



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning
Enheten för samhällsbyggnad
Granskningshandling
Upprättad 2023-06-20

GRANSKNINGSHANDLING
DNR: 2021/122



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN SÅGEN 9 OCH 10 SAMT DEL AV VÄSTERVIK 4:28 OCH 4:34

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

HANDLINGAR.....	4
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner	4
PLANPROCESSEN	5
PLANBESKRIVNING	7
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	7
Bakgrund	7
Syfte	7
PLANFÖRSLAG	8
Områdesbeskrivning	8
Areal.....	8
Markägoförhållanden	8
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning.....	9
PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER	11
Plankarta	11
Bestämmelser	11
Användning av mark och vatten	11
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.....	12
Kvartersmark.....	13
Vattenområde.....	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	15
Administrativa bestämmelser	18
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	20
Tidigare ställningstaganden	20
Intressen	21
Bebyggelse	22
Natur, vegetation.....	22
Offentlig och kommersiell service	22
Gator och trafik.....	22
Mark, vegetation, Geoteknik	23
Hälsa och säkerhet.....	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	30
PLANENS KONSEKVENSER	37
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	37
Genomförandepåverkan.....	38

Ställningstagande	38
Miljökonsekvenser	39
Sociala konsekvenser	40
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	42
ORGANISATORISKA FRÅGOR	42
Planförfarande	42
Tidplan	42
Genomförandetid	42
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	42
Avtal	42
Gatunamn	42
Upphävande av detaljplan	43
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	43
Fastighetsbildning	43
Servitut	44
Ledningsrätt	44
TEKNISKA FRÅGOR	44
Teknisk försörjning	44
Buller	44
Brandskydd	44
Geoteknik	45
Förorenad mark	45
Utfyllnad	45
Radon	45
Gator, parkering	45
Arkeologi	45
Tekniska utredningar	45
EKONOMISKA FRÅGOR	45
Planekonomi	46
Anslutningsavgifter	46
Utredningar	46
Byggnation och rivning	46
Markföroreningar	46
Administrativa frågor	47
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	51

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2023-06-20
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2023-06-20

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-09-08
- Fastighetsförteckning, 2023-06-21

Bilagor:

- 1. Dagvattenutredning, Sweco AB, 2023-06-13.
- 2. PM Geoteknik, Sweco AB, 2021-07-16
- 3. MUR Geoteknik, Sweco AB, 2021-07-16
- 4. Riskutredning farligt gods, Sweco AB, 2021-08-25
- 5. Miljöteknisk markundersökning, Sweco AB 2021-09-15
- 6. Riskbedömning och åtgärdsutredning avseende dioxin, Sweco AB, 2023-06-16

Detaljplan

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör en plan- och genomförandebeskrivning med en illustrationskarta, som finns för att underlätta förståelsen av planförslaget innebär samt redovisa de förutsättningar, konsekvenser och syften planen har. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet.

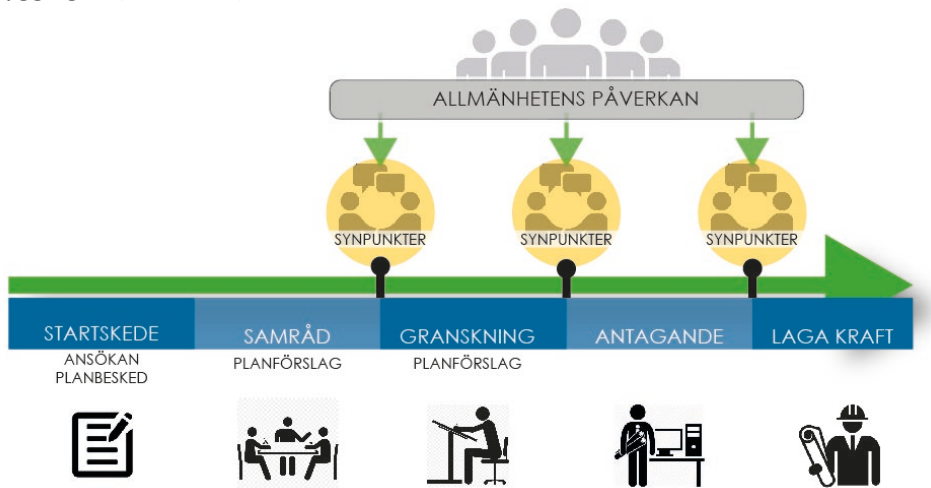
Kommunen undersöker även om planförslaget har betydande miljöpåverkan för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas påverka miljön så pass mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Kontaktperson

Marcus Åberg
Planarkitekt
E-post: plan@vastervik.se

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande 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 Kommunstyrelsen. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2021-07-13, kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågick under perioden 2021-09-13 och 2021-10-04.

Inkomna synpunkter har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse. Inkomna synpunkter har inneburit justeringar av planhandlingarna samt revideringar av dagvattenutredning. Efter samråd har föroreningsituationen undersökts ytterligare och en riskbedömning och åtgärdsutredning avseende dioxin har upprättats.

Granskning

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2023-06-21, kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Granskning pågår mellan **2023-06-28 och 2023-07-30**.

Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där de skriftligt inkomna synpunkterna besvaras med kommunens ställningstagande.

Antagande

Detaljplanen antas av Kommunstyrelsen. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Det finns en stor efterfrågan på industri- och verksamhetsmark i Västervik och fastigheterna Sågen 9 och 10 har pekats ut som lämpliga för utveckling av industrier och verksamheter. Området är planlagt och ianspråktaget för industri men inte fullt utnyttjat. Fastigheterna bedöms möjliga att förtäta och omvandla till ett område med mer flexibel användning och utformning. En ny lokalgata som även ska utgöra tillfart till det intilliggande värmeverket kan förläggas inom planområdet. Kommunstyrelsens förvaltning har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Sågen 9 och 10 enligt beslut den 12 april 2021.

Gällande detaljplan är från 1973 och medger område för industriändamål med en byggnadshöjd på 7,6 meter. Detaljplanen behöver möjliggöra för ytterligare bredd i användning och utformning för att skapa förutsättningar för nya verksamheter i området.

I Västervik med skärgård pågår kontinuerligt arbete för att tillgängliggöra strandkanten i idag otillgängliga områden. Genom att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Sågen 9 och 10 möjliggörs även att skapa ett stråk längs med strandkanten som på sikt kan utvecklas till en gång- och cykelväg som binder samman Västerviks centrum med områdena söderut.

Syfte

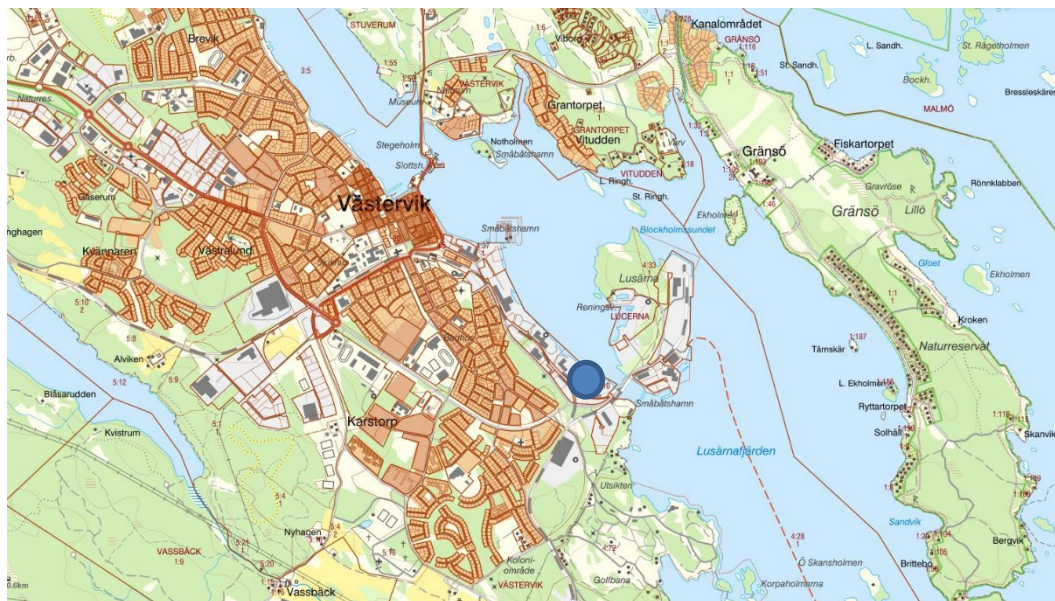
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för industri, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och småbåtshamn. Därtill att säkerställa befintligt industrispår samt befintlig pumpstation. Syftet är utöver det att öka allmänhetens tillgänglighet till strandkanten och att på sikt möjliggöra för en gång- och cykelväg längs vattnet från Västerviks centrum och söderut. Vidare är syftet att möjliggöra en ny tillfart till värmeverket som ligger nordväst om planområdet.

Gestaltningen av området är viktig då det syns väl från vattnet och Lucernavägen. Tillkommande bebyggelse ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och det är viktigt att byggnaderna som möter vattnet och Lucernavägen inte är allt för höga. Inom de allmänna ytorna (park och natur) är det viktigt att få in grönska. Inom kvartersmarken ställs krav på att marken ska ha gröna genomsläppliga ytor för att säkerställa dagvattenhanteringen. En högre andel gröna ytor inom kvartersmark kan också bidra positivt till områdets gestaltning.

PLANFÖRSLAG

Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget cirka två kilometer sydost om Västerviks centrum. Området är en del av ett befintligt industriområde som ligger längs med Skeppsbrofjärden. Inom industriområdet finns småbåtshamn, kommunalt värmeverk samt båtrelaterade industriverksamheter. Planområdet avgränsas av Lucernavägen i sydost.



Figur 2: Planområdets läge i Västervik.

Areal

Planområdet omfattar 7,6 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheterna Sågen 9, Västervik 4:28 och 4:34 ägs av Västerviks kommun.
Fastigheten Sågen 10 är privatägd.



Figur 3: Ortofoto över planområdet. Röd streckad linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning

Föreslagen bebyggelse

Planen medger utbyggnad av industri, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och småbåtshamn. Planen innebär att området förtätas och omvandlas utifrån dagens användning och skapar förutsättningar för att fler verksamheter ska kunna etablera sig här genom en ökad bredd och flexibilitet i användning och utformning. Närmast vattnet och Lucernavägen föreslås lägre bebyggelse medan det i de centrala delarna tillåts högre bebyggelse. Gestaltningen är viktig framför allt i de mer exponerade delarna närmast vattnet och Lucernavägen. Exempelvis bör allt för långa byggnadskroppar samt byggnader med ett monotont fasaduttryck undvikas. Planen möjliggör även tillbyggnad av befintlig pumpstation.

Planen skapar även förutsättningar för en mindre utfyllnad i vattnet och ytterligare mark kan på så sätt tillskapas. Planen säkerställer att området närmast vattnet är allmänt tillgängligt och en gång- och cykelväg kan anläggas närmast vattnet.

Gatumiljö

Planen innebär att en ny lokalgata med infart från Lucernavägen kan anläggas genom området. Gatan avslutas med en vändplan i väster. Gatan ska även utgöra ny tillfart till värmeverket. Lucernavägen, delen norr om korsningen med Östersjövägen, kommer därmed att avlastas från trafik till/från värmeverket. En gång- och cykelväg föreslås längs med lokalgatan. Planen säkerställer och anpassar även en mindre befintlig infart i väster.

Vattenområde

Planförslaget innebär att vattenområdet huvudsakligen planläggs som vattenområde och småbåtshamn. Ett mindre område i anslutning till allmän platsmark torg planläggs för att möjliggöra anläggande av exempelvis bryggor och trädäck.

Rekreation och utemiljö

Planförslaget innebär att området närmast strandlinjen blir allmänt tillgängligt. Planen möjliggör tillskapande av ytterligare mark då delar av vattenområdet kan fyllas ut.

Området närmast vattnet planläggs huvudsakligen som allmän plats park och torg. Avsikten är att möjliggöra utbyggnad av en gång- och cykelväg närmast vattnet. Gång- och cykelvägen kan på sikt bli en koppling söderut från Västerviks centrum. Mindre delar närmast vattnet planläggs som kvartersmark. Allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen inom kvartersmark säkerställs genom markreservat.

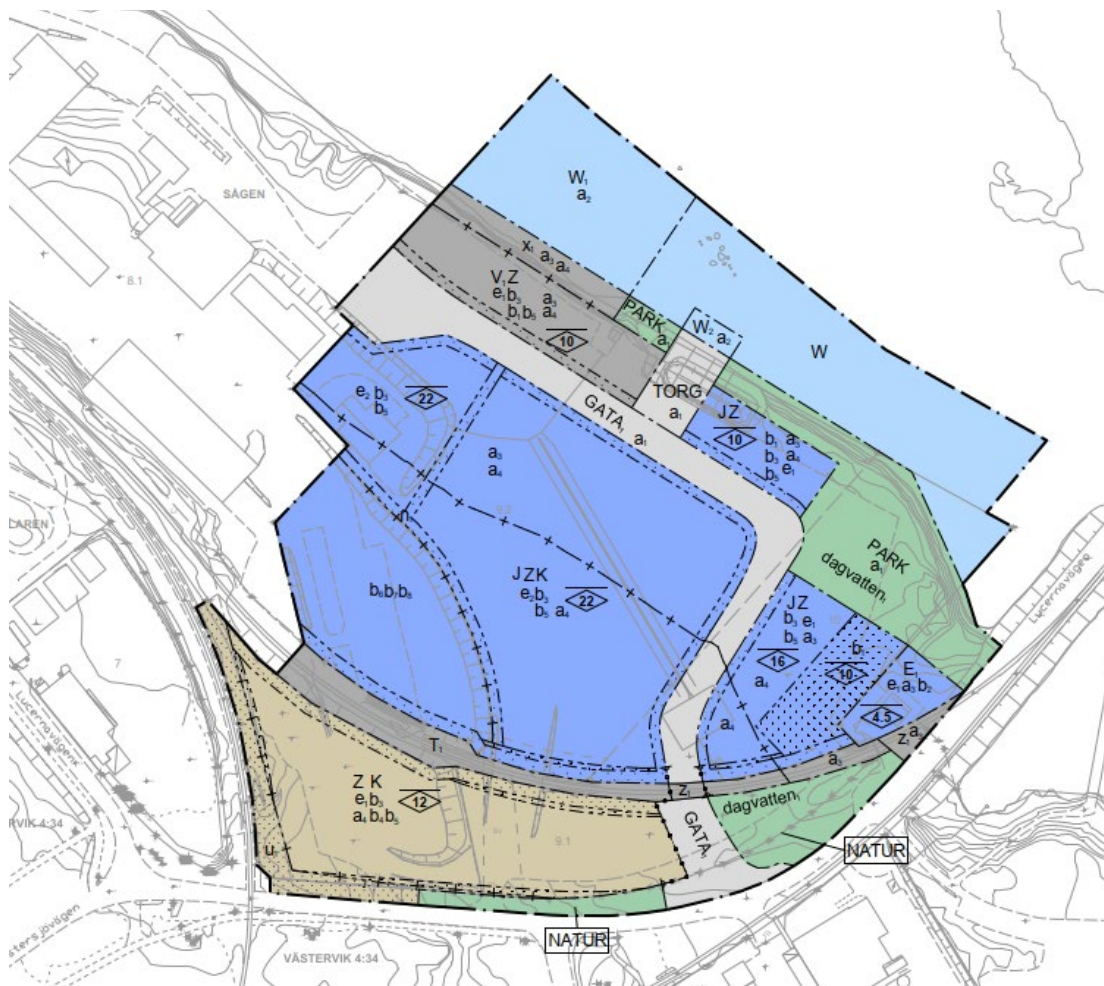


Figur 4: Illustration som redovisar möjlig utformning i området

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Plankarta

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Plankartan omfattar det område inom vilket detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter som medgivits. Nedan följer en beskrivning av respektive bestämmelse och dess syfte.



Figur 5: Plankarta

Bestämmelser

Användning av mark och vatten

De allmänna ytorna inom planområdets säkerställs genom användningen GATA₁ (Lokalgata), NATUR (Naturområde), PARK (Park) och TORG (Torg). Kommunen är huvudman för allmän plats.

Detaljplanen medger kvartersmark för J (industri), Z (verksamheter med begränsad omgivningspåverkan), K (kontor), V₁ (småbåtshamn), T₁ (järnväg) samt E₁ (pumpstation). I delarna närmast vattnet och Lucernavägen föreslås lägre bebyggelse (nockhöjd 10-12 meter) medan det i de mer centrala delarna föreslås högre bebyggelse (nockhöjd 22 meter).

Vattenområdet säkerställs genom användningen W (vattenområde), W₁ (småbåtshamn) samt W₂ (bryggor och trädäck).

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Lokalgata, torg, natur och park inom planområdet kommer att utgöras av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket betyder att allmänheten har tillträde till marken. Kommunalt huvudmannaskap innebär bland annat att kommunen äger, bekostar och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats.

GATA₁

Lokalgata

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillfarten till planområdet samt att möjliggöra ny tillfart till värmeverket. Kommunen är huvudman för lokalgatan.

I bestämmelsen gata ingår trafikanordningar, trottoarer, gång- och cykelvägar, planteringar, dike för dagvattenhantering, gräsytor med mera.

TORG

Torg

Syftet med bestämmelsen är att skapa en öppen plats med vattenkontakt som är allmänt tillgänglig. Planen möjliggör bebyggelse i direkt anslutning till torget. Avsikten är att skapa en mötesplats för allmänhet, besökare och de som arbetar inom området. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion.

NATUR

Naturområde

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Inom natur finns plats för dagvattenhantering.

PARK

Park

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen samt att möjliggöra anläggande av en gång- och cykelväg. Kommunen är huvudman. Användningen park innefattar alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda.

Parken är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera. Inom park finns plats för dagvattenhantering.

Kvartersmark

Inom delar av detaljplanen medges olika kombinationer av användningar för olika fastigheter. Detta syftar till att skapa en flexibel detaljplan som kan möta olika behov av användningar över en lång tid. Ordningen på plankartan är satt efter den användning som är den huvudsakliga användningen.

J

Industri (J)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en vidareutveckling, omvandling och förtätning av befintligt industri- och verksamhetsområde. Vidare syftar bestämmelsen till att möjliggöra för en variation av verksamheter.

I bestämmelsen J ingår produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till industri ingår i användningen. Personalutrymmen och kontor som kompletterar industriverksamheten ingår.

Z

Verksamhet (Z)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I bestämmelsen Z ingår service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Komplement till verksamheten ingår. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Likaså utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, exempelvis inom bygg- och fordonsteknik, kan rymmas. Handel med skrymmande varor ingår inte.

K

Kontor (K)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för kontor. I bestämmelsen K ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Verksamheten är inte beroende av omfattande besöksverksamhet. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

V₁

Småbåtshamn (V₁)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för småbåtshamn inom användningsområdet. Bestämmelsen hänger samman med vattenområde småbåtshamn (W₁). Småbåtshamn avser brygga, kaj eller liknande där flera mindre fritidsbåtar, båtar för yrkesfiske och båtar för sjötrafik kan rymmas.

T₁

Järnväg (T₁)

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintligt industrispår.

E₁

Pumpstation (E₁)

Syftet med bestämmelsen är att behålla område för teknisk anläggning (pumpstation), tillhörande avloppsreningsverket på Lucerna.

Vattenområde

Inom vattenområde medges olika regleringar för att tillgodose detaljplanens syfte och att kombineras med den kvartersmark närmast vattnet. Användningen av vattenområden inklusive indexeringarna anger förutsättningarna för respektive vattenområde. Längs med hela strandlinjen ska allmänheten ha möjlighet att röra sig.

W

Vattenområde (W)

Syftet med bestämmelserna är att avgränsa vattenområden från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet för att trygga vattnets användbarhet för verksamheter som är placerade i vatten och där karaktären av öppet vatten ska behållas. Strandskyddet bibehålls inom vattenområde W.

W₁

Småbåtshamn (W₁)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra småbåtshamn där karaktären av öppet vatten finns kvar. Småbåtshamn avser brygga, kaj eller liknande där flera mindre fritidsbåtar, båtar för yrkesfiske och båtar för sjötrafik kan rymmas. Inom vattenområdet upphävs strandskyddet för att möjliggöra småbåtshamn/mindre marina.

W₂

Bryggor och trädäck (W₂)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bryggor och trädäck i direkt anslutning till allmän plats torg och park för att skapa ytterligare vattenkontakt. Inom vattenområdet

upphävs strandskyddet för att möjliggöra bryggor och trädäck.

Utformning av allmänna platser

dagvatten₁

Dagvattenanläggning ska finnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa anläggande av fördröjningsmagasin inom allmän platsmark park och natur. För att klara av att fördröja ett 30-årsregn behöver det inom park finnas utrymme för en damm som rymmer cirka 660 m³ och inom natur en damm som rymmer cirka 280 m³.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁

Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet

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

e₂

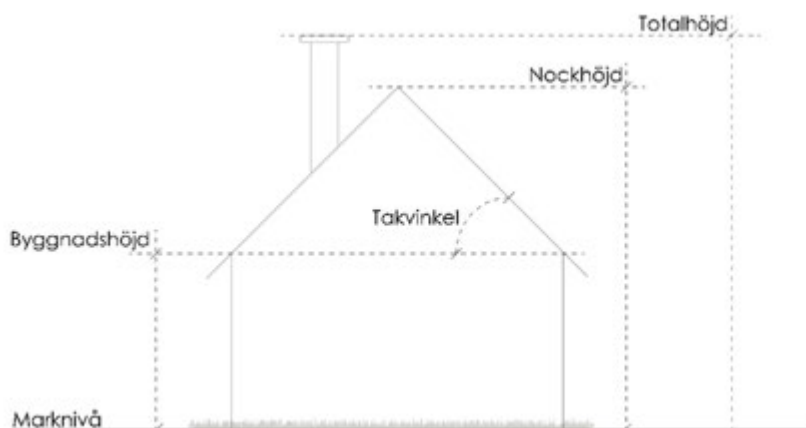
Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

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

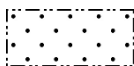


Högsta nockhöjd är angivet i meter.

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen så att den anpassas till omgivning och för att skapa en ändamålsenlig struktur inom planområdet. Ut mot vattnet och Lucernavägen föreslås lägre bebyggelse (nockhöjd 10-12 meter). En lägre bebyggelse möter vattnet och den omgivande bebyggelsen på ett mer varsamt sätt. Centralt i planområdet tillåts en högre nockhöjd (16-22 meter) för att möjliggöra verksamheter av något större karaktär.

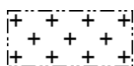


Figur 6: Illustration över vad som räknas som nockhöjd, respektive byggnadshöjd och totalhöjd.



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen (benämnd prickmark) är att begränsa byggnation i nära anslutning till industrispåret och lokalgatan samt för att säkerställa markåtkomst för åtgärder inom u1-område (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Byggnader får inte byggas på eller flyttas till område som omfattas av prickmark. På prickmarken är det tillåtet att uppföra andra anläggningar som till exempel parkering. Inom prickad mark får vid behov murar eller andra anordningar uppföras som kan behövas för att hantera marknivåer på ett lämpligt sätt.



Endast kompletterande bebyggelse får placeras.

Syftet med bestämmelsen (benämnd korsmark) är att endast möjliggöra uppförande av *kompletterande bebyggelse*. Kompletterande bebyggelse kan exempelvis vara förråd, tekniska anläggningar m.m. Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk.

I området närmast befintlig pumpstation får endast kompletterande bebyggelse uppföras för att undvika att bebyggelse där personer vistas utsätts för eventuell lukt. Det är tillåtet att anordna ytor för parkering, båtuppläggning och tekniska anläggningar.

Inom 10 meter från Lucernavägen, som utgör primär transportled för farligt gods, får endast kompletterande bebyggelse uppföras. Inom 10 meter från Lucernavägen får ej uppföras bebyggelse där personer förväntas vistas regelbundet. Det är tillåtet att anordna ytor för parkering, båtuppläggning och tekniska anläggningar.

Utförande

- b₁** *Byggnadskonstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över havsvattennivån i RH2000. Bestämmelsen syftar till att skydda byggnader mot översvämning.*
- b₂** *Byggnadskonstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +3,0 meter över havsvattennivån i RH2000. Bestämmelsen syftar till att skydda samhällsviktiga byggnader mot översvämning.*
- b₃** *Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen anger hur stor andel av marken som ska vara genomsläppliga för att möjliggöra för marken att ta hand om dagvatten. Bestämmelsen syftar till att begränsa andelen hårdgjorda ytor som är asfalterade, stenlagda eller grusade.*
- b₄** *Utrymningsvägar ska placeras bort från riskkällan (Lucernavägen). Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utrymningsvägar placeras på den sida av byggnader som vetter bort från Lucernavägen. Bestämmelsen gäller inom område närmast Lucernavägen med markanvändningarna Z och K.*
- b₅** *Ventilation ska utföras med automatisk avstämning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ventilationen på byggnader som inrymmer kontorsverksamhet eller andra verksamheter med liknande personbelastning. Bestämmelsen gäller byggnader inom område med kvartersmark J, Z, K, Z, V₁.*
- b₆** *Marken får inte förses med byggnader som kräver grundläggning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken som rymmer jord med dioxinföreningar inte bearbetas.*
- b₇** *Marken får inte schaktas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken som rymmer jord med dioxinföreningar inte bearbetas.*
- b₈** *Marken får inte vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken som rymmer jord med dioxinföreningar inte möjliggör infiltration av dagvatten.*

Mark

- n₁** *Marken är avsedd för dike*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för dagvattendiken. Placeringen av dikena är viktiga för att kunna ta omhand dagvatten från området som rymmer dioxinföreningar i jord.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden 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.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa markåtkomst till områden där allmännyttiga underjordiska ledningar är lokaliserade. Bestämmelsen omfattar befintlig ledningsrätt för avlopp (08-VVK-503.1) inom Sågen 9.
- x₁** *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmännyttig gång- och cykeltrafik inom kvartersmarken närmast strandlinjen. Bestämmelsen ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål utan en rättighet måste skapas. Rättighet skapas genom avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten.
- z₁** *Markreservat för allmännyttiga körtrafik.*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmännyttig körtrafik över befintligt industrispår. Bestämmelsen krävs för att möjliggöra den nya gatan samt för att säkerställa infarten till pumpstationen. Bestämmelsen ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål utan en rättighet måste skapas. Rättighet skapas genom avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Strandskydd

- a₁** *Strandskyddet är upphävt inom allmän plats från den dag planen vinner laga kraft.*
- a₂** *Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark från den dag planen vinner laga kraft.*
- a₃** *Strandskyddet är upphävt inom vattenområde från den dag planen vinner laga kraft.*

Upphävande av strandskydd är en administrativ bestämmelse som anger var strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Delar av planområdet omfattas av generellt strandskydd 100 meter. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom delar av allmän plats, kvartersmark samt vattenområde. Se vidare kring särskilda skäl för upphävande av strandskyddet under rubriken *Strandskydd* samt under rubriken *Administrativa frågor*.

Ändrad lovplikt

- a₄** *Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelsen b₃ (Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig) efterföljs. Bestämmelsen innebär att det kommer att krävas marklov för hårdgörande av yta som försämrar markens genomsläpplighet inom kvartersmarken. Hårdgjorda ytor kan exempelvis vara ytor som är asfalterade, stenlagda eller grusade.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

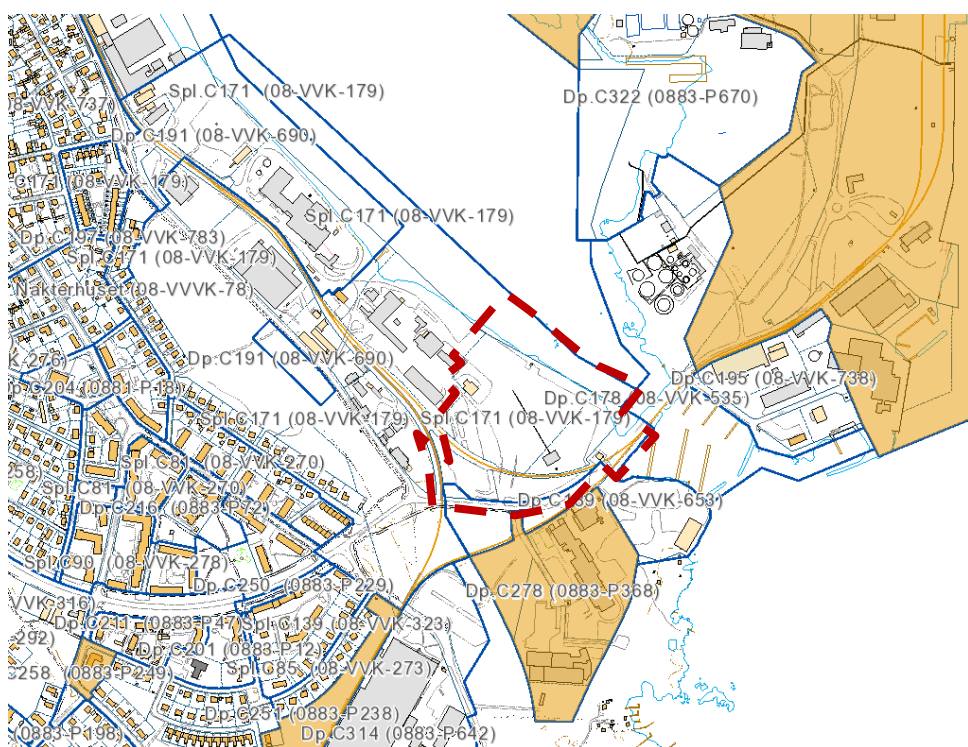
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Västerviks kommun (2014) anger inga särskilda anvisningar för området. Planområdet ligger inom markanvändning "tätort". Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden. I den *fördjupade tätortsstudien (1990)* regleras området i enlighet med nuvarande detaljplan, med användning industri.

Detaljplaner

För aktuellt planområde finns två gällande detaljplaner, 08-VVK-179 och 08-VVK-653. Aktuellt planområde innefattas framför allt av detaljplanen 08-VVK-179, Stegeholmsområdet mm. Denna reglerar användning *Område för industriändamål* med bygghöjd 7,6 meter samt allmän platsmark *Gatuplantering*. Den andra detaljplanen, 08-VVK-653, Hästallmanningen mm, berör aktuellt planområde endast i den södra delen mot Lucernavägen. I denna, 08-VVK-653, regleras gatuplantering (längs med Lucernavägen), infarter till kvarteret Sågen (tre stycken), u-område (ledning) och skyddsområde (mellan Tjustbanan och aktuellt planområde).



Figur 7: Angränsande detaljplaner.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2021-04-12 § 129 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för kvarteret Sågen.

Intressen

Riksintresse

Planområdet gränsar till Lucernavägen och Tjustbanan vilka båda omfattas av riksintresse för kommunikationer.

Planförslaget bedöms inte utgöra någon risk för att riksintresset ska påverkas eller påtagligt skadas.

Natura 2000- område

Planområdet berörs ej av natura-2000 område.

Naturresevat

Planområdet berörs ej av naturresevat.

Strandskydd

Befintlig detaljplan är från 1972 och medger industriändamål. Strandskyddet tillkom 1975 och undantogs för redan planlagda områden. Därmed gäller inte något strandskydd idag inom planområdet.

Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet omprövas därmed i planprocessen.

Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap 7 a § i plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

Se motivering till upphävande av strandskyddet under rubriken *Administrativa frågor*.

Fornlämningar och kulturmiljö

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

Planområdet ligger inom huvudområde Västerviks stad i *Kulturmiljöprogram för Västerviks kommun* (2022-11-21). Planområdet ingår inte i något kärnområde.

Bebyggelse

Nuvarande markanvändning

Området består idag av några enstaka byggnader och skärmtak samt stora asfaltsytor med gräs och lägre vegetation i kanterna. I områdets norra del finns tillfälliga upplag med massor.

Natur, vegetation

Längs med Lucernavägen finns planlagd natur på båda sidor om vägen. På den södra sidan består naturen av tallar och lägre vegetation och på den norra sidan består den av gräs och lägre vegetation. Det finns inga skyddsvärda träd inom planområdet.

Det finns ett par floraobservationer inom området men inga arter som är rödlistade. Utanför området finns ett antal fågelobservationer. I övrigt inga registrerade kända naturvärden inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig och kommersiell service inom planområdet idag. Närmaste service finns i Västerviks centrum på knappt två kilometers avstånd.

Gator och trafik

Enligt trafikstrategi för Västervik från 2014 (tematiskt tillägg till översiktsplanen) ingår Lucernavägen i huvudvägnätet (huvudgator/upsamlingsgator). Östersjövägen som ansluter strax väster om planområdet ingår i det övergripande vägnätet (genomfart/infart). Båda vägarna är kommunala.

Lucernavägen utgör riksintresse för kommunikationer. Lucernavägen är även rekommenderad led för farligt gods och trafikeras även av tunga transporter.

Lucernavägen är även väg till och från Lucerna hamn.

Järnväg

Inom planområdet finns ett kommunalt industrispår. Industrispåret ansluter till Västerviks hamn på ön Lucerna strax nordost om planområdet. Under 2007 och 2008 investerades i nya järnvägsspår för att effektivisera godshanteringen.

Direkt väster om planområdet går Tjustbanan. Järnvägsspåret används inte i dagsläget men går ner till Pappersbrukets industriområde i den sydvästra utkanten av Västervik. Tjustbanan utgör riksintresse.

Industrispåret och Tjustbanan sammanbinds av ett tredje spår, för att tillsammans möjliggöra vändmöjlighet för järnvägstrafiken. Det tredje spåret ligger sydost om planområdet, strax söder om Lucernavägen.

Kollektivtrafik

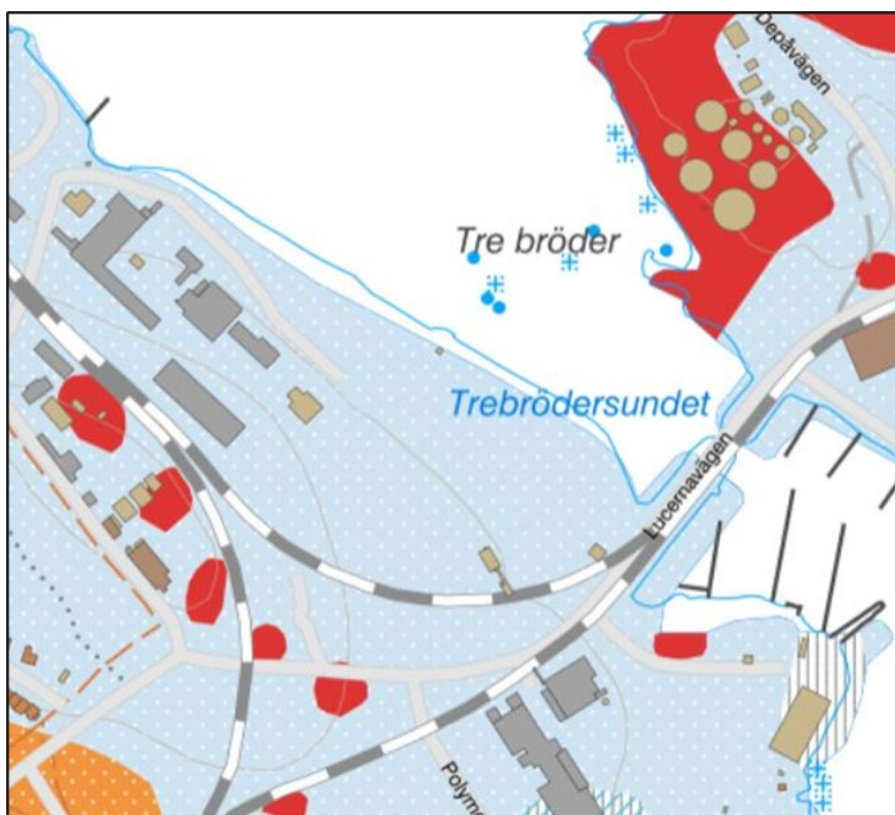
Det finns ingen kollektivtrafik till området. Närmaste hållplats finns cirka 300 meter väster om planområdesgränsen.

Gång- och cykeltrafik

Längs Lucernavägen finns delvis separerad gång- och cykelväg, delvis målat cykelfält i blandtrafik. Cykelfält i blandtrafik upphör strax innan industrispåret korsar Lucernavägen i den östra delen av planområdet.

Mark, vegetation, geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av sandig morän.



Figur 8. Karta över jordarter (SGU.se). Ljusblå: sandig morän, Rött: berg

En översiktlig geoteknisk utredning (Översiktligt projekterings PM Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport, Sweco AB) genomfördes sommaren 2021. Marken inom området utgjordes vid undersökningstillfället huvudsakligen av hårdgjorda ytor av asfalt. Marknivån inom området lutar mot Trebrödersundet, Östersjön, med nivåer ca +2,9 till +12,5 (RH2000).

Undersökningen visar att de ytliga jordlagren utgörs huvudsakligen av fyllnadsmaterial som underlagras av cirka 0,1 meter asfalt. Fyllningen utgörs huvudsakligen av stenig grusig sand ner till cirka 1,1 – 4,0 meter under markytan. Fyllningen bedöms ha medelfast till fast lagringstäthet. Fyllningen vilar på ett lager av något grusig sand, ställvis med siltiga inslag, ner till

undersökt djup, som mest cirka 5 meter under markytan, motsvarande nivå cirka -2. Sanden har huvudsakligen fast till mycket fast lagringstäthet.

Undersökningen innefattar även områdets geohydrologiska förhållanden. Vid undersökningstillfället påträffades fri vattenyta cirka 2,6 meter och 3,0 meter under markytan i två av provtagningshål. Observationerna ska endast ses som informativa då det ofta tar tid för stabila vattenytor att utbildas i rådande jordlager. Grundvatten observerades vid nivåer cirka +5,7 till +8,3 i RH2000. Grundvattenytan kan antas påträffas cirka 2,2–2,9 meter under befintlig markyta.

Enligt den geotekniska utredningen råder generellt goda möjligheter till konventionell ytlig grundläggning (platta på mark) inom området. Val av grundläggning beror på val av planerade konstruktioner och dess laster. Slutliga val av grundläggning sker först efter detaljerade, objektspecifika, undersökningar samt i samråd mellan geotekniker och konstruktör. Kompletterande geoteknisk undersökning erfordras. Grundvattenobservationer bör utföras i installerade grundvattenrör en gång per månad under ett kalenderår i syfte att klargöra de säsongsvisa variationerna för grundvattennivån.

För ytterligare information om de geotekniska förutsättningarna samt rekommendationer avseende grundläggning och schaktning samt behov av kompletterande undersökningar se *Översiktligt projekterings PM Geoteknik* samt *Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO)*.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Miljöteknisk markundersökning 2021

2021 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning (*Miljöteknisk markundersökning Sågen, Sweco AB*) inom fastigheterna Sågen 9 och 10. Inom delar av fastigheterna påträffades halter av dioxin i grundvattnet. Dioxinhalterna kan anses som höga vilket kan tyda på läckage från en eller flera källzoner inom eller i anslutning till fastigheterna. Med avseende på de förhöjda halterna av dioxin bedömdes det finnas behov av kompletterande undersökningar samt behov av att utreda riskerna förknippade med dioxinföroreningar på området. Föroreningssituationen inom fastigheterna har utretts ytterligare och en riskbedömning med efterföljande åtgärdsutredning har genomförts.

Riskbedömning och åtgärdsutredning avseende dioxin 2023

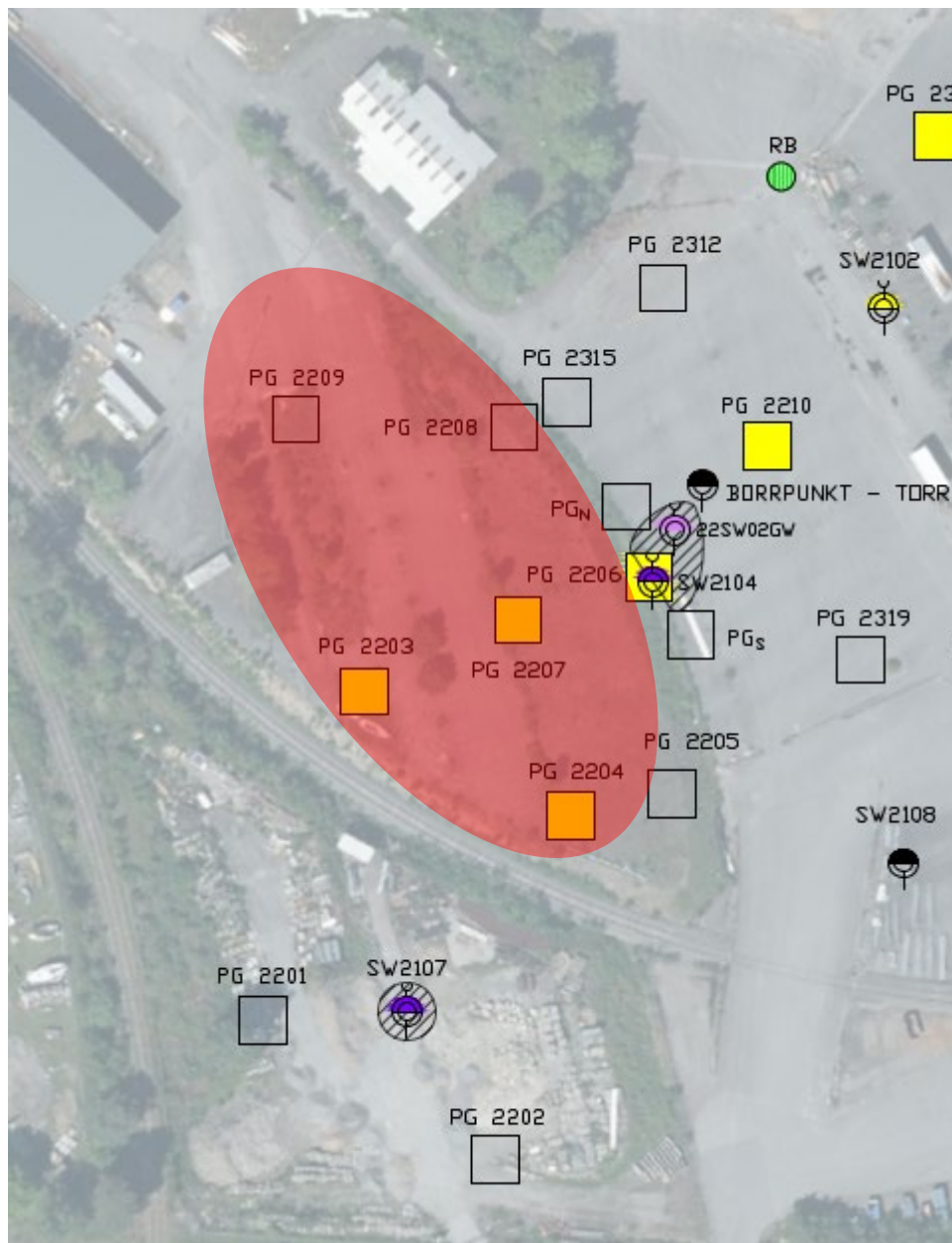
En riskbedömning och åtgärdsutredning (*Riskbedömning och åtgärdsutredning avseende dioxin, Sweco AB*) har upprättats inför granskning. Syftet med utredningen är att identifiera eventuella källzoner av dioxinförorening inom och i anslutning till områden med förhöjda dioxinhalter samt att utreda risker med påträffade dioxinföroreningar i jord och ytligt grundvatten samt bedöma lämpliga riskminimerande åtgärder.

Riskbedömning konstaterar att föroreningsituationen i jord inom fastigheten Sågen 9 bedöms medföra risk för människors hälsa. Det är framför allt risken vid direkt intag av jord som behöver beaktas. Det konstaterades även betydande halter av dioxin i ytligt magasinerat grundvatten inom området. Troligen sker en ansamling av ytligt grundvatten i bergssprickor vilket medför magasinering av vatten och en möjlighet för dioxin bundet till partiklar att koncentreras.

Åtgärdsutredning redovisar åtgärdsalternativ som är tekniskt genomförbara och ekonomiskt rimliga i förhållande till de risker som förekommer på fastigheterna. För fastigheten har tre olika åtgärdsalternativ tagits fram där alternativet med administrativa och tekniska skyddsåtgärder bedömts som bäst. Mer omfattande åtgärder har inte bedömts nödvändiga för att uppfylla de övergripande åtgärdsmålen.

Enligt åtgärdsutredningen ska dioxinförekomsten i grundvattnet (SW2104 och SW2017) saneras och de dioxinförorenade massorna som återfinns i området mellan järnvägen och provpunkten SW2104 (röd markering i figur 9 nedan) ska täckas. Täckning föreslås med en yta som förhindrar infiltration.

Sanering förväntas påbörjas under sommaren 2023.



Figur 9. I figuren visas punkterna SW2104 och SW2107 med dioxinförekomst i grundvattnet. Röd markering visar ungefärlig utbredning av området med dioxinförekomst i jord.

Radon

Vid byggnation gäller att radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m₃ i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt. Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Trafikbuller

Planområde bedöms inte generera trafikbuller i sådan omfattning att utredning och/eller åtgärder krävs. Enligt gällande riktvärden i förordning (2015:216) om

trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändring som trädde i kraft den 1 juli 2017 gäller 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.

Befintlig bostadsbebyggelse bedöms inte påverkas av trafikbuller som genereras från planområdet.

Verksamhets- och industribuller

Planområdet bedöms inte generera verksamhets- och industribuller i sådan omfattning att utredning och/eller åtgärder krävs. Naturvårdsverkets vägledning för industri- och verksamhetsbuller (Rapport 6538) ger rekommendationer för befintlig bebyggelse.

	L_{Aeq} dag (06-18) [dB]	L_{Aeq} kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag [dB]	L_{Aeq} natt (22-06) [dB]	L_{AFmax} natt (22-06) [dB]
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50	45	40	55

Tabell 1. Ekvivalent och maximal ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde (Naturvårdsverket, rapport 6538)

Befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas av tillkommande verksamhets- och industribuller inom planområdet.

Farligt gods

Lucernavägen är primär väg för farligt gods. Länsstyrelsen lämnar i sin skrift "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" (2016, Länsstyrelsen Stockholm) följande rekommenderade skyddsavstånd för olika verksamheter intill primära leder:

- Intill primära transportleder för farligt gods ska det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter.
- Inom 0-30 meter från transportled för farligt gods bör endast obemannad drivmedelsförsörjning, ytparkering, odling och djurhållning samt trafikanläggningar planeras.
- Inom zonen 40 -75 meter från transportled för farligt gods kan kontor, verksamheter, industri m.m. placeras.
- Inom 75 – 150 meter från transportled för farligt gods kan bostäder, detaljhandel, vård, besöksanläggningar mm planeras.

En riskutredning för farligt gods (*Detaljerad riskutredning: Beräkningar av individrisk och samhällsrisk med avseende på farligt gods på Lucernavägen intill detaljplan Sågen i Västervik, Sweco AB*) har genomförts. Beräkningarna av individ- och samhällsrisk för planområdet indikerar på att risknivån är acceptabel. Individrisken är något förhöjd fram till ca 15 meter från Lucernavägen. Samhällsrisken ligger på närmast helt acceptabla nivåer. Risknivån på järnvägen bedöms som mycket låg. Ett skyddsavstånd om 10 meter från järnvägen (spårmit) bedöms som tillräckligt med avseende på ursparning eller olycka med farligt gods.

Riskenivån och rimlighetsprincipen motiverar till viss riskreduktion. Samtliga rekommendationer sammanfattas nedan:

- Industrier, verksamheter, kontor eller annan bebyggelse där personer förväntas vistas regelbundet ska ha ett skyddsavstånd om minst 10 meter från Lucernavägen.
- Området inom 10 meter från Lucernavägen sydost om planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Verksamheterna närmast Lucernavägen ska ha utrymningsvägar som vetter bort från vägen.
- Kontorsverksamhet eller andra verksamheter med liknande personbelastning ska utformas med ventilation som automatiskt stängs av vid ett VMA (Viktigt Meddelande till Allmänheten).
- Inga riskreducerande åtgärder är motiverade intill Lucernavägen väster om planområdet.
- All bebyggelse ska ha ett skyddsavstånd om minst 10 meter från järnvägsspåret (spårmit) som passerar genom planområdet samt från järnvägsspåret som passerar direkt

väster om planområdet.

Inga övriga riskreducerande åtgärder är motiverade.

Detaljplanen säkerställer genom korsmark att ingen bebyggelse där personer förväntas vistas regelbundet kan uppföras inom 10 meter från Lucernavägen och järnvägsspåren. Det är tillåtet att anordna ytor för parkering, båtuppläggning samt uppföra kompletterande bebyggelse så som tekniska anläggningar och förråd närmast Lucernavägen och järnvägsspåren.

Inom kvartersmarken (Z, K) närmast Lucernavägen reglerar detaljplanen att utrymningsvägar ska placeras bort från riskkällan (Lucernavägen).

Inom kvartersmark J, Z, K, Z, V1 reglerar detaljplanen att ventilation ska utföras med automatisk avstämning.

Risker

Det finns inga risker som påverkar aktuellt planområde. Strax nordost om planområdet finns en Sevesoanläggning inom den högre kravnivån (OKQ8, Depåvägen). Detta innebär, genom en ny Sevesoförordning från den 1 juni 2015 att alla Sevesoanläggningar klassas som särskilt farliga enligt lagen om skydd mot olyckor. Kommunen har tillsammans med Sevesoföretag en skyldighet att ge information om sin verksamhet till invånarna, ifall en olycka skulle inträffa. Eftersom anläggningen tillhör den högre kravnivån har en plan för räddningsinsats tagits fram, så kallad insatsplan. Den innehåller hur räddningstjänsten är organiserad, hur resurserna ska samordnas och på vilket sätt allmänheten ska ges kunskap om vilka åtgärder som ska genomföras och hur allmänheten varnas ifall en olycka uppstår i anläggningen.

På anläggningen hanteras bensin, diesel, eldningsolja och additiv (tillsatser). Bensin, diesel och eldningsolja kommer till anläggningen med tankbåt och additivena med lastbil. Miljötillståndet medger hantering upp till 178 000 ton per år.

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 är mindre än fem minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Högre temperaturer

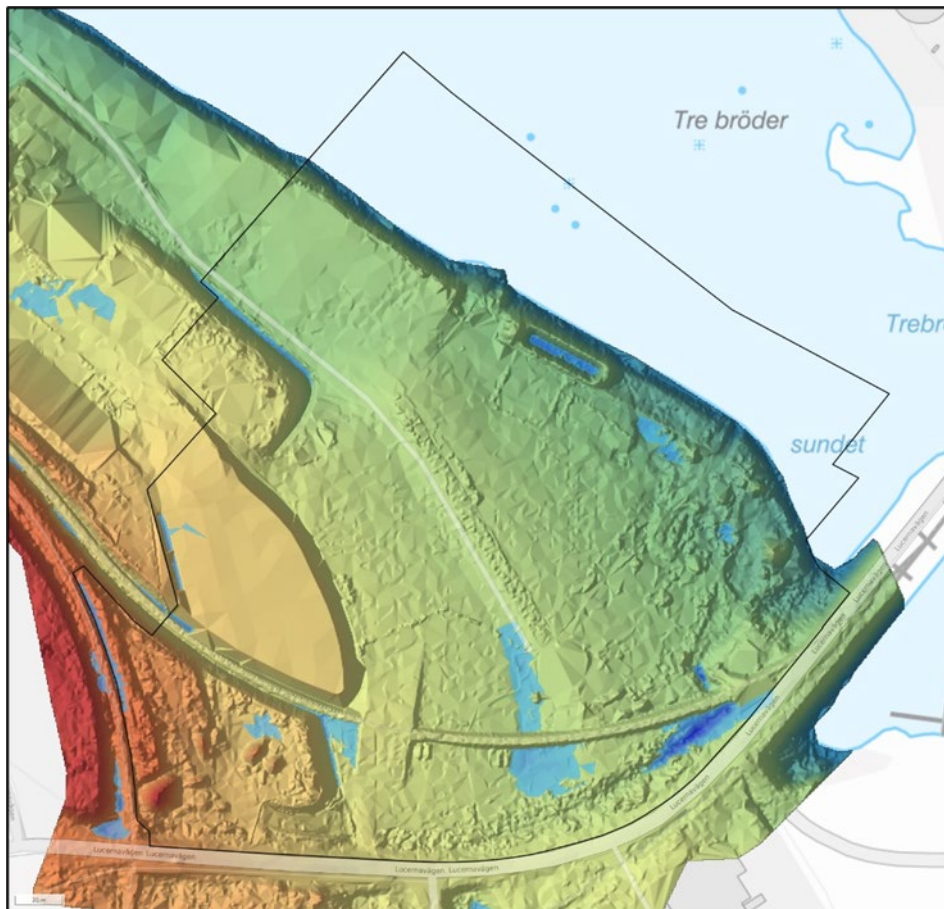
Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för urbana värmeböljor i tätbyggda områden. Riskutsatta områden är de med hög byggdensitet, en stor andel hårdgjorda ytor samt få inslag av grönska och vatten, vilket skapar en hög kapacitet för värmelagring. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla/ dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus. Planområdet anses inte ligga i ett riskområde då det finns naturområden med buskage och träd. Öppen dagvattenhantering kan sänka temperaturen i området, tillsammans med gröna park- och naturytor.

Ökad nederbörd, översvämningar

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden 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.

Skyfallskartering

Enligt skyfallsanalysen som genomförts i dagvattenutredningen (*Dagvattenutredning Sågen*, Sweco AB) kommer ett 100-årsregn med 1 timmes varaktighet ha en volym på 71 mm, antaget en klimatfaktor på 1,3 enligt P110. Se resultatet av detta regn i figur 10 nedan.



Figur 10. I figuren visas ett 100-årsregn (nettonederbörd 71 m). Blå ytor = vattenfyllda lågpunkter. Svart linje är planområdet. Källa: SCALGO Live 2023 baserad på inmätt höjddatamodell.

Höjdsättning och skyfallsåtgärder

För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska följande åtgärder genomföras:

- Enligt angivelser i Svenskt Vatten P105 (2011) ska marken luta ut från byggnaderna för att yt- och dagvatten inte ska bli stående intill huskropp. Närmast byggnaden, de första tre metrarna, bör marken ha en lutning på 5 %. Därefter kan marken ha en flackare lutning mellan 1–2 %.
- Ytavrinning med självfall över den planerade vägen ska finnas från en plushöjd som är lägre än byggnadernas färdigt golv-nivå inom planområdet. En rekommendation att färdigt golv skall vara +0,7 m över befintlig gata.
- Grönområden anläggs med fördel nersänkta så att de kan nyttjas som översvämningssytor vid större regn.

- Vid behov och om plats finns efter exploatering kan samtliga fördröjningsmagasin grävas ut ytterligare för att rymma en större dagvattenvolym. Då ett 100-årsregn förekommer så pass sällan anses denna ytavrinning inte utgöra någon risk för recipienten. Skyfall bedöms inte behöva fördröjas i området då ingen bebyggelse påträffas nedströms området.

Avledning av skyfall

Avledning av skyfall sker ytligt och kan stanna i mindre lågpunkter inom området om det kan ske utan risk för att skada bebyggelse.

Norr om järnvägen kan skyfall avledas mot föreslaget svackdike och väg för att leda dagvattnet bort från bebyggelse. Skyfallet leds på väg och vidare mot lågpunkten i nordvästra hörnet innan det föreslås ledas runt de föreslagna dammvallarna och ut i recipienten. Söder om järnvägen föreslås skyfall ledas i föreslaget dike längs med järnvägen och sedan brädda över väg och vidare mot dammen innan det till sist bräddar över Lucernavägen och ut i recipienten.

Ras, skred, sättningar och erosion

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

Höjda vattennivåer

Utifrån Boverkets tillsynsvägledning med lokal anpassning till Kalmar län utifrån SMHI's beräkningar för stigande framtida havsnivåer så bör nybyggnationer med en förväntad livslängd på ca 100 år ligga minst 2,8 meter över medelvattennivån i RH 2000. Säkerhetsnivån 2,8 meter över havet i RH 2000 gäller även infrastruktur som till- och utfartsvägar för boende samt räddningsfordon inom de olika områdena. För nybyggnation av bostadshus, riskobjekt och vissa samhällsfunktioner av betydande vikt ska byggnadens grundläggningsnivå klara naturligt översvämmande vatten upp till 3,0 meter över havsvattennivån i RH2000. Planbestämmelser har lagts in med beteckning b_1 och b_2 för att säkerställa utförandet av bebyggelse till rekommenderade höjder.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i allmänt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Västervik Miljö & Energi AB anvisar anslutningspunkt.

Dagvattenhantering

Idag finns en kommunal dagvattenledning strax söder om planområdet längs med Lucernavägen. Eventuell dagvattenhantering inom området är idag oklar och området bedöms huvudsakligen avvattnas genom infiltration och ytlig avrinning direkt ut i Skeppsbrofjärden.

En dagvattenutredning (*Dagvattenutredning Sågen*, Sweco AB) har tagits fram för planområdet. I samband med exploateringen kommer användningen av marken att förändras vilket innebär ändrad avvattning av ytvattenflöden.

Dagvattenutredningen har utrett dagvatten- och skyfallssituationen samt behovet av rening av dagvatten med hänsyn till mottagande recipient (Skeppsbrofjärden). Dagvattenutredningen redovisar en principlösning för den avledning, fördröjning och rening som behövs i samband med exploateringen.

Fördröjningsbehovet beräknas utifrån att planområdet ska klara av att fördröja ett 30-årsregn. Detta för att minska föroreningsbelastningen i recipienterna Skeppsbrofjärden och Lusernafjärden. Uppskattad total fördröjningsvolym är cirka 1000 m³.

Grundprincipen för att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering är att byggnader ska placeras på höjddartier och grönytor i lågstråk. Dagvattenflöden ska begränsas genom fördröjning och dagvattnets föroreningsbelastning ska minskas genom naturlig rening på väg till recipient. Föreslagna lösningar är baserade på den aktuella höjdnivån från inmätt höjdmödel (Sweco, 2021) och under förutsättningen att exploateringsområdet höjdsätts så att all mark lutar mot föreslagna dammar och diken.

I planområdet rekommenderas en öppen dagvattenhantering med två fördröjningsdammor, fördröjande och renande diken samt regnbäddar. Infiltration föreslås ske inom de delar av området där föroreningsrisken är låg. De föreslagna lösningarna beskrivs nedan.

Infiltration

Infiltration är endast möjlig under förutsättning att all förorenad mark saneras. Föreslagna åtgärder från markmiljöundersökningen (Sweco, 2023) innebär en täckning över ytan (asfalterad platå) som förhindrar infiltration och att schaktning bör undvikas och därmed en utesluten sanering av den förorenade marken. Detta innebär att ingen eller minimal infiltration bör ske i det förorenade området.

På resterande ytor föreslås att dagvatten fördröjs i diken och fördröjningsdammor i så stor utsträckning som möjligt för att rena och minimera risken att andra föroreningar sprids inom området och ut till recipient. Då området ligger nära en känslig recipient rekommenderas extra rening vid parkeringsytor där potentiellt förorenat dagvatten infiltreras i regnbäddar.

Fördröjningsdammor

Två fördröjningsdammor föreslås. Dammarna rekommenderas att utformas som torrdammor där dagvattnet filtreras genom en filtervall innan det släpps ut i recipienten. En viss infiltration genom mark kan förväntas också, vilket har en positiv effekt på vattnets rening.

Fördröjningsdammen i nordöst dimensioneras för att kunna omhänderta dagvatten från all mark som ligger norr om järnvägen, exklusive mark nära kustremsan som rinner mot recipienten via ytavrinning samt marken runt den föreslagna fördröjningsdammen. Vattnet leds till dammen via diken och

trummor. För att klara av att fördröja ett 30-årsregn behöver dammen rymma ca 660 m³.

Dammens tillåtna lägsta bottennivå är satt till +2,8 m, baserat på länsstyrelsens rekommendationer kring framtida havsnivåhöjningar. Detta krav kommer att kräva en viss utfyllnad i området, då vissa nivåer på marken där dammen föreslås ligger under +2,8 m enligt inmätt höjddata. Runt dammen rekommenderas även en dammvall upp till ca +3,7 m vilket säkerställer att den inte brister vid höga volymer i dammen. En släntlutning på 1:3 och ett djup på ca 0,55 m (+2.85 till +3.4) skulle resultera i en topparea på ca 1400 m² för att rymma den erforderliga volymen.

Dimensionerna för djup, topparea, dammvall etc. för ovanstående lösning är baserats på befintliga höjder, förprojektering av området och antaganden om vissa krav på utfyllnad. Vid exempelvis ytterligare utfyllnad av massor i området kan dammvallen och ytan av dammen minskas i storlek.

Fördröjningsdammen i sydöst dimensioneras för att kunna omhänderta dagvatten från området söder om järnvägen. För att klara av att fördröja ett 30-årsregn behöver dammen rymma ca 280 m³. Flödet ut från dammen föreslås först infiltreras genom en filtervall. Efter filtervallen leds vattnet ut i recipienten, under befintlig väg Lucernavägen, genom en tät utloppsledning. För att nå upp till ställda krav på rening av dagvatten samt fördröjningsbehov kompletteras denna damm med regnbäddar inom området.

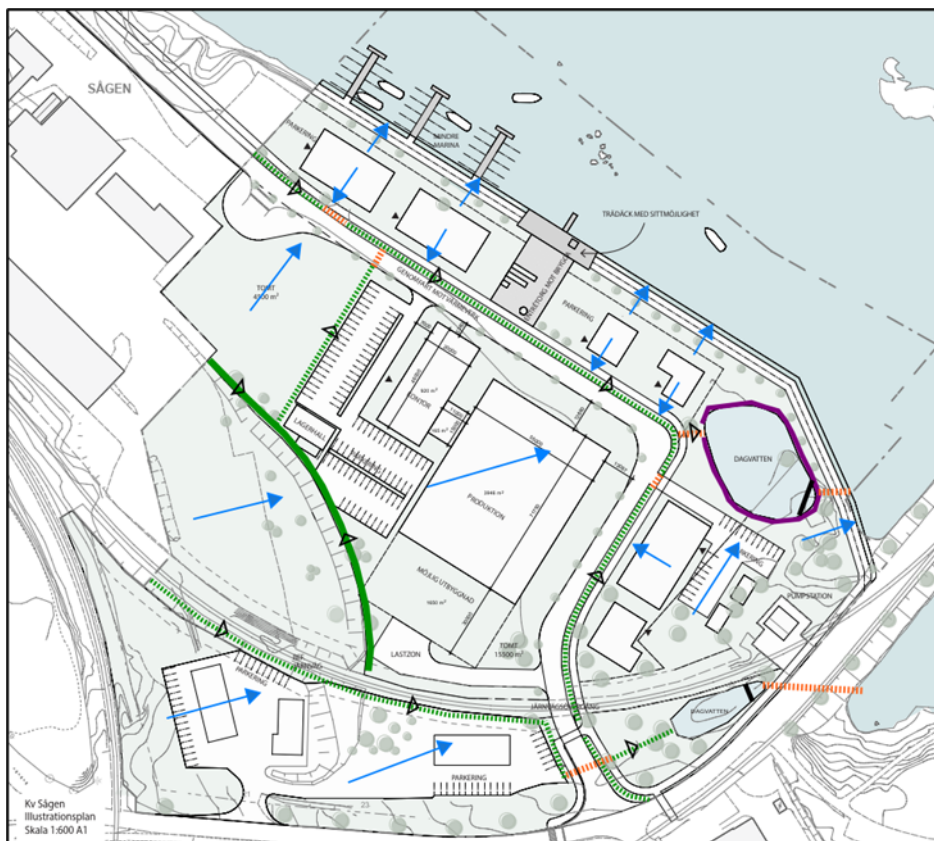
En släntlutning på 1:3 och ett djup på 1 m skulle resultera i en topparea på ca 450 m² för att rymma den erforderliga volymen. Ytan ligger på ca +5 m och påverkas därför inte av länsstyrelsens rekommendationer kring havsnivåhöjningar.

Diken

För att leda dagvatten till fördröjningsdammarna, få en bättre rening och minska ner fördröjningsvolymen i dammarna rekommenderas att svackdiken anläggs längs med gatan samt att diket längs med järnvägen ses över och lutar mot dammen i sydöst.

Dagvattenhantering från parkeringsplatser

Inom planområdet rekommenderas regnbäddar i samband med samtliga parkeringsytor för att öka rening av dagvattnet just här och därmed minska risken för förorening av recipient. Även ytor som inte leds via de föreslagna dammarna rekommenderas ledas till en regnbädd innan det når recipienten.



Figur 11. Förslag på dikesplaceringar och dammar inom planområdet. Grönt streck = dike, orange streck = trumma/ledning, svart pil = flödesriktning i dike/trumma, blått streck = yttlig avrinning, lila streck = dammvall, svart streck = filtervall. Röda siffror hänvisar till olika diken.

Rening av dagvatten

Den planerade exploateringen anses marginellt öka föroreningsbelastningen i dagvattnet. De vanligaste föroreningarna är olja, metaller och näringsämnen i form av kväve och fosfor. Föroreningarna uppstår vanligen på trafikerade ytor såsom parkeringar och gator.

För att få till en säker och bra reningsprocess krävs flera olika typer av rening. Det finns för- och nackdelar med de olika anläggningarna. Vid enskild reningsanläggning överstiger flertalet halter rekommenderade riktvärden. Genom att kombinera flera olika reningsanläggningar optimeras dock reningen då den sker i flera steg. I föreslagna dagvattenlösning inkluderas även en filtervall i torrdammarna, som just syftar till att ytterligare rena vattnet innan det når recipienten.

Dessutom kommer ytterligare rening ske på omkringliggande grönytor innan dagvattnet når recipient. Nuvarande MKN i recipienten Skeppsbrofjärden och Lucernafjärden bedöms därmed inte påverkas negativt och föreslagna reningsprocesser skulle innebära ett minskat utsläpp i jämförelse med nuvarande markanvändning i planområdet.

Dagvattenreningsanläggningarna är dimensionerade för att ta hand om ett 30-års regn. Det innebär att majoriteten av allt dagvatten som rinner ut ur planområdet genomgår rening. Vid de extrema regn som dagvattensystemen inte är dimensionerade för kommer dagvattnet att bredda och betydligt mindre rening kommer att ske. Det anses dock vara acceptabelt då man vid de regn/flöden vill fokusera på att avleda dagvattnet för att undvika skador på bebyggelse. Det är genom att ta hand om de små regnen som majoriteten av dagvattenföroreningarna kan tas omhand.

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.

Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärme.

El, fiber

El och fiber finns utbyggt i området. Elnätet behöver förstärkas med ytterligare transformatorstationer. Det finns en stark matarpunkt cirka en kilometer fågelvägen från aktuellt planområde.

Avfall och återvinning

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

PLANENS KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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 detaljplanearbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte bedöms vara aktuell. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintliga detaljplaner fortsätter vara gällande. Befintliga detaljplaner är begränsade i användning och bestämmelser. Exempelvis kan området endast bebyggas med industri - vilket innebär att kontor och småbåtshamn inte är möjligt. Likaså kan byggnadshöjden endast tillåtas till maximalt 7,6 meter, den allmänna gatan genom området som ska säkerställa ny tillfart till värmeverket blir inte möjlig och strandlinjen kommer fortsatt vara otillgänglig för allmänheten.

Alternativa lokaliseringar

Lokalisering utanför planområdet

Planförslaget omfattar utökad exploatering, förtätning och flexibilitet av befintlig industrimark inom Västervik tätort. Det finns en stor efterfrågan på industri- och verksamhetsmark i Västervik vilket gör det svårt hitta alternativa lokaliseringar. Planområdet är idag en del av ett större industriområde. Någon annan lokalisering eller användning av marken är därför inte aktuell.

Aktuell lokalisering

Planförslaget möjliggör utbyggnad av industri, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och småbåtshamn inom de nuvarande fastigheterna Sågen 9 och 10. Planförslaget möjliggör ett mer effektivt utnyttjande av marken genom att ge utrymme för flera verksamheter av olika storlek och karaktär. Samtidigt tillgängliggörs strandkanten för allmänheten, pumpstationen tillåts byggas ut och befintligt järnvägsspår säkerställs.

Sammanvägd bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § miljöbalken inte bedöms vara aktuell. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

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 effekter ett genomförande av detaljplanen kan få.

Fastighetsägare

Fastigheten Sågen 10 är privatägd och Sågen 9 ägs av kommunen. Kommunen äger allmän platsmark så som gata, industrispår, naturmark och vattenområde. Kommunen äger den stora delen av marken och föreslagen detaljplan handlar främst om att förtäta med fler verksamheter inom samma yta. En ny lokalgata genom området kommer underlätta för befintliga och tillkommande fastigheter. Berörda fastighetsägare påverkas genom att marken kommer tas i anspråk för gatumark och kan delas upp i flera nya fastigheter.

Landskapsbild

Planområdet är delvis synligt från Skeppsbrofjärden, men området ligger en bit in mot Trebrödersundet. Gestaltningen av området är angelägen och föreslagna höjder på bebyggelsen är anpassade för att skapa en skala på området som kan vara lämplig. Bebyggelsen som föreslås kommer bli synligt från Lucernavägen och Skeppsbrofjärden, dock bedöms den inte få betydande påverkan på landskapsbilden.

Ställningstagande

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap miljöbalken (MB 1998:808). 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 endast miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster bedöms relevant att belysa.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Recipienten Skeppsbrofjärden har enligt VISS (2021) måttlig ekologisk status (pga. övergödning, morfologiska förändringar och flödesförändringar) och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status på grund av förhöjda värden av antracen, TBT, kvicksilver och PBDE (polybromerade difenyletrar). Vattenförekomsten har fått dispens till 2027 för att uppnå en god ekologisk och kemisk status exklusive överallt överskridande ämnen (kvicksilver och bromerad difenyleter).

Enligt de beräkningar som genomförts i dagvattenutredningen bedöms den planerade exploateringen marginellt öka föroreningsbelastningen i dagvattnet. De vanligaste föroreningarna i dagvatten är olja, metaller och näringsämnen i form av kväve och fosfor. Föroreningarna uppstår vanligen på trafikerade ytor såsom parkeringar, vägar och lokalgator.

För att rena och minimera risken att föroreningar sprids i området och ut till recipient föreslås att dagvatten fördröjs i magasin där infiltration sker till så stor utsträckning som möjligt. Då området ligger väldigt nära en känslig recipient rekommenderas extra rening vid parkeringsytor där potentiellt förorenat dagvatten infiltreras i regnbäddar. Vid samtliga parkeringsplatser rekommenderas regnbäddar för att öka rening av dagvattnet just här och därmed minska risken för förorening av recipient. Längs med lokalgatan föreslås diken.

För att få till en säker och bra reningsprocess krävs flera olika typer av rening. Vid enskild reningsanläggning överstiger flertalet halter rekommenderade riktvärden. Genom att kombinera flera olika reningsanläggningar optimeras dock reningen då den sker i flera steg. Dessutom kommer ytterligare rening ske på omkringliggande grönytor innan dagvattnet når recipient.

Nuvarande MKN i recipienten Skeppsbrofjärden bedöms därmed inte påverkas negativt och föreslagna reningsprocesser skulle innebära ett minskat utsläpp i jämförelse med nuvarande markanvändning i planområdet.

Sammanvägd bedömning

Sammantaget bedöms planförslaget inte bidra till att någon miljö kvalitetsnorm överskrids eller försämrar förutsättningar för att nå miljö kvalitetsnormerna.

Sociala konsekvenser

En förtätning och omvandling i området skapar möjligheter för fler arbetstillfällen att skapas i området och fler kommuninvånare kan få arbete. Genom att tillgängliggöra strandkanten och området för allmänheten skapas möjligheter för en rörelse i området som gynnar både hälsa och de sociala kontakterna. Torget/platsen som skapas vid vattnet i kombination med verksamheter runtomkring bidrar till att locka människor till platsen.

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. Genom att området tillgängliggörs med gång- och cykelväg skapas möjligheter för barn att ta sig till och från området på egen hand. Däremot är området främst inriktat på verksamheter och i en inledning inte primärt en målpunkt för barn.

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.

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 standardförfarande enligt kap. 5 plan- och bygglagen (2010:900). Planuppdrag gavs 2021-04-12, KS § 129.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2021-04-12
Samråd	2021-09-13 till 2021-10-04
Granskning	2023-06-28 till 2023-07-30
Antagande	Q4 2023
Laga kraft	Q4 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats.

Västervik Miljö & Energi AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen och upprättar anslutningspunkter för VA.

Avtal

För ett genomförande av planen avses markbytesavtal samt även eventuellt markanvisningsavtal tecknas.

Gatunamn

Ny lokalgata genom området behöver namnsättas.

Upphävande av detaljplan

Genom antagande av detaljplanen upphävs delar av de två gällande detaljplanerna, 08-VVK-179, Stegeholmsområdet m.m. samt 08-VVK-653, Hästallmänningsområdet m.m. Genomförandetiden har gått ut och ingen bedöms få negativ inverkan av upphävandet. Planområdet möjliggör förtätning av verksamheter, industri och kontor. Strandkanten kommer att tillgängliggöras för allmänheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av fastighetsreglering eller avstyckning. Fastighetsreglering innebär att mark överförs mellan fastigheter, avstyckning innebär att ett markområde skiljs från en fastighet och bildar en ny fastighet. Fastighetsbildning sker efter ansökan till lantmäterimyndigheten, som då prövar åtgärdens lämplighet samt om den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen.

Fastigheten Sågen 9 samt Västervik 4:28 och 4:34 ägs av Västerviks kommun och fastigheten Sågen 10 är privatägd. Västerviks kommun har för avsikt att förvärva del av Sågen 10. Befintlig verksamhet inom fastigheten kommer att erbjudas en annan lokalisering inom planområdet. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

I det fall ingen överenskommelse mellan parterna nås är expropriationslagen (SFS 1972:719) tillämplig. Ersättningen hanteras då i enlighet med reglerna i 4 kap.

Exploatörerna förvärvar markområde från kommunen genom genomförande av fastighetsreglering. Kommunen ansöker och bekostar den fastighetsreglering som krävs för genomförandet.

Sågen 9 Mark tas i anspråk för allmän platsmark GATA₁, TORG, PARK, NATUR.
Mark tas i anspråk för kvartersmark J, Z, K, V₁.
Planen ger förutsättning för avstyckning till flera nya fastigheter.

Sågen 10 Mark tas i anspråk för allmän platsmark GATA₁ och PARK.
Mark tas i anspråk för kvartersmark J, Z. Planen ger förutsättning för avstyckning till flera nya fastigheter.

Västervik 4:34 Mark tas i anspråk för kvartersmark E₁, T₁.

Vid en utökning av fastigheten kan tomtteavgift komma att tas ut i enlighet med VA-taxan. Västervik Miljö & Energi AB ansvarar för det.

Servitut

Inom planområdet finns tre servitut. Föreslagen detaljplan ger möjlighet till att servituten kan upphävas efter planens antagande. Det sker genom fastighetsreglering (5 kap. 1 § FBL).

Officialservitut väg, 0883-2827.1

Last Sågen 9.

Förmån Sågen 10.

Förmån Västervik 4:34.

Officialservitut väg, 0883-2827.2

Last Västervik 4:34.

Förmån Sågen 9.

Förmån Sågen 10.

Officialservitut väg, 0883-3338.1

Last Sågen 9.

Förmån Sågen 10.

Planen innebär att nya rättigheter behöver skapas för områdena som planläggs med bestämmelsen x_1 (Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik) och z_1 (Markreservat för allmännyttig körtrafik).

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt för avlopp (08-VVK-503.1) i planområdets södra och västra kant, inom fastigheten Sågen 9. Ledningsrätten säkerställs i plankartan genom bestämmelsen u_1 (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Allmännyttig teknisk försörjning på allmän platsmark byggs ut och bekostas av Västerviks Miljö och Energi AB. Ledningar inom kvartersmark byggs ut från anvisad anslutningspunkt och bekostas av exploatören.

Buller

Gällande riktlinjer för buller från tillkommande verksamheter ska uppfyllas.

Brandskydd

Brandposter och tillgång till brandvattenförsörjning säkerställs i genomförandet av detaljplanen enligt kommunens riktlinjer.

Geoteknik

En geoteknisk utredning (*Översiktligt projekterings PM Geoteknik samt Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/GEO, Sweco)*) genomfördes sommaren 2021.

Förorenad mark

Markundersökningar har genomförts under sommaren 2021. Planhandlingarna ska kompletteras med en miljöteknisk markundersökning till granskningskedet.

Utfyllnad

Detaljplanen möjliggör utfyllnad i vattnet. Områdena planläggs som allmän platsmark park och kvartersmark V₁, Z, J. För att kunna genomföra utfyllnaden krävs provning enligt miljöbalkens regler. Området som kan fyllas ut omfattar cirka 2000 m² vilket innebär att en anmälan om vattenverksamhet behöver göras till länsstyrelsen. Om ytan är större än 3000 m² krävs tillstånd om vattenverksamhet, vilket prövas i Mark- och miljödomstolen.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Gator, parkering

Västerviks kommun bygger ut ny lokalgata inom planområdet, med tillhörande anslutning till Lucernavägen. Fastighetsägaren ansvarar för byggnation, drift och underhåll inom kvartersmark.

Arkeologi

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

Tekniska utredningar

Exploatören ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande. Planens genomförande kräver kompletterande geotekniska utredningar, beroende på vilket område som avses exploateras och exploateringens omfattning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett antagande av detaljplanen innebär att Västerviks kommun har rättigheter och skyldigheter att verkställa. Vidare kan krav ställas på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Planekonomi

Planavgift är en avgift för de kostnader som kommunen har haft när en detaljplan togs fram. Detaljplaner ger en rättighet att bygga. Planavgift ska betalas om man utnyttjar den rätt att bygga som detaljplanen tillåter och om planen har betalats av kommunen.

Hur det går till när en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan måste bestå av vissa handlingar. Planen måste samrådask, annonseras och ställas ut. Hela processen att ta fram en detaljplan medför kostnader för kommunen. För att detaljplanen som ger den enskilde bygg rätt inte ska finansieras med skattemedel tas en planavgift ut vid bygglovet. Planavgiften är alltså en finansiering (i efterhand) av den detaljplan som gäller för området.

Planavgift får tas ut när bygglov beviljas i enlighet med gällande plan, i de fall där kommunen har finansierat detaljplanen. Avgiften tas ut enligt en fastställd taxa. Taxan är beroende av bygglovs storlek, om man bygger nytt eller bygger till samt en justeringsfaktor. Justeringsfaktorn beror på planens komplexitet och fastställs vid planens antagande, kan variera mellan 1 och 5. Om planen varit finansierad genom plankostnadsavtal det vill säga att exploitören har betalat planen, tas ingen planavgift ut.

En planavgift, enligt justeringsfaktor 2, kommer att tas ut när den utökade bygg rätten utnyttjas vid bygglovsgivning för respektive fastighet.

Anslutningsavgifter

Västervik Miljö & Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

Utredningar

De utredningar som är framtagna i denna detaljplan bekostas av Västerviks kommun. Detaljerade undersökningar som kan krävas vid planens genomförande bekostas av berörd markägare.

Byggnation och rivning

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

Markföroreningar

Västerviks kommun ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig sanering av markföroreningar inom kommunens egna fastigheter. 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.

Exploatörer svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav. Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Administrativa frågor

Strandskydd

Planområdet ligger i anslutning till vattnet och omfattas därmed av strandskydd enligt miljöbalkens bestämmelser eftersom strandskyddet (100 meter) återinträder i samband med ny planläggning. Strandskyddet avses upphävas inom delar av allmän plats, kvartersmark och vattenområde när detaljplanen vinner laga kraft.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap 7 a § i plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda:

- det ska finnas särskilda skäl, och
- intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset

Enligt miljöbalken 7 kap 18c §: Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Strandskyddet föreslås upphävas för delar av allmän plats, kvartersmark och vattenområde. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Planen innebär en omvandling och utveckling av ett befintligt industriområde till ett område för industri, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och småbåtshamn. Samtidigt förbättras allmänhetens tillgång till strandzonen genom att området närmast vattnet huvudsakligen planläggs som allmän plats park. En gång- och cykelväg avses placeras i området närmast vattnet. Inom de delar som planläggs som kvartersmark möjliggörs anläggande av en gång- och cykelvägen genom bestämmelsen x_1 (Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik). Det bedöms bidra till att strandskyddets syften kvarstår och dessutom förbättras.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd framhåller kommunen följande:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

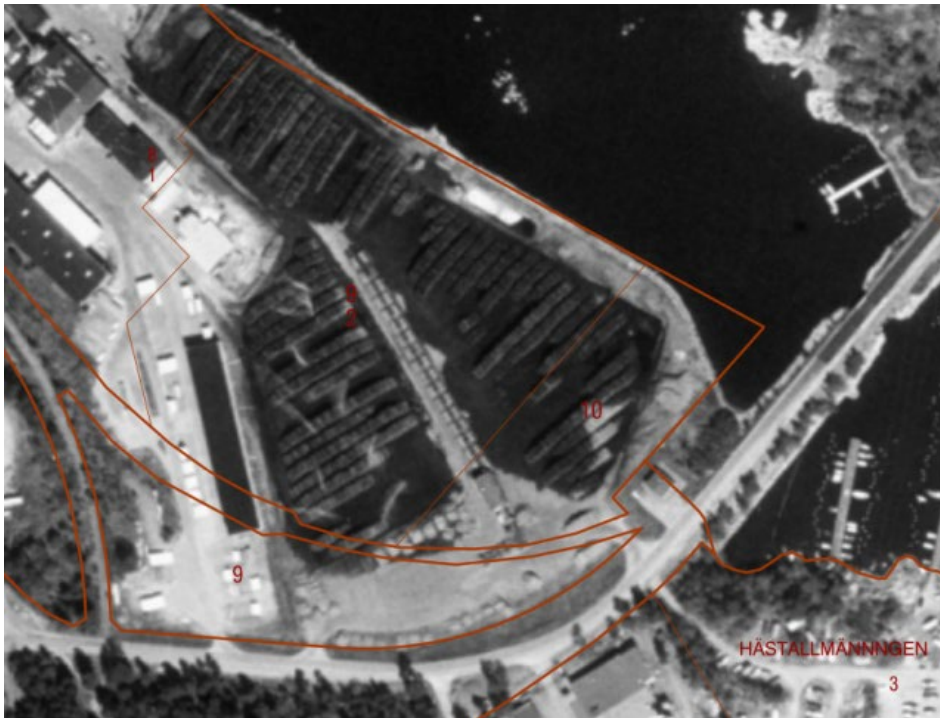
Planområdet har varit ianspråktaget sedan lång tid tillbaka. På fastigheterna Sågen 9 och 10 har det längre tillbaka i tiden varit lagringsplats för virke från sågverket (Sågen 8) som var beläget norr om fastigheterna. Området har även fyllts ut vilket har skett i omgångar. På 1990-talet bedrevs omfattande bevattning av timmer. Historiska flygbilder av fastigheterna Sågen 9 och 10 framgår av figurerna (Figur 12-15) nedan. Flygbilderna visar tydligt att hela planområdet sedan lång tid tillbaka är ianspråktaget.



Figur 12. Historisk bild över fastigheterna Sågen 9 och 10 från 1960. Källa Lantmäteriet.



Figur 13: Historisk bild över fastigheterna Sågen 9 och 10 från 1975. Källa Lantmäteriet.

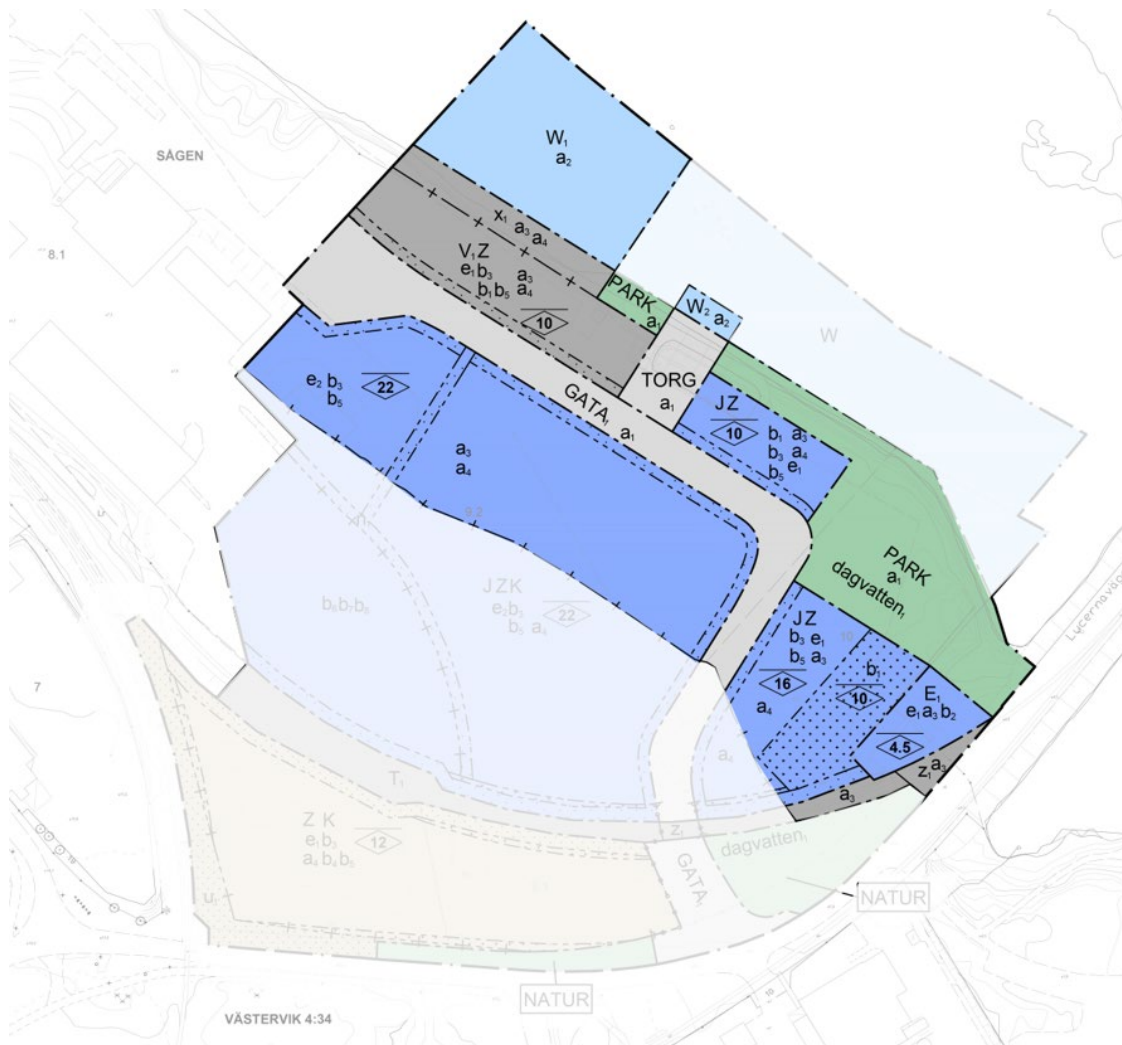


Figur 14: Historisk bild över bevatning av virke på fastigheterna Sågen 9 och 10 från 1990-talet. Källa Västerviks kommun.



Figur 15: Nutida bild över fastigheterna Sågen 9 och 10. Källa Lantmäteriet.

Planen möjliggör anläggande av småbåtshamn, bryggor och trädäck vilka utgör anläggningar som måste ligga vid vatten.



Figur 16: Strandskyddet avses att upphävas inom redovisat område. Strandskyddet omfattar 100 meter från strandlinjen upp mot land och ut i vattnet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen är upprättad av Sweco AB genom Anna Magnusson, uppdragsledare, Johannes Sandgren, planarkitekt samt Ingar Vebjörnsen, landskapsarkitekt. I processen att ta fram förslag till detaljplan har tjänstepersoner på enheten för samhällsbyggnad, miljö- och byggnadskontoret samt Västervik Miljö & Energi AB medverkat.

Kommunstyrelsens förvaltning
Marcus Åberg
Planarkitekt