommunen avser att lösa in den del av fastigheten där gatan ligger samt att tillskapa yta med möjlighet för ägaren till Jättegrytan 2 att köpa till av kommunen för att lösa sophantering på egen fastighet och även ersättningsparkeringar vid behov.

Detaljplanens genomförande innebär större förändringar av den kommunala stamfastigheten Västervik 3:1 inom planområdet. Som ovan beskrivits kommer del av Västervik 3:113, som idag är privatägd, att övergå till Västervik 3:1 och del av Västervik 3:1 kommer att övergå till Västervik 3:113. Det i syfte att reglera så att föreslagen allmän platsmark inryms i den kommunala stamfastigheten och kvartersmark för bostäder inryms i Västervik 3:113. Vidare övergår delar av Jättegrytan 1 och 4, planlagt som kvartersmark för bostäder i gällande plan, till Västervik 3:1 och regleras som allmän platsmark natur. Den del av Jättegrytan som idag utgör gatan Grytstigen övergår till Västervik 3:1 för att säkerställa gatan med kommunalt huvudmannaskap. Mindre delar av Västervik 3:1 övergår till Västervik 3:72 samt Jättegrytan 3 och regleras då som kvartersmark för bostäder.



FIGUR 36: Den blivande utbredningen av Västervik 3:1 visas i rött och den röda streckade linjen är den ursprungliga utbredning inom planområdet.



FIGUR 37: Gröna områden tillfaller Västervik 3:113 och Västervik 3:72. Blå områden tillkommer till Västervik 3:1 från Västervik 3:113, Jättegrytan 1 samt Jättegrytan 4. Den röda streckade linjen är fastighetens ursprungliga utbredning inom planområdet.

Ändrad markanvändning redovisas nedan:

Fastighetsförteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av DP
Del av Västervik 3:1	Natur	Bostäder
Västervik 3:113	Natur	Bostäder
Jättegrytan 1	Bostäder	Natur
Jättegrytan 2	Bostäder	Gata
Jättegrytan 3	Handel	B, C, D
Jättegrytan 4	Bostäder	Natur

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Utbyggnad av allmännyttig teknisk försörjning på allmän platsmark byggs ut och bekostas enligt exploateringsavtal. Ledningar byggs ut och bekostas av respektive ledningsägare.

Allmänna platser

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark inom planområdet.

Gator, parkering

Gator och gc-vägar inom allmän platsmark är kommunen huvudman för och ansvarar för byggnation, drift och underhåll.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggnation, drift och underhåll inom kvartersmark.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på varje fastighet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen ansvarar för att dagvatten inom allmän platsmark (naturmark) omhändertas.

Se mer under avsnittet Teknisk försörjning.

Brandskydd

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon medför krav på lokalgator och anslutningsgator. Utrustning för livräddning och brandsläckning ska inte behöva bäras längre än 50 m.

Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

Om räddningstjänsten ska utgöra den andra utrymningsvägen från lägenheter och byggnadens höjd kräver utrymning via höjdfordon ska en räddningsväg med uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon anordnas.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa. Se riktlinje för dimensionering av brandvattensystem.

Brandskyddet ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

Radon

Enligt utförda mätningar uppgår markradonhalten i området till mellan 5-18kBq/m³. De uppmätta halterna tyder på att marken kan klassas som låg- till normalradonmark.

Enligt Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) ska byggnader som uppförs på låg- och normalradonmark ges ett radonskyddat utförande. Fyllningsmaterial som utlägges under planerade byggnader ska uppfylla kraven för normalradon vid radonskyddande utförande.

Tekniska utredningar

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

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.

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Peter Gustafsson/Hellersborgs Fastighetsutveckling AB och Västerviks kommun. Enligt detta betalar Peter Gustafsson/Hellersborgs Fastighetsutveckling AB en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Anslutningsavgifter

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

- VA
- EL
- Fiber

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas exploatören.

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

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderlig markmiljöundersökning. Området ska saneras ner till känslig markanvändning för bostadsändamål om så behövs. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav.

Vid upptäckt av förorenade massor ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kapitel 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Om grävning i förorenade massor ska äga rum ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat.

Gabriel Helgesson, planarkitekt
Sara Dolk, Stadsarkitekt
Lars Kåremyr, Miljöchef
Susanne Martinsson, Miljö
Pia Sjöholm, samordnare VME
Ann-Sofie Pettersson, Kulturenheten
Mattias Pettersson, Kommunekolog
Christer Ramström, Trafikingenjör
Sofie Brorsson Candia, Bygglov
Jacob Dahlquist, Räddningstjänster
Rickard Ljunggren, Mark- och exploatering

Sofie Björnberg, Tyréns
Sima Abdollahi, Tyréns
Rebecca Skånhammar, Tyréns

Plankonsult, Krook & Tjäder
Emil Berger
Planförfattare, planarkitekt

Kommunstyrelsens förvaltning
Johan Delvert
Planarkitekt