



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning
Enheten för samhällsbyggnad
Upprättad 2020-05-20

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan nr: XX
DNR: 2020/3-214



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Del av Västervik 3:44, Breviksplan

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

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 bestämmelser	13
Plankarta	13
Bestämmelser	13
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	14
Kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Administrativa bestämmelser	16
Planens FÖRUTSÄTTNINGAR	17
Tidigare ställningstaganden	17
Intressen	18
Bebyggelse	19
Stadsbilden	20
Natur, vegetation	20
Rekreation	20
Offentlig och kommersiell service	20
Gator och trafik	21
Mark, vegetation, Geoteknik	22
Hälsa och säkerhet	23
TEKNISK FÖRSÖRJNING	25
Klimatanpassning	25
PLANENS KONSEKVENSER	31
Undersökning av betydande miljöpåverkan	31
Genomförandepåverkan	31
Miljökonsekvenser	32

Sociala konsekvenser	33
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	35
ORGANISATORISKA FRÅGOR	35
Planförfarande	35
Tidplan	35
Genomförandetid	35
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	35
Avtal m.m.....	35
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	36
Fastighetsbildning.....	36
Servitut.....	36
Gemensamhetsanläggning	36
TEKNISKA FRÅGOR	36
Teknisk försörjning.....	36
Brandskydd	36
Gator, parkering.....	36
Arkeologi	36
Tekniska utredningar	36
EKONOMISKA FRÅGOR.....	37
Plankostandsavtal	37
Planavgift	37
Anslutningsavgifter	38
Utredningar.....	38
Byggnation och rivning	38
Markföroreningar	38
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	38

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2020-05-20)
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan (2019-11-30)
- Fastighetsförteckning (2020-05-22)

Bilagor

- Dagvattenutredning, (2020-04-30)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, (2020-04-30)

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.

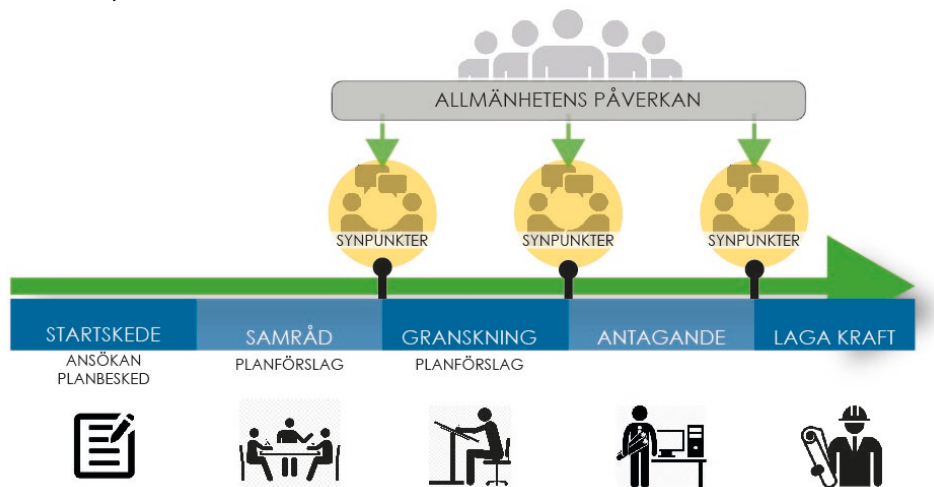
Kontaktpersoner

Marcus Åberg
Planarkitekt
E-post: marcus.aberg@vastervik.se
Telefon: 0490- 25 40 46

Fanny Hansson
Planarkitekt
E-post: fanny.hansson@vastervik.se
Telefon: 0490- 25 40 84

PLANPROCESSEN

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



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

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

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

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

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

Samråd

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2020-05-22, kungörelse i lokaltidning (Västerviks-tidningen och Vimmerby-tidningen), kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågår mellan 2020-05-22 till 2020-06-21.

Efter samråd tillkommer samrådsredogörelse där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

En ny detaljplan ska pröva ny lämplig markanvändning för bostäder inom området där Breviksplanens fotbollsplan ligger idag. Vidare är intentionerna att utveckla området för lek, rekreation och träning. I samband med en ny detaljplan tas nya områden fram för multifunktionella ytor för lek och sport.

Exploatören önskar skapa ett nytt bostadskvarter och samtidigt ge förutsättningar för en multiaktivitetsyta i anslutning till kvarteret. Dessutom skall en dagvattenhantering säkerställas för området.

I samband med planläggningen har det uppmärksammats från bygglovshandläggare att området för delar av kvarteret Topasen har planbestämmelser som behöver ändras för att stämma med rådande förhållanden.

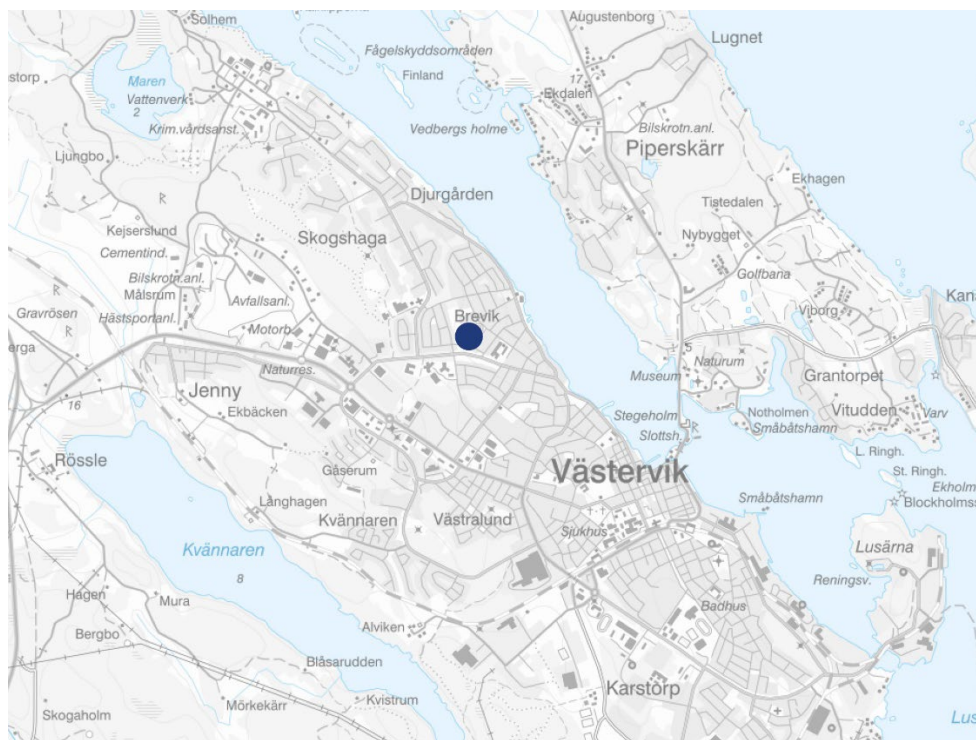
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och multiaktivitetsyta. Planen ska skapa ett tillägg till stadsdelen av flerbostadshus vilket idag saknas i större utsträckning. Vidare ska det skapas en målpunkt för lek och träning där stadsdelens invånare kan mötas under olika former. Detaljplanen säkerställer också befintlig dagvattenvattenhantering och möjliggör utveckling av den för att ta hand om större vattenmängder och minska belastningen på dagvattennätet. Detaljplanen anpassar och säkerställer också byggrätterna i kv. Topasen till hur den befintliga bebyggelsen är placerad.

PLANFÖRSLAG

Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget ca 2 kilometer från Västerviks stadskärna. Området Brevik består mestadels av enfamiljshus. I området finns förskolor och två låg- och mellanstadieskolor. Till gymnasieskolan är det cirka 2,5 kilometer.



FIGUR 2: Planområdets läge i Västervik

Areal

Planområdet omfattar ca 4,2 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 31 fastigheter, varav 30 fastigheter är privatägda.

Fastigheter som helt eller delvist ingår i planområdet är: TOPASEN 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, KARNEOLEN 1, 2, 3, 4, 5, och är privatägda.

Fastigheten Västervik 3:44 – 1 ägs av Västerviks kommun.



FIGUR 3: Ortofoto med planområdets avgränsning.

Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning



FIGUR 4: Situationsplan

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse i den sydöstra delen av planområdet. Det nya området ska bestå av en blandning av radhus och flerbostadshus, uppförda i två våningar med sluttande tak. Radhusbebyggelsen anordnas i grupper upp till fem sammanlänkande huskroppar vardera innehållande en bostadslägenhet i två plan. Parkering anordnas framför entrén och en mindre komplementbyggnad uppförs till varje radhus på trädgårdssidan.

Flerbostadshusen består av två bostadslägenheter per våningsplan, totalt fyra bostadslägenheter per byggnadskropp, där alla lägenheter har separata entréer antingen via markplan eller en gemensam trappa. Lägenheterna på markplan har uteplats medan lägenheterna på våningsplan 2 får en väl tilltagen terrass. Parkering för flerbostadshusen anordnas i grupp i nära anslutning till byggnaderna.



FIGUR 5: Inspirationsbild över föreslagen radhusbebyggelse



FIGUR 6: Inspirationsbild över föreslagen flerbostadshusbebyggelse

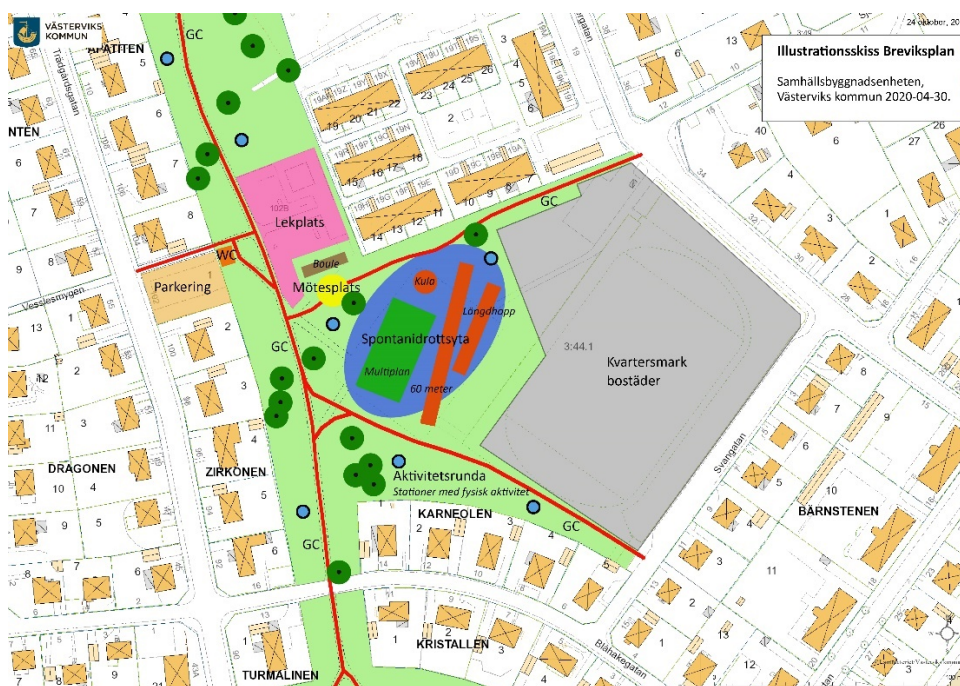
Rekreation och utemiljö

Planförslaget har ambitioner om en grön gårdsmiljö med omhändertagande av dagvatten. Vidare kommer det även komma krav på återplantering av träd som tas ner, för varje träd som tas ner måste minst två nya träd planteras, detta görs i dialog mellan exploatören och Västerviks kommun om vart träden återplanteras. Träden återplanteras dock med fördel inom samma område.

Tillgången av miljöer för utomhuslek, spontansport och rekreation är god då parken inom planområdet planeras att utvecklas. Parken är också en del av ett större grönråk som sträcker sig från Gertrudsvik in mot centrum.

Fotbollsplan

En aktivitetsplan är tänkt att ersätta den befintliga fotbollsplanen. Planen blir en spontanidrottsyta som ska kunna fylla det behov Breviksskolan har av en idrottsplats för undervisning såväl som näridrottsplats för de närboende. Den befintliga fotbollsplan som finns inom planområde används främst som extra träningsplan för lokala fotbollsklubbar under vårsäsongen och går inte att boka i kommunens system för uthyrning. Denna funktion kommer med största sannolikhet flyttas till gräsytan framför Breviksalpen eller liknande område.



FIGUR 7: Skiss på placering av aktivitetsplan och lekplats inom Parkområdet



FIGUR 8: Inspirationsbild för aktivitetsytan. Foto: AIX Arkitekter

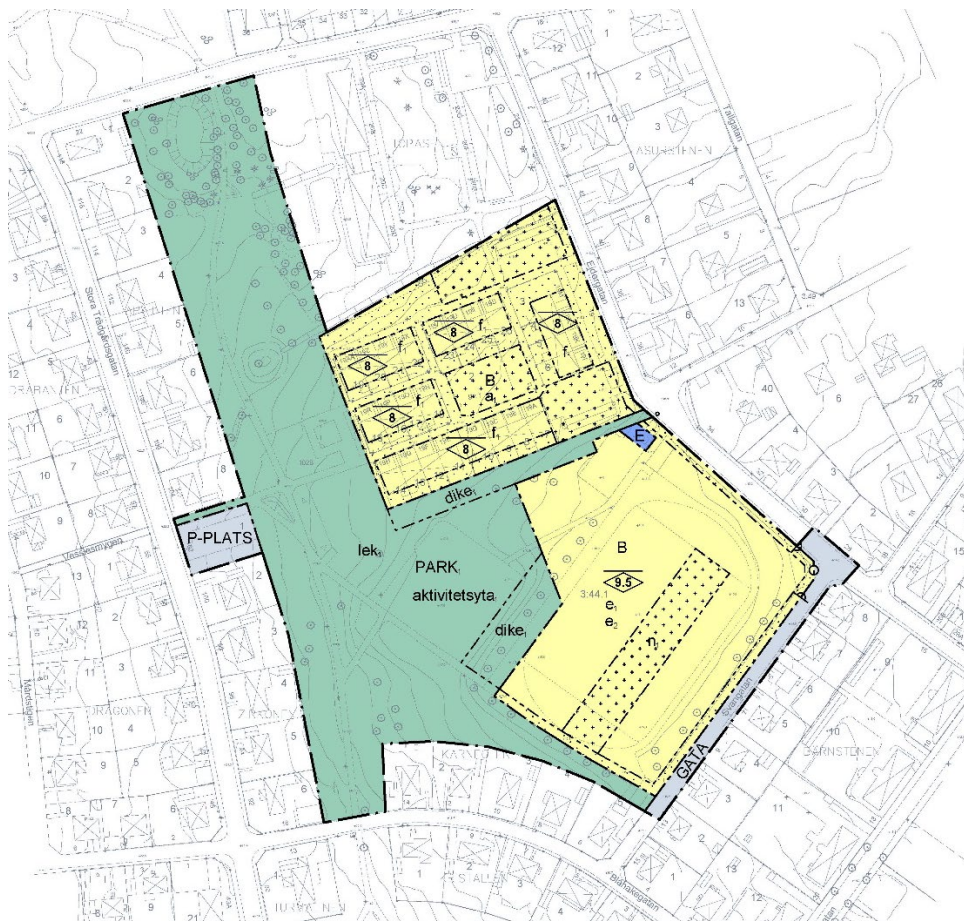
Lekplats

Befintlig lekplats är tänkt att rustas upp och byggas ut för att möta både skolans och de närboendes behov. Den är tänkt att integreras med den närliggande aktivitetsplanen.

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 9: Plankarta

Bestämmelser

Användning av mark och vatten

Inom planområdet föreslås kvartersmark för bostäder i två separata kvarter. Det sydöstra kvarteret är tidigare obebyggt och föreslås tillåta en maximal bruttoarea på 5200 m² för bostäder och en maximal byggnadsarea på 800 m² för komplementbyggnader. Den maximala nockhöjden inom kvarteret föreslås till 9,5 meter, vilket innebär att byggnaderna kan uppföras i två våningar med ett sluttande tak.

Det norra bostadskvarteret är redan idag bebyggt med radhus. Byggrätterna anpassas efter den befintliga bebyggelsen och endast radhus tillåts. I gällande detaljplan har bebyggelse i två våningar tillåtits varför den maximala nockhöjden

har föreslagits till 8 meter. Vilket motsvarar en tvåvåningsbyggnad med sluttande tak.

Parkområdet föreslås innehålla lekplats, aktivitetsplan samt gång och cykelvägar. Vidare föreslås parkområdet innehålla ytor för dagvattenhantering, tekniska anläggningar och mindre komplementbyggnader så som offentlig toalett.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gator, parkeringsplats och park inom planområdet kommer utgöras av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Det kommunala huvudmannaskapet innebär bland annat att kommunen ska äga allmän platsmark samt bekosta och ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.



Gata

Bestämmelsen anger gata för allmän körtrafik (lokalgata) som markanvändning. Lokalgatan säkerställer Svangatan och korsningen Svangatan/Ejdergatan. Utfartsförbud för bostadsbebyggelsen finns vid korsningen Svangatan/Ejdergatan.



P-plats

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmän parkeringsplats som markanvändning för markområde som ska utnyttjas som parkeringsplats för besökare av det närliggande parkområdet.



Park

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir parkmark och att kommunen är huvudman för parkmarken. Inom området får komplementbyggnader så som t.ex. allmän toalett uppföras samt byggnader som är nödvändiga för parkområdets underhåll. Tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstationer eller pumpstationer, får finnas inom parkområdet. Vidare får dagvattendammar, diken, skyfallsvägar och andra anläggningar som har med dagvattenhantering att göra anläggas.

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.

Bostäder (B)



Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder samt säkerställa befintliga bostadskvarter.

Tekniska anläggningar (E)



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa placering och åtkomst till en befintlig transformatorstation som försörjer området.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän platsmark

- lek₁ Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att en lekplats ska finnas inom egenskapsområdet.
- dike₁ Bestämmelsen säkerställer att dagvattendike ska anläggas, vilka blir en viktig del av dagvattenhanteringen inom och utanför planområdet.
- aktivitetsyta₁ Bestämmelsen säkerställer att en aktivitetsyta för sport ska finnas inom egenskapsområdet. Detta som en viktig del i att ersätta och utveckla den bollplan som finns inom planområdet och som föreslås bli kvartersmark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Exploateringsgrad

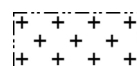
- e₁ Bestämmelsen reglerar den maximala ytan av bostäder som får byggas med en maximal bruttoarea.
- e₂ Bestämmelsen reglerar den maximala ytan av komplementbyggnader som får byggas med en maximal byggnadsarea.

Begränsning av marken utnyttjande



Marken får inte försees med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns samt styra var en byggnation kan tillåtas. Begränsningen är större mot lokalgata då denna förväntas trafikeras av tungtrafik.



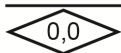
Marken får endast försees med komplementbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation av huvudbyggnad.

- f₁ *Endast radhus*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att endast radhusbebyggelse uppförs

Höjd på byggnader



Högsta nockhöjd är angivet i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så den anpassas efter den omkringliggande bebyggelsen samt även för tillkommande bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Dagvattenhantering ska finnas

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ytor för dagvattenanläggning finns inom kvartersmark.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Huvudmannaskapet anger ansvar för anläggning, underhåll och drift på de allmänna platserna inom planområdet.

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 genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Övrigt

a₁

Bestämmelsen reglerar att delar av kvartersmarken omfattas av planavgift vid bygglovshantering, läs mer under rubriken "planavgift".

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6.

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

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

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 alla ovan punkter. 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.

Detaljplaner

Gällande plan är en stadsplan för området mellan Stora Trädgårdsgatan och Ejdergatan i Västervik från 1961. Planområdet består av markanvändning för bostäder, radhusbebyggelse i två våningar; fritidsändamål, plantering samt område för garage.

För detaljplaner för Ejdergatan och Svangatan är det tillåtet att bygga fristående byggnadssätt i upp till två våningar. Längs Blåhakegatan är det tillåtet med friliggande bostadsändamål i en våning.



FIGUR 10: Angränsande detaljplaner

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2020-01-28 § 26 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Breviksplan, del av Västervik 3:44.

Intressen

Riksintressen

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.

Planområdet berörs inte av några riksintressen som bedöms kunna ha någon skada av en exploatering av området.

Natura 2000- område

Planområdet berörs ej av natura-2000 område.

Naturresevat

Planområdet berörs ej av naturresevat.

Allé

Inom planområdet, runt om den befintliga fotbollsplanen, står ett antal pilträd i rad. Då träden inte planterats med syfte att fungera som allé, utan som avskärmning för fotbollsplanen, och inte heller återfinns i jordbrukslandskap

bedömer kommunen att något biotopskydd eller kulturvärde finns kopplat till trädraden.

Strandskydd

Strandskyddsområde berörs ej i detaljplanen.

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.

Varken inom tomten eller i omgivningen finns några utpekade objekt som är intressanta ur kulturmiljösynpunkt (t ex riksintresse för kulturmiljön, objekt som är angivna i kulturmiljöprogrammet, byggnadsminnen, Q-märkta objekt i detaljplan etc).

Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte ha någon påverkan på kulturmiljövärden.

Bebyggelse

Nuvarande markanvändning

Planområdet består idag av ett parkområde med en lekplats samt en äldre fotbollsplan. I norra delen av planområdet finns ett kvarter med radhusbebyggelse uppförda i ett våningsplan med tillhörande parkeringsytor, garage och internvägar.



FIGUR 11: Befintlig radhusbebyggelse sedd från väster

Stadsbilden

Byggnadsstrukturen kring planområdet består av villor och flerbostadshus och de flesta är byggda på 1940-talet eller 1960-talet. Området i anslutning till planområdet består av låg bebyggelse i en till två våningar. Mestadels består den av friliggande villor, dels rad- och kedjehus och mindre inslag av flerbostadshus, då i form av låga lamellhus. Området ligger ca 350 meter från Gamlebyviken och närmaste större sammanhängande grönområde ligger på ett avstånd av cirka 1,1 kilometer.

Natur, vegetation

Området är utpekad i policy för grön- och blåstruktur i Västerviks stad (2008-11-11) som särskilt fritidsområde. Enligt strategier för bevarande och utveckling av stadens grönstruktur så ska områden med höga värden för rekreation, natur- och kulturvärden skyddas från exploatering i så stor utsträckning som möjligt.

I planförslaget säkerställs stora delar den befintliga parkytan för framtida användning som park- och friluftsområde. Parkområdet kommer att bestå av öppna klippta gräsytor med inslag av träd, tätare vegetation, gång och cykelbanor. Inom parkområdet kommer den befintliga lekplatsen att rustas upp. Som ersättning för den befintliga fotbollsplanen, som bebyggs med bostäder, uppförs en aktivitetsplan med multisportanläggning. Inom parkområdet möjliggörs också utbyggnad av befintlig dagvattenanläggning och nya anläggningar så som t.ex. svackdiken, mackadamdiken, torrdiken. De träd som pga byggnation av nya bostäder behöver tas ned ska återplanteras enligt kommunens policy, gärna inom planområdet.

Rekreation

Breviksplanen och dess kringliggande parkområde ligger längs ett grönstråk som sträcker sig ända från Gertrudsvik och in mot centrum. Parkområdet fyller en funktions som närrekreationsområde för boende runt omkring Breviksplanen. I parkområdet finns en befintlig lekplats som nyttjas av kringliggande bebyggelse och den befintliga grusplanen samt fotbollsplanen nyttjas, förutom av närboende, av Breviksskolan. Fotbollsplanen används också som extra fotbollsplan av de lokala fotbollsklubbarna under våarna.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger nära stadskärnan, kommunalservice i form av skola och vårdcentral ligger inom 500 meter från området. Handelsområdet Ljungheden finns på promenadavstånd.

Skolverksamhet

Breviksskolan bedriver en stor tid av sin idrott på befintlig fotbollsplan. Ungefär 1,5 månad om vår och höst. Då befintlig idrottshall på skolområdet är liten försöker verksamheten att bedriva idrott ute i så stor utsträckning som möjligt. Fotbollsplanen används till mer än fotboll framförallt friidrott, motion och styrka samt lek. Närheten till anläggningen är ett stort plus för skolan och även förskoleverksamhet, eftersom andra anläggningar ligger långt bort.

Skolverksamheten förespråkar förbättringar för friidrott, basket och fotboll som inte kan utövas inom skolgården (inomhus eller utomhus). I dialog med Breviksskolan (2019-12-17) har det framkommit att behovet av en fungerande yta för idrott är avgörande för verksamheten. En viktig avvägning blir att kunna bedriva likvärdig idrott som övriga skolor i kommunen.

Fotbollsplan

Den befintliga fotbollsplan som finns inom planområdet används främst som extra träningsplan för lokala fotbollsklubbar under vårsäsongen och går inte att boka i kommunens system för uthyrning. Tidigare har ungdomsverksamhet samt korpen bedrivit aktivitet på ytan. Idag är det endast Breviksskolan som har verksamhet. Denna funktion kommer med största sannolikhet flyttas till gräsytan framför Breviksalpen eller liknande område.

Lekplats

Idag har befintlig lekplats en låg standard och flera objekt når sin tekniska livslängd inom en snar framtid. I dag finns ett fåtal lekställningar inom ett relativt stort område som är avsatt för lek. Lekplatsen utnyttjas av Breviksskolans fritids med utflykter veckovis.

Ställningstagande stadsmiljö

Planförslaget bidrar med att stärka parkområdet kring Breviksplanen genom att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av parken och dess funktioner samt nybyggnation som en följd av ianspråktagande av den befintliga fotbollsplanen för bostadsbebyggelse. Planförslaget syftar också till att möjliggöra en mer tillgängligt och jämställd stadsdel genom dessa åtgärder och att möjliggöra en god utomhus- och aktivitets-/undervisningsmiljö för att möta den närliggande skolas behov.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i bostadsområdet Brevik, i Västerviks tätort. Gatunätet omkring planområdet består av gator med lokal trafik, villagator kopplade mot större huvudgator.

Planförslaget innebär att både Svangatan och Ejdergatan får fler antal direktutfarter då bebyggelsen i anslutning till dem föreslås ha sina parkeringar direkt mot dessa gator. Utfartsförbud föreslås i korsningen Svangatan och Ejdergatan. Övrig ny bebyggelse föreslås att matas med interna gator inom kvartersmark och har sina parkeringar i anslutning till dessa. Utfarter föreslås i södra delen av området mot Svangatan och i norra delen av området mot Ejdergatan.

Parkering

Parkering på Svangatan är idag en lågutnyttjad parkeringsplats som främst används till boende och gästparkering. Parkeringsytans syfte var från början att serva fotbollsplanens besökare. Parkeringen ligger inom kvartersmark idag.

Parkeringen på Stora Trädgårdsgatan är lågt utnyttjad, allmänt används parkeringen av ett par bilar åt gången.

Parkering på Ejdergatan används idag av långtids uppställning för bland annat husvagnar och husbilar.

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

Trafikalstring

Planförslaget möjliggör ca 50 st nya bostadslägenheter och antagande att varje bostadslägenhet i genomsnitt innehåller en bil. Det uppskattade antalet tillkommande bilresor per dygn antas bli 144 bilresor, vilket antas vara ca hälften av alla tillkommande resor alla trafikslag inräknat. Årsdygnstrafiken med bil uppskattas till 106 bilar.

Kollektivtrafik

På Stora Trädgårdsgatan finns busshållplatsen Kramma intill området. Här går buss nummer 1 till Rundsvängen Örbacken och Gertrudsvik var tjugonde minut. På Ejdergatan 40 meter norr om området går även buss 10 från hållplatsen Pensionärshemmet till Ljungheden och Tre Bröders väg.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg går igenom västra delen av området som kopplas samman med gc-vägar både norrut och söderut.

Ställplats

Inom exploateringsområdet i anslutning till Ejdergatan finns en kommunägd ställplats för husbilar/husvagnar. De som hyr plats kommer att sägas upp och hänvisas till annan parkering inför genomförande av exploateringen.

Ställningstagande Gator och trafik

Planförslaget innebär en viss ökning av lokal trafik inom området. Parkeringsplatser för ny bebyggelse ska dock ordnas inom egen fastighet. Planförslaget säkerställer också en allmän parkeringsplats i anslutning till parkområdet i närheten av den planerade aktivitetsplanen.

Trafiksituationen bedöms inte påverkas i någon större omfattning som en följd av planförslagets genomförande. En tillkommande ÅDT på 106 bilar uppskattas.

Mark, vegetation, Geoteknik

Utförda undersökningar i området visar att jordlagren översiktligt består av ett vegetationsskikt ovan sandmorän, lera, silt och sand.

Jordlagren under vegetationsskiktet varierar, men består till stor del av sandmorän. Partier med lera har påträffats lokalt inom delar av området.

Hälsa och säkerhet

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

Ljus

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

Förorenad mark

Marken inom planområdet är inte utpekad som potentiellt förorenad.

Radon

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

I genomförd Markteknisk undersökning bedöms markförhållandena generellt i området motsvara normalradonmark.

Buller

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

Ändringen trädde ikraft den 1 juli 2017 och från och med det datumet kommer de nya riktvärdena kunna tillämpas på ärenden som har påbörjats efter 2 januari 2015.

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

Buller från vägar bör inte överskrida;

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

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

Om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

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

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

Detaljplaneförslaget möjliggör ca 50 nya bostadslägenheter. Dessa antas generera en viss ökad mängd biltrafik, uppskattningsvis 106 bilar ÅDT. Det kan medföra ett marginellt högre ekvivalentvärde för buller för kringliggande fastigheter. Maxvärde för buller bedöms inte öka. Då planområdet ligger inom Västerviks tätort, i ett villadominerat område med låga tillåtna hastigheter på gatorna bedöms inte buller från trafik överskrida gällande riktvärden för vare sig befintlig eller ny föreslagen bebyggelse.

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 parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

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 naturområden.

Ökad 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.

Vid exploatering kommer de hårdgjorda ytorna inom planområdet att öka. Dimensionering av föreslagna dagvattenlösningar inom kvartersmark görs för ett klimatanpassat 10-årsregn. Vid skyfall kommer avrinning från området att öka jämfört med dagens situation. För att motverka effekterna av detta föreslås att ett skibord eller dämme anläggs som möjliggör ytterligare utjämning inom lågstråket mellan radhusen än vad som krävs för att hantera det dimensionerande 10-årsregnet. För att hantera ett 100-årsregn inom fastigheten skulle uppskattningsvis en total volym på 100 m³ behöva skapas inom kvartersmark. Med en uppdämning på ca 10 cm över dimensionerande dagvattenanläggning kan ca hälften av den volymen skapas vilket skulle minska risken betydligt för negativa konsekvenser längre nedströms och bidrar till en hållbar exploatering utan att göra avkall på de boendes möjligheter att utnyttja grönområdet.

Hantering av skyfall från uppströms liggande områden sker inom allmän platsmark och sammanfaller med planerad dagvattenhanteringen vilket presenteras i genomförd dagvattenutredning.

I dagvattenutredningen föreslås att befintlig volym på 30 m³ inom det instängda området på löparbanan runt den befintliga fotbollsplanen ersätts inom allmän platsmark.



FIGUR 12: Exempelbilder avvattningsstråk och översvämningsyta som kan kombineras med regnträdgård (Dagvattenutredning, Tyréns).

Ras, skred, erosion

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

Området är inte heller utpekat som skredriskområde i Länsstyrelsens inventering.

Skyfallskartering

Vid skyfall riskerar vatten från bostadsområdet nordväst om Stora Trädgårdsgatan att transporteras vidare genom området vidare ner på Svangatan. I huvudsak följer avrinningen befintliga gång- och cykelvägar inom området. Svangatan har ett svagt längsfall åt nordöst men enligt skyfallskarteringen riskerar vattnet att rinna över och in mot en källaringång vid en fastighet på Svangatan innan korsningen med Ejdergatan. Risken för att vatten rinner över mot denna källaringång ökar vid större nederbördstillfällen eftersom kantstenen vid fastighetens infart är nedsänkt. Att vatten blir stående inom fotbollsplanen är känt men i närområdet finns enligt uppgift från VME AB ingen historisk problematik med översvämningar.

Sammantaget bedöms det dock viktigt att befintlig utjämningsvolym inom området, lågpunkten vid löparbanorna kring den befintliga fotbollsplanen, ersätts vid exploatering för att inte förändra översvämningsproblematiken för bostäder nedströms. Därutöver är det viktigt att skyfallsvägar inom området säkras så att inte tillkommande bebyggelse riskerar att drabbas av översvämning från uppströms liggande områden.



FIGUR 13: Befintlig utjämningsvolym vid fotbollsplanen och mer detaljerade rinnvägar. Fastighet utmed Svängatan som initialt riskerar att drabbas nedströms planområdet är markerad i rött (Dagvattenutredning, Tyréns).

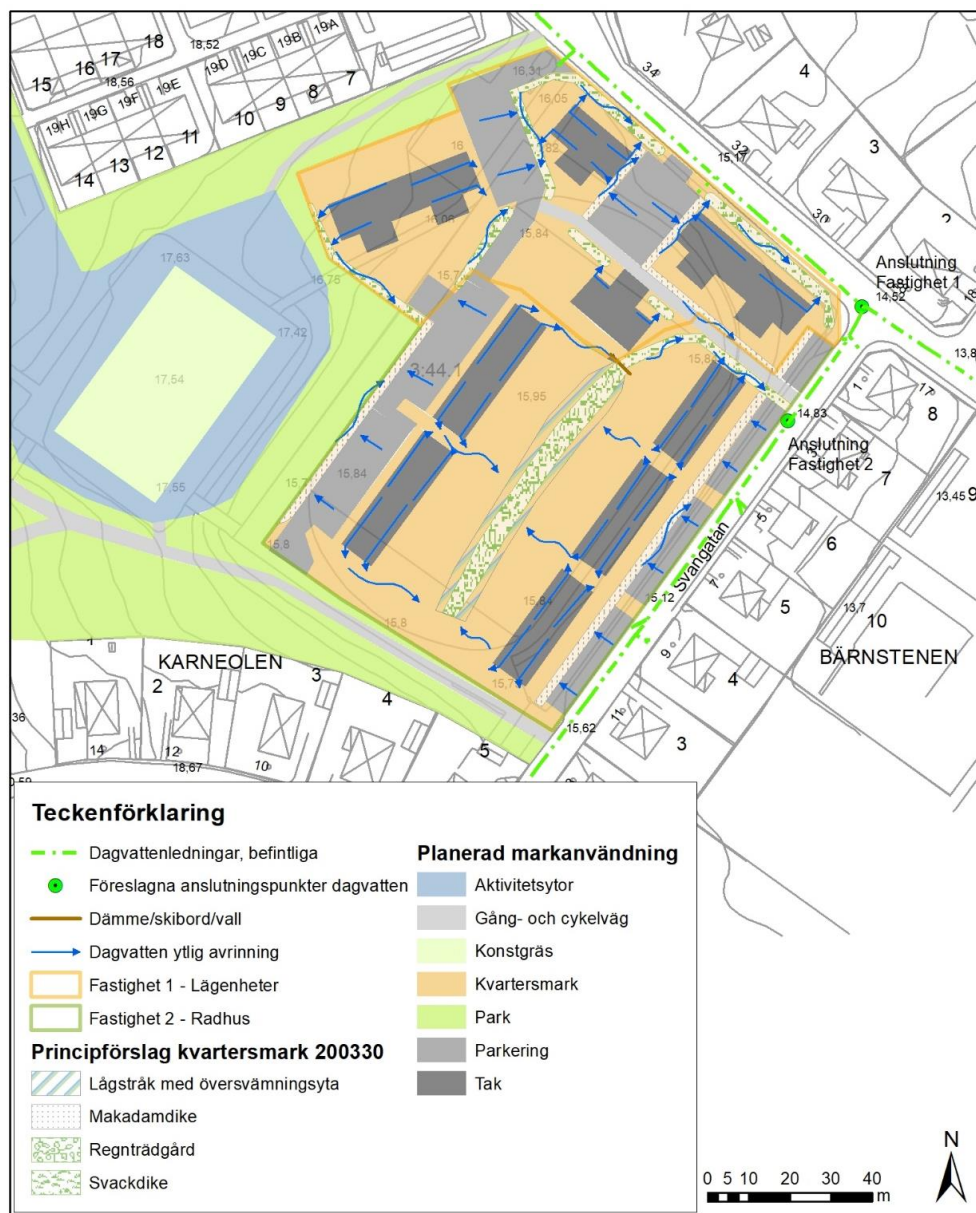
Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

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

Dagvattenhantering

Historiskt sett ett känt område med en dagvattenproblematik. Fotbollsplanen ligger i en lågpunkt där det samlats dagvatten som inte leds bort. På senare år har en dagvattenlösning gjorts som har förbättrat situationen. Inom området befaras en källa att finnas. I Svängatan har det under tid noterats att marken rört sig.



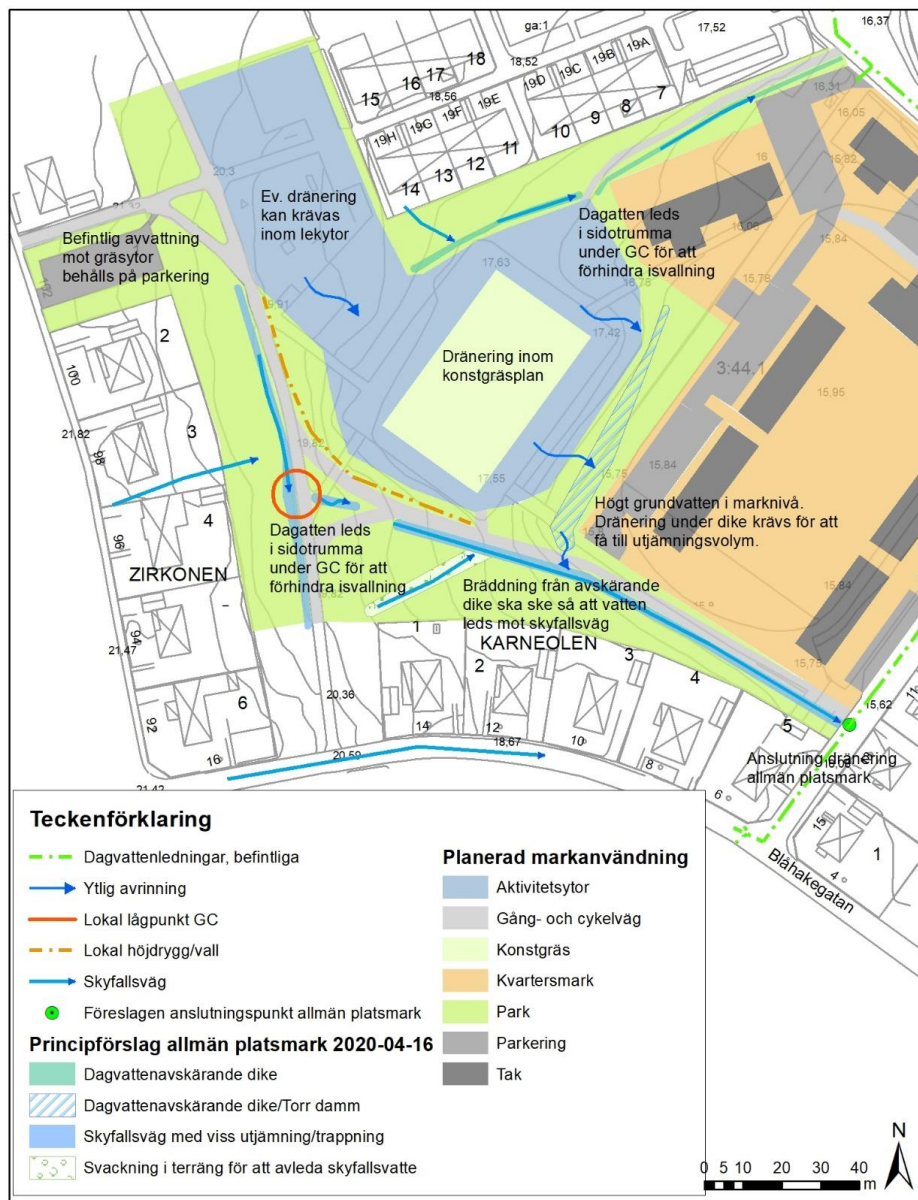
FIGUR 14: Förslag till åtgärder för dagvattenhantering inom kvartersmark

Erfordrade fördröjningsvolymerna har tagits fram både för att inte släppa ut mer dagvatten än det släpps ut idag samt för att uppfylla fördröjningskrav på 10 mm, enligt kommunens dagvattenpolicy. Slutgiltigt krav behöver fastställas innan exploatering men volymerna skiljer sig inte åt i någon högre grad, varför båda alternativen bedöms vara möjliga att genomföra utifrån planerad markanvändning inom kvartersmark.

Dagvattenåtgärder som föreslås är

- Svackdiken
- Makadamdiken
- Regnträdgård
- Avskärande dike/torr damm
- Skyfallsväg med trappning

För att säkerställa genomförande enligt utredningen behöver markreservation för de avskärande dikena, den torra dammen och skyfallsvägarna göras i plankartan.



FIGUR 15: Förslag till åtgärder för dagvattenhantering på allmän platsmark

Förslagen är i linje med Västerviks kommuns dagvattenpolicy och dimensioneringsförutsättningar enligt Svenskt vattens P110. Utifrån föreslagna dagvattenlösningar bedöms exploateringen kunna främja den grön-blåa

strukturen för både planerad bebyggelse och för stadsdelen som helhet genom att synliggöra dagvattnet.

Principen att dagvatten ska genomgå ytlig avledning innan avledning till kommunalt ledningsnät främjar en god rening av dagvatten och exploateringen bedöms därmed inte påverka statusen i recipienterna negativt.

Värme

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

El, tele, fiber

Inga större ledningsstråk korsar området. Elledningar till belysning löper dock längs med GC-vägarna inom området idag.

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.

Planens genomförande strider inte mot mark- och vattenanvändningen i översiktsplanen. Detaljplanens genomförande strider inte heller mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla och att markanvändning fortsatt ser ut som idag. Nollalternativet innebär att de ekonomiska incitament för upprustning av parkområdet, dagvattenanläggningar, lekplats och aktivitetsplan saknas. Istället måste befintlig fotbollsplan rustas upp, vilket det inte finns några planer på att göra i dagsläget, om den inte ska förfalla vidare. Dagvattensituationen saknar i ett nollalternativ också tydliga ekonomiska incitament.

Ställningstagande

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskydd är inte aktuellt i denna plan. Vidare anses detaljplanen vara förenligt med 3,4 och 5 kap i MB. Ingen påverkan på fornlämningar eller kulturmiljö bedöms uppstå i samband med genomförandet av planen.

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

Genomförandepåverkan

Att bygga i befintliga miljöer innebär i de flesta fall någon form av påverkan för närboende och marken som tas i anspråk. Planförslaget bidrar med att stärka

parkområdet kring Breviksplanen genom att möjliggöra en upprustning och utbyggnad av parken och dess funktioner samt nybyggnation som en följd av ianspråktagande av den befintliga fotbollsplanen för bostadsbebyggelse. Planförslaget syftar till att möjliggöra en mer tillgängligt och jämställd stadsdel genom dessa åtgärder. Nedan belyses vilka olika effekter ett genomförande av detaljplanen kan få.

Fastighetsägare

För fastighetsägare i närområdet innebär planförslaget att den befintliga fotbollsplanen tas i anspråk för kvarteretsmark för bostäder och privatiseras. Fotbollsplanen föreslås att ersättas med en aktivitetsplan för spontanidrott inom planområdet. Planförslaget innebär också att parkområdet rustas upp, får fler funktioner, ny lekplats samt säkerställer nödvändig dagvattenhantering.

Stadsbild

Planområdet är sedan tidigare bara utbyggt i den norra delen, det befintliga radhusområdet. Planförslaget innebär en förändring av landskaps- och stadsbilden då en grönyta utan bebyggelse, den befintliga fotbollsplanen, tas i anspråk. Den föreslagna bebyggelsen anpassas utifrån kringliggande bebyggelse och förlås uppföras i två våningar. Träd som tas bort i samband med byggnation ska återplanteras enligt kommunens policy, gärna inom eller i anslutning till planområdet.

Stadsbilden påverkas tydligt av planförslaget. Den största skillnaden blir längs Svangatan och Ejdergatan som får mer definierade gaturum med bebyggelse på båda sidor. Bebyggelsen i den inre delen av det nya kvarteret möter också befintlig bebyggelse i norradelen av planområdet och i parken som gör att upplevelsen av området förändras påtagligt jämfört med en öppen fotbollsplan.

Trafik

Planförslaget möjliggör ny byggnation av bostäder i en omfattning uppemot 50 bostadslägenheter. Det innebär en viss ökning av lokal trafik inom området. Parkeringsplatser ordnas dock inom egen fastighet. Planförslaget säkerställer också en allmän parkeringsplats i anslutning till parkområdet i närheten av den planerade aktivitetsplanen.

Trafiksituationen bedöms inte påverkas i någon större omfattning som en följd av planförslagets genomförande. En tillkommande ÅDT på 106 bilar uppskattas.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten, där det sistnämnda inte är relevant för planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Föroreningsbelastningen på recipienten ökar efter exploatering, enligt genomförd dagvattenutredning, eftersom andelen naturmark kommer att minska och trafikmängden ökar. Därför är det viktigt att använda dagvattenlösningar som kan rena dagvattnet innan det når recipienten.

Föreslagen princip för dagvattenhantering inom kvartersmark innebär att allt dagvatten som uppkommer inom kvartersmark genomgår någon form av rening i ytliga lösningar innan avledning till det kommunala ledningsnätet.

Genom att jämföra beräknad ökning av föroreningstransport innan rening och en generell reningseffekt för de föreslagna dagvattenanläggningarna bedöms möjligheterna goda att rena dagvatten så att recipienten ej kommer påverkas negativt av exploateringen. Då ingen fördröjning, förutom i naturliga lågpunkter, sker inom planområdet i dagsläget ger planförslaget förutsättningar till att utveckla dagvattenhanteringen med positiv effekt.

Sociala konsekvenser

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

Planförslaget möjliggör en förtätning av tätorten där nya centralt belägna bostäder skapas. De föreslagna bostäderna har nära till kommersiell och offentlig service och bidrar således till ett utökat serviceunderlag som även gagnar kringliggande bebyggelse. En stor del av kringliggande bebyggelse består av friliggande villor och nybyggnation av radhus och mindre flerbostadshus bidrar till i diversitet i bebyggelsen inom bostadsområdet. Planförslaget skapar också möjlighet till att utveckla utemiljön kring den nya bebyggelsen, vilket också kommer hela stadsdelen till gagn. Och en upprustning och uppgradering av lekplats och fotbollsplan till en utökad lekplats och aktivitetsyta med spontanidrottsplats innebär stora positiva konsekvenser för både den närliggande skolan och närområdet.

Barnperspektivet

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning blir det således viktigt att inkludera barnperspektivet i planeringen. Vid utformning av allmänna platser är det viktigt att åstadkomma en levande, öppen och barnsäker miljö. Det är utmaningen att ta ner storskaligheten och känslan av mänskliga och intima rum. Man bör fokusera på hur miljö upplevs i ögonhöjd för barn i alla åldrar samt för vuxna.

Då planförslaget innefattar en upprustning av befintlig lekplats, nybyggnation av aktivitetsyta för spontanidrott m.m. inom parkområdet är det extra viktigt att barnperspektivet finns med i processen för ett genomförande av detaljplanen

redan från början. Detta då det i stor uträkning är barn och ungdomar som kommer att vara primär brukare av parkområdet. Checklista för barnperspektivet enligt KS § 413 (2017-11-27) har gjorts som visar att planförslaget bidrar och ökar barns möjlighet till god fysisk aktivitet och att åtgärden bidrar till att främja barns utveckling mer än om planförslaget inte genomförs.

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planutredning	2019-12-18
Planuppdrag	2020-01-28
Samråd	2020-05-20
Granskning	2020-09
Antagande	2020-12
Laga kraft	2020-12

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

Inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt för allmän platsmark.

Avtal m.m.

Kvartersmarken inom planområdet på del av fastigheten Västervik 3:44 har anvisats FB Bostad AB genom ett markanvisningsavtal.

Köpeavtal för den kvartersmark FB Bostad ska förvärva tecknas innan detaljplanens antagande. Köpebrev upprättas innan tillträde/byggstart.

FB Bostad bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framttagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar åtgärdens lämplighet samt att den överensstämmer med detaljplanen vid förrättningen.

Servitut

Genomfartsstråk för allmän gång- & cykeltrafik genom exploateringsområdet säkras genom upprättande av avtalsservitut. Detta sker i anslutning till upprättande av köpekontrakt.

Gemensamhetsanläggning

I det fall exploateringsområdet indelas i flera fastigheter kan vid behov gemensamhetsanläggningar för gator och dagvattenlösningar inrättas.

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.

Brandskydd

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

Gator, parkering

Gator och parkeringar inom allmän platsmark är kommunen huvudman för och ansvarar för byggnation, drift och underhåll.

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

Arkeologi

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

Tekniska utredningar

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett antagande av detaljplanen innebär för Västerviks kommun har rättigheter och skyldigheter att verkställa. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Plankostandsavtal

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

Planavgift

Västerviks kommun tar ut en planavgift för att täcka kostnader som har uppstått i samband med planläggning av detaljplanen. Planavgiften ska tas ut enligt planfaktor 2 vid bygglovshantering. Det är endast del av kvarteret Topasen som ligger inom planområdet som omfattas av planavgift.



FIGUR 16: Markerat område med blå streckad linjeredovisar vilka ytor som berörs av planavgift.

Anslutningsavgifter

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

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploatören.
Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Byggnation och rivning

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

Markföroreningar

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig markmiljöundersökning. Västerviks kommun ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig sanering ner till känslig markanvändning för bostadsändamål. 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 ägare ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Marcus Åberg, Projektledare planarkitekt

Fanny Hansson, Planarkitekt

Rickard Ljunggren, Mark- och exploateringsingenjör

Sofia Hjertqvist, Landskapsarkitekt

Markus Högäng, Bygglövshandläggare

Arkitekterna Krook & Tjäder

Emil Berger

Planförfattare, planarkitekt

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg

Planarkitekt