



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING **DETALJPLAN FÖR**

Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

DETALJPLAN FÖR.....	1
HANDLINGAR.....	4
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner	4
Planprocessen	5
PLANBESKRIVNING	7
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	7
PLANFÖRSLAG	8
Områdesbeskrivning	8
Areal.....	8
Markägoförhållanden	8
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning	10
Plankarta och bestämmelser	12
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	18
Tidigare ställningstaganden.....	18
Intressen	21
Bebyggelse	24
Stadsbilden	25
Natur, vegetation.....	25
Offentlig och kommersiell service	28
Gator och trafik.....	28
Mark, vegetation, Geoteknik	29
Hälsa och säkerhet.....	33
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	37
PLANENS KONSEKVENSER	41
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	41
Genomförandepåverkan.....	42
Ställningstagande.....	43
Miljökonsekvenser	43
Sociala konsekvenser	44
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	48
ORGANISATORISKA FRÅGOR	48
Planförfarande	48
Tidplan	48
Genomförandetid	48
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	48

Avtal m.m.....	49
Markreservat	49
Strandskydd	49
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	50
Fastighetsägande	50
Fastighetsbildning.....	50
Ledningsrätt	50
Fastighetskonsekvenser.....	51
TEKNISKA FRÅGOR	52
Teknisk försörjning.....	52
Allmänna platser	52
Brandskydd	52
Förorenad mark	52
Gator, parkering.....	53
Radon.....	53
Tekniska utredningar	53
EKONOMISKA FRÅGOR.....	53
Plankostnadsavtal	53
Anslutningsavgifter	53
Utredningar.....	53
Byggnation och rivning	53
Markföroreningar	54
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	54

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Bilagor

- Dagvattenutredning, 2022-09-02, Tyréns
- PM Geoteknik, 2022-05-06, Tyréns
- MUR Markteknisk undersökning, 2022-05-06, Tyréns
- Miljöteknisk markundersökning, 2021-12-02, Enviro Miljöteknik AB
- Naturvärdesinventering, 2022-12-20, Sweco
- Planprogrammet med bilagor (finns tillgängligt på kommunens hemsida)

Detaljplan

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

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

Kontaktpersoner

Gabriel Helgesson

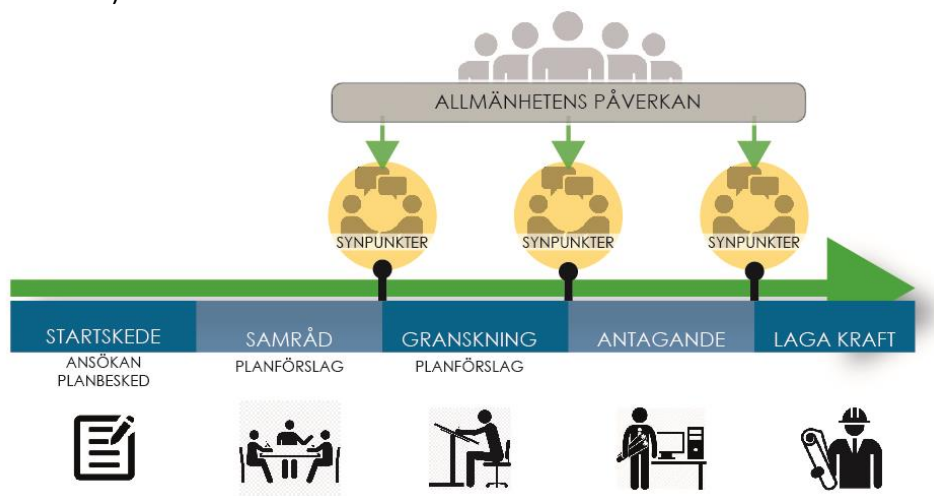
Planarkitekt

E-post: gabriel.helgesson@vastervik.se

Telefon: 0490- 25 40 68

PLANPROCESSEN

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



Figur 1: Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900),

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst två veckor innan det kan antas. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. För att vara säkra på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

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

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

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2023-02-16, kungörelse i lokaltidning (Västervikstidningen), kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågår mellan 2023-02-20 till 2023-03-13.

Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

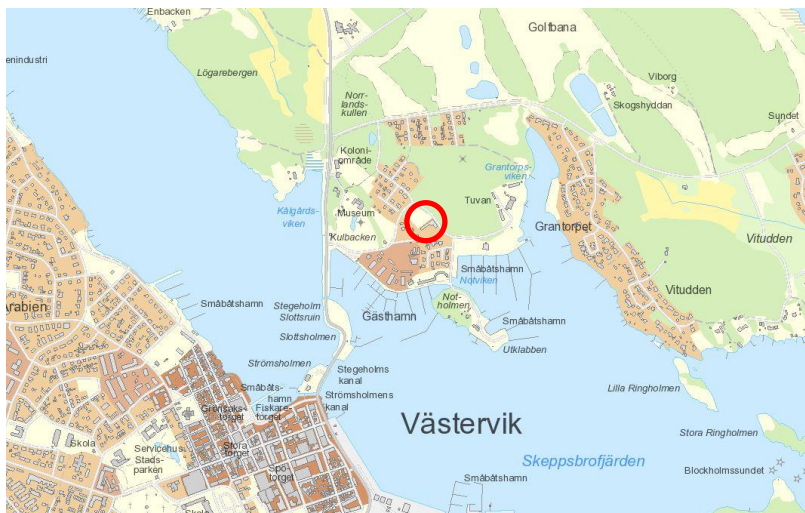
2016 inkom planansökan från dåvarande markägare för att kunna exploatera fastigheten samt intilliggande gräsplan (Västervik 4:29) med flerbostadshus. Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-15 § 96 att detaljplan för Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29 Västerviks kommun, Kalmar län, kan upprättas enligt kommunstyrelsens förvaltnings skrivelse 2 april 2019, enligt standardförfarande förfarande. Under planarbetets gång har dock beslut tagits om att använda utökat förfarande. Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-15 även att undersökning av betydande miljöpåverkan godkänns.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder. Planen ger en förtätning av flerbostadshus i ett centrumnära läge intill redan etablerad infrastruktur och bostadsbebyggelse. Detaljplanen säkerställer och möjliggör utbyggnad av Tändsticksvägen med gångbana. Detaljplanen möjliggör även utbyggnad och upprustning av befintligt VA-nät, dagvattenvattenhantering och möjliggör utveckling av denna för att ta hand om större vattenmängder och minska belastningen på dagvattennätet.

PLANFÖRSLAG

Områdesbeskrivning



Figur 2: Planområdet är beläget strax nordöst om Västervik centrum.

Planområdet är beläget cirka 1,2 kilometer nordost om Västerviks stadskärna (Fiskaretorget). Planområdet kantas av Tändsticksvägen i öst och norr. Direkt öster om Tändsticksvägen finns ett skogsområde som inrättats till ett kommunalt naturreservat. Norr om Tändsticksvägen finns ett bostadsområde, Tändsticksvillorna. Villorna har varierad ålder och är uppförda i ett till två plan. I väster finns två fastigheter med bostadshus. I söder finns ett villaområde med bostadsbebyggelse i två till tre våningar. Lite längre åt sydväst finns även ett par flerbostadshus i fyra till fem våningsplan. Det är cirka 100 meter fågelvägen till vattnet och småbåtshamnen från planområdets sydöstra del.

Den norra delen av planområdet, Västervik 4:29, används idag som en gräsplan. På den södra delen, Tändstickan 3, finns ett segelmakeri och asfaltsytor som används bland annat till uppställningsplats för båtar. Kanterna mot bebyggelsen i väster är lummig med större solitärer och blandat buskage. Inom planområdet finns ett antal äldre ekar som har naturvärde.

Areal

Området omfattar cirka 12 000 kvadratmeter. Drygt 5000 kvadratmeter utgör allmänplatsmark i form av gata eller natur, och drygt 7100 kvadratmeter utgör kvartersmark för bostäder.

Markägoförhållanden

Fastigheter som helt eller delvist ingår i planområdet är:

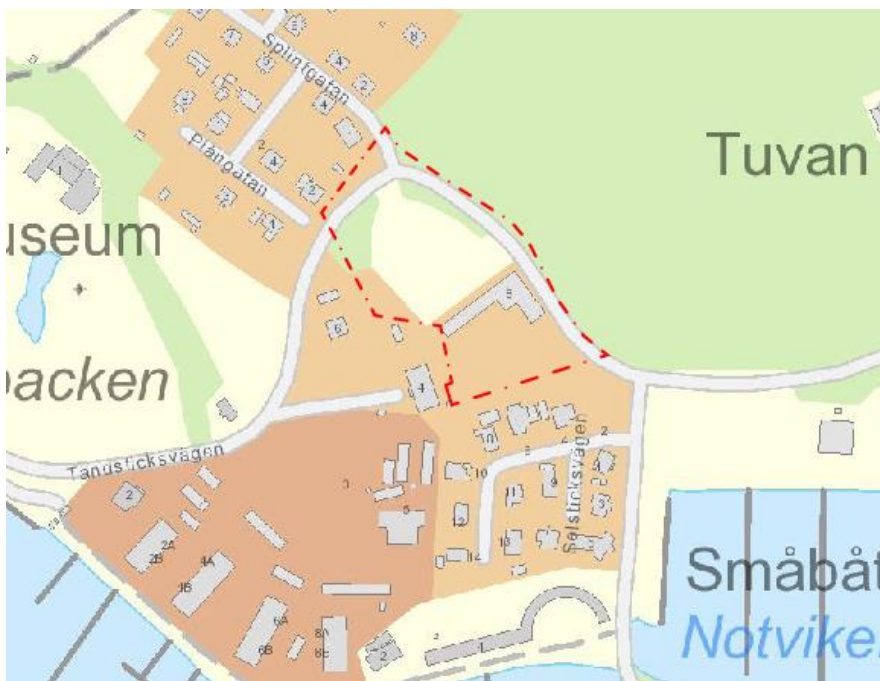
Tändstickan 3 (Privatägd)

Västervik 4:29 (Kommunägd)



Figur 3: Gul färg tillhör del av Västervik 4:29 och blå färg Tändsticken 3.

2021 tecknades ett markanvisningsavtal mellan Västerviks Kommun och Tändsticken i Västervik AB (senare omdöpt till Segelmakeriet Bostäder AB) gällande marköverlåtelse av del av fastigheten Västervik 4:29.



Figur 4: Bild över planområdet. Röd streckad linje anger ungefärligt planområdet.

Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning

Inom planområdet planeras för ny bebyggelse i form av flerbostadshus i form av punkthus bestående av fem till sex våningar. Flerbostadshusen planeras möjliggöra för cirka 40 - 50 nya bostäder med tillhörande gårdar och kompletterande bebyggelse. De huvudalternativ till bebyggelse som utretts under planarbetets gång är dels ett punkthus i norra delen av planområdet, dels ett punkthus längs Tändsticksvägen i södra delen av planområdet.

Byggnadsvolymerna föreslås att brytas upp, i form av in- och utkragningar, med förskjutningar samt med materialval. Byggnadernas fasader kan exempelvis delas upp genom variation i volymförskjutning, fasaduttryck eller materialval så att byggnaden och dess fasad upplevs som flera, men mindre, byggnader. Sockelvåningarna på huvudbyggnaderna ska markeras med t.ex. annat material eller annan struktur än övrig fasad. Det översta våningsplanet ska också utgöra maximalt 50% av entréplanetets yta, för att byggnadsvolymen ska upplevas som mindre nere från marken. Den sammanhållna höjden på fasaden upplevs då lägre.



Figur 5: Illustration. Bilden visar en möjlig gestaltning och placering i enlighet med plankartans bestämmelser.

En del av planområdet planläggs som allmänplatsmark NATUR för att bevara de äldre ekarna och naturvärden som finns på platsen idag. I och med planarbetet behöver även Tändsticksvägen ses över i anslutning till det nya bostadsområdet, och därför planläggs det även för allmänplatsmark GATA inom planområdet. Tändsticksvägen breddas och en ny gång- och cykelväg möjliggörs längs med bostadsområdet.

Rekreation och utemiljö

Samtliga bostadshus har tillgång till gårdsmiljöer i nära anslutning till deras entréer. Nordväst om planområdet finns ett kommunalt naturreservat, Tändsticksberget. Syftet med naturreservatet är att bevara, vårda och utveckla områdets värdefulla naturmiljöer och tillgängliggöra det för besökare. En entré till naturreservatet finns beläget vid nordöstra hörnet av planområdet. Inom naturreservatet finns goda möjligheter till rekreation och aktivitet.



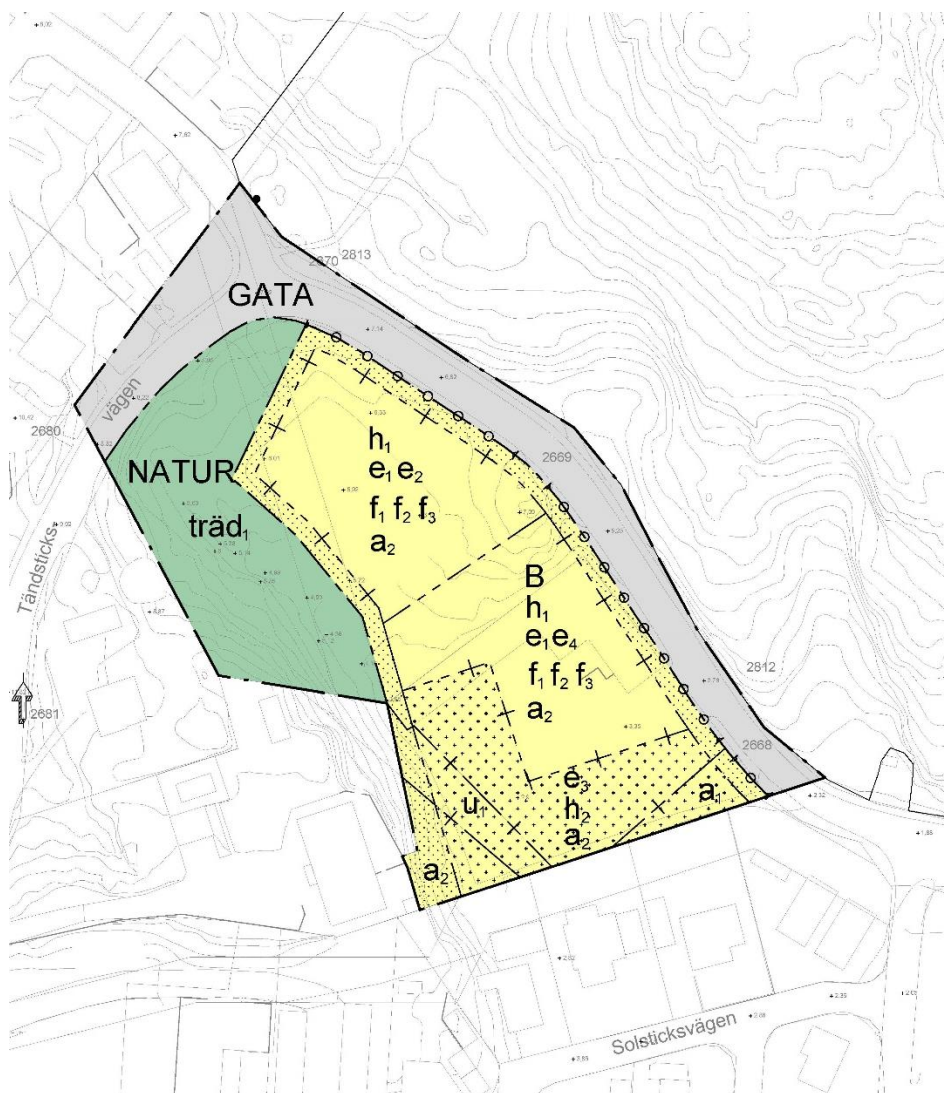
Figur 6: Bilden visar avgränsning av Tändsticksbergets naturreservat.

I västra delen av planområdet planeras för allmän platsmark NATUR. Detta är dock inte att ses som ett rekreations- eller aktivitetsområde, utan snarare en buffert mellan ny och gammal bebyggelse med möjlighet för att skapa god dagvattenhantering samt bidra positivt till den biologiska mångfalden. Det finns flera badplatser i närheten samt en gästhamn.

Plankarta och bestämmelser

Plankarta

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



Figur 7: Plankarta

Bestämmelser

Användning av mark och vatten

Inom planområdet föreslås en tillåten markanvändning för bostad, NATUR och GATA. Totalhöjden regleras till maximalt + 24,5 meter över angivet nollplan. Detta reglerar så att byggnaderna inte sticker upp över de högsta trädtopparna som är inmätta till + 25 meter över angivet nollplan. Delar av marken prickas för att inte möjliggöra bebyggelse samtidigt som delar regleras genom +mark för att kunna användas till kompletterande bebyggelse, så som carportar eller miljöhus. Byggrätterna är flexibla, varpå en bestämmelse om markens utnyttjande reglerar maximal tillåten byggnadsarea och bruttoarea.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata



Gata

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

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

Natur



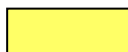
Natur

Bestämmelsen anger naturmark som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att mark med särskilt naturvärde blir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken.

Kvartersmark

Bostäder



Bostäder

Bestämmelsen anger bostadsändamål som markanvändning.

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

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

träd₁

Träd

Inmätta särskilt skyddsvärda ekar enligt utförd inventering får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet med planbestämmelsen är att skydda de inmätta särskilt skyddsvärda ekar som finns i området idag.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

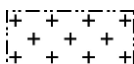
Begränsning av marken utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Marken får inte förses med byggnad. Balkonger, burspråk och uteplatser får kraga ut maximalt 3,5 meter över prickmark från fasadliv.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till plangräns.



Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse

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

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation av huvudbebyggelse i nära anslutning till plangräns i söder, samtidigt som den ska möjliggöra för kompletterande bebyggelse så som carport och/eller miljöhus.

Höjd på byggnadsverk

h_1

Högsta totalhöjd.

Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är 24,5 meter över angivet nollplan. För kompletterande bebyggelse gäller en högsta nockhöjd om 4 meter över markens medelnivå.

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så att den nya bebyggelsen inte överstiger de högsta trädtopparna inom planområdet.

h_2

Högsta nockhöjd

Högsta tillåta nockhöjd är 4 meter.

Bestämmelsen gäller inom +mark och syftar till att reglera nockhöjden för den kompletterande bebyggelse som tillåts placeras här.

Markens anordnande och vegetation

Maximalt 60% av marken får hårdgöras med icke genomsläppliga ytor.

Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet för bostäder.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillräckligt stor del av marken är genomsläpplig med hänsyn till dagvattenhantering på kvartersmarken inom planområdet.

Markreservat för allmännyttiga ledningar

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
(begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som går igenom planområdet idag. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Stängsel, utfart och annan utgång

 *Utfartsförbud*

Syftet med bestämmelsen är att skapa en säker trafiksituation mot Tändsticksgatan genom att inte tillåta mer än två in- och utfarter till/från området.

Upphävande av strandskydd

a₁ *Upphävande av strandskydd*
(begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Syftet med bestämmelsen är att upphäva en liten del strandskydd i södra delen av planområdet som återinträder i och med att detaljplanen får laga kraft. Bestämmelsen regleras av sekundär egenskapsgräns.

Utformning

f₁ *Utformning takvåning*
Det översta våningsplanet får utgöra maximal 50% av takutformningen.

Syftet med bestämmelsen är att skapa upplevelse av en mindre byggnadsvolym, bryta ner skalan på byggnaden samt en variation i byggnadens utformning.

f₂ *Utformning sockelvåning*
Entréplan ska vara i kontrast till övriga byggnaden. Sockelvåning skall utföras i annat material än ovanförliggande fasad, alternativt med annan struktur.

Syftet med bestämmelsen är att skapa upplevelse av en mindre byggnadsvolym, bryta ner skalan på byggnaden samt en variation i byggnadens utformning med hjälp av olika fasadmaterial, färger eller textur.

f₃ *Hustyp*
Endast punkthus.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta byggnader med mindre byggnadsarea för att minska byggnadernas

utbredning på marken. Typologin punkthus främjar en luftigare miljö.

Utnyttjandegrad

e₁

Största byggnadsarea

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 550 m². Härutöver medges kompletterande bebyggelse så som cykelskjul eller andra gemensamma funktioner, till en största byggnadsarea om 100 m².

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

e₂

Största bruttoarea

Största bruttoarea för huvudbyggnad är 2800 kvm.

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

e₃

Största byggnadsarea

Största byggnadsarea är 1100 m²

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur stor andel av marken som får bebyggas av kompletterande bebyggelse så som carport och miljöhus, för att inte hela parkeringsytan ska bli bebyggd.

e₄

Största bruttoarea

Största bruttoarea för huvudbyggnad är 3300 kvm.

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

Ändrad lovplikt

a₂

Marklov

Marklov krävs även för hårdgörande av mark.

Syftet med bestämmelsen är att kunna följa upp så att bestämmelsen om maximal hårdgörandegrad efterföljs.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6 och fick laga kraft den 7 november 2014. Översiktsplanen anger området för detaljplanen som tätort. Inga särskilda anvisningar för området anges, utöver att det ingår i ett större tätortsområde. I tillhörande Tätortsstudie (1992) beskrivs Tändsticksområdet (R16) som obebyggt och genom sin naturmiljö och närhet till havet som attraktivt och lämpligt för bebyggelse. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden.

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

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

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

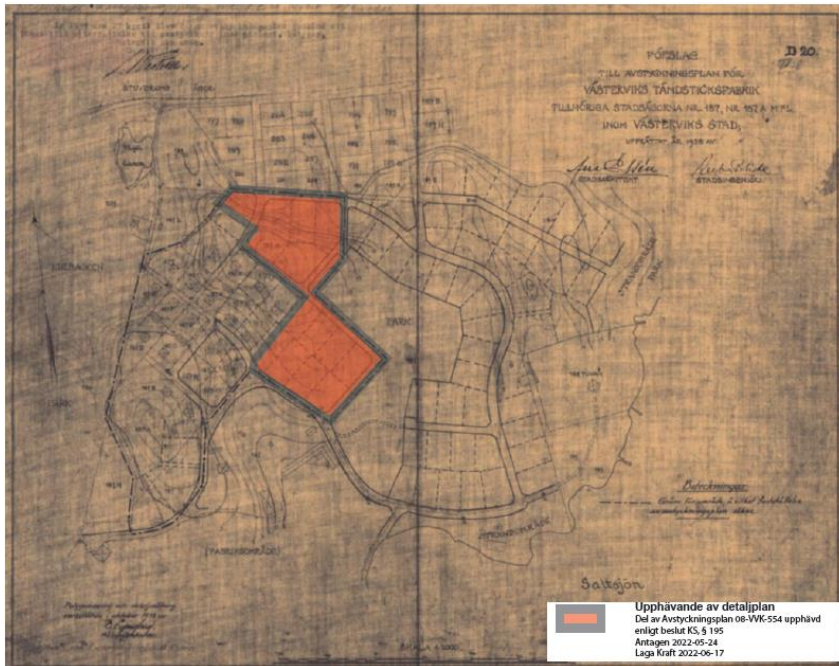
I FÖP:en för Södra Norrlandet (2010) anges södra delen av planområdet (Tändstickan 3) som föreslagen bostadsbebyggelse på markanvisningskartan. Den norra delen är inte utpekad som någon form av utvecklingsområde.

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för Tändstickan med flera. Planprogram tas ofta fram för ett större område och föreslår en struktur för exempelvis byggnationer, naturområden och infrastruktur. Planprogrammets syfte är att under hela planprocessen finnas med som ett övergripande inriktnings- och måldokument. Detaljstudier kommer i den efterföljande detaljplanprocessen. Stadsbyggnadsprinciperna för planprogrammet omfattar fyra principer för hållbar stadsutveckling, nämligen *Naturen som resurs*, *Koppla samman staden och stadsdelen*, *Förtäta* och *Förädla*.

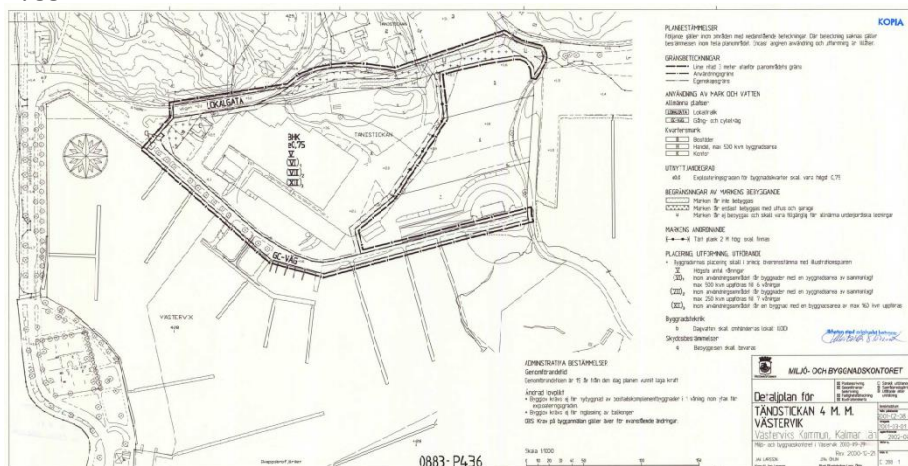
I planprogrammet är Segelmakeriet (Tändstickan 3) utpekad som ett av delområdena (Delområde 2). Vid framtagande av planprogrammet fanns redan

för att möjliggöra bildandet av det nya, kommunala naturreservatet
Tändsticksberget.



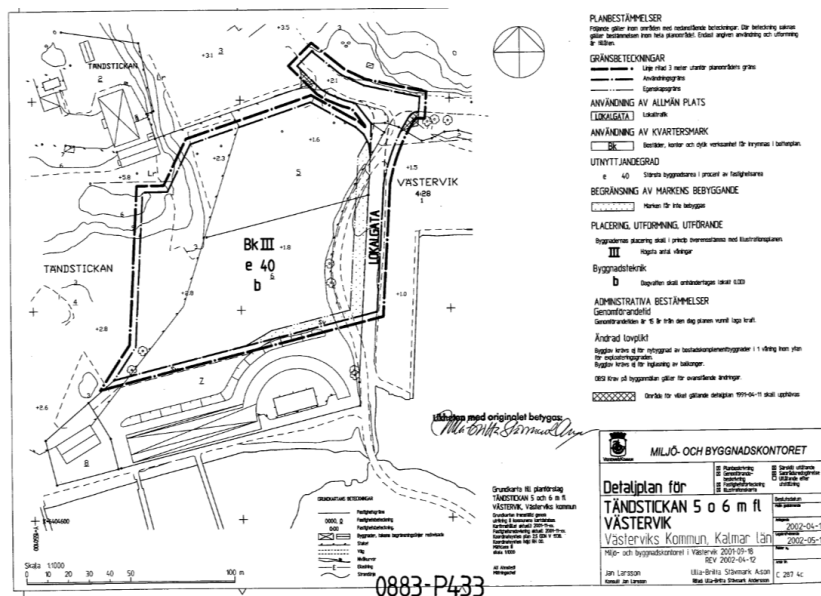
Figur 9: Bild på fastighetsplan från 1938. Orangea områden markerar del av fastighetsplanen som upphävdes genom ett planförslag som fick laga kraft 2022-06-17. (08-VVK-554).

Söder om planområdet gäller detaljplan för Tändsticken 4 mm. som fick laga kraft 2002-04-11. Detaljplanen är flexibel och reglerar användningen till bostäder, handel och kontor. Exploateringsgraden regleras till maximalt 0,75 av byggnadskvarterets yta. Antal våningar regleras tillsammans med en maximal byggnadsarea.



Figur 10: Detaljplan för Tändsticken 4 m.m Västervik. Laga kraft 2002. (0883-P436).

Villabebyggelsen söder om anger detaljplanen bostadsbebyggelse upp till tre våningar. Högsta byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean.



Figur 11: Detaljplan för Tändstickan 5 o 6 m.fl Västervik. Laga kraft 2002. (0883-P433).

Övriga kommunala beslut

Under 2020 beslutade kommunfullmäktige att ge kommunstyrelsen i samarbete med miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till naturreservat vid området kring Lögarebergen, Kulbacken och Tändsticksberget. Syftet med uppdraget var att ta fram en lämplig avgränsning samt att ta fram ett förslag till skötselplan. I juni 2021 fattade kommunstyrelsen beslut om att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att i samarbete med miljö- och byggnadsförvaltningen projektleda framtagandet av en skötselplan samt inrättandet av ett naturreservat för Tändsticksberget.

Den 20 juni 2022 beslöt kommunfullmäktige att avsätta Tändsticksberget som ett kommunalt naturreservat. Skötselplan och föreskrifter för reservatet har tagits fram.

Intressen

Riksintressen syftar till att värna vissa egenskaper eller värden hos ett mark- eller vattenområde. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intressena. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkten vid bedömningen av om en åtgärd kan anses medföra en påtaglig skada.

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4, Miljöbalken

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

Natura 2000- område

Planområdet berörs ej av natura-2000 område. Närmsta Natura 2000-område är Gränsö, cirka 1,5 kilometer öster om planområdet.

Naturresevat

Inom planområdet finns inget naturresevat. Dock finns ett kommunalt naturresevat för Tändsticksberget i direkt anslutning till planområdet i öster. I detta område finns ett antal träd med högt naturvärde var påverkan av planförslaget behöver beaktas. Exempelvis kan stor skuggpåverkan påverka området negativt.

Naturresevatet innehåller nyckelbiotoper ädellövskog samt hållmarksskog. Havsstrand angränsar del av området. Tändsticksberget är ett stadsnära, välbesökt friluftsområde med gammal skog och rik biologisk mångfald med förekomst av flera hotade arter. Området har höga värden för både allmänhetens friluftsliv och höga biologiska värden knutna främst till ek- och tallmiljöer. Syftet med naturresevatet är att bevara, vårda och utveckla områdets värdefulla naturmiljöer och tillgängliggöra det för besökare. Resevatet ska bidra till att hotade, sällsynta och missgynnade arter knutna till resevatets naturmiljöer bevaras och helst ökar. Genom resevatetsbildningen tydliggörs hur området ska skötas och utvecklas för att områdets värden ska bibehållas och stärkas ytterligare.

Strandskydd

För en mindre yta av fastigheten Tändstickan 3 kommer strandskyddet att återinträda i och med framtagande av detaljplanen. Det rör sig om en total area på cirka 250 kvadratmeter. Denna yta föreslås upphävas med hänvisning till MB 7 kap 18 c § 1-2. Området är redan ianspråktaget och i privat ägo. Området nyttjas idag för bland annat uppställningsplats för båtar, vilket gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (punkt 1). Det är även väl avskilt av befintlig bebyggelse från området närmast strandlinjen genom det bostadsområde som byggts mellan fastigheten och kajkanten (punkt 2).



Figur 12: Bild på upphävande av strandskydd. Turkos streckad linje visar 100 meter strandskydd. Svart streckad linje visar planområde. Turkost område visar på var strandskyddet upphävs inom detaljplanen.

Fornlämningar och kulturmiljö

En arkeologisk utredning har tagits fram för området i samband med planprogram för Tändstickan, Kulbacken, Notholmen och Lögarebergen. Syftet med utredningen var att genom inventering och kartstudier beskriva fornlämningsbilden inom området och klargöra vilka lämningar som finns inom programområdet samt bedöma fornlämningsstatus. Utredningen genomfördes i oktober och november 2020, efter beslut från länsstyrelsen i form av en fältinventering samt kartstudier. Inga arkeologiska fynd gjordes inom tänkt planområde för Tändstickan 3 och del av Västervik 4:29. Det finns påträffade fornlämningar både öster och väster om planområdet. I öster cirka 40 meter från planområdet rör det sig om brott eller täkter. I väster (drygt 100 meter från planområdet) har man hittat bland annat stridsvärn och brott eller täkter.

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

Västerviks kulturmiljöprogram pekar ut större delar av planområdet samt området väster och norr om planområdet som Kärnområde Kulbacken-Tändsticksvillorna. Kulbacken är ett friluftsmuseum dit kommunen flyttat äldre byggnader och där det finns allmogebåtar, båtsmanstorp och saltmagasin med anknypning till stadens skeppsvarv. I kulturmiljöområdet ingår även två mindre villaområden. Det södra av dessa har direkt koppling till Västerviks tändsticksfabrik och benämns som Tändsticksvillorna. Husen är främst byggda

under 1910- och 1920-talen, även om det också finns villor som tillkommit senare under 1900-talet. De flesta äldre villor är byggda i trä med stående locklistpaneler målade med rödfärg och med detaljer i vit oljefärg. Taken är brutna, valmade och många av dem ännu belagda med rött lertegel. Tomterna är relativt små men här har ändå funnits plats för egna odlingar och än idag finns enstaka äldre fruktträd kvar. Gatorna är smala och utan trottoarer. Områdets karaktär är som helhet välbevarad och känsligt för förändringar. En kvalitet är att husen skiljer ut sig som en samlad grupp, varför området inte bör byggas ut. Villorna närmast Tändsticksvägen är byggda senare än de äldre Tändsticksvillorna som ligger längre norrut i området, och har inte samma kulturhistoriska värde.

Segelmakeriet, som är beläget på fastigheten Tändstickan 3, är inte utpekad i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister. Det pågående kulturmiljöprogrammet pekar ut tändsticksvillorna som kulturhistoriskt värdefulla, men inte segelmakeriet på Tändstickan 3. Inga gällande skyddsbestämmelser finns för byggnaden.

Planens genomförande kommer innebära möjlighet att exploatera i närheten av Tändsticksvillorna, bebyggelsen väster om planområdet och friluftsmuseet. Planen innebär även att den befintliga bebyggelsen på Tändstickan 3 rivs. Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras med mer och högre bebyggelse i närheten av kulturhistoriskt värdefulla områden. Tändsticksvägen och naturmarken är dock en tydlig avgränsning och buffert mellan det nya och de befintliga områdena. Bestämmelserna om totalhöjd i detaljplanen gör också att de nya husen inte ska sticka upp över trädens kronor, vilket skärmar av planområdet och exploateringen där mot Tändsticksvillorna och Friluftsmuseet. Kommunens bedömning är att planens påverkan på omkringliggande kulturmiljöområde är ringa och vägs mot möjligheten att tillskapa ny attraktiv boendemiljö.

Bebyggelse

Nuvarande markanvändning

Tändstickan 3 är i privat ägo och används bland annat som båtuppställningsplats och verksamhet kopplat till segelmakeri. Det finns en byggnad på fastigheten som ligger i vinkel med gränsen i norr mot Västervik 4:29 och Tändsticksvägen. Byggnaden är en till en och en halv våning hög med sadeltak mot Tändsticksvägen. Fasaden är i rött trä med gråa detaljer runt dörrar och fönster. Taket är i mörk plåt. Marken är till största del asfalterad och till viss del gräsbevuxen.

Delen av planområdet som tillhör den större fastigheten Västervik 4:29 används idag som gräsplan. Marken är gräsbevuxen och det finns mycket växtlighet på platsen.

Tändsticksvägen går i norra delarna av planområdet och svänger söderut mot hamnen vid östra delen av planområdet. Gatan är 8,5 meter bred varav 1,5

meter är trottoar som är belägen på den östra (skogsområdet) och norra (Tändsticksvillorna) sidan av vägen.

Stadsbilden

Planområdet befinner sig i gränslandet mellan äldre bebyggelse i norr kring Tändsticksvillorna och den nyare villa- och flerbostadshusbebyggelsen i söder mot havet och hamnen. Planförslaget anger att marken närmast den äldre bebyggelsen i norr och väster regleras som naturmark med bestämmelser om att de särskilt skyddsvärda ekar som pekats ut i naturvärdesinventeringen ska bevaras. Detta ger en buffert och ett respektavstånd till dessa byggnader. Även höjden på bebyggelsen regleras så att nya byggnader inte får överstiga de högsta trädtopparna som når upp till + 25 meter över angivet nollplan (träden är 17 och 19 meter höga). Den översta våningen på de nya byggnaderna ska också utgöra maximalt 50 % av underliggande våningsplans yta för att minska omgivningspåverkan.

Natur, vegetation

Det finns mycket vegetation inom planområdet idag, särskilt i den norra delen av planområdet inom fastigheten Västervik 4:29, som används som gräsplan. Vegetationen består både av öppna gräsytor, samt av mer igenvuxna områden med buskar och träd.

I samband med planprogrammet för Tändstickan togs en naturvärdesinventering fram av Sundh Miljö på uppdrag av BioFactum och Västerviks kommun (2017). I denna har ett mindre område av gräsplanen på fastigheten Västervik 4:29 identifierats. Detta har lett till att en naturvärdesinventering specifikt för planområdet har tagits fram (Sweco, 2022-12-20).



Figur 13: Bild som visar var naturvärdesinventeringen bedömt att påtagliga naturvärden finns.

Naturvärdena i området finns på fastigheten Västervik 4:29 och består av naturvårdsarter samt skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Förekomsten av strukturer i form av en stenig sluttning och en stenmur ger ytterligare element som höjer naturvärdena. Tillsammans bidrar dessa faktorer till att området hyser påtagliga naturvärden enligt naturvärdesklass 3 i en skala från 1 – 4, där 1 är högsta naturvärde, och därför avgränsas som ett naturvärdesobjekt (NVO). Avsaknad av arter och strukturer i fastigheten Tändstickan 3 gör att detta område bedöms ha lågt naturvärde.

De främsta värdena i inventeringsområdet är knutna till de gamla träden, särskilt den största eken. Ett antal av de ekar som finns inom planområdet bedöms vara särskilt skyddsvärda. De särskilt skyddsvärda samt skyddsvärda ekarna inom planområdet finns i största utsträckning i västra och norra delen av planområdet. Ekarna är inmätta och uppnår höjder mellan 12 och 19 meter.



Figur 14: Bild som visar var särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd finns inom planområdet.

Naturvärdesinventeringen bedömer också att det finns en särskilt skyddsvärd tall i den nordöstra delen av planområdet (objekt 3 i figur 14). Kommunen gör dock bedömningen att det är mer viktigt att prioritera skydd av det större antal särskilt skyddsvärda ekar i västra och nordvästra delen av området, genom att begränsa kvartersmarken i västra delen av planområdet så att dessa hamnar på naturmark.

Konsekvensen av planförslaget är att grönstrukturen och ekarna som finns i den västra och norra delen av planområdet skyddas genom att marken planeras för allmän platsmark natur med en bestämmelse om att inmätta särskilt skyddsvärda ekar inte får fällas annat än om trädet blir sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Genom detta är det fortsatt möjligt med en informell, grön koppling mellan Tändsticksberget, planområdet, kvartersmarken väster om (som inte går att säkerställa som grönstråk då det är kvartersmark och inte allmän platsmark) och friluftsmuseet. Samtidigt som att detaljplanen ger ett skydd till de särskilt skyddsvärda ekarna förbättras också förhållandena för dem genom frihuggning av området, vilket bl.a. bidrar till att släppa ner mer ljus och ger mer utrymme till dem.

Gräsplanen på fastigheten Västervik 4:29 finns med i "Policy för grön – och blåstrukturen i Västerviks stad och dess närmaste omgivningar" (2008), där den anges ha användningen park. I och med genomförandet av detaljplanen försvinner gräsplanen. I planprogrammet för Tändstickan finns planer på att tillskapa ett nytt aktivitetsområde som då kommer kunna ersätta gräsplanen som aktivitetszon. Avstånd för boende till grönområde kommer inte påverkas nämnvärt i och med att gräsplanen försvinner då det fortsatt är nära till

naturreservatet. De särskilt skyddsvärda ekarna inom planområdet planeras inom allmän platsmark natur och får en skyddsbestämmelse om att fällning av träd endast får ske om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Offentlig och kommersiell service

Eckbackens förskola ligger ca 600 m och Näktergalens skola är ca 2 km från planområdet vid Piperskärr. Det är ca 1 km till Västerviks stadskärna.

Gator och trafik

Gatunät

Tändsticksvägen löper runt planområdet i norr och öst. Den binder samman hamnområdet i sydväst med Slottsholmsvägen i väst. Via Slottsholmsvägen finns möjlighet att ta sig vidare till centrum.

I och med planarbetet föreslås Tändsticksvägens gatusektion förändras. Den befintliga trottoaren mot Tändsticksberget kommer att finnas kvar. Resterande gatusektion kommer att breddas samt disponeras om så att vägen får en bredd på minst 9 meter, varav 5,5-6 meter utgör körbana och 2,5-3 meter utgör gångväg. Den nya gångvägen planeras så att den är belägen på sidan av vägen som vetter mot den nya bebyggelsen och inte mot det nybildade naturreservatet. Då det är förhållandevis lite biltrafik på Tändsticksvägen förutsätts att cyklar kan färdas på körbanan.

Inga nya vägdragningar för allmänt bruk planeras inom planområdet.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringslösningen ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi (2018) och angivna parkeringsnormer. Normerna är anpassade efter områdets läge i staden, aktuellt ändamål m.m.

Enligt parkeringsnormen ska fyra till åtta parkeringar tillskapas per 1000 kvadratmeter bruttoarea för områden som inte ligger i centrala staden. Därefter ska hänsyn tas till faktorer, så som läge i staden och åtgärder som planeras för att minska bilbehovet. Inom planområdet möjliggörs maximalt för 6100 kvadratmeter bruttoarea för bostadsändamål (exklusive möjlighet till kompletterande bebyggelser). Det finns goda möjligheter att tillskapa den mängd parkeringar som behövs enligt parkeringspolicyn. I illustrationerna som tillhör detaljplanen är ca 55 parkeringsplatser inritade, vilket motsvarar 9 parkering per 1000 BTA.

Tillgänglighetsparkering är möjlig att tillskapa i gapen mellan byggnaderna, vilket möjliggör för mindre än 25 meter gångväg till entré.

Trafikalstring

En trafikmätning utförs parallellt med samrådet för att få en mer exakt siffra att utgå ifrån.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Slottsholmsvägen och heter Tändsticksvägen. Härifrån går buss nummer 28 som går mellan Västervik och Segersgårde. Bussen går endast i rusningstrafik på måndagar till fredagar. Turtätheten anses vara låg.

Gång- och cykeltrafik

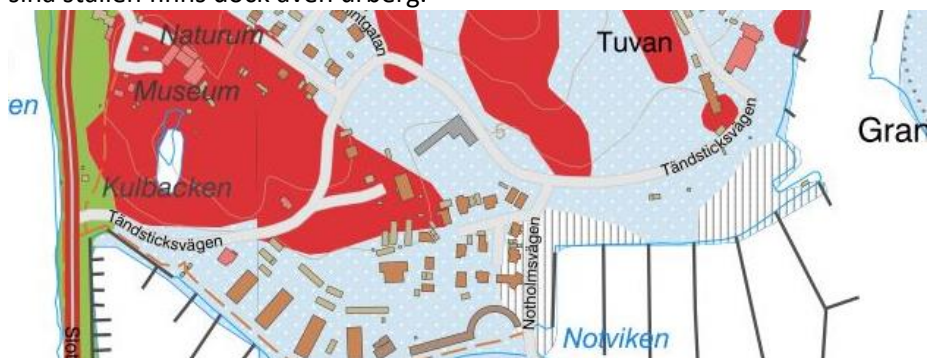
Längs Tändsticksvägen finns idag en trottoar med bredd om 1,5 meter. I och med planförslagets genomförande kommer vägsektionen att breddas något och möjliggöra en bredare gång- och cykelbana om 2,5 - 3 meter.

Inom Tändsticksområdet finns det god förbindelse att ta sig fram både som gående och cyklist.

Från Norrlandsvägen (väster om planområdet) finns cykelleder i nord- och sydlig riktning. Detta ger möjlighet till cykelpendling både in till Västervik centrum samt norrut mot Piperskärr. Det finns även cykelnät österut mot Gränsö.

Mark, vegetation, Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet till största del av sandig morän. På sina ställen finns dock även urberg.



Figur 15: Bild från SGU:s jordartskarta.

En Geoteknisk utredning har tagits fram av Tyréns under planarbetet. Utförda undersökningar i området visar att jordlagren översiktligt består av fyllning eller humushaltig lera som underlagras av lera/friktionsjord ovan ytligt berg. Från markytan består jordlagren delvis av humushaltig lera och delvis av fyllning. Den humushaltiga leran varierar i mäktighet från mellan ca 0,2 till 1,2 meter. Fyllningen består huvudsakligen av sand, grus och lera. Mäktigheten varierar från ca 0,3 m upp till 1,4 m. Fyllnadsmassornas lagringstäthet bedöms vara medelfast till fast.

Lera har påträffats i två punkter. Lerskiktens mäktighet är ca 0,8 m. Odränerad skjuvhållfasthet i påträffad lera har inte undersökts i detalj men bedöms ha låg till medium skjuvhållfasthet.

Underliggande friktionsjord består huvudsakligen av sand innehållande, lera, silt och grus. Friktionsjordens lagringstäthet bedöms vara medelfast till fast.

Djup till berg varierar inom området. Utförda sonderingar har påträffat berg mellan ca 0,3-3,3 meter under markytan. Berg i dagen förekommer inom och i närheten av undersökt område, se planritning i MUR Geoteknik. Enligt SGU:s jorddjupskarta uppgår djup till berg inom området till mellan 0-3 m.

Grundvattennivån gick inte att mäta under undersökningen bland annat på grund av att berg påträffats nära markytan.

Rekommendationer från utredningen kan behöva kompletteras om förutsättningarna för byggnationen förändras och inte längre är likställd med beskrivningen i PM:et.

Stabilitet

Översiktlig analys av höjdkurvor från grundkartan visar att i västra delen av detaljplaneområdet finns ett område med ytnära berg med en släntlutning på ca 1:4. I och med att befintliga slänter inom undersökt område är flackare än 1:2 bedöms ras- och skredrisk ej föreligga.

Permanenta jordslänter i förekommande friktionsjord bör ej ställas med en brantare lutning än 1:2 i närheten av planerad byggnation för att säkerställa att stabilitetsproblem ej föreligger.

Inga vattendrag som bidrar till skadlig erosion eller känsliga slänter med erosionsrisk bedöms finnas inom området. I planhandling förutsätts havsnivån på lång sikt (år 2100) öka till +2,8 m, vilket bör beaktas.

Grundläggning

Grundläggning för planerade flerbostadshus bedöms generellt kunna ske genom plintgrund på berg eller genom plattgrundläggning. Gemensamt för båda grundläggningsmetoderna krävs att all organisk jord och eventuell löst lagrad lera utskiftas. Fyllning och packning ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 20.

Vid plattgrundläggning kommer bergschakt troligen bli aktuellt beroende på grundläggningsnivå. Grundläggning ska ske på minst 0,3 m kontrollerad packad fyllning. Grundläggning ska utföras frostfritt, så att tjälskjutande material ej påverkar planerad konstruktion.

För anläggning av nytt VA-stråk längs Tändsticksvägen krävs bergschakt ner till projekterad nivå. Fyllning och packning ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 20.

Schaktarbeten

Schaktarbeten ska utföras enligt AMA Anläggning 20. Schaktslänter och eventuella stödåtgärder i jord skall anpassas efter rådande förhållanden för att vidmakthålla erforderlig säkerhet avseende bl.a. stabilitet, bottenuppträckning, bottenuppluckring och erosionsproblem.

Schaktens släntlutning är till stor del beroende av jordens egenskaper, schaktdjup, väderlek, hur lång tid schakten ska stå öppen samt grundvattennivåer och bör därför anpassas till rådande förhållanden på platsen.

Vid schaktning i finkornig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av t ex regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

Vid schaktarbeten skall föreskrifter och rekommendationer i "Schakta säkert-en handbok om säkerhet vid schaktning" utgiven av Svensk Byggtjänst AB beaktas.

Fyllningsarbeten

Fyllning för grundläggning ska utföras enligt AMA Anläggning 20 kapitel CEB.212 samt överordnade avsnitt så att egenskaper enligt Tabell 2 i föregående kapitel uppnås.

Grundvatten

All schakt, fyllning och packning ska ske i torrhet och arbeten ska utföras enligt AMA Anläggning 20. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning enligt miljöbalken 11 kap. §12. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken 11 kap. §9.

Vidare undersökningar

Beroende på planerade konstruktioners storlek och placering kan kompletterande geotekniska undersökningar behöva utföras.

Grundvattenavläsningar bör utföras i befintligt installerat grundvattenrör för att få bättre underlag på rådande grundvattenyta inför arbeten med VA-schakt.

I samband med detaljprojektering av nya byggnader rekommenderas geotekniska utredningar för varje enskilt objekt som ska byggas eller anläggas inom området för att ta fram dimensionerande parametrar. Detta görs när grundläggningsnivå, utformning och läge för planerade byggnationer är fastställda.

Vidare geoteknisk utredning ska utföras om planerad exploatering förändras och inte kan likställas med förutsättningar beskriva i denna handling eller om problem i kommande skeden uppstår.

Dagvatten och skyfall

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

Exempel på lösningar som kan uppfylla strategin är dagvattenmagasin, biofilter och makadamdiken.

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns 2022-07-13 under arbetet med detaljplanen. Behov av dagvattenlösningar sett till den nya detaljplanen har tagits fram utifrån kvalitetskrav, ytbehov och placering. I samband med planerad exploatering av 60 hushåll som består av flerbostadshus samt breddning av befintligt vägnät antas andelen hårdgjorda ytor öka, vilket leder till ökad avrinning. Planområdet berörs av naturlig avrinning från Tändsticksvillorna och egnahemsområdet som ligger uppströms. Med bakgrund till planprogrammets ställningstagande i att områdenas karaktäristika uttryck skall bevaras antas påverkan av avrinning i förhållande till detaljplanen vara oförändrad i en nära framtid. Samtidigt bedöms framtida klimatförändringar leda till större regn, och med en klimatfaktor på 1,25 sker en betydande ökning av flödet ut till recipienten och därmed även av transporten av föroreningar. Tillkommande flöde beräknas till 79 l/s i förhållande till dagsläget för ett dimensionerande 10-årsregn.



Figur 16: Illustration av Tyréns. Översikt på föreslagen dagvattenhantering i detaljplanen. Blå pilar avser flödesriktning vid ytledes avrinning efter lämplig höjdsättning av planen. Observera att det senare förslaget har en annan utformning, dock är föreslagen jämförbara ytmässigt. Illustrationer i utredningarna uppdateras till granskning.

Dimensionerande magasinbehov utifrån föreslagen exploatering är 100 m³. Instängda områden med en skyfallsvolym på uppskattningsvis 36 m³, behöver hanteras inom aktuellt planområde.

Dagvattenlösningar inom planområdet skall utformas på sådant sätt att dagvattenflöden som tillkommer till följd av exploatering kan omhändertas lokalt, avledas, fördröjas och renas på sådant sätt att befintliga avvattningsystem ej belastas mer än under befintliga förhållanden.

Utredningen föreslår en kombination av öppna och slutna dagvattenlösningar inom planområdet i syfte att uppnå en tillräcklig rening och utjämning av tillkommande dagvattenflöden. Föreslagna öppna dagvattenanläggningar inom kvartersmark är bland andra; genomsläpplig beläggning, makadamdiken, biofilter och gröna tak. Åtgärdsbehov inom plan kan också kompletteras med förhöjd kantsten i Tändsticksvägen samt tillfällig avledning av skyfall ut från planområdet mot Tändsticksvägen.

Rekommenderad åtgärd för samlad rening av dagvatten kan föreslås bli en gemensamhetsanläggning, i syfte att säkerställa att samtliga verksamhetsutövare tar ansvar för skötsel och drift så att tillräcklig rening av dagvattnet sker. Grönytor i planområdets västra delar rekommenderas att tillgängliggöras som allmän platsmark i syfte att magasinera dimensionerande dagvatten respektive möjligheten att avleda regn som är större än ett dimensionerande 30-årsregn.

Där befintliga dagvattenledningar skall behållas inom detaljplanen föreslås U-område skapas för att möjliggöra drift och underhåll.

Sammantaget visar dagvattenutredningen på att föreslagna dagvattenlösningar är förenliga med de riktlinjer kring dagvattenhantering som fastslagits i Västervik kommuns dagvattenpolicy. Rekommenderade principer kring öppen dagvattenhantering bedöms bidra till en god rening av näringsämnen och exploateringen bedöms därmed inte påverka recipientens status negativt.

För fortsatt arbete rekommenderas en noggrannare höjdsättning samt en framtida skyfallskartering baserat på höjdsättning för att identifiera inestängda områden. En förprojektering av sekundära rinnvägar kan också ge möjlighet att anpassa höjdsättningen inom plan.

Framtida utsläpp av avloppsvatten från mark och anläggningar inom planområdet klassas som miljöfarlig verksamhet vilket är tillstånds- eller anmälningspliktigt. Anmälningsplikt gäller även om befintliga dagvattenledningar ändras på ett sådant sätt att det påverkar vattnets mängd eller sammansättning från området.

Hälsa och säkerhet

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t ex tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet. Närmaste tillståndspliktiga verksamhet är Axalta Powder Coating Systems Noridc AB drygt 900 meter söder om planområdet.

Ljus

Exploateringen kommer att medföra ökad allmänbelysning, punktbelysning från skyltar och ljus från trafiken i området. Detta ger en större belysningsmängd än tidigare. Planförslaget kommer dock även att påverka med mer skugga på omkringliggande mark.

Förorenad mark

Sedan början på 1990 - talet bedrivs ett segel – och kapellmakeri i byggnaden som ligger inom undersökningsområdets södra del.

Enligt uppgifter från verksamhetsutövaren och från en närboende som bott intill undersökningsområdet sedan 30-talet, bedrevs en marina i lokalerna under några år. Det har inte förekommit blästring av båtar, men det går inte att avgöra om det förekommit enstaka målning av båtbottnar eller ej. Under åren 1857–1968 som den f.d. tändsticksfabriken var i drift användes lokalerna som lagerlokal för maskiner. En del av byggnaden ska ha nyttjats som svinhus. Ingen övrig verksamhet är känd. I det sydvästra hörnet i den södra delen ska det enligt uppgift finnas ett dagvattenmagasin.

Det är inte känt att det skulle ha bedrivits någon verksamhet i den norra delen av området som är grönområde idag.

2017 gjordes en första undersökning av föroreningar kring Tändsticksområdet. Undersökningen visade att det finns förhöjda halter av bly på en punkt inom planområdet. I samband med planarbetet togs 2021 ytterligare en utredning fram på uppdrag av FB Bostad. Provsvarerna visar att det finns förhöjda halter av PAH:er i punkt 2 inom fastigheten Tändstickan 3. Screeninganalysen på det översta marklagret (0-ca 0,5 m) inom Tändstickan 3 visar att det förekommer PAH samt ämnen som kan kopplas till båtfärg såsom MBT, (monobutyltenn), DBT (dibetyltenn) samt TBT (tribetyltenn). Tennorgniska föroreningar som påvisas i nivån 0-0,5m ligger dock inte över KM, men kan förekomma i högre halter i yliga marklager.

På gräsplanen, inom fastigheten Västervik 4:29, visar resultatet att uppmätta värden ligger under jämförvärden och att nivån för känslig markanvändning (KM) innehålls.

Halterna av PAH i provgrop 2 är så pass höga att det med stor sannolikhet kommer att behövas någon form av åtgärd. Då denna provtagning är en översiktlig markundersökning är inte utbredningen avgränsad, utan skulle behöva avgränsas i en kompletterande provtagning. När det gäller avgränsning av PAH-föroreningen vid punkt 2 görs förslagsvis en kompletterande provtagning runt punkten för att avgränsa föroreningens utbredning.

Eftersom det finns halter av tennorganiska ämnen i det översta skiktet i samlingsprovet för Tändstickan 3, bör dessa också undersökas ytterligare. De förhöjda halterna av TBT i samlingsprovet härrör sannolikt från punkt 1, där asfalten är undermålig samt att punkten ligger invid område där det förekommer båtförvaring. Förslagsvis görs en kompletterande ytlig provtagning intill punkt 1. Provtagning sker där det förekommit båtuppställning och där asfalt saknas eller är undermålig.



Figur 17: Provpunkternas placering.

Radon

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

Utförda mätningar av Tyréns visar på halter kring riktvärdet för normal- till hög radonrisk och planerade byggnader ska därför ges ett radonsäkert utförande.

Buller

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en ändring av riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ändringen innebär att riktvärdena för buller från väg och spårtrafik höjs från 55 till 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad samt från 60 till 65 dBA vid bostadsbyggnads fasad för bostäder upp till 35 kvm. Ljudnivån för en luddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

Ändringen trädde i kraft den 1 juli 2017 och från och med det datumet kommer

de nya riktvärdena kunna tillämpas på ärenden som har påbörjats efter 2 januari 2015.

De riktvärden som gäller fr o m 1 juli är enligt nedanstående:

Buller från vägar bör inte överskrida;

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Maxvärde för buller bedöms inte öka då det i hastigheter inom tätort främst är motorbuller som är bullerkälla.

Då planområdet ligger inom Västerviks tätort, i ett villadominerat område med låga tillåtna hastigheter, 50 km/h, på gatorna och liten trafikmängd bedöms inte buller från trafik överskrida gällande riktvärden för vare sig befintlig eller ny föreslagen bebyggelse utifrån tabell 1 och 2 i Boverkets Hur mycket bullrar vägtrafiken? (2016). En trafikmätning utförs parallellt med samrådet för att få en mer exakt siffra att utgå ifrån i bedömningen.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av någon farligt gods led.

Risker

Planområdet berörs inte av behov av riskhantering.

Brandskydd

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

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

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

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

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

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

Insatstiden till planområdet ligger under 10 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Klimatanpassning

Högre temperaturer

Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för urbana värmeböljor i tätbyggda områden. Riskutsatta områden är de med hög byggdensitet, en stor andel hårdgjorda ytor samt få inslag av grönska och vatten, vilket skapar en hög kapacitet för värmelagring. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla/ dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus. Området anses inte ligga i ett riskområde men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar bör bevaras om så är möjligt. Öppen dagvattenhantering kan sänka temperaturen i området, tillsammans med gröna park- och natuorytor.

Förändrad nederbörd

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelsnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och avloppsvatten med flera översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av avloppsvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljö att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.

Västervik ligger i en del av Sverige som med ett förändrat klimat förväntas lida av minskad årsnederbörd och framtida vattenbrist. Att avleda dagvatten direkt till ett ledningsnät är ett slöseri med en resurs. Genom att samla upp eller avleda/översila dagvatten till rabatter eller odlingar främjar resurshushållning och minskar potentiellt behovet av dricksvatten för bevattning.

Ras, skred, erosion

Enligt "Strategi för klimatanpassning – tematiskt tillägg till Västerviks kommuns översiktsplan" är inte planområdet utpekad som skredriskområde (utifrån multikriterieanalys).

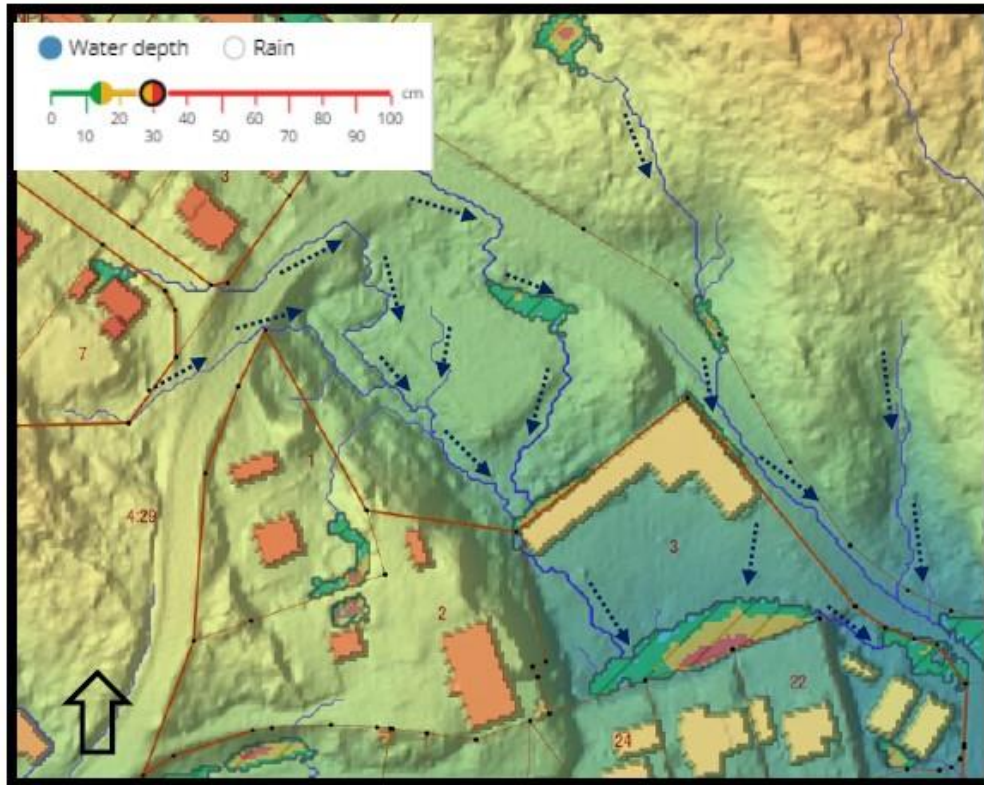
Området är inte heller utpekad som skredriskområde i Länsstyrelsens inventering.

Höjda vattennivåer

Lägsta grundläggningsnivå vid detalj- och bygglovsgivning ska inom Västerviks kommun vara 3,0 meter över havet för samhällsviktig bebyggelse och 2.5 meter över havet för bostäder.

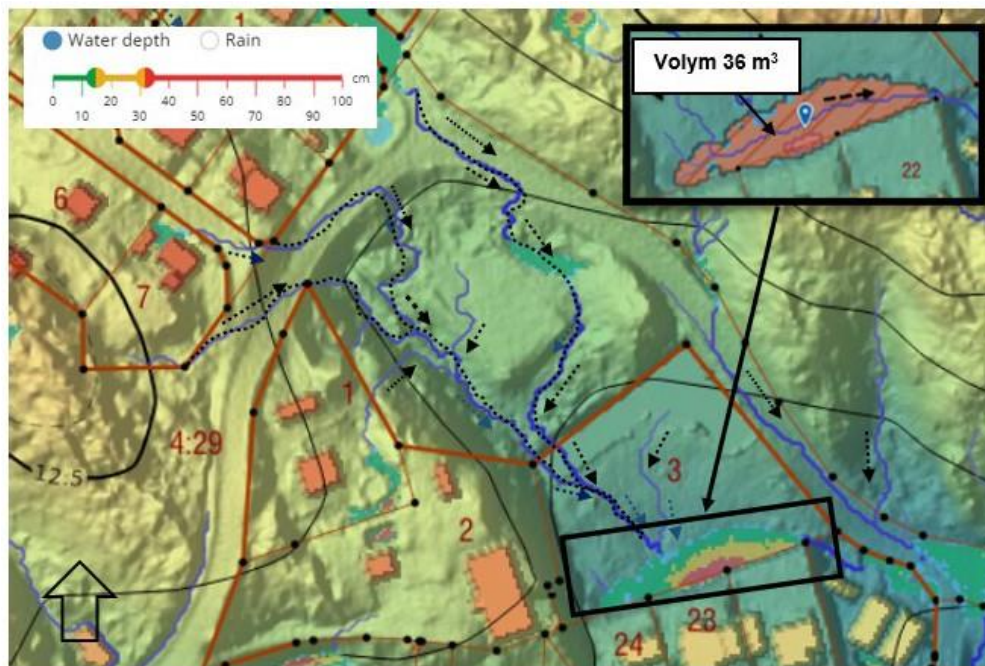
Skyfallskartering

En översiktlig skyfallskartering har genomförts i programverktyget Scalgo Live, i syfte att identifiera rinnvägar, lågpunkter och instängda områden i aktuellt utredningsområde vid intensiv nederbörd. Vid intensiva regn som överstiger dimensionerande regn sker all avrinning ytledes. Dimensionerande skyfall i denna utredning utgår ifrån befintlig markanvändning i aktuellt utredningsområde vid en nederbördsmängd på 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet. I analysen förutsätts samtliga vattendjup som överstiger 15 cm utgöra en risk för omgivande byggnadsverk, vilket indikeras av gul-röd färgmarkering.



Figur 18 Konsekvenser i samband med skyfall vid befintliga förhållanden (Scalgo Live, 2022). Blå pilar motsvarar ytvattnets flödesriktning över markytan.

Enligt en skyfallsanalys som beaktar rivning av befintlig byggnad samt byggnadsytor enligt illustrationsplanen för dagvattenutredningen, förändras risken för marköversvämningar minimalt, detta illustreras i Figur 19. Rinnvägarna utbredning framgår av figuren och fortsättningsvis är det parkeringsytorna i planområdets södra gräns där instängt vatten om >0,15 m vattendjup, har noterats. Det instängda område som kvarstår efter exploatering upptar uppskattningsvis en volym om 36 m³. Detta behöver hanteras i samband med exploatering av detaljplanen.



Figur 19 Instängda områden efter exploatering (Scalgo Live, 2022). Blå pilar motsvarar ytvattnets flödesriktning över markytan.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Förbindelsepunkt anvisas av VA-huvudman, Västervik Miljö och Energi AB (VME).

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen sker delvis på kvartersmark och delvis på allmän platsmark NATUR i befintliga diken och leds in på kvartersmark. Utredning är gjord och visar på möjliga stråk och principer för hur dagvattenhanteringen inom kvartersmark kan anordnas för rening och fördröjning.

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 medavseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Det finns i dagsläget ingen fjärrvärme att koppla till.

El, tele, fiber

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

Avfall och återvinning

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen.

Vid val av avfallssystem samt för att skapa ändamålsenliga och säkra avfalls - utrymmen för gemensamhetsanläggningar, flerbostadshus mm bör man följa råden i Avfall Sveriges ”*Handbok för avfallsutrymmen*”. Val av avfallssystem kommer att bestämmas i samråd med Västervik Miljö & Energi AB.

PLANENS KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser. Undersökningen ska utgöra underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning ska utföras för detaljplanen. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Kommunen ska bedöma om någon enskild eller flera aspekter tillsammans kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för detaljplanearbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

Planens genomförande strider inte mot mark- och vattenanvändningen i översiktsplanen. Detaljplanens genomförande strider inte heller mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt. Dock är inte hela planområdet utpekad i den fördjupade översiktsplanen för framtida utveckling. I och med detta har ett utökat förfarande valts för detaljplanen.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär fortsatt markanvändning som det ser ut idag. Det skulle innebära att inget bebyggs med bostäder, att gräsplanen, uppställningsplatserna för båtar och bebyggelsen för segelmakeriet blir kvar. Inga träd fälls. Det innebär även att den kommunala infrastrukturen inte byggs ut längs med Tändsticksvägen och att tillskott av fler boendetypologier och bostäder inte sker i detta område.

Utbyggnadsalternativ

Ett utbyggnadsalternativ hade varit att enbart bygga på fastigheten Tändsticken 3 och dämed inte bebygga gräsytan. En sådan mindre exploatering skulle innebära att möjligheten att rusta upp allmän platsmark i samband med genomförandet av detaljplanen inte skulle vara ekonomiskt rimligt då varken exploateringen i sig eller försäljning av kommunal mark skulle kunna bekosta utbyggnad av allmän plats mark. Detta alternativ hade gett ett mindre koldioxid fotavtryck för denna plats, dock hade troligtvis kompletterande bebyggelse

behövt ske någon annanstans eller ske genom en högre bebyggelse för att möta bostadsbehovet och de ekonomiska krav för att få bärighet i exploateringen.

För att få till en bra boendemiljö krävs det att Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29 (gräsplanen) nyttjas tillsammans och inte var och en för sig. Inom fastigheten ska dagvatten lösas, parkering, miljöstation, förråd och gärna en attraktiv utomhusmiljö för de boende. Allt detta tar plats och hade varit svårt att genomföra bra om det hade varit två enskilda fastigheter.

Ett alternativ till förslagen utbyggnad skulle vara att tillåta högre bebyggelse för att minska fotavtrycket på marken. Bedömning är dock att ny bebyggelse ska förhålla sig till de trädkronor som finns inom planområdet och inte ska överstiga dessa i höjd.

Det förslagna alternativet bestående av två punkthus med reglerad totalhöjd på + 24,5 meter över angivet nollplan innebär att planförslaget frångår principen i planprogrammet om nedtrappning mot söder.

Lokaliseringsalternativ

Genom planprogrammet så har marken prövats för bebyggelse för bostadsändamål och en avvägning kring placering av ny bebyggelse har gjorts. ÖP:n pekar ut området som tätortsområde, vilket möjliggör för fortsatt utveckling av området.

Genomförandepåverkan

Att bygga i befintliga miljöer innebär i de flesta fall någon form av påverkan för närboende och marken som tas i anspråk. Nedan belyses vilka olika effekter ett genomförande av detaljplanen kan få.

Fastighetsägare

Del av Västervik 4:29 kommer övergå från kommunal till privat mark. Samtidigt kommer en del av Tändstickan 3 övergå från att vara privat till att vara kommunal mark för att möjliggöra för en breddning av Tändsticksvägen och möjliggöra för bättre gångbana. Dock innebär planen att den allmänt tillgängliga marken inom området kommer att minska till fördel för ett ökat bostadsbestånd.

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

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras då gräsplanen och en del vegetation på fastigheten Västervik 4:29 försvinner till förmån för bostadsbebyggelse och gårdsmiljöer. De särskilt skyddsvärda ekar som är inventerade ger dock ett

riktmärke om hur hög bebyggelsen får bli inom området. Den nya bebyggelsen får inte överskrida de högsta ekarnas trädkronor och byggnaderna ska underordna sig träden. Det innebär att ekarna i planområdets norra och västra del fortfarande kommer att kunna upplevas från Tändsticksvägen. En egenskapsbestämmelse säkerställer att dessa träd bevaras i så lång utsträckning som möjligt. De två punkthusen kommer framför allt synas söder om planområdet.

Ställningstagande

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskydd kommer att upphävas för en del av Tändsticken 3. Vidare anses detaljplanen vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i MB. Ingen påverkan på fornlämningar eller kulturmiljö bedöms uppstå i samband med genomförandet av planen.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser i enlighet med Miljöbalkens (1998:808) 6 kapitel. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning. Undersökning av betydande miljöpåverkan finns som bilaga, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipient för dagvatten är Skeppsbrofjärden som är en kustvattenförekomst med upprättade miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormerna beskriver den vattenkvalitet som samtliga yt- och grundvattenförekomster i Sverige bör ha vid en viss tidpunkt. Vattenkvalitet beskrivs utifrån parametrarna kemisk och ekologisk status. Statusklassningarna sker utifrån förvaltningsplaner om 6 år och beskriver föregående cyklers resultat från kartläggning och analysarbeten. Ambitionen för kommande förvaltningscykel, som avslutas 2027, är att samtliga vattenförekomster ska ha uppnått god kemisk och ekologisk status.

Samtliga lösningar bedöms ha en god avskiljningsförmåga avseende zink, suspenderat material och koppar. För erforderlig reduktion av kväveämnen föreslås en kombination av lösningar planeras såsom; biofilter, makadamdiken

och genomsläpplig beläggning inom bägge delar av fastigheten.

Mot bakgrund av de åtgärdsförslag som redovisats av VISS för uppsatta miljö kvalitetsnormer i förvaltningscykel 3, hade infiltrationsanläggningar såsom dammar kunnat bidra till erforderlig rening av näringsämnen. Till följd av det låga jorddjupet till berg i området har infiltrationsanläggningar bedömts vara svåra i aktuellt planområde, varför rekommenderade lösningar föreslås anpassas i anläggningsskedet i val av material och utformning på sådant sätt att rening kan förstärkas. Exempelvis kan gräsbeklädda makadamdiken öka reningen i förhållande till vanliga makadamdiken. Biokol i kombination med anpassade filtersubstrat i biofilteranläggningar kan också bidra till ökad reningsgrad.

Reningseffekter för föreslagna åtgärder bör ej tolkas som absoluta, då de är schablonvärden som används. Analysen visar dock att anläggande av öppna dagvattensystem, i kombination med tekniska filteranläggningar, kan möjliggöra för rening som både möjliggör partikelavskiljning och filtrering av föroreningar. Detta ger sannolikt en förbättrad vattenkvalité på avrinnande dagvatten. Med hänsyn till ovan förutsättningar bedöms det finnas goda förutsättningar för låg recipientpåverkan efter planerad utbyggnad inom aktuellt planområde.

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

Miljö kvalitetsnormer för buller

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

Sociala konsekvenser

Genom förtätning av samhället kan fler bostäder skapas i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler tätortsnära boenden möjliggör befolkningstillväxt och skapar sociala fördelar med gemensamma ytor och miljöer för möten med hållbara bostadsmiljöer.

Planförslaget möjliggör en förtätning av orten där nya bostäder skapas. De föreslagna bostäderna består av lägenheter och ger en ökad mångfald till de närliggande villorna norr och söder om planområdet. Planförslaget skapar också möjlighet till att utveckla utemiljön kring den nya bebyggelsen.

I och med planförslaget kommer den nuvarande gräsplanen på fastigheten Västervik 4:29 att försvinna. Kravet på genomförande är dock att gräsplanen ersätts på annan, närliggande plats. I planprogrammet för Tändstickan finns planer på att tillskapa ett nytt aktivitetsområde som då kommer kunna ersätta gräsplanen som aktivitetszon.

Barnperspektivet

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning blir det

sålledes 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 rum. Man bör fokusera på hur miljö upplevs i ögonhöjd för barn i alla åldrar samt för vuxna.

Planens genomförande påverkar barn och unga då gräsplanen som finns i området idag försvinner. Påverkan förutsätts ske främst på de barn och unga som bor i nära anslutning till gräsplanen. I planprogrammet för Tändstickan finns planer på att tillskapa ett nytt aktivitetsområde som då kommer kunna ersätta gräsplanen som aktivitetszon. I och med det skulle det kunna vara möjligt att även se till andra typer av aktivitets- och rekreationsytor som skapar möjlighet till att fler barn och unga kan använda platsen och på olika sätt. Detta hade kunnat vara positivt ur ett barnperspektiv och även för den sociala hållbarheten för alla åldersgrupper i området. Tillgängligheten till naturreservatet och de rekreations- och aktivitetsmöjligheter som finns där påverkas inte av planförslaget.

Inom planområdet planeras för bostäder och det är rimligt att tänka att det kommer bo barn i området. I och med planbestämmelser om maximal byggnadsarea säkerställs att all mark inte kan bebyggas. En bestämmelse om maximal hårdgjord- icke genomsläpplig yta ger förutsättningar för att varierande gårdsmiljöer skapas inom planområdet. Det finns goda möjligheter att tillskapa gårdar som innehåller inslag av lek, aktivitet och rekreation som kan skapa goda förutsättningar för barns hälsa och välbefinnande.

Närheten till naturreservatet Tändsticksberget är positivt ur ett barnperspektiv då det ger tillgång till en lärorik miljö för både aktivitet och rekreation.

Planförslaget skapar förutsättningar för en ny gångväg intill Tändsticksvägen, detta bidrar till en säkrare miljö för barnen att röra sig till och från området. Trafiksäkerheten är alltid viktig, och särskilt för barn då trafikmognaden behöver byggas upp. Möjlighet till säkra kopplingar gör det möjligt för barn att bygga upp sin självständighet genom rörelsefrihet och möjlighet att ta sig själv till olika aktiviteter och målpunkter.

Att bygga med en annan och kompletterande typologi än de villaområden som finns söder och norr om planområdet är positivt ur ett socialt hållbart perspektiv. Det kan ge möjlighet för en större blandning av socioekonomisk bakgrund, vilket är positivt.

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

Sammanfattningsvis anser kommunen att planförslaget tillsammans med andra pågående planer i närområdet har fler positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv än om det inte genomförs. Trafiksäkerheten ökar, möjlighet till större socioekonomisk diversitet ökar och det finns goda möjligheter att skapa bra gårdsmiljöer ur ett barnperspektiv. Dock är det viktigt att den tilltänkta aktivitetsytan säkerställs i det kommande planarbetet som omfattas av planprogrammet för Tändstickan.

Trygghet och jämställdhet

Detaljplanen redovisar ett område som i huvudsak innehåller bostäder. Områdets läge i staden innebär att utbudet av service är lågt i eller nära planområdet. Bilberoendet får antas bli högt. Samtidigt är det viktigt att hitta kollektiva lösningar för transport och service. Närhet till kollektivtrafik och ett utbyggt gång- och cykelnätverk är faktorer som kan öka trygghet och jämställdhet. I detaljplanen planeras för bättre gångstråk längs med planområdets anslutning till Tändsticksvägen.

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 alla medborgare ska analyseras.

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

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt Plan och bygglagen. Sedan 1 januari 2015 är bristande tillgänglighet en diskrimineringsgrund enligt diskrimineringslagen. Om utemiljön inte uppfyller kraven på tomters tillgänglighet i plan- och bygglagstiftningen är det diskriminering mot personer med funktionsnedsättning. Vid nyanläggning av allmänna platser gäller Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader, ALM. I ALM ställs krav på tillgänglighet och användbarhet på allmänna platser och områden för andra anläggningar (ALM- BFS 2011:5). Hur kraven på

tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojektering och därmed i kommande bygglovsprövning.

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plangenomförandet ska beskriva de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen egen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planprocessen handläggs med ett utökat förfarande enligt kap. 5 Plan- och Bygglagen (2010:900).

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2019-04-15
Samråd	2023-02-20- 2023-03-13
Granskning	Q3 2023
Antagande	Q4 2023
Laga kraft	Q4 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt för allmän platsmark.

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

Kommunen är ansvarig för drift av befintliga anläggningar inom allmän platsmark. Kommunen är också ansvarig för skötsel och underhåll av de äldre ekarna inom allmän platsmark.

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

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

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

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

Avtal m.m.

Kvartersmarken inom planområdet på del av fastigheten Västervik 4:29 har anvisats Segelmakeriet Bostäder AB, exploatören, genom markanvisningsavtal. Syftet med markanvisningsavtalet är att reglera villkor och förutsättningar för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för Tändstickan 3 och del av Västervik 4:29.

Med markanvisning avses i detta avtal en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om ensamrätt för exploatören att under nedan föreskrivna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av del av fastigheten Västervik 4:29.

Markanvisningen av kommunal mark omfattar cirka 3 100 m² mark som avses planeras för bostadsändamål.

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

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

Ägar- /koncernbolag till Segelmakeriet Bostäder AB bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande.

Markreservat

Ett markreservat till förmån för en ledningsrätt finns i planområdets sydvästra del. Markreservatet, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, begränsar kvartersmarken på en yta där kompletterande bebyggelse finns i form av exempelvis carport får uppföras samt huvudbyggnader inte får uppföras.

Strandskydd

En mindre del av planområdet, dess sydöstra hörn, ligger inom område där strandskydd återinträder i samband med planläggningen. Området markeras med sekundär egenskapsbestämmelse i plankartan med syfte att upphäva det återinträdda strandskyddet med stöd av MB 7 kap 18 c § 1-2.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägande

Västerviks kommun äger fastigheten Västervik 4:29, som utgör norra delen av planområdet.

Segelmakeriet Bostäder AB äger fastigheten Tändstickan 3, som utgör södra delen av planområdet.

Fastighetsbildning

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

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

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

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

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

Ledningsrätt

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

En befintlig ledningsrätt för allmänna va-ledningar belastar fastigheten Tändstickan 3. Ledningsrätten avses ligga kvar oförändrad även efter ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att delar av området kommer omvandlas från allmän platsmark grönområde till kvartersmark bostadsändamål.

Ändrad markanvändning redovisas nedan:

Fastighetsförteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av DP
Del av Västervik 4:29	Grönområde	Kvartersmark (3500 m ²)



Figur 20: Kartbild som visar allmän platsmark som regleras till kvartersmark. Inom planområdet avses delar av Västervik 4:29 säljas till exploatör (gul markering).

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

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

Allmänna platser

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

Dagvatten

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

Brandskydd

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

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

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

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

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

Förorenad mark

Inom den södra delen av planområdet finns tecken på markföroreningar. Sanering av området ska genomföras innan byggnation. Sanering i samband med genomförande av detaljplanen utförs och bekostas av exploitören.

Gator, parkering

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

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

Radon

Utförda mätningar av Tyréns visar på halter kring riktvärdet för normal- till hög radonrisk och planerade byggnader ska därför ges ett radonsäkert utförande.

Tekniska utredningar

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

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan FB Bostad och Västerviks kommun. Enligt detta betalar FB Bostad en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Anslutningsavgifter

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

- VA
- EL
- Fiber

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploatorn.

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd fastighetsägare.

Byggnation och rivning

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

Markföroreningar

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstepersoner medverkat:

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

Sofie Björnberg, Tyréns
Sima Abdollahi, Tyréns
Jacob Horndahl, Tyréns

Plankonsult, Krook & Tjäder
Petra Svensson
Planförfattare, planarkitekt

Kommunstyrelsens förvaltning
Gabriel Helgesson
Planarkitekt

Plankonsult, Krook & Tjäder
Emil Berger
Planförfattare, planarkitekt