



9 januari 2026

Detaljplan för del av Helgsjö 3:59 m.fl., Lofta, Västerviks kommun, Kalmar län



Planbeskrivning

LÄSANVISNINGAR	4
Ärendeinformation	4
Detaljplanens syfte och bakgrund	4
Detaljplaneförslag	4
Detaljplanens regleringar	4
Planeringsförutsättningar	4
Konsekvenser	4
Genomförandefrågor	4
ÄRENDEINFORMATION	5
Handlingar	5
Vad är en detaljplan?	6
Planprocessen	6
Samråd	7
DETALJPLANENS SYFTE OCH BAKGRUND	7
Bakgrund	7
Planens syfte	7
DETALJPLANEFÖRSLAG	8
Områdesbeskrivning	8
Areal	9
Markägoförhållanden	9
Allmän plats	9
Huvudmannaskap	10
Kvartersmark	10
Vattenområden	11
DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
Användning av allmän plats	12
Användning av kvartersmark	13
Användning av vattenområden	13
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	14
Egenskapsbestämmelser för vattenområden	15
Genomförandetid	16
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	16
Kommunala förutsättningar	16
Riksintressen	17
Allmänna vattentjänster, enlig LAV 6§	19

Miljökvalitetsnormer	19
Miljö	20
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	24
Hydrologiska förhållanden.....	25
Kulturmiljöprogram	26
Bebyggd miljö	26
Teknisk försörjning	27
Service	30
Trafik	30
KONSEKVENSER.....	31
Riksintressen	31
Orörd kust.....	32
Miljökvalitetsnormer	32
Miljö	33
Hälsa och säkerhet	35
Trafik	35
Fastigheter och rättigheter	36
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	37
Organisatoriska frågor	37
Genomförandetid.....	37
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	37
Fastighetsrättsliga frågor.....	38
Tekniska frågor.....	39
Ekonomiska frågor	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	40

LÄSANVISNINGAR

Ärendeinformation

Här presenteras kortfattad administrativ information om ärendet tillsammans med en beskrivning av vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen ser ut.

Detaljplanens syfte och bakgrund

Här redogörs för planens syfte och bakgrunden till att detaljplanen tagits fram.

Detaljplaneförslag

I detta kapitel redovisas en beskrivning av områdets befintliga markanvändning, omfattning och markägförhållanden. Därefter presenteras detaljplaneförslagets huvuddrag utifrån vilka markanvändningar som föreslås för allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Det beskrivs också vilka möjligheter som planförslaget skapar och hur en utveckling av planområdet skulle kunna se ut.

Detaljplanens regleringar

I detta kapitel redovisas vad planbestämmelserna i plankartan betyder och varför de har valts ut. Valet av varje enskild bestämmelse motiveras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

Planeringsförutsättningar

I detta kapitel redovisas de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för detaljplaneförslagets utformning och omfattning. Redovisningen beskriver de värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för detaljplaneförslaget men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Därtill sammanfattas innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för förslagets utformning och omfattning presenteras.

Konsekvenser

I detta kapitel redovisas en bedömning av konsekvenserna av planförslagets genomförande. För varje ämnesområde sammanfattas konsekvenserna och redovisas i en slutsats.

Genomförandefrågor

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

ÄRENDEINFORMATION

Kommun: Västerviks kommun

Detaljplan: Detaljplan för del av Helgsjö 3:59 m.fl.

§

Diarienummer: KS 2025/255

Påbörjad: 2025-05-14

Handläggare: Johan Delvert, planarkitekt

Kontakt: plan@vastervik.se

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Den har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2026-01-09.
- Planbeskrivning, 2026-01-09

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Fastighetsförteckning, 2025-12-19 (publiceras ej)
- Naturvärdesinventering, 2023-12-18, Calluna AB
- MUR Geoteknik, 2025-08-22, Awer geoteknik
- PM geoteknik, 2025-08-22, Awer geoteknik
- PM dagvatten, 2025-10-03, Sweco
- VA-utredning, 2025-10-03, Sweco
- Bedömning av livsmiljöer för hasselsnok och ryl inför detaljplan, 2025-10-24, Ecogain AB

Alla foton och figurer är framtagna av Krook & Tjäder, om inget annat anges.

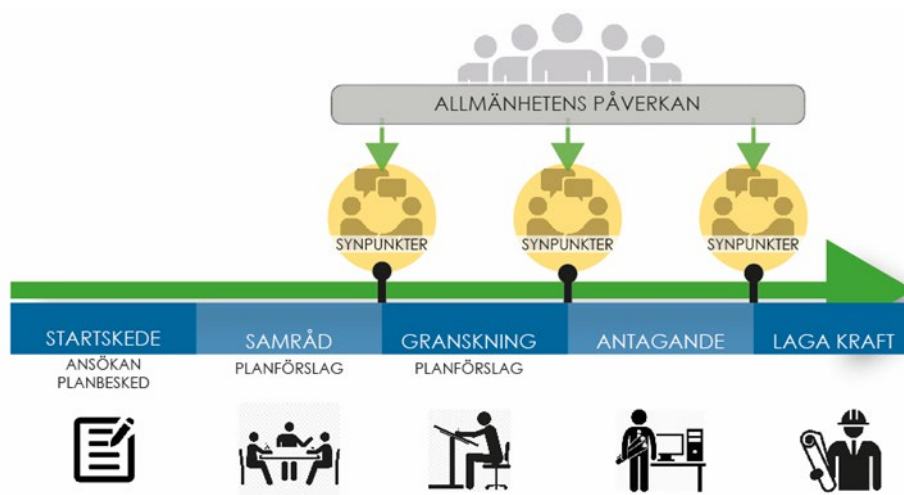
Vad är en detaljplan?

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör en planbeskrivning och en eventuell illustrationskarta, som finns för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Planbeskrivningen är vägledande och ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har. Den har således ingen egen rättsverkan.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), förkortat PBL.



Figur 1. Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Röd ring markerar aktuellt skede i processen. Källa: Västerviks kommun.

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 reviderats 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 godkänns av kommunstyrelsen och 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 får laga kraft tre veckor efter att beslutet har tillkännagivits 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 2025-12-19 samt information på kommunens hemsida.

Samråd pågår mellan 2026-01-12 och 2026-09-09.

Ett digitalt samrådsmöte hålls den 29 januari kl. 17:00-19:00.

Efter samrådet tas en samrådsredogörelse fram där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

DETALJPLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund

Kontakt mellan kommunen och dåvarande markägare togs första gången under 2014. Den formella begäran om planbesked för en del av fastigheten inkom till kommunen den 20 november 2018. Begäran gäller upprättande av en ny detaljplan med ändamålet bostäder.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan, som anger att ny bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till befintliga bostadsområden. Området definieras som tätortsnära landsbygd med sammanhållen bebyggelse. Inom planområdet är det viktigt att säkerställa att dagvatten och spillvatten hanteras på ett hållbart sätt, att geotekniska förutsättningar beaktas, att naturvärden skyddas, och att detaljplanen möjliggör en säker dagvattenavrinning.

Med utredningsunderlaget bedöms det inte behövas någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planförslaget.

Planens syfte

Syftet med planen är att pröva lämpligheten för friliggande bostäder med tillhörande gemensamma anläggningar samt att säkerställa en hållbar teknisk försörjning.

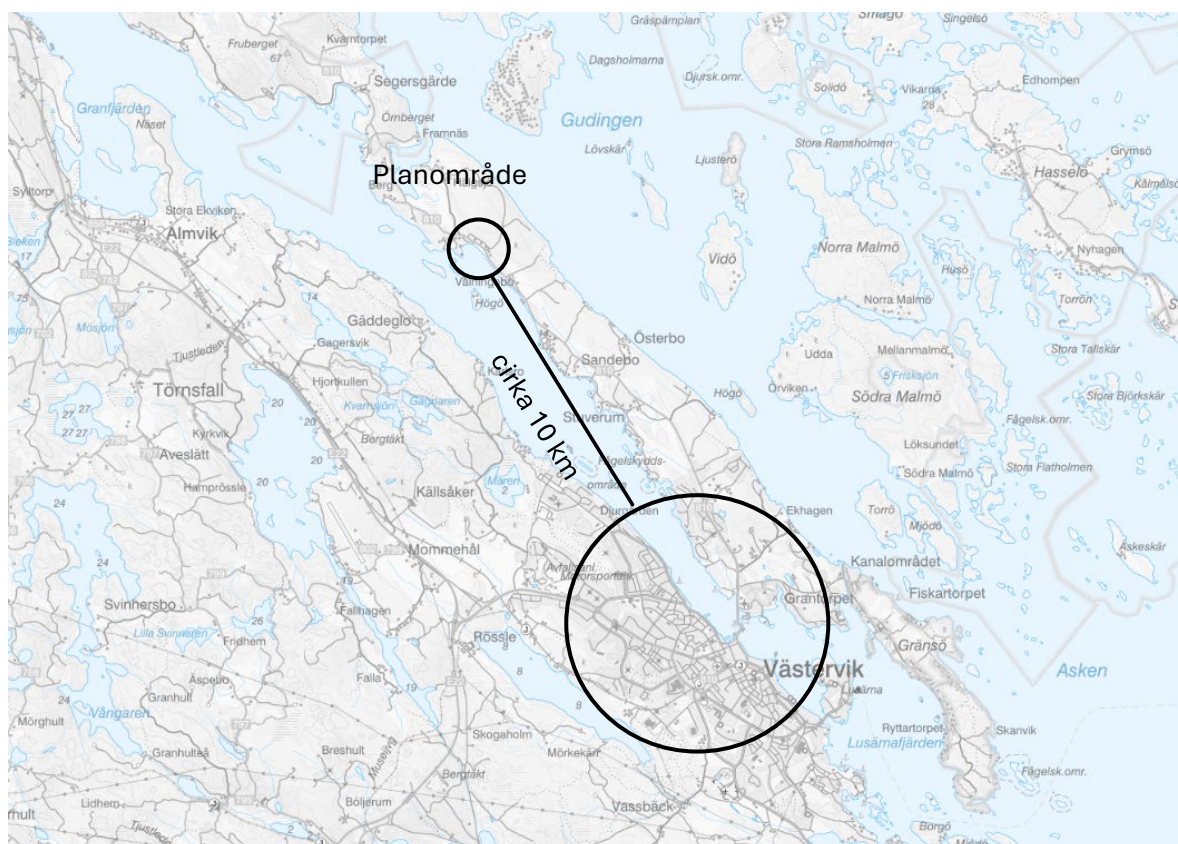
DETALJPLANEFÖRSLAG

I detta kapitel redovisas en beskrivning av områdets befintliga markanvändning, omfattning och markägoförhållanden. Därefter presenteras detaljplaneförslagets huvuddrag utifrån vilka markanvändningar som föreslås för allmän plats, kvartersmark och vattenområden. Det beskrivs också vilka möjligheter som planförslaget skapar och hur en utveckling av planområdet skulle kunna se ut.

Områdesbeskrivning

Planområdet ligger på Norrlandet, en halvö vid Östersjökusten i Västerviks kommun. Området ligger cirka 10 kilometer norr om Västervik med Norrlandsvägen (länsväg H 810) passerande genom planområdet. Området sträcker sig på båda sidor om Norrlandsvägen vid infarten till Helgsjö gård.

Området omfattar naturmark, tomtmark, grusvägar samt delar av vattenområdet i Yttre Gamlebyviken. Befintliga byggnader är av varierande storlek samt utformning och är uppförda under olika tidsperioder. Naturen kring området består huvudsakligen av skog. I sydöstra delen finns ett öppet parti med enstaka större träd, där fältskiktet domineras av risvegetation, såsom ljung, blåbär, lingon och örnbräken. Skogsmarken i söder övergår här till ett vattennära landskap vid Hälgsjösand och Gamlebyviken.



Figur 2. Planområdet markerat med en liten svart cirkel och Västervik med en stor svart cirkel på kartan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 51 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter: Helgsjö 3:59 (1), Helgsjö 3:59 (2), Helgsjö 3:30, Helgsjö 3:31 och Helgsjö 3:32.



Figur 3. Karta med fastigheter inom och utanför planområdet som är markerat i vitt.

Allmän plats

En allmän plats är ett område dit allmänheten har tillträde och som är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Planförslaget ger förutsättningar för att säkerställa att mark med särskilt naturvärde blir naturmark. Naturmarken ska bevaras med sin befintliga vegetation och bidra till områdets karaktär, rekreativa värden och ekosystemtjänster. Planförslaget möjliggör även att befintliga vägar inom området regleras som gata för att säkerställa tillgång och framkomlighet för boende och besökare. Syftet är att trygga tillfart till de fastigheter som kan styckas av samt skapa ett sammanhängande och trafiksäkert vägnät.

Delar av natur och gata används även för teknisk försörjning, bland annat ledningar för vatten och avlopp (VA) samt den befintliga luftledningen som korsar planområdet. Ledningarna för VA får anläggas under mark och ska

utformas så att markens naturkaraktär och vegetation bevaras efter arbetenas genomförande. Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark.

Huvudmannaskap

För den allmänna platsmarken ska alltid huvudmannaskapet anges, det vill säga vem som äger, bekostar och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet kan vara kommunalt eller enskilt, alternativt delat med olika huvudmän för olika delar av planområdet.

Inom planområdet tillämpas ett enskilt huvudmannaskap för all allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägarna ansvarar för förvaltning och skötsel av de allmänna ytorna. För att möjliggöra detta behövs gemensamhetsanläggning bildas, som formellt reglerar drift och underhåll av gata, vatten- och avloppsanläggningar, ledningar, avfallshantering samt gemensamma ytor. Dessa ska regleras genom lantmäteriförrättning i samband med planens genomförande. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning, vilket skapar tydliga och praktiska rutiner för ansvar och kostnader.

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Inom planområdet föreslås användningen bostäder för bostadsändamål. Planförslaget möjliggör uppförandet av maximalt 15 nya bostäder samt utveckling av de tre befintliga bostäderna, vilket totalt ger 18 bostäder. Bostadsbebyggelsen utformas som fristående villor med en högsta nockhöjd på 9,0 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad.

Utformningen ska harmoniera med det omgivande landskapet och den befintliga bebyggelsen som angränsar till planområdet, för att säkerställa en varsam anpassning till platsens karaktär. Byggnader placeras med minst 5 meters byggnadsfritt avstånd mot gata, vilket regleras med prickmark. Fastighetsstorlekar regleras genom minsta fastighetsstorlekar om 1 500, 1 600, 1 700, 1 900 respektive 2 000 m². För vissa fastigheter regleras även en största tillåten fastighetsstorlek om 2 000 m². Den största tillåtna byggnadsarean per fastighet uppgår till 300 m². Regleringarna syftar till att skapa en grön och villapräglad bostadsmiljö med friliggande bostäder som ges utrymme för trädgårdar, carportar och komplementbyggnader såsom miljöhus och cykelskjul.

Inom kvartersmarken möjliggörs områden för tekniska anläggningar, såsom vatten- och avloppsanläggningar, pumpstationer och ledningsdragningar. Dessa ska ge boende i området möjlighet att ansluta till robusta VA-system,

där spillvatten från framtida bebyggelse kan omhändertas och renas enligt de krav som kommunen ställer på enskilda avlopp.

All kvartersmark har möjlighet att ingå i en gemensamhetsanläggning, vilket skapar förutsättningar för samnyttjande av exempelvis vägar, tekniska anläggningar och gemensamma ytor.

Planen möjliggör även uppförande av sjöbodar med en maximal byggnadsarea på 60 m² inom användningsgräns och en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Syftet är att reglera lokaliseringen av sjöbodar till avgränsade områden i anslutning till bryggorna och därigenom undvika en spridd etablering längs stranden. Inom planområdets västra del finns en befintlig sjöbod, vilken planläggs i befintligt läge. Sjöbodarna ska ingå i gemensamhetsanläggning för nyttjande av boende inom och i anslutning till planområdet. Befintlig sjöbod omfattas redan av gemensamhetsanläggning.

Vattenområden

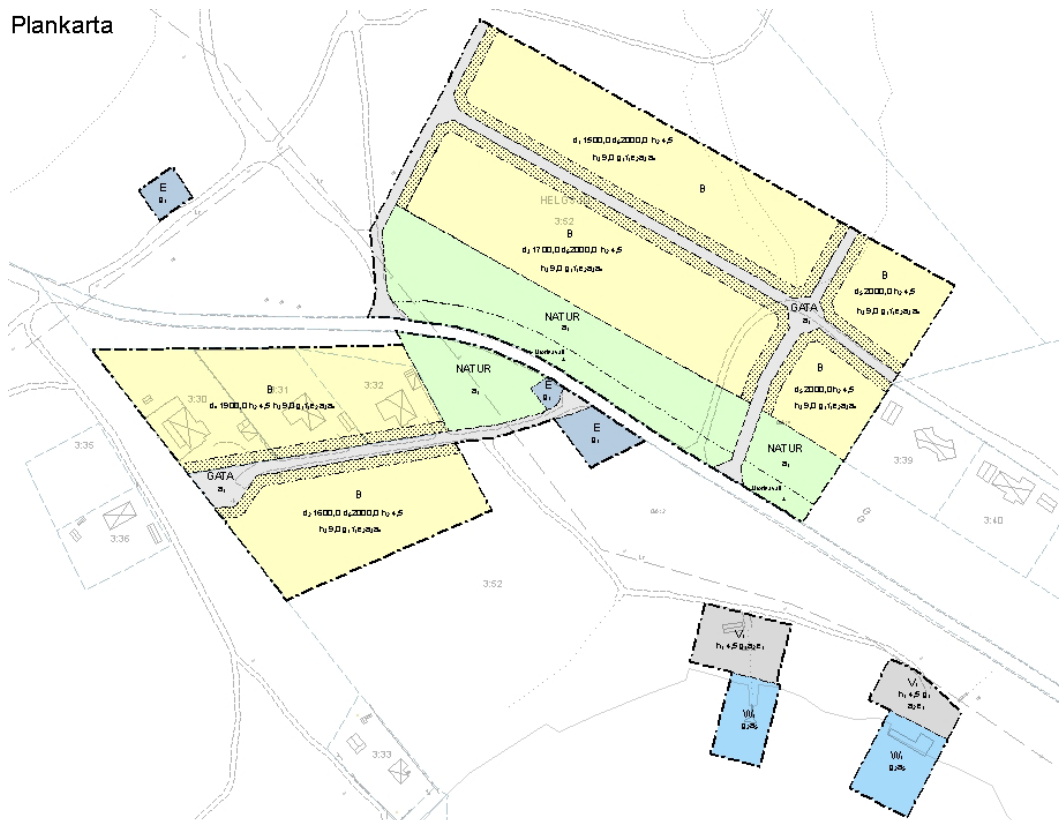
Vattenområde ska bara användas för att planlägga öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Det kan handla om friluftsbad, småbåtshamn eller anläggningar för vattenförsörjning.

Efter genomförandet av detaljplanen avses vattenområdet användas för bryggor och rekreation, med möjlighet till bad, småbåtar och kajak. Planförslaget reglerar lokaliseringen av bryggor till särskilda och avgränsade områden där bryggor redan finns etablerade, i syfte att begränsa ytterligare intrång i strand- och vattenmiljön samt att säkerställa att områdets naturvärden bevaras.

DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detaljplanen reglerar användningen av mark- och vattenområden. Den består dels av en plankarta med bestämmelser som är det juridiskt bindande dokumentet, dels av denna planbeskrivning. Plankartan omfattar det område inom vilket detaljplanens bestämmelser gäller och visar bland annat vilka byggrätter som medgivits.

I detta kapitel redovisas vad planbestämmelserna i plankartan betyder och varför de har valts ut. Valet av varje enskild bestämmelse motiveras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen. Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).



Figur 4. Plankarta.

Användning av allmän plats

GATA

Gata

Markanvändningen gata avser både fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera vägar som används gemensamt, för att säkerställa tillfarter till de fastigheter som kan styckas av i framtiden.

NATUR

Natur

Markanvändningen natur tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Inom området kan också allmännyttiga ledningar finnas.

Motiv: Syftet är att säkerställa viktiga befintlig gemensam grönsstruktur närmast Norrlandsvägen (väg 810).

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Med markanvändningen bostäder avses bostäder. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att dels bekräfta nuvarande markanvändning för befintliga bostäder i området och möjliggöra utveckling av nya bostäder.

E

Tekniska anläggningar

Markanvändningen tekniska anläggningar tillämpas för områden för tekniskt ändamål.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra anläggande och drift av exempelvis vatten- och avloppsanläggningar, pumpstationer samt ledningsdragningar som behövs för att säkerställa och utveckla teknisk försörjning till bostadsbebyggelsen inom planområdet.

V₁

Sjöbod

Markanvändningen avses tillämpas för områden för sjöbod i närhet till bryggor.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera möjligheten att uppföra sjöbod i närhet till bryggor och bekräfta befintlig sjöbod.

Användning av vattenområden

W₁

Bryggor

Markanvändningen avses för bryggor.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att styra område var bryggor kan anläggas och säkerställa område för befintliga bryggor.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmän plats

Motiv: Syftet är att huvudmannaskapet ska vara enskilt likt befintlig skötsel av allmänna platser i området. Kommunen vill därmed fortsatt stödja den lokala föreningsverksamheten. Enskilt huvudmannaskap förutsätter att det bildas en gemensamhetsanläggning för gemensamma nyttigheter inom planområdet. Dessa kan förvaltas genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Se vidare kring skäl för enskilt huvudmannaskap under avsnitt Detaljplaneförslag – Huvudmannaskap eller under avsnitt Genomförande - Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Utformning av allmän plats

Litorinavall Litorinavall ska hanteras varsamt vid markingrepp

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skydda och säkerställa att markingrepp inte skadar eller förändrar litorinavallens form eller funktion.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen håller sig 5,0 meter ifrån väggkant.

Fastighetstorlek

d₁ 1500,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

d₂ 1600,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².

d₃ 1700,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².

d₄ 1900,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².

d₅ 2000,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².

d₆ 2000,0 Största fastighetsstorlek är angivet värde i m².

Motiv: Syftet med bestämmelserna att reglera fastighetsstorlekar är att säkerställa det maximala antalet fastigheter och bostäder inom planområdet.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 4,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

h₁ 4,5 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är angivet värde i meter.

h₂ 9,0 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter.

Motiv: Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att ny bebyggelse utformas småskaligt och i samklang med befintlig bebyggelse.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggningar för anläggningar som har en gemensam funktion för området, exempelvis miljöhus, anläggning för vatten och avlopp, sjöbod och liknande.

Upphävande av strandskydd

a₂ Strandskyddet är upphävt.

Motiv: Syftet är att upphäva strandskydd som gäller inom område för Sjöbod och brygganläggning inom planområdet. Vilket annars kräver strandskyddsdispens. De särskilda skäl som anges för detta är att dessa områden är delvis redan ianspråktaga för ändamålet och deras funktion måste ligga vid vattnet. Se avsnitt Planeringsförutsättningar – Miljö - Strandskydd.

Utformning

f₁ Endast friliggande villor

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken endast bebyggs med friliggande villor för att upprätthålla avsedd bebyggelsestruktur, områdets karaktär samt undvika tätare bebyggelseformer.

Utnyttjandegrad

e₁ 60,0 Största byggnadsarea är 60,0 m² inom användningsområde.

e₂ 300,0 Största byggnadsarea är 300,0 m² inom fastighetsgräns.

Motiv: Syftet med bestämmelserna är att begränsa den maximala byggrätten för att säkerställa en småskalig bebyggelse.

Villkor för startbesked

a₃ Startbesked får inte ges för bostad förrän godkänd anläggning för vattenförsörjning har kommit till stånd.

a₄ Startbesked får inte ges för bostad förrän godkänd avloppsanläggning har kommit till stånd.

Motiv: Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att bebyggelsen ansluts till en gemensam och godkänd vatten- och avloppsanläggning.

Egenskapsbestämmelser för vattenområden

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggningar som har en gemensam funktion för boende i området.

Upphävande av strandskydd

a₅ Strandskyddet är upphävt

Motiv: Syftet är att upphäva strandskydd som gäller inom område för Sjöbod och brygganläggning inom planområdet. Vilket annars kräver strandskyddsdispens. De särskilda skäl som anges för detta är att dessa områden är delvis redan ianspråktaga för ändamålet och deras funktion måste ligga vid vattnet. Se avsnitt Planeringsförutsättningar – Miljö - Strandskydd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Motiv: Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I detta kapitel redovisas de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Redovisningen beskriver de värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Därtill sammanfattas innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning presenteras.

Kommunala förutsättningar

Översiktsplan

Översiktsplanen för Västerviks kommun (2014) anger att bostadsutbudet ska variera i upplåtelseformer och bebyggelsestruktur för att möta olika behov och förutsättningar. Nya bostäder ska anpassas till lokala förutsättningar samt orternas karaktär, skala och identitet, och i första hand lokaliseras i anslutning till eller som förtätning av redan bebyggda områden.

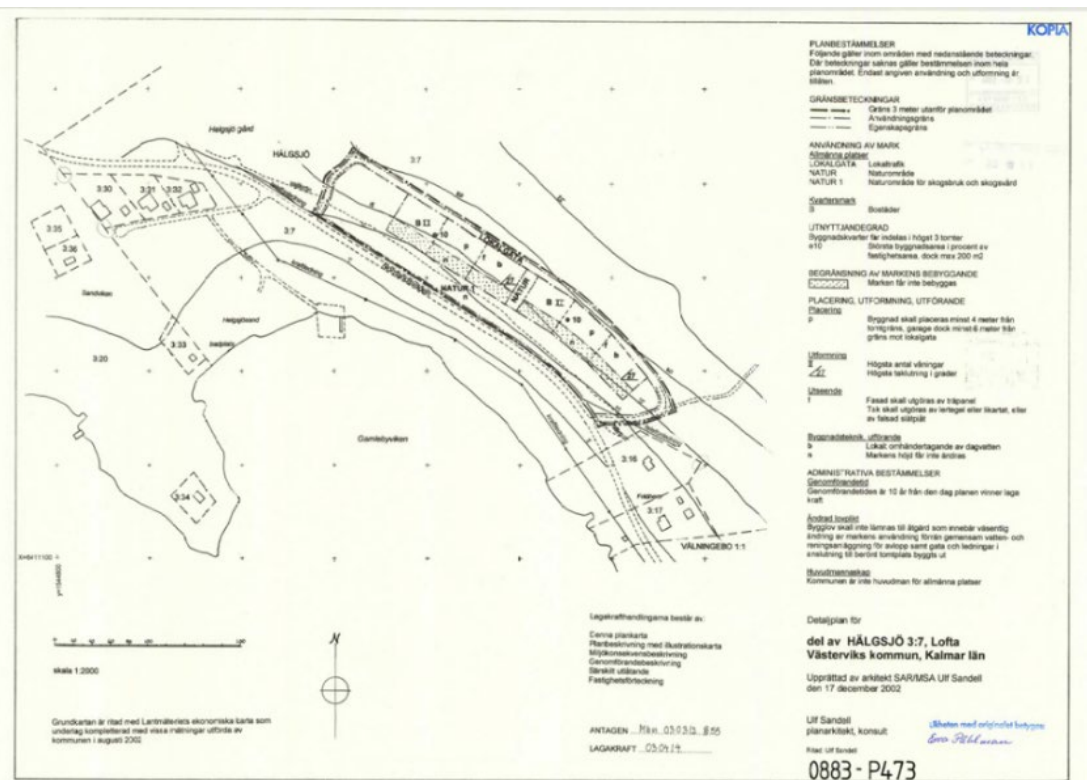
I det tematiska tillägget Översiktsplan 2025 - Bebyggelse på landsbygd betonas vikten av att utveckla landsbygden, kusten och skärgården. Möjligheten att bo och bygga på dessa platser är en central förutsättning för

landsbygdsutvecklingen. Planförslaget följer denna inriktning genom att möjliggöra bostadsbebyggelse i ett attraktivt och kustnära läge.

Kommunen gör bedömningen att denna planprocess har stöd i gällande översiktsplan och planprocessen genomförs med ett standardförfarande.

Detaljplaner

Majoriteten av det föreslagna planområdet omfattas inte av detaljplan idag men en mindre del omfattas av detaljplan för del av Hälgsjö 3:7 i Lofta, Västerviks kommun, som upprättades 2002 och fick laga kraft 2003 (se figur 1). Den gällande detaljplanen medger bostäder för permanent- eller fritidsboende samt lokalgata, naturområde och skogsbruk. En ändring av detaljplanen gjordes för att utöka byggrätten för befintliga tomter, som fick laga kraft 2004-04-13.



Figur 5. Befintlig detaljplan för del av Hälgsjö 3:7, Lofta Västerviks kommun. Källa: Västerviks kommun.

Planbesked

Begäran om planbesked för del av fastigheten Helgsjö 3.52 inkom 2018-11-20 till Västerviks kommun och kommunstyrelsen beslutade om ett positivt planbesked 2019-02-26 (KS § 13). Begäran gäller en ny detaljplan inom fastigheten Helgsjö 3:52, senare ändrat till Helgsjö 3:59, med ändamålet bostäder.

Riksintressen

Aktuellt planområde omfattas av följande riksintressen; naturvård, friluftsliv, rörligt friluftsliv och orörd kust.

Kommunen har bedömt att för att säkra riksintressanta värden i området behöver naturvärdesinventering genomföras. Som ett resultat av den inventeringen har även en artutredning genomförts och arbetats in i planförslaget.

Naturvård

Planområdet omfattas av området för riksintresse för naturvård enligt MB 3 kap. 6 § (Västervik och Oskarshamns skärgårdar). Riksintressets huvudkriterier:

- Område med framstående exempel på landskapstyper eller naturtyper eller kombination av naturtyper, som särskilt väl visar landskapets utveckling samt processer och naturlig utveckling i olika ekologiska system såväl på land som i vatten.
- Väsentligen opåverkat naturområde.
- Område med sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter.
- Område med mycket rik flora/fauna.

Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (FH 02 – Norra Smålands skärgård).

Riksintressets huvudkriterier:

- Områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland, från Oskarshamn till Arkösund).

Turismens och friluftslivets – främst det rörliga friluftslivets – intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön inom dessa kustområden och skärgårdar.

Orörd kust

Planområdet omfattas av bestämmelserna om obruten kust enligt 4 kap. 3 § miljöbalken (Smålands skärgård - Simpevarp samt Öland).

Inom riksintresset för obruten kust får anläggningar som avses i 17 kap. 1 § 1 och 4 a § 1-11 miljöbalken inte komma till stånd. Områdena ska värnas så att

kustlandskapetets långsiktiga värden för naturupplevelser, friluftsliv och turism säkerställs

Allmänna vattentjänster, enlig LAV 6§

Enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) ska kommunen ordna med vattenförsörjning eller avlopp i större sammanhang, om inte detta kan tillgodoses genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

I detta fall och för platsens behov så gör kommunen bedömningen att vatten- och avlopp ska ordnas genom en enskild anläggning. Kommunens kravställning på anläggningen är sådan att det inte kan anses bli till fara för människors hälsa och miljön.

Kommunen har gjort bedömningen att en utredning av vatten- och avlopp ska genomföras, samt dagvatten- och skyfallsutredning. Utredningarna har genomförts och arbetats in i planförslaget.

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 vattenförekomster, utomhusluft, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten, där det sistnämnda inte är relevant för planområdet.

Vatten

Varje vattenförekomst har en fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap. miljöbalken, vattenförvaltningsförordningen samt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19 och HVMFS 2015:4). Normerna ställer bindande krav på vattnets kvalitet vid en viss tidpunkt.

Planområdet ingår i ett delavrinningsområde som leder ytvatten från skogsmark, befintliga tomter och lokala vägar mot Yttre Gamlebyviken, som är slutrecipient. Huvudavrinningsområdet omfattar kuststräckan mellan Västervik och Gamlebyviken, medan planområdet tillhör ett mindre delavrinningsområde. Vattenflöden sker huvudsakligen via lokala diken och naturliga sluttningar mot strandkanten. Befintlig bebyggelse och vägar har redan påverkat ytavrinningen i viss mån.

Med hänsyn till recipientens status har utredningar upprättats och dess resultat med åtgärder har inarbetats i planförslaget för att säkerställa att planförslagets påverkan inte överskrider miljö kvalitetsnormerna.

Utomhusluft

Luftkvaliteten i och omkring planområdet bedöms som god, med låga halter av luftföroreningar. Området påverkas främst av lokala källor såsom vedeldning och biltrafik, men den begränsade trafikmängden i området innebär att halterna generellt är mycket låga.

Kommunen gör därmed bedömning att ingen särskild utredning behöver upprättas.

Omgivningsbuller

Omgivningsbuller omfattar främst buller från vägtrafik, industri, verksamheter och andra ljudkällor i den yttre miljön. Inom planområdet är ljudmiljön idag låg, då området präglas av natur, småskalig bostadsbebyggelse och begränsad trafik på lokala vägar. Det finns inga större vägar eller verksamheter i närheten som bidrar till höga bullernivåer. Den dominerande bullerkällan utgörs av trafik på mindre vägar samt enstaka ljud från fritidsaktiviteter i området. Se avsnitt Planensförutsättningar -Hälsa och Säkerhet – Risk för buller.

Kommunen gör ställningstagandet att en bullerutredning med redovisning bedöms som obehövlig för planförslaget, enligt PBL Kap 4, 33 a §.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 4 kap. 17 § PBL kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

Planområdet ligger i anslutning till vattnet och delar av planområdet omfattas därmed av strandskydd enligt miljöbalkens bestämmelser. Strandskyddet omfattar delar av kvartersmark för sjöbodar, vattenområde för bryggor, samt allmän platsmark för naturområde och gata. Detaljplanen avser upphäva strandskydd för kvartersmark för sjöbod och för vattenområde för bryggor.



Figur 6. Karta över strandskydd, markerat i blått, med föreslaget planområdet markerat i vitt.

Naturmiljö

Planområdet ligger på en halvö vid Östersjökusten. Halvön domineras av skogsmark, främst barrskog med karaktär av produktionsskog samt yngre triviallövskog. Även äldre träd, viss variation i artsammansättning samt inslag av död ved och hålträd förekommer sparsamt på halvön och i omgivningen. Inom planområdet finns befintlig tomtmark, vägar och ett öppet parti i sydost där fältskiktet domineras av ljung, blåbär, lingon och örnbräken. I söder omfattar planområdet en del av Yttre Gamlebyviken med strandzon präglad av grusig eller fuktig mark och vass- och flytbladsvegetation.

En naturvärdesinventering (NVI) genomfördes av Calluna AB under oktober–december 2023 för att identifiera naturvärden, skyddsvärda biotoper, träd och arter med betydelse för biologisk mångfald. Inventeringen visar att planområdet omfattar främst skogsmark med inslag av strandmiljö mot Yttre Gamlebyviken.

Fyra naturvärdesbiotoper har identifierats: två med påtagligt naturvärde (klass 3) och två med visst naturvärde (klass 4). De högsta naturvärdena utgörs av en medelålders-äldre talldominerad barrblandskog samt en strandbiotop med vassvegetation. Övrig natur består huvudsakligen av skogsmark påverkad av skogsbruk, yngre tallplanteringar, hyggen och tomtmark.

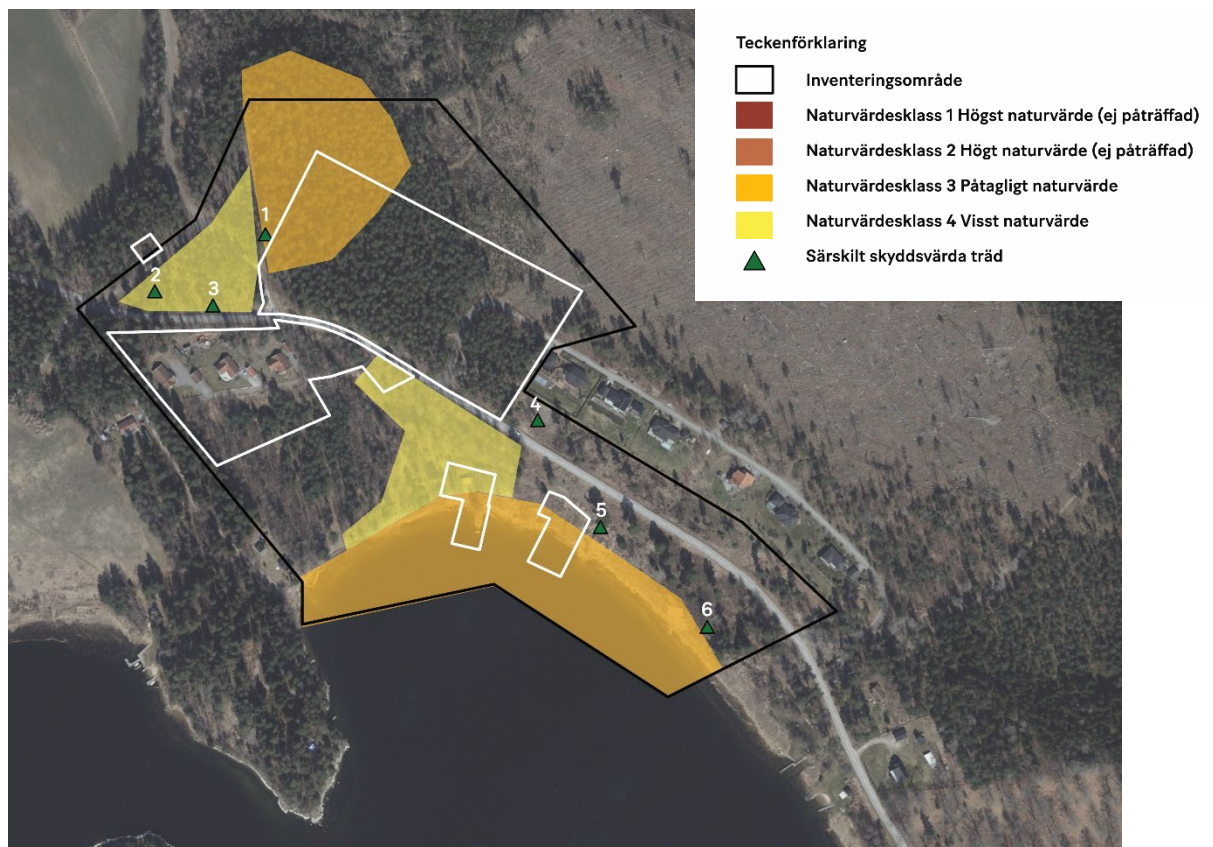


Figur 1. Naturfoto från planområde. Foto: Ecogain AB

I en kompletterande artutredning har förekomst av Hasselsnok och Ryl bedömts. Hasselsnoken nyttjar planområdet vid förflyttningar och eventuellt födosök. Observationer visar att även villabebyggelse kan användas som rörelse- och viloplatser. Skogen och de små branterslutningar mot havsviken kan fungera som tillfälliga viloplatser, men området erbjuder inte förutsättningar för övervintring eller reproduktion.

De viktigaste reproduktions- och övervintringsmiljöerna för hasselsnok finns i sandtåkten längre norrut, som erbjuder solbelysta blockfält, markhåligheter och gles tallskog. Planområdet bedöms sannolikt utgöra ett hemområde eller spridningsområde för enskilda individer, men dess ekologiska funktion är främst som förbindelselänk till andra livsmiljöer.

För Ryl har fyra delpopulationer identifierats inom utredningsområdet. Den minsta av delpopulationerna är inom det aktuella planområdet och växer i en blandbarrskog där gran bidrar till igenväxning. Både gran och tät fältskikt med blåbär missgynnar rylen. På sikt riskerar den därför att konkurreras ut så som skett på många andra platser i Västerviks kommun. De övriga tre delpopulationerna är lokaliserade utanför planområdet, cirka 15–30 meter nordväst. Den största av dessa delpopulationer ligger inom naturvärdesklass 3 och har rapporterats under flera år. De två andra delpopulationerna ligger betydligt längre norrut.



Figur 7. Kartan visar de olika naturvärdesklassningarna 3–4 samt de särskilt skyddsvärda träd som finns inom inventeringsområdet. Planområdet som är markerat i vitt.

Rekreation

Planområdet är beläget i nära anslutning till större sammanhängande skogsområden med höga naturvärden, vilket ger goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation. I närområdet finns skogsstigar lämpade för promenader samt möjligheter till bärplockning, såsom blåbär och lingon. Yttre Gamlebyviken, som angränsar till planområdet, bidrar ytterligare till områdets rekreativa värden genom möjligheter till vattennära vistelse och aktiviteter. Här nyttjas bland annat bryggor för båtliv och stranden för bad.

Hälsa och säkerhet

Risk för buller

Enligt de uppgifter som presenteras som underlag till *Uppdatering av trafikmodell Visum 2024-11-13*, så räknas antalet fordon på Norrlandsvägen en ÅDT (årsdygnstrafik) om 1336 fordon år 2024 strax norr om Pipekärr och som är 5,5 söder om planområdet. Uppräknat med Trafikverkets basprognos om en ökning av antalet fordon per år om 0,9 % så innebär det ett beräknat flöde om 1613 ÅDT år 2045.

Risk för översvämning

Planområdet ligger på nivåer mellan cirka +6,0 och +15,0 meter över havet (RH2000) och har en naturlig lutning mot Yttre Gamlebyviken. Länsstyrelsens

rekommenderade lägsta grundläggningsnivå för kustnära bebyggelse är +3,05 meter över medelvattennivå, vilket området tydligt överstiger. Detta medför att risken för påverkan från stigande havsnivåer bedöms som låg.

Inom planområdet finns några lågpunkter där vatten kan samlas vid kraftig nederbörd eller snösmältning, främst vid vägdiken och i den östra delen av området. Övrigt ytvatten leds via diken vidare mot recipienten. Sammantaget har området goda naturliga förutsättningar för avrinning.

Risk för erosion

Risken för erosion inom planområdet bedöms som låg. Lokala slänter i siltiga jordar kan vid kraftig nederbörd behöva skyddsåtgärder och vattenavledning för att minska påverkan, men inga omfattande åtgärder bedöms nödvändiga med hänsyn till befintlig terräng och markförhållanden.

Risk för skred och ras

Planområdet bedöms ha mycket låg risk för skred och ras. De geotekniska undersökningarna visar att befintlig terräng och markförhållanden, främst sand och morän, ger stabila förutsättningar för villabebyggelse. Eventuella lokala schakter vid grundläggning och ledningsgravar bör utföras med sedvanliga säkerhetsåtgärder enligt geoteknisk rådgivning för att upprätthålla stabilitet.

Risk för radon

Större delen av området klassificeras som lågradonmark, baserat på mätning av radonhalt i jordluften, och inget radonskydd krävs. I den nordöstra delen av området klassas marken som högradonmark och byggnader i detta område ska utformas radonsäkert.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena visar att marken huvudsakligen består av relativt välbärande sediment. Marken inom planområdet består huvudsakligen av isälvssediment, postglacial sand samt svallsediment och grus. Jorddjupet varierar mellan cirka 5–20 meter i söder och 1–10 meter i norr. I angränsande områden förekommer sandig morän, urberg samt isälvssediment och sand.

Awer Geoteknik har under juni 2025 utfört geotekniska undersökningar inom området. Markhöjderna vid de undersökta borrhöjningarna varierar mellan +5 och +21 meter. De högst belägna punkterna finns i norr och slutar söderut mot Gamlebyviken.



Figur 8. Kartan visar jordarter inom och utanför planområdet. Planområdet visas som röd linje.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet påverkas av det naturliga vattnets kretslopp genom ytavrinning, infiltration och grundvattenförhållanden. Marken inom området är främst sandig och grusig, vilket ger god genomsläpplighet för vatten och goda förutsättningar för infiltration. Ytavrinning sker i huvudsak mot söder, mot Gamlebyviken, i enlighet med markens naturliga lutning.

Grundvattnet bedöms ligga relativt djupt inom större delen av området, men lokala variationer kan förekomma beroende på jorddjup och topografi. Vid planering av bebyggelse och anläggningar bör hänsyn tas till ytvattenflöden och grundvattennivåer för att undvika risk för översvämning eller vattenansamlingar.



Figur 9. Skattade genomsläppligheter inom utredningsområdet är hög. Källa: SGU 2025 genomsläpplighetskartan. Planområdet visas som vit linje.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår inte i något utpekat område i Kulturmiljöprogram för Västerviks kommun (2022).

Bebyggd miljö

Området angränsar till befintlig villabebyggelse, som uppförts under olika tidsperioder, med en till två våningar och varierande utformning. Inom planområdet finns tre befintliga bostäder som idag inte omfattas av någon detaljplan. De tre befintliga bostadshusen inom planområdet är cirka 200 m² stora och tomterna varierar mellan 1700–2500 m². Husen har altaner och komplementbyggnader, och är klädda med träpanel.

Den föreslagna detaljplanen ersätter del av gällande detaljplan för Hälgsjö 3:7, Lofta, vilket möjliggör ett bättre sammanhängande samband mellan de befintliga och planerade områdena. Bostäderna som angränsar till planområdet, inom detaljplan Hälgsjö 3:7, Lofta, har byggnadsytor på cirka 200 m² och tomter om cirka 2000–2200 m². Bebyggelsen ligger upphöjd från Norrlandsvägen med utsikt över sjön.

Vid vattenbrynet finns en befintlig sjöbod samt två bryggor för bad och småbåtar.



Foto 2. Foton på nuvarande sjöbod.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-utredning (VA-utredning, Sweco 25-10-03) har tagits fram inför samrådsskedet och utgör underlag för planprocessen av enskilda eller gemensamma lösningar inom planområdet, utifrån kommunens kravställning om skyddsklasser. I utredningen redovisas: beräkningar av förväntade flöden för vattenförbrukning och spillvatten, förslag till vattenförsörjning och spillvattenhantering, lokalisering av minireningsverk, förslag till VA-lösning samt en övergripande kostnadsuppskattning för genomförandet.

Planområdet ingår inte i något allmänt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns i dagsläget ingen utbyggd infrastruktur för sådan teknisk försörjning. Tre befintliga fastigheter inom området försörjs idag med dricksvatten från en vattenbrunn och avleder spillvatten via en markbädd belägen i den sydöstra delen av planområdet. Någon gemensam VA-lösning för hela området finns inte.

Inom planområdet finns inga dricksvattenbrunnar utöver den som används för de befintliga fastigheterna. Däremot finns både energibrunnar och dricksvattenbrunnar i områden väster och öster om planområdet. Vid anläggning av ny spillvattenlösning behöver hänsyn tas till deras placering för att undvika risk för påverkan.



Foto 3. Foto på vattenbrunn, som nu sörjer tre befintliga fastigheter. Foto: Sweco.

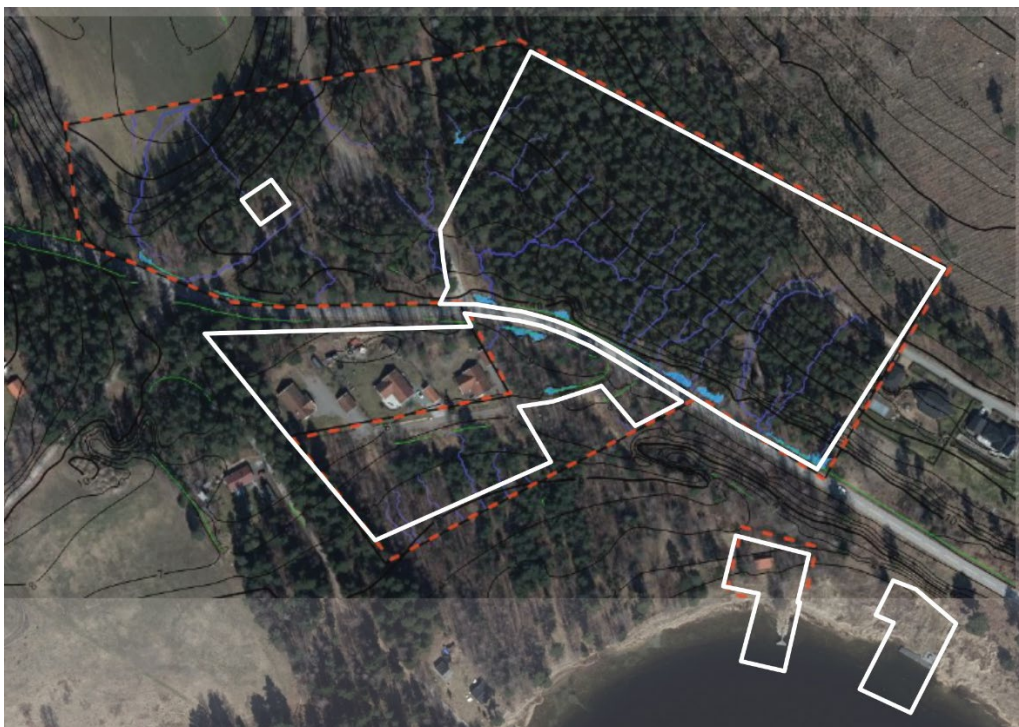
Dagvatten

En dagvattenutredning (PM dagvatten, Sweco 25-10-03) har tagits fram inför samrådsskedet. Planområdet består idag främst av naturmark med goda förutsättningar för infiltration tack vare genomsläppliga sandjordar och stora jorddjup. Marken lutar från norr mot söder, vilket gör att dagvattnet naturligt rinner mot Hälgsjösand och vidare till Yttre Gamlebyviken. En mindre del i nordväst avrinner istället norrut mot åkermark och vidare till Gudingen.

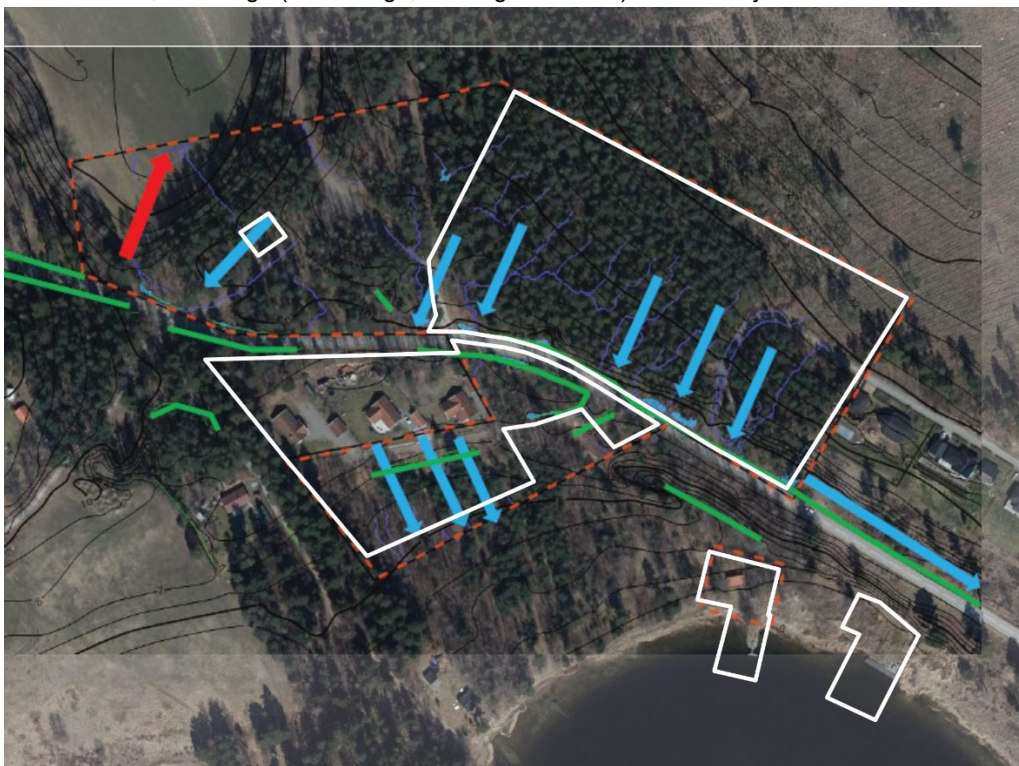
Det finns inga kommunala dagvattenledningar i området. Avvattningen sker huvudsakligen ytledes via diken och naturmark. Vid kraftigare regn bildas några mindre lågpunktssamlingar där vatten tillfälligt stannar redan vid ett 10-årsregn. Vid nuvarande förhållanden uppskattas dagvattenflödet till cirka 70 liter per sekund vid ett 10-årsregn med 40 minuters varaktighet.

Yttre Gamlebyviken och Gudingen har båda måttlig ekologisk status och är känsliga för näringsämnen. Detta innebär att dagvatten från området behöver hanteras så att belastningen på recipienterna inte ökar.

Grundvattennivån ligger ungefär 5 meter under markytan och påverkas huvudsakligen av infiltration av regnvatten. Inga dricksvattenbrunnar eller förorenade områden finns inom planområdet.



Figur 10. Befintliga avrinningsvägar och låga punkter inom utredningsområdet vid 22,8 mm nederbörd. Utredningsområdets gräns visas som röd streckad linje och planområdet i vit linje. Låga punkter, där vattnet samlas vid 22,8 mm regn (10-års regn, varaktighet 40 min) visas med ljusblått.



Figur 11. Avvattningsområde sker i dagsläget med diken. Hela avrinningsområdet lutar svagt i sydlig riktning. Dikena inom och i anslutning till planområdet visas som gröna liner. Blåa pilar visar avrinningsriktning. En röd pil visar avrinningsstråk mot Gudingen. Planområdet visas med vit linje och utredningsområdet visas som röd streckad linje.

Värme

Planområdet är idag inte anslutet till fjärrvärmenätet, och uppvärmning av befintliga och nya fastigheter planeras ske med enskilda lösningar, till exempel värmepump eller pelletspanna. Nya byggnader bör utformas med hög energieffektivitet och med möjligheter att installera solceller på tak, med hänsyn till takets lutning, placering och skuggning. Målet är att minska energianvändningen och främja hållbara energilösningar för området.

El, fiber

El och fiber finns utbyggt i området.

Avfall och återvinning

Planområdet ingår inte i det kommunala renhållningssystemet. Varje fastighet ansvarar därför själv för sin avfallshantering, inklusive insamling av hushållsavfall och sortering för återvinning.

Service

Inom planområdet finns ingen service. I Västervik centrum, cirka 10 km från planområdet, finns de närmaste servicefunktionerna. I Piperskärr, cirka 7 km från planområdet, finns förskola och grundskola.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga separata gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet. De befintliga vägarna samutnyttjas av både hårda och mjuka trafikanter.

Kollektivtrafik

Området saknar egen linjetrafik, och kollektivtrafiken mellan Västerviks centrum och Norrlandet är begränsad. Närmaste hållplats för linjetrafik finns i Piperskärr, cirka 6,5 kilometer från planområdet. Linje 5 trafikerar endast den södra delen (Spötorget–Gränsö slott), medan sträckan mot Piperskärr endast trafikeras under skoldagar. Linje 28 går mellan Västerviks resecentrum och Piperskärr fem gånger per dag.

Precis utanför planområdet, i nordväst längs Norrlandsvägen (väg 810), finns hållplats Helgsjö som betjänas av linje 825. Denna linje trafikeras vardagar och används främst som skolskjuts mellan Västervik och Värmdö via Piperskärr under terminstid.

Motortrafik

Planområdet angörs via mindre grusvägar som ansluter till Norrlandsvägen, vilken leder söderut mot Västervik och norrut mot Gamleby samt E22. Trafiken på de anslutande vägarna utgörs huvudsakligen av lokal trafik. Se avsnitt planeringsförutsättningar – hälsa och säkerhet – risk för buller gällande årsdygnstrafik vid planområdet.

KONSEKVENSER

I detta kapitel redovisas en bedömning av konsekvenserna av planförslagets genomförande. För varje ämnesområde sammanfattas konsekvenserna och redovisas i en slutsats.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet omfattas av naturvårdsintresse. Den planerade bebyggelsen är begränsad och anpassas till befintlig struktur, vilket gör att både kustlandskapets karaktär och naturvårdsintressets värden i stort inte påverkas negativt. Planområdet består delvis av skogsområde och delvis av mark som är ianspråktagen genom befintlig bostadsbebyggelse, tomtmark, bryggor, sjöbodar och vägmark. Den planerade utbyggnaden innebär en begränsad komplettering av befintlig bebyggelse med nya bostäder i småskalig villastruktur samt möjlighet till gemensamma tekniska anläggningar och sjöbodar i anslutning till vattnet samt en utveckling av gator.

Skyddade naturvärden, såsom förekomster av hasselsnok, ryl samt skyddsvärda träd, har beaktats vid planeringens utformning, se avsnitt Konsekvenser - Miljö - Naturvärden. Utifrån riksintressets värdeomdöme och huvudkriterier bedöms planförslaget inte medföra påtaglig skada på riksintresset för naturvård. Riksintresset anses därmed vara tillgodosett.

Friluftsliv

Planförslaget bedöms inte inskränka tillgången till eller upplevelsevärden inom det större friluftsområdet. Påverkan på riksintresset för friluftsliv är begränsad och bedöms inte vara negativ.

Planområdet består delvis av skog och delvis av mark som redan används för befintlig bostadsbebyggelse, tomtmark, bryggor, sjöbodar och vägar. Allmänhetens tillgång till natur- och vattenområden är god och påverkas inte av planförslaget.

Förslaget innebär en begränsad komplettering av befintlig bebyggelse och möjliggör gemensamma sjöbodar och bryggor för boende i området. Dessa anläggningar bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till rekreationsområden, utan kan snarare bidra till en mer ordnad och hållbar användning av strandzonen.

Utifrån riksintressets värdering bedöms planförslaget inte medföra påtaglig skada på friluftslivets intressen. Riksintresset anses därmed vara tillgodosett.

Rörligt friluftsliv

Planförslaget bedöms inte inskränka tillgången till eller upplevelsevärden kopplade till det rörliga friluftslivet. Påverkan är begränsad och bedöms inte medföra någon negativ effekt på riksintresset för friluftsliv.

Planområdet består delvis av skog och delvis av mark som länge varit ianspråktagen genom befintlig bostadsbebyggelse, tomtmark, bryggor, sjöbodar och vägar. Allmänhetens tillgång till strandlinjen är god och påverkas inte av planförslaget.

Detaljplanen bedöms inte medföra en påtaglig skada på riksintresset för rörligt friluftsliv, och riksintresset anses vara tillgodosett.

Orörd kust

Planförslaget bedöms dock inte inskränka på riksintressets värden. Påverkan på riksintresset är begränsad och bedöms inte vara negativ.

Planområdet består delvis av skog och delvis av mark som redan är ianspråktagen genom befintlig bostadsbebyggelse, tomtmark, bryggor, sjöbodar och vägmark. Den planerade bebyggelsen innebär en begränsad komplettering av befintlig struktur med nya bostäder i småskalig villabebyggelse samt möjlighet till gemensamma tekniska anläggningar och sjöbodar i anslutning till vattnet.

Utbyggnaden sker inom och i direkt anslutning till befintliga ianspråkta miljöer och med hänsyn till landskapsbilden. Planförslaget medför ingen ny sammanhängande exploatering av orörd kust och bedöms inte påverka kustlandskapets övergripande karaktär eller värden.

Detaljplanen bedöms därmed inte medföra påtaglig skada på riksintresset för orörd kust, och riksintresset anses vara tillgodosett.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planförslaget säkerställer en kontrollerad och långsiktigt hållbar hantering av dagvatten och spillvatten inom planområdet, vilket regleras genom villkor för startbesked som anger att startbesked för bostäder inte får lämnas förrän både en godkänd anläggning för vattenförsörjning och en godkänd avloppsanläggning har etablerats. Befintliga flödesvägar bevaras för att garantera fungerande dagvattenavledning och bibehållen markstabilitet. Planförslaget möjliggör att spillvattnet från både befintliga och nya fastigheter kan samlas via en gemensam spillvattenpumpstation och leds vidare till en reningsanläggning. Denna lösning bidrar till att vattenkvaliteten i Yttre Gamlebyviken och Gudingen bibehålls samt att miljökvalitetsnormer för vatten kan uppfyllas.

Samförläggning av spill- och vattenledningar minimerar markintrång och förenklar underhåll. Förslaget möjliggör anslutning av både befintliga och framtida fastigheter samt säker dricksvattenförsörjning och tillgång till eget släckvatten, vilket skapar hög beredskap och trygghet för de boende.

Genom planens genomförande säkerställs gemensamma VA-lösningar med hög reningsgrad, kontrollerad dagvattenavledning och bevarande av naturliga avrinningsvägar. Sammantaget bidrar detta till en robust och långsiktigt

hållbar vattenförvaltning. Planförslaget bedöms därför medföra positiva konsekvenser för såväl VA-försörjning som vattenkvalitet och miljöhänsyn. En förutsättning för att miljö kvalitetsnormer för vatten inte ska påverkas är att området har en hållbar avloppslösning. De alternativ och den placering som beskrivs i detaljplanen bedöms ge goda förutsättningar för detta.

Miljö

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen av betydande miljöpåverkan syftar till att identifiera eventuella risker och konflikter mellan önskad exploatering och intressen kopplade till miljö, hälsa samt hushållning av naturresurser. Resultatet ligger till grund för kommunens ställningstagande om en strategisk miljöbedömning behöver genomföras för detaljplanen.

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en sådan undersökning när en detaljplan eller ett program upprättas eller ändras. Kommunen ska då bedöma om planen, enskilt eller tillsammans med andra planer, kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Om planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för det ordinarie planförfarandet. Om däremot en betydande påverkan kan förväntas ska en strategisk miljöbedömning genomföras i enlighet med miljöbalken.

Kommunen bedömer att utvecklingen av området inte kan hanteras enbart genom bygglov, då det finns behov av samordning i flera planeringsfrågor. För att möjliggöra den önskade utvecklingen krävs därför en detaljplaneläggning.

Ingen påverkan på fornlämningar, kulturmiljöer eller andra skyddade värden förväntas uppstå. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

Miljöbedömning

Genomförandet bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap. MB, och planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

En strategisk miljöbedömning bedöms därför inte vara nödvändig.

Naturmiljö

Planförslaget innebär en utveckling av bostäder dels på oexploaterad mark, dels på redan ianspråktagen mark där detaljplanen reglerar och möjliggör befintlig användning. Resultat från genomförda naturvärdesinventeringar (Calluna, 2023-12-18, samt kompletterande inventering av ryl och hasselsnok utförd av Ecogain, 2025-10-24) har arbetats in i planeringen för att minimera påverkan på naturmiljöer med betydelsefulla värden. Skyddsvärda träd och identifierade förekomster av ryl har undantagits från planområdet, med

undantag för den lilla delpopulation som ligger närmast befintlig bebyggelse vid Fridhem.

Inom planområdets sydliga del finns naturvärden med klass 3 och 4. Sjöbodar och bryggor möjliggörs här, vilket är användningar som redan finns på platsen. Planförslaget bekräftar därför den befintliga användningen. En ytterligare sjöbod med tillhörande brygga möjliggörs, där den befintliga bryggan ligger inom naturvärdesområdet medan sjöboden placeras utanför. Även här bekräftar planen en befintlig brygga inom naturvärdet.

Den sydliga delen av planområdet, som innehåller teknisk anläggning, ingår också i naturvärde 4. Här finns idag en spillvattenanläggning som ska göras om till pumpstation och anslutas till reningsverk för att skapa ett robust vatten- och avloppssystem. Planförslaget bekräftar och utvecklar alltså en redan befintlig användning/exploatering utan att öka påverkan på naturvärdena.

Byggande och markanvändning kommer att minska delar av skogen, vilket påverkar tillfälliga viloplatsen för hasselsnok. Den ekologiska funktionen förändras dock snarare än upphör. Spridningsvägar kan bibehållas genom grönstråk, vilket är avgörande för artens rörlighet. Påverkan på reproduktion och övervintring bedöms vara försumbar, eftersom dessa sker i andra delar av Helgsjö, främst i sandtåkten.

Den minsta delpopulationen av ryl och som registrerats i artprotalen vid ett tillfälle finns inom planområdet. Vid inspektion kunde populationen inte återfinnas och bedöms, om den fortfarande finns kvar, vara hotad i det aktuella området av blåbärsris och annan vegetation. Platsen bedöms därför inte vara gynnsam eller avgörande för rylens långsiktiga fortlevnad i Helgsjö. De övriga tre delpopulationerna utanför planområdet bedöms kunna skyddas genom tillräckliga skyddsavstånd. För den större nordvästra delpopulationen, strax utanför planområdet och som kunde konstateras vid besök, anses ett skyddsavstånd på minst två meter från väg eller dike tillräckligt. Ryl gynnas av viss störning, som luckor i vegetationen och stigar, vilket möjliggör relativt små skyddsavstånd. Bedömningen gäller på lokal, regional och nationell nivå.

Förändringar i vegetationsstrukturen i närheten av växtplatserna bedöms inte ha negativ påverkan på artens långsiktiga fortlevnad, eftersom dessa förändringar inte hindrar artens livskraft. Anläggande av vägar och tomter kan ske med försiktighet och tillräckliga skyddsavstånd utan att rylens långsiktiga fortlevnad i Helgsjö äventyras. Sammantaget bedöms planens genomförande, med de genomförda justeringarna och skyddsåtgärder, inte medföra någon påtaglig påverkan på områdets naturvärden.

Dagvatten

Planens genomförande medför fler hårdgjorda ytor, vilket naturligt ökar avrinningen vid kraftiga regn och extremväder. I dagsläget finns lågpunkter där vatten kan samlas, och planen möjliggör att dessa bevaras eller ersätts med ytor som ger naturlig fördröjning av dagvattenflöden. Se figur 10 och 11 under Planens förutsättningar -Teknisk försörjning – dagvatten. Planförslaget

möjliggör öppen dagvattenhantering med infiltration och naturlig avrinning, och befintliga flödesvägar bevaras, vilket säkerställer fungerande dagvattenavledning och bibehållen markstabilitet.

Planens genomförande bedöms inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på områdets dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Buller

Med utgångspunkt i prognosticerat trafikflöde år 2045 (se avsnitt planensförutsättningar – hälsa och säkerhet – risk för buller) samt vägavstånd, hastighet och vägtyp, bedöms vägtrafiken på Norrlandsvägen inte ge upphov till bullernivåer som medför behov av särskild bullerutredning eller bullerdämpande åtgärder inom ramen för planförslaget. Bedömningen baseras på Boverkets vägledande tabeller i *Hur mycket bullrar vägtrafiken*.

Översvämning

Fler byggnader och hårdgjorda ytor kan påverka hur vatten rinner vid extrema regn, och lågpunkter kan tillfälligt samla vatten, särskilt i den norra delen av planområdet och vid vägdiken. Planförslaget möjliggör att dessa lågpunkter bevaras eller ersätts för att skapa naturlig fördröjning av dagvattenflöden. Risker för översvämning från havet bedöms som mycket låga och risken vid skyfall som låg. Vid ett 100-årsregn kan ytaavrinning uppstå i vissa områden, men den bedöms hanterbar, och planförslaget påverkar inte de naturliga flödesvägarna. Se figur 10 och 11 under Planens förutsättningar -Teknisk försörjning – dagvatten.

Översvämningsrisken bedöms därefter som fortsatt låg.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget innebär en utveckling av den befintliga gatustrukturen, vilket skapar positiva konsekvenser för motortrafiken. Genom tillkomsten av en ny bostadsgata möjliggörs rundkörning, vilket förbättrar framkomligheten och underlättar trafikflödet. Utfarter och infarter breddas där det behövs, vilket skapar bättre förutsättningar för möten mellan fordon vid in- och utkörning samt ökad trafiksäkerhet.

En av infarterna har flyttats för att skapa mer utspädda in- och utfarter. Detta minskar risken för köbildning och konflikter mellan fordon, sprider trafikbelastningen jämnare över området och bidrar till en säkrare och smidigare trafikmiljö.

På gatan i sydväst, där det idag endast finns befintlig bebyggelse på ena sidan, kan den nya bostadsutvecklingen på andra sidan gatan mot sjön ge en mer effektiv användning av gatan.

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns idag servitut. Till planförslaget kommer det att upprättas en lantmäteriförrättning för ny samfällighetsförening för skötsel av allmän plats och gemensamma tekniska lösningar. För genomförande av detaljplan krävs genomförande av en lantmäteriförrättning, där gemensamsanläggningar inrättas och omprövas. En mer detaljerad redovisning ska redovisas till granskningsskedet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har ingen egen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Befintliga GA ska omprövas med avseende på omfattning och deltagande fastigheter.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planprocessen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap PBL (2010:900).

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Samråd	januari	2026
Granskning	maj	2026
Antagande	oktober	2026
Laga kraft	november	2026

Genomförandetid

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

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet tillämpas ett enskilt huvudmannaskap för all allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägarna ansvarar för förvaltning och skötsel av de allmänna ytorna. För att möjliggöra detta kan en gemensamhetsanläggning bildas, som formellt reglerar drift och underhåll av gator och andra gemensamma ytor. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning, vilket skapar tydliga och praktiska rutiner för ansvar och kostnader.

Detaljplanen möjliggör genom sin g-bestämmelse för bildande och användning av en sådan gemensamhetsanläggning för gatan, vilket säkerställer att skötsel och underhåll kan ske på ett organiserat och kostnadseffektivt sätt. Detta gör det möjligt för fastighetsägarna att ta ansvar för de gemensamma ytorna samtidigt som kommunens behov av samordning och tillsyn minimeras.

Västerviks kommun bedömer att särskilda skäl föreligger för ett enskilt huvudmannaskap. Helgsjö har sedan tidigare varit föremål för ett enskilt huvudmannaskap och kommunen vill fortsatt stötta det lokala föreningslivet i området.

Sammanfattningsvis skapar planen förutsättningar för en tydlig, praktisk och långsiktigt hållbar ansvarsfördelning, där fastighetsägarna kan förvalta gemensamma ytor inom ramen för en gemensamhetsanläggning, med stöd av g-bestämmelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning genom avstyckning (bildande av ny fastighet) av nya fastigheter avsedda för bostadsändamål. Fastighetsbildning sker efter ansökan till Lantmäterimyndigheten. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning.

Rättigheter

Ledningsrätt

Ledningsrätt bildas i en lantmäteriförrättning där ledningshavaren får rätt att ta mark i anspråk för utförande, drift och underhåll av en allmännyttig ledningsanläggning. I ett ledningsbeslut anges vilka befogenheter ledningshavaren ska ha såväl som vilka inskränkningar i markutnyttjandet som fastighetsägaren får tåla. Även frågan om ersättning till ägaren av de fastigheter som blir belastade av ledningsrätten, behandlas.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet kan gemensamhetsanläggningar bildas både för allmän platsmark och kvartersmark.

Planen möjliggör att gemensamhetsanläggningar kan bildas för gator på allmän platsmark där fastighetsägarna ansvarar för drift, skötsel och underhåll genom en gemensamhetsanläggning. Förvaltningen kan ske via delägarförvaltning eller föreningsförvaltning, vilket ger en praktisk och kostnadseffektiv lösning för underhåll av gatorna.

På kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma nyttigheter, till exempel tekniska anläggningar, dagvattenlösningar eller gemensamma vägar. Fastigheterna ansluts till gemensamhetsanläggningen, vilket ger rätt att nyttja anläggningarna och samtidigt ansvar för drift och underhåll enligt de andelstal som fastställs vid lantmäteriförrättning.

En gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning och avser anläggningar som används gemensamt av flera fastigheter.

Förrättningsbeslutet anger bland annat anläggningens ändamål, läge, vilka fastigheter som är delägare samt hur kostnader för utförande, drift och underhåll fördelas. Deltagande ger rätt att nyttja anläggningen och innebär samtidigt skyldighet att bidra till dess skötsel.

Genom gemensamhetsanläggningar säkerställs att både gator på allmän platsmark och gemensamma anläggningar på kvartersmark kan förvaltas på ett långsiktigt hållbart och praktiskt sätt, vilket tryggar drift, underhåll och användning inom planområde.

Planområdet berör följande gemensamhetsanläggningar: GA:1, GA:2 OCH GA:4.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att tekniska lösningar för VA och annan försörjning behöver ordnas gemensamt av fastighetsägarna. Genom bildande av en gemensamhetsanläggning kan ansvar för drift, underhåll och eventuell utbyggnad av områdets tekniska försörjning hanteras på ett ändamålsenligt och långsiktigt hållbart sätt.

Tekniska anläggningar inom området utformas och underhålls enligt Västerviks kommuns direktiv och standarder, vilket säkerställer funktion och kvalitet. Värmeförsörjning sker genom enskilda lösningar, där varje fastighet ansvarar för sin egen anläggning.

Startbesked för ny bostadsbebyggelse får inte ges förrän godkänd anläggning för vattenförsörjning respektive avloppsanläggning har kommit till stånd. På så sätt säkerställs att alla byggnader ansluts till fungerande tekniska lösningar från första byggstart, vilket ger tydliga ansvarsförhållanden, kostnadseffektiv drift och en trygg och hållbar teknisk försörjning för hela området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För kommunen bedöms inga betydande kostnader uppstå till följd av planens genomförande. För fastighetsägarna inom området innebär genomförandet ekonomiska konsekvenser i form av kostnader för detaljplanearbete, utbyggnad av teknisk försörjning och gator samt för erforderliga lantmäteriåtgärder.

Plankostnadsavtal och planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägarna och Västerviks kommun. Enligt avtalet betalar exploatören en avgift för framtagandet av detaljplanen, vilket innebär att ingen planavgift tas ut vid bygglovsprövning.

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen är upprättad av Krook & Tjäder genom Daniel Axelsson, uppdragsansvarig/planeringsarkitekt och Jeanna Otterdahl, handläggare/planeringsarkitekt. I processen att ta fram förslag till detaljplan har tjänstepersoner på enheten för samhällsbyggnad samt miljö- och byggnadskontoret medverkat.

Kommunstyrelsens förvaltning

Johan Delvert, Planarkitekt