



VÄSTERVIKS  
KOMMUN

**Kommunstyrelsens förvaltning**

Enheten för samhällsbyggnad

Upprättad 2020-04-26

Revidering 2020-07-05

Planarkitekt  
Marcus Åberg  
0490- 25 40 64  
marcus.aberg@vastervik.se

ANTAGANDE: KS 2020-08-24

LAGA KRAFT: 2020-09-18

DETALJPLAN NR: C352

DNR: 2020/181-214



## **Ändring av detaljplan för MULLSKOPAN 1 & 2, samt del av Västervik 3:1**

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län



## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Gällande detaljplan 2010-05-06
- Tillägg/ändring av planbestämmelserna samt plan- och genomförandebeskrivning, 2020-03-26

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Fastighetsförteckning,
- Undersökning av betydande miljöpåverkan,

**Handlingarna läses tillsammans med planhandlingarna  
för gällande detaljplan Dnr: C 320**

Plankarta, laga kraft 2010-05-06

Plan- och genomförandebeskrivning, laga kraft 2010-05-06

## TILLÄGG/ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSERNA

Om en detaljplan behöver kompletteras eller ändras men huvudsyftet fortfarande är detsamma går det att tillämpa "ändring av detaljplan". Bestämmelser kan då läggas till, ändras och tas bort. De ursprungliga planhandlingarna gäller fortfarande och ska läsas tillsammans med tillkommande ändringar.

### ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen är att möjliggöra en bostadsbyggnation som är anpassad till dagens behov och efterfrågan. Ändringen innebär att en utökad byggrätt föreslås, modernisering av planbestämmelserna punktprickad mark samt korsmark.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig detaljplan från 2010-05-06 beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna.

*Underliggande detaljplan för Mullskopan 1 och 2 samt del av Västervik 3:1, gäller jämsides denna ändring.*

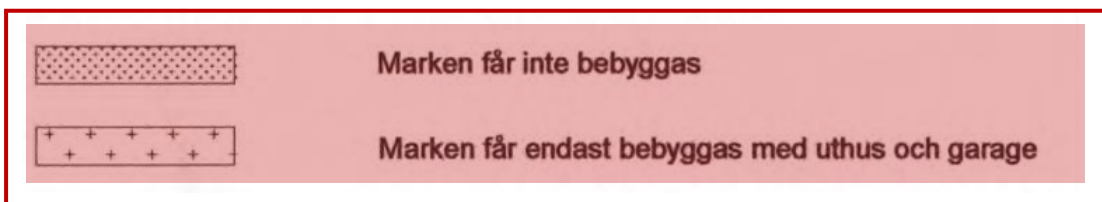
*Nedan redovisas bestämmelser som stryks och bestämmelser som läggs till samt ett ställningstagande över hur kommunen resonerat kring ändringen.*

 Bestämmeelse som utgår ur planhandlingar.



## Begränsning av markens utnyttande

Ändringen gäller för hela plankartan



### Ny bestämmelse:

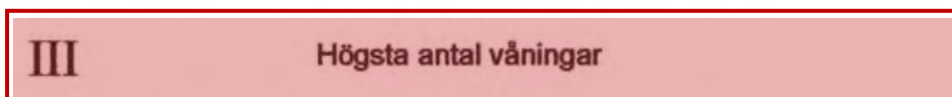
- Byggnad får inte uppföras
- Marken får med undantag av uthus, garage, komplementbyggnad eller miljöhus inte förses med byggnad

**Ställningstagande:** Prickmarkens syfte är att styra vart en byggnad inte får ligga samt att skydda träd som finns inom fastigheten. En modernare bestämmelse tillåter en bättre anpassning till dagens krav.

En ändring av den korsprickade markens bestämmelse görs för att möta dagens och framtidens behov av funktioner och utformning som kan komma att krävas för exempelvis miljöhus eller cykelhus.

## Bestämmelser för utnyttandegrad

Ändringen gäller endast för den del som har markanvändningen B (bostad).



### Ny bestämmelse:

- Högsta totalhöjd 20 meter inom markanvändning B - bostäder

**Ställningstagande:** Benämning antal våningar har Boverket haft synpunkter på eftersom det är svårt att beskriva vilken höjd en våning ska ha. Därför föreslås en ny bestämmelse som avser totalhöjd inom markanvändningsområdet för bostäder. En totalhöjd om 20 meter föreslås, vilket uppskattas motsvara mellan 6-7 våningar. Området bedöms kunna tåla en högre byggnadshöjd än vad som är satt i gällande detaljplan.



## TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### PLANDATA

---

#### Areal

Planområdet omfattar knappt 2,5 ha.

#### Lägesbestämning

Området ligger i centrala Västervik med stadskärnan ca 800 meter bort. Till Gamlebyviken är det knappt 700 meter. I närområdet finns både kommunal och kommersiell service, närhet till kollektivtrafik och vårdcentral.



Planområdets läge i Västervik tätort

Närområdet består av blandade bostadsformer med villor och flerbostadshus, men även mindre industrier och verksamheter. Majoriteten av bostäderna är byggda under 1960- och 90- talet. Husen som är byggda är av stor variation i utseende med inspiration från olika tidsepoker.



Planområdet till vänster i bild, villabebyggelse och flerbostadshus i angränsande kvarter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

---

### Översiktsplan

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer som visar på Västerviks kommuns viljeinriktning.

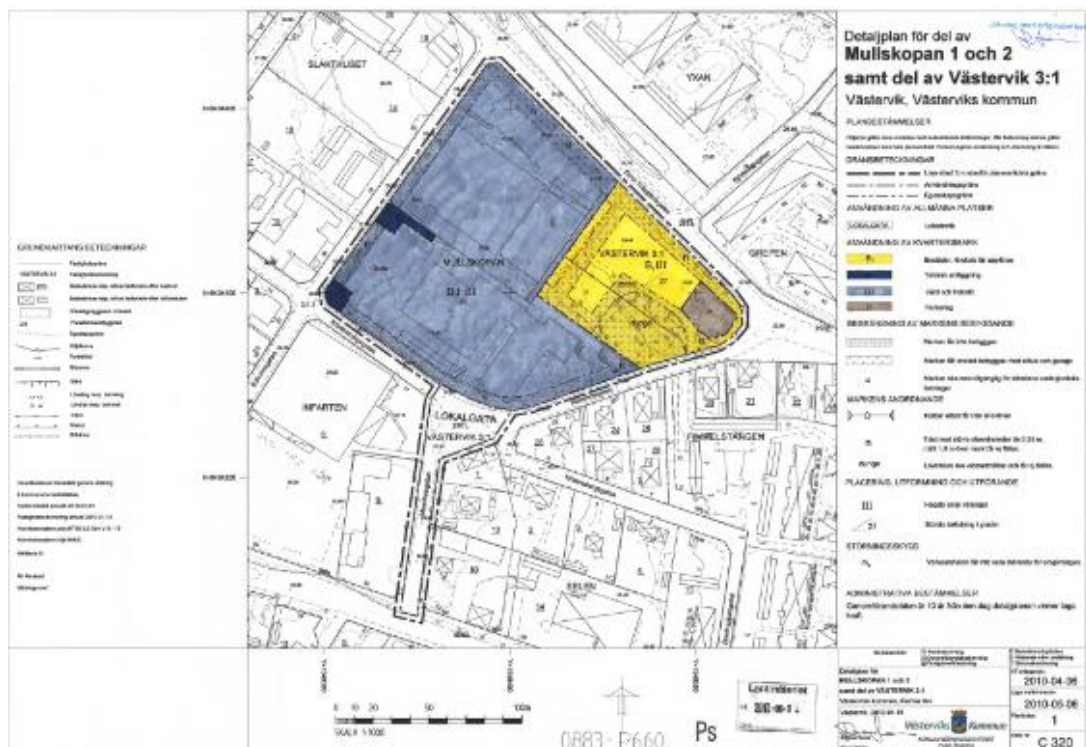
Ställningstagande i översiktsplanen är att utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar. Bebyggelsen ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning. Förslaget visar på en förtätning och förädling av platsen, upplåtelseformen är i flerfamiljshusspannet och anses bidra till en mångfald inom området.

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. Utredningsområdet ligger nära stadskärnan och kommunalservice i form av skola och vårdcentral ligger inom 500 meter från utredningsområdet. Kollektivtrafik finns i direktanslutning till planområdet genom lokaltrafiken. Ca 400 meter bort finns närmaste busshållplats för regionalbussar.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 2010-05-06. Planens syfte är att för fastigheterna Mullskopan 1 och 2 medge ändamål för vård och industri. Riktlinje för verksamheter inom industri är att de inte får vara störande eller kräva skyddsavstånd till omgivningen. För del av Västervik 3:1 är syftet att medge flerbostadshus med möjlighet till förskola. Inom del av Mullskopan 1 och del av Västervik 3:1 finns en dunge med blandad lövskog som ska sparas då den är av stort värde för eventuell förskoleverksamhet och grönområde för eventuell bostadsbebyggelse. Dungen skyddas genom bestämmelse om att träd inte får fällas. Ekar

av viss storlek inom större delen av detaljplanen skyddas genom en bestämmelse om att träd med större stamdiameter än 0,35 m, mätt 1,0 m över mark inte får fällas.



Gällande detaljplan för planområdet

### Riksintressen

Inga riksintressen bedöms påverkas av en ändring av detaljplanen.

### Strandskydd

Inte aktuellt i denna plan.

### Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2020-04-20 KS § 155 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ändra befintlig detaljplan.

### Planförfarande

Planen hanteras enligt standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

### Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att ändringen inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.



### **Ställningstagande**

Området ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse med utbyggd infrastruktur, närhet till staden och kommunal service i form av barnomsorg och sjukvård. Inriktningen i översiktsplanen är att bygga staden inåt genom förtätning och komplettera bebyggelse inom befintliga strukturer. Området får anses bidra till en hållbar utveckling genom en sammanhållen stadsstruktur där korta avstånd möjliggör ett hållbart resande. Enheten för samhällsbyggnad anser att en byggnad som tillåts växa på höjden där det är möjligt bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande och för en högre befolkningsdensitet vilket ger ett bättre underlag för bland annat kommunal service och kommersiellt utbud. I närområdet finns flera detaljplaner som tillåter byggnader om 6 våningar som idag är byggd. En samlad bedömning är att områdets karaktär inte kommer förvanskas av en byggnad som föreslås i ändringen.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

---

Ingen ny markanvändning tillskapas i samband med ändring av detaljplanen. Befintliga tomter är i anspråkstagna och den utökade byggerätten bedöms vara av så begränsad omfattning att ändringen av byggnadsplanen inte bedöms påverka negativt i området.

#### **Markanvändning**

Området som ändringen avser är idag planlagt för bostäder men används som en parkeringsplats.

#### **Förenlighet med planens syfte**

Inga nya markområden föreslås genom ändringen. Detaljplanens ursprungliga syfte var att skapa förutsättningar för bostadsändamål. En ändring och tillägg av detaljplanen går i linje med dess intentioner.



## GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

---

#### Tidplan

Ändringen upprättas enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL).

Samråd	2020-04-29 till 2020-05-29
Granskning	2020-06-16 till 2020-07-05
Antagande	Q4 2020
Laga kraft	Q4 2020

#### Genomförandetid

Genomförandetiden har gått ut 2020-05-06.

#### Huvudmannaskap

Ingen förändring av huvudmannaskap sker.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

---

#### Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder är aktuella.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### VA

Området ingår i kommunala verksamhetsområdet. Inga nya VA-anläggningar bedöms aktuella på grund av ändring i planen.

#### El, fiber, värme

Området ingår i Västerviks kraft AB:s koncessionsområde. Inga nya serviser bedöms aktuellt på grund av ändring i planen.

#### Avfall

Avfallshantering utformas efter *Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymme* samt ske enligt anvisningar i *kommunens renhållningsordning*. Inga nya kunder bedöms aktuellt på grund av ändring i planen.





## **EKONOMISKA FRÅGOR**

---

### **Planekonomi**

Västerviks kommun tar ut en planavgift för att täcka kostnader som har uppstått i samband med planläggning av detaljplanen. Planavgiften ska tas ut enligt planfaktor 2 vid bygglovshandtering.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

---

Planhandlingen har upprättats i samarbete med tjänstepersoner på Samhällsbyggnadsenheten, Västerviks kommun.

Marcus Åberg  
Planarkitekt  
Kommunstyrelsens förvaltning