



VÄSTERVIKS
KOMMUN

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

Samrådsmöte 29 januari 2026

Agenda

1. Förhållningsregler
2. Presentationsrunda
3. Vad är en detaljplan?
4. Planprocessen
5. Bakgrund och syfte
6. Genomgång av planförslaget
7. Frågor



Förhållningsregler

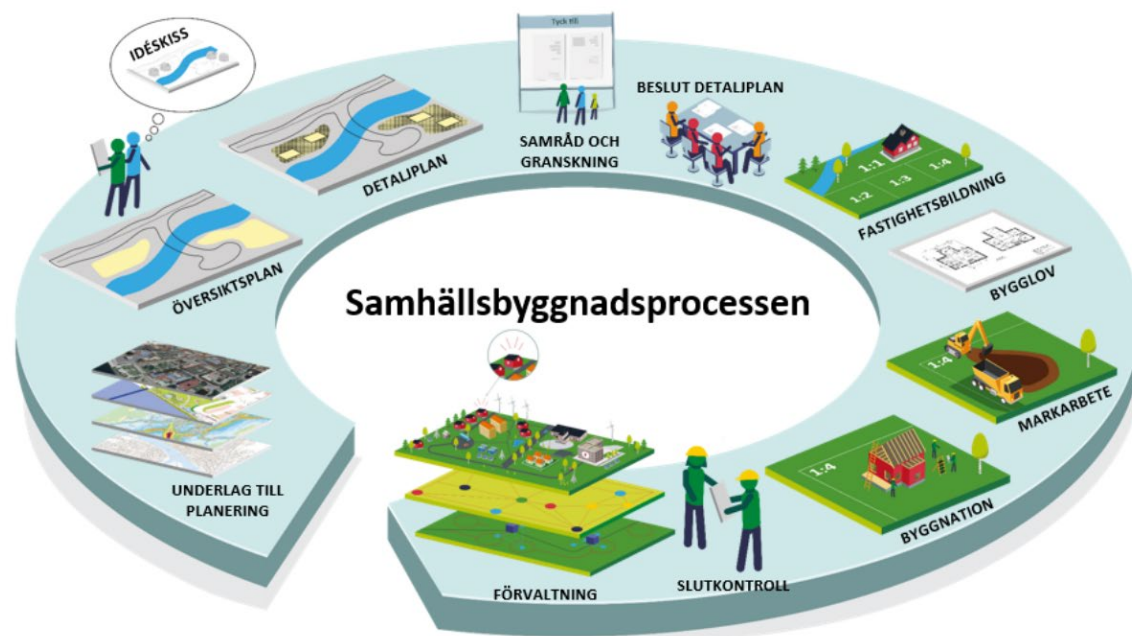
1. Fokus på frågor kopplade till detaljplanen
2. Håll en god och saklig ton
3. Alla ska få komma till tals
4. En talare åt gången
5. Har du en fråga, använd handuppräckning eller chatten
6. Mikrofon av när du inte talar

Presentationssrunda

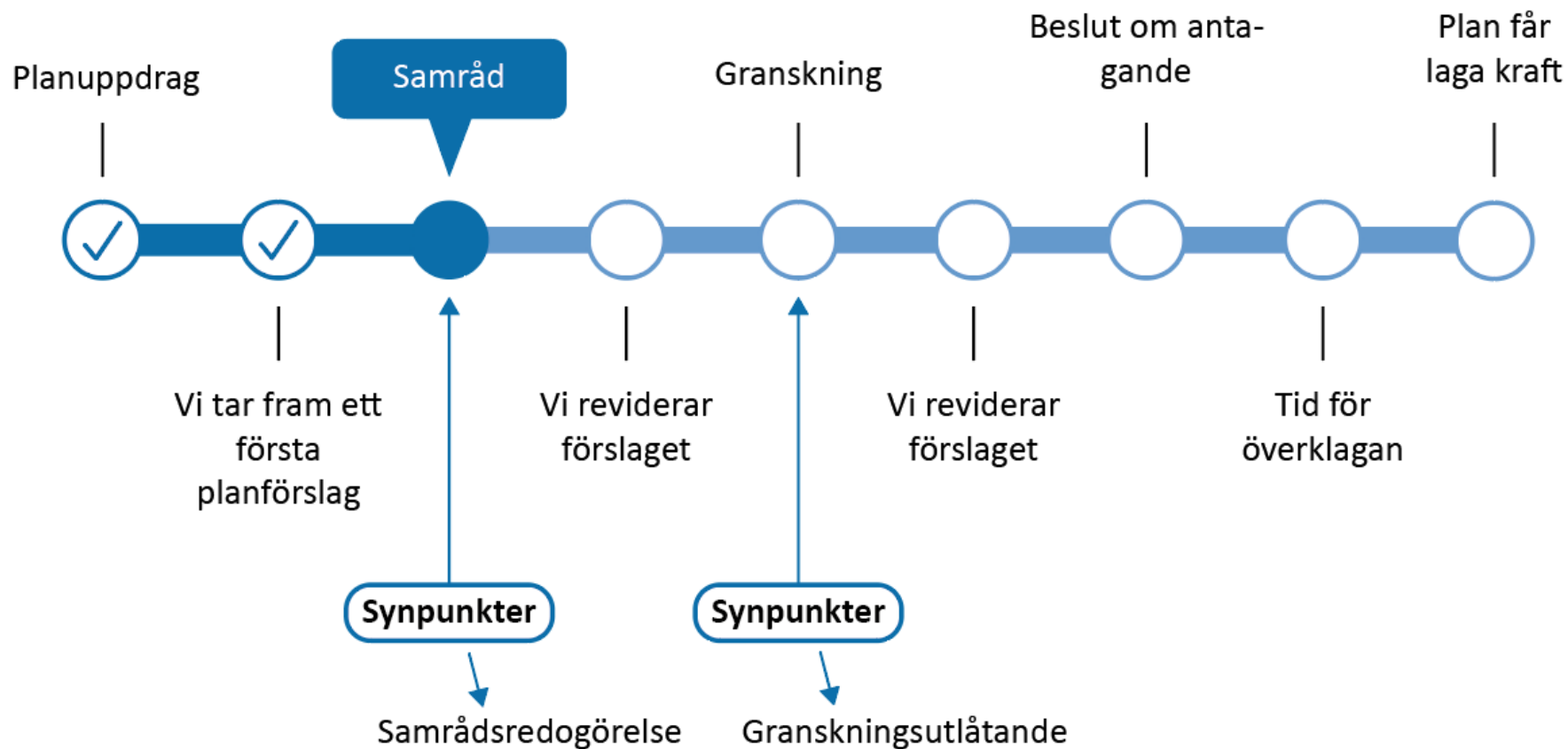
- Johan Delvert, Planarkitekt, Västerviks kommun
- Julia Vissberger, Planarkitekt, Västerviks kommun
- Jeanna Otterdahl, Planarkitekt, Krook & Tjäder
- Ambjörn Johansson, Biolog & miljökonsult, Ecogain
- Gun Lindberg, senior rådgivare, Forestgarden (fd. kommunekolog)

Vad är en detaljplan?

- En prövning av lämplig mark- och vattenanvändning
- Reglerar hur området ska användas och utformas – t.ex. höjd, placering och storlek på byggnader.
- Plankarta (juridiskt bindande) och planbeskrivning (tolkningsstöd, inte juridiskt bindande)
- Ger förutsägbarhet, ligger till grund för kommande bygglov.



Planprocessen



Bakgrund

- Positivt planbesked 2019-02-26 (KS § 13) för del av fastigheten Helgsjö 3:52
- Fastigheten har sedan dess styckats av och planområdet ligger numera inom den avstyckade fastigheten Helgsjö 3:59.
- Detaljplanearbetet startade i maj 2025

Detaljplanens syfte

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



Planförslag för Helgsjö 3:59

K
&T

Upplägg

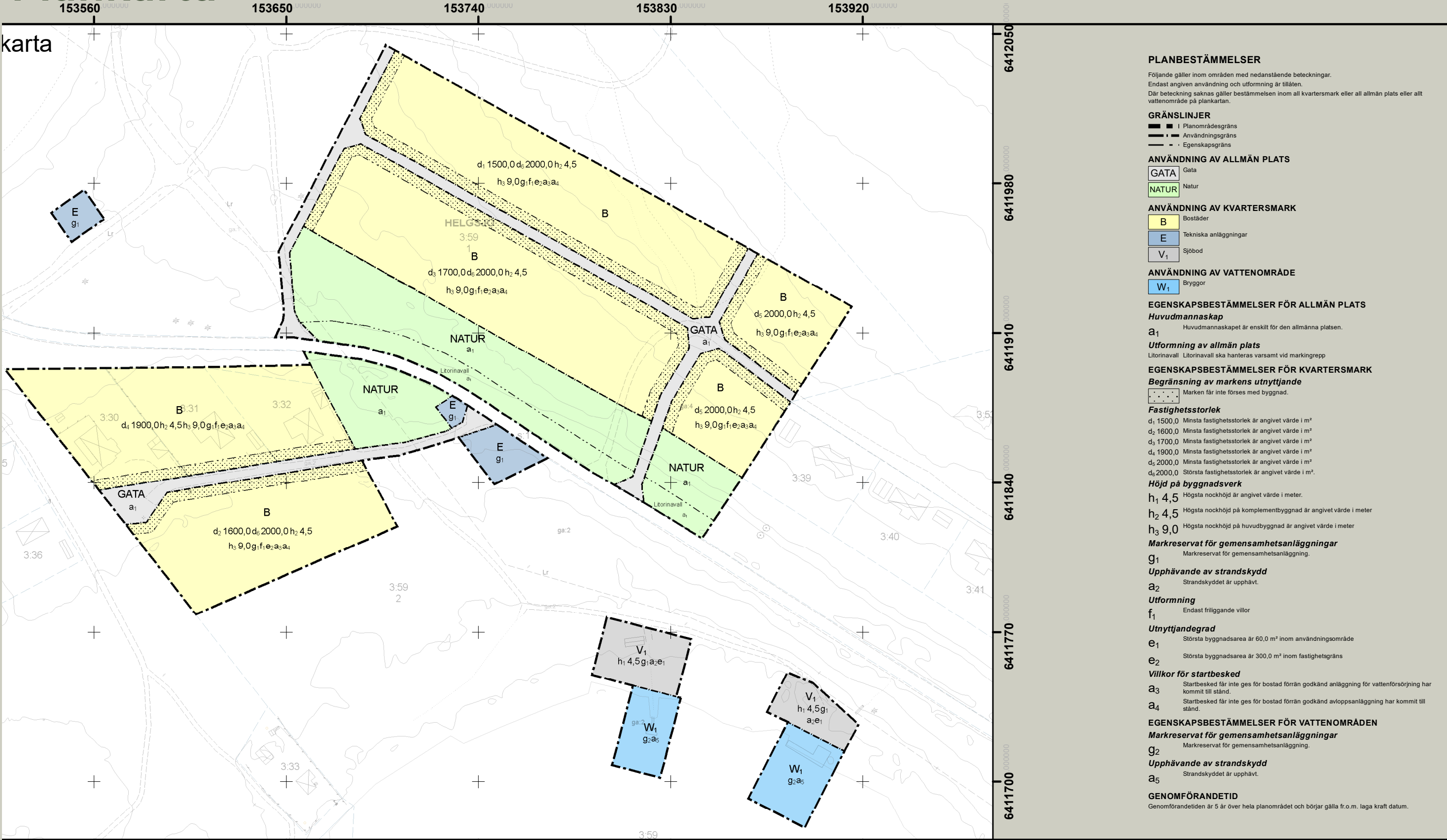
- Syfte
- Plankarta
- Utredningar

Syfte

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

Planförslaget möjliggör upp till 15 nya villor och skapar samtidigt förutsättningar för utveckling av tre befintliga bostadsfastigheter.

Plankarta



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA
- NATUR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar
- V₁ Sjöbod

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W₁ Bryggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap
Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Utformning av allmän plats

Litorinavall Litorinavall ska hanteras varsamt vid markingrepp

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Fastighetsstorlek

- 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.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ 4,5 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
- h₂ 4,5 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter
- h₃ 9,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Utformning

f₁ Endast friliggande villor

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 60,0 m² inom användningsområde
- e₂ Största byggnadsarea är 300,0 m² inom fastighetsgräns

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.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDEN

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

GENOMFÖRANDETID

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

Till planen hör:

☒ Behovsbedömning BMP

Allmän plats

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA

Gata

NATUR

Natur

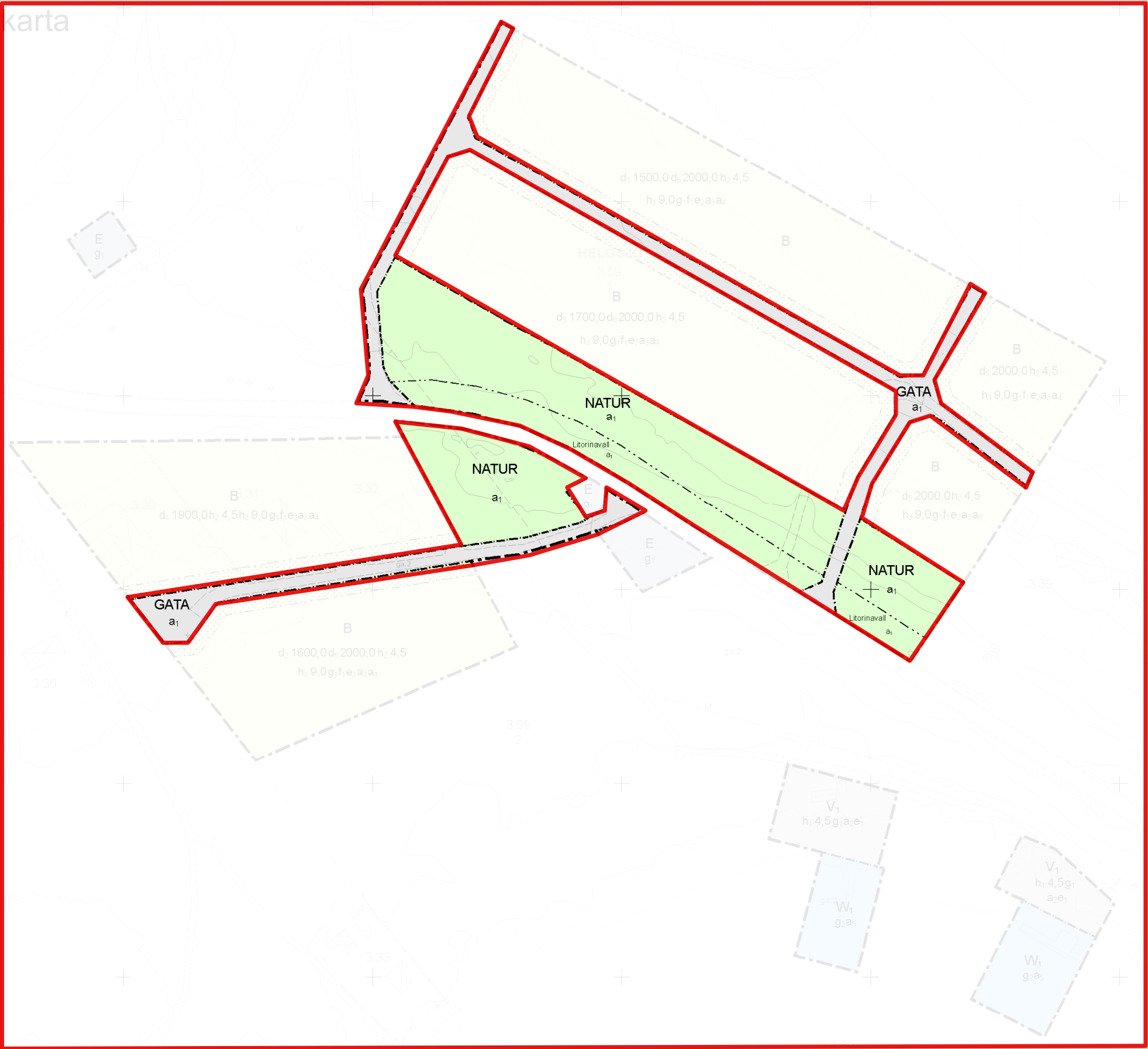
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Utformning av allmän plats

Litorinavall Litorinavall ska hanteras varsamt vid markingrepp



Kvartersmark

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
V ₁	Sjöbod

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad.
---	-------------------------------------

Fastighetsstorlek

d ₁ 1500,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₂ 1600,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₃ 1700,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₄ 1900,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₅ 2000,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m ²
d ₆ 2000,0	Största fastighetsstorlek är angivet värde i m ² .

Höjd på byggnadsverk

h ₁ 4,5	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
h ₂ 4,5	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter
h ₃ 9,0	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.
----------------	--

Upphävande av strandskydd

a ₂	Strandskyddet är upphävt.
----------------	---------------------------

Utformning

f ₁	Endast friliggande villor
----------------	---------------------------

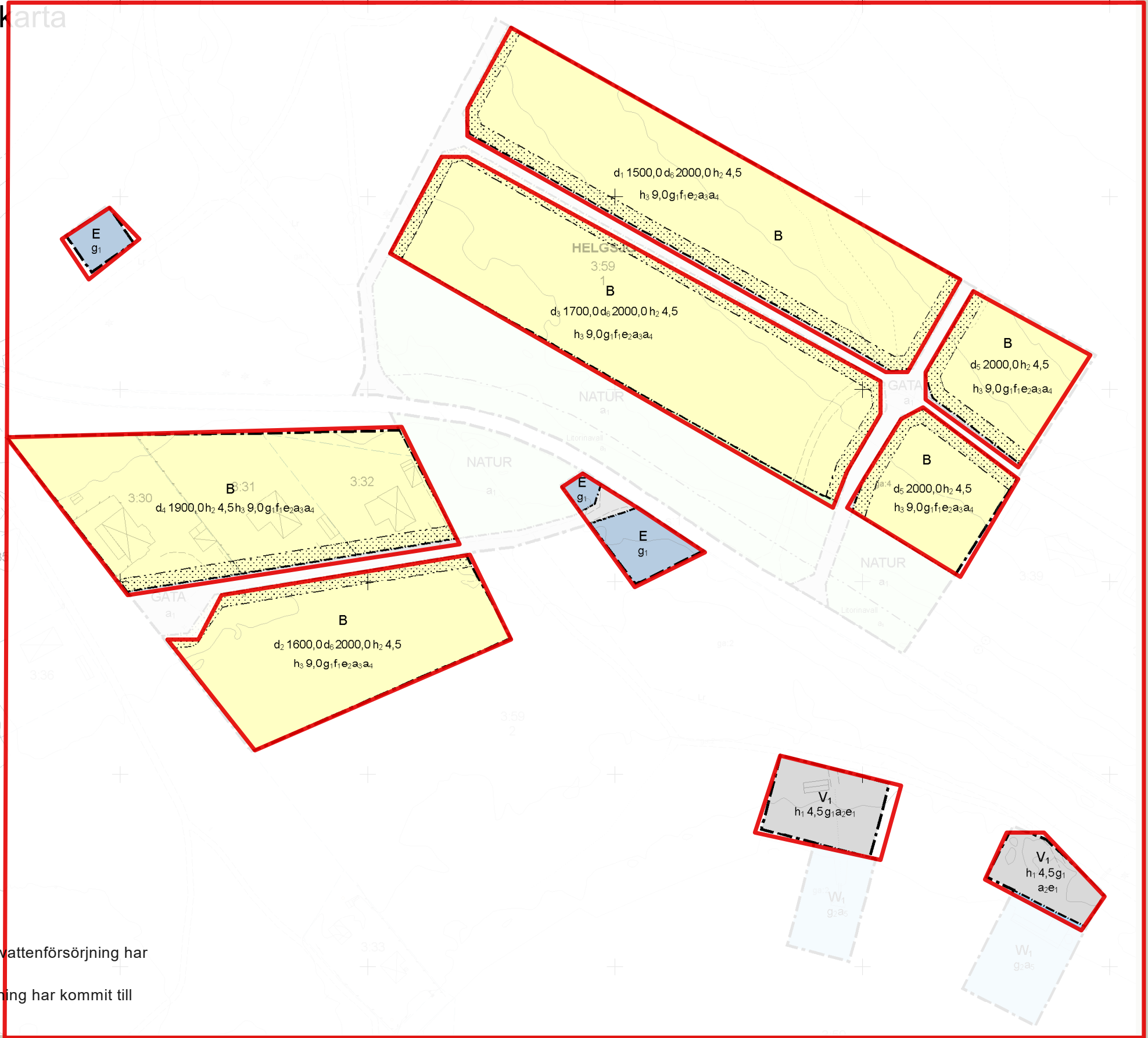
Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 60,0 m ² inom användningsområde
e ₂	Största byggnadsarea är 300,0 m ² inom fastighetsgräns

Villkor för startbesked

a ₃	Startbesked får inte ges för bostad förrän godkänd anläggning för vattenförsörjning har kommit till stånd.
a ₄	Startbesked får inte ges för bostad förrän godkänd avloppsanläggning har kommit till stånd.

Karta



Vattenområde

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

$$W_1$$

Bryggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDEN

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

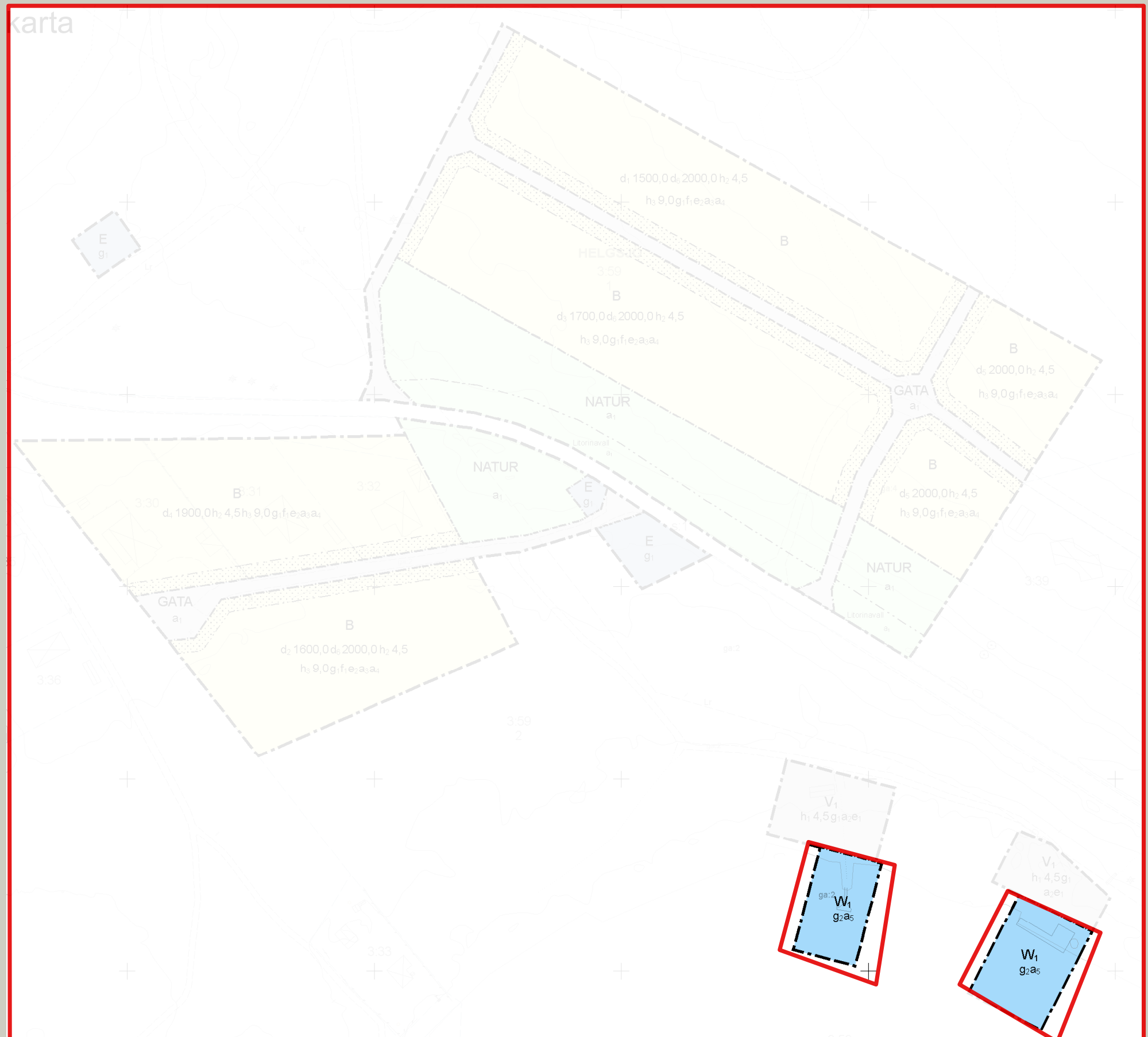
 g_2

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Upphävande av strandskydd

 a_5

Strandskyddet är upphävt.



Sammanfattning av slutsatser från genomförda utredningar

- **Naturvärdesinventering (Calluna)**
 - Genomförd 2023
 - Fyra naturvärdesbiotoper identifierade, varav två med låga naturvärden
- **Artutredning (Ryl, Hasselsnok) (Ecogain)**
 - Planområdet utgör spridningsområde för hasselsnok utan reproduktionsmiljö
 - En mindre delpopulation av ryl berörs inom planområdet
- **Geoteknisk utredning (Awer)**
 - Genomförd 2025
 - Området består huvudsakligen av relativt välbärande isälvssediment, sand och grus med varierande jorddjup samt låg risk för erosion och mycket låg risk för ras och skred, en god stabilitet
- **Dagvattenutredning (Sweco)**
 - Goda förutsättningar för lokal dagvattenhantering genom infiltration, fördröjning och ytlig avledning
- **VA-utredning (Sweco)**
 - Tillräckligt kapacitet i grundvattenmagasin för tillkommande bebyggelse och även närliggande befintlig bebyggelse
 - Möjligt att tillskapa en gemensam spillvattenanläggning