



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning
Enheten för samhällsbyggnad
Upprättad 2024-11-22

ANTAGEN KF 2024-12-16 § 174
LAGA KRAFT 2025-07-30

ANTAGANDEHANDLING
DNR: 2016/130



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

Innehåll

HANDLINGAR	4
Detaljplan	4
Kontaktpersoner	4
Planprocessen	5
PLANBESKRIVNING	7
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	7
Areal	8
Markägoförhållanden	8
PLANFÖRSLAG	10
Planerad bebyggelse	10
Allmän plats NATUR	11
Dagvatten och skyfall	11
Plankarta och bestämmelser	14
Planens FÖRUTSÄTTNINGAR	19
Tidigare ställningstaganden	19
Intressen	21
Nuvarande markanvändning	24
Natur, vegetation	24
Offentlig och kommersiell service	26
Gator och trafik	26
Mark, vegetation, Geoteknik	27
Hälsa och säkerhet	30
TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
PLANENS KONSEKVENSER	36
Undersökning av betydande miljöpåverkan	36
Genomförandepåverkan	37
Ställningstagande	45
Miljökonsekvenser	45
Sociala konsekvenser	46
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	49
ORGANISATORISKA FRÅGOR	49
Planförfarande	49
Tidplan	49

Genomförandetid	49
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	49
Markanvisningsavtal	50
Markreservat.....	51
Strandskydd	51
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	51
Fastighetsägande	51
Fastighetsbildning	51
Ledningsrätt	52
Fastighetskonsekvenser	52
TEKNISKA FRÅGOR	53
Teknisk försörjning.....	53
Allmänna platser	53
Brandskydd	54
Förorenad mark	54
Gator, parkering.....	54
Radon	54
Tekniska utredningar	55
EKONOMISKA FRÅGOR	55
Exploateringskalkyl	55
Plankostnadsavtal	56
Anslutningsavgifter	56
Utredningar.....	56
Byggnation och rivning	56
Markföroreningar	56
Medverkande tjänstepersoner	57

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2024-11-22
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2024-11-22 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2024-06-14
- Granskningsutlåtande, 2024-11-22

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-06-14
- Fastighetsförteckning, 2024-11-28

Bilagor

- Dagvattenutredning, 2022-09-02, Tyréns, rev 2023-11-08
- Dagvattenutredning, 2024-06-14, Tyréns
- PM Geoteknik, 2022-09-02, Tyréns
- Miljöteknisk markundersökning, 2021-12-02, Enviro Miljöteknik AB
- Fördjupad markmiljöundersökning, 2024-10-01, Enviro Miljöteknik AB
- Naturvärdesinventering, 2022-12-20, Sweco
- Planprogrammet med bilagor (finns tillgängligt på kommunens hemsida)
- Buller-PM 2024-05-24, Krook&Tjäder

Detaljplan

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör en plan- och genomförandebeskrivning som finns för att underlätta förståelsen av planförslaget's 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.

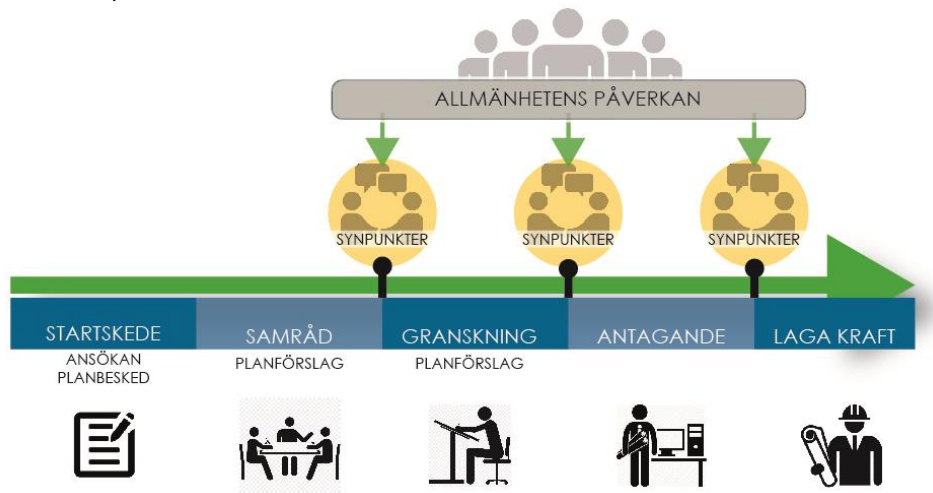
Kommunen undersöker även om planförslaget har betydande miljöpåverkan för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas påverka miljön så pass mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Kontaktpersoner

Johan Delvert
Planarkitekt
E-post: johan.delvert@vastervik.se

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

Planförslaget har varit föremål för samråd som ägde rum mellan 2023-02-20 och 2023-03-13. Underrättelse om samråd skedde genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, kungörelse i lokaltidning (Västerviks-tidningen och Vimmerby-tidningen), kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla. Samtliga inkomna synpunkter sammanställdes och besvarades i en samrådsredogörelse.

Inkomna synpunkter under samrådet berörde främst:

- Naturmiljö
- Ianspråktagandet av en aktivitetsyta
- Dagvatten och risk för översvämning
- Förorenad mark

Granskning

Planförslaget bearbetades efter inkomna synpunkter och var på ny granskning under perioden 2024-06-14 och 2024-07-05.

Underrättelse om granskning skedde genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, information på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla. Samtliga inkomna synpunkter sammanställdes och besvarades i ett granskningsutlåtande.

De justeringar som har genomförts efter granskning, förutom redaktionella ändringar, är följande:

Plankartan:

- Korrekt redovisning av egenskapsgränser
- Tydliggjort planbestämmelsen om att marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd
- Lagt till skyddszoner för skyddsvärda träd som illustrationslinjer

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Utvecklat avsnitt om dagvattenhantering, hantering av befintlig gräsplan, och kulturmiljö, m.fl.
- Lagt till resultatet från den fördjupade markmiljöundersökningen
- Utvecklat avsnittet om markanvisningsavtal

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

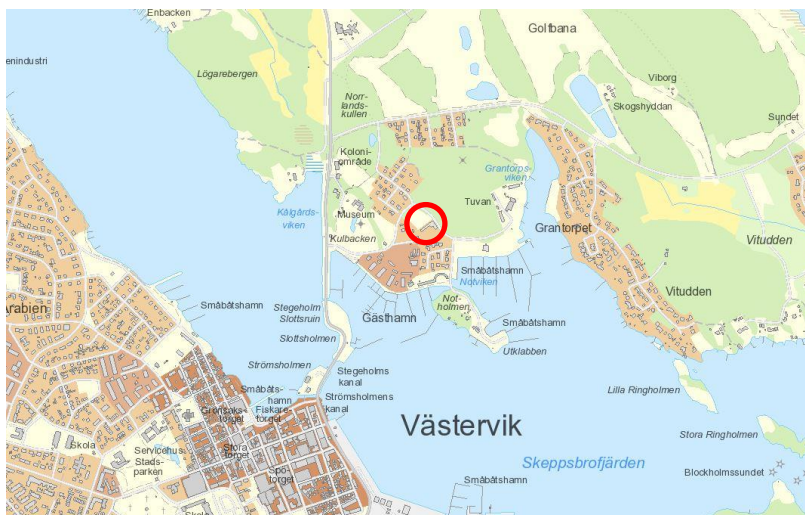
Bakgrund

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

Syfte

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

Områdesbeskrivning



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

Planområdet är beläget cirka 1,2 kilometer nordost om Västerviks stadskärna (Fiskaretorget). Planområdet kantas av Tändsticksvägen i öst och norr. Direkt öster om Tändsticksvägen finns ett skogsområde som inrättats till ett kommunalt naturreservat. Norr om Tändsticksvägen finns ett bostadsområde, Tändsticksvillorna. Villorna har varierad ålder och är uppförda i en till två plan. I

väster finns två fastigheter med bostadshus. I söder finns ett villaområde med bostadsbebyggelse i två till tre våningar. Lite längre åt sydväst finns även ett par flerbostadshus i fyra till fem våningsplan. Det är cirka 100 meter fågelvägen till vattnet och småbåtshamnen från planområdets sydöstra del.

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

Areal

Området omfattar cirka 12 000 kvadratmeter. Drygt 5500 kvadratmeter utgör allmän platsmark i form av gata eller natur, och knappt 6500 kvadratmeter utgör kvartersmark för bostäder.

Markägoförhållanden

Fastigheter som helt eller delvist ingår i planområdet är:

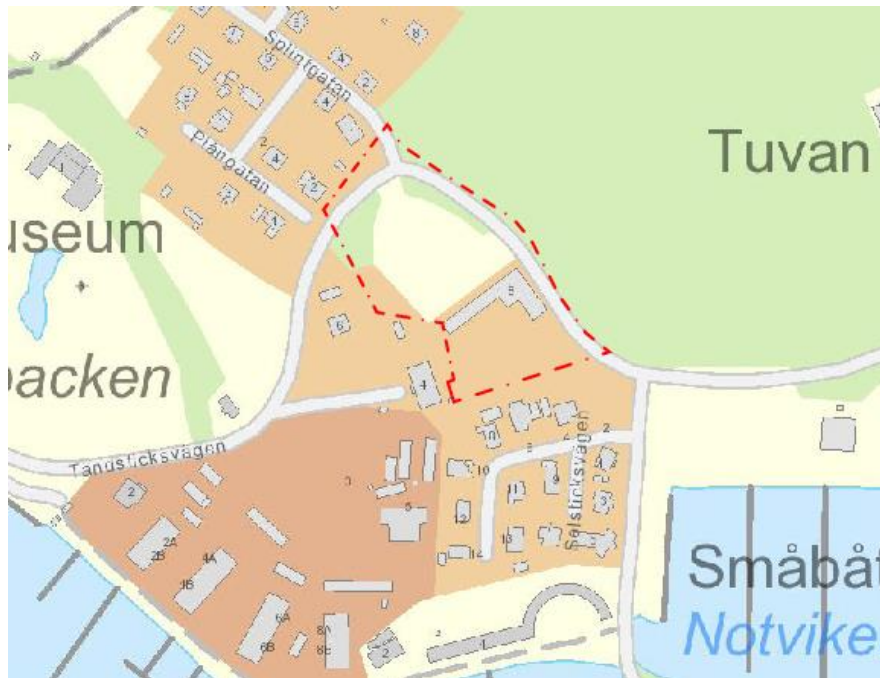
Tändstickan 3 (Privatägd)

Västervik 4:29 (Kommunägd)



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

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



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

PLANFÖRSLAG

Planerad bebyggelse

Inom planområdet planeras för ny bebyggelse i form av flerbostadshus i form av punkthus eller lamellhus bestående av fyra till sex våningar. Flerbostadshusen planeras möjliggöra för cirka 40 - 50 nya bostäder med tillhörande gårdar och kompletterande bebyggelse. I samrådet bestod huvudalternativet till ny föreslagen bebyggelse dels ett punkthus i norra delen av planområdet, dels ett punkthus längs Tändsticksvägen i södra delen av planområdet. Ett alternativ med punkthus i norra delen av planområdet och ett lamellhus längs med Tändsticksvägen i södra delen av planområdet kan ses som huvudalternativ efter samrådet då bedömningen är att påverkan på kringliggande bebyggelse i det alternativet blir mindre, framför allt i den södra delen av planområdet. Den nya föreslagna bebyggelsen kommer då längre från befintlig bebyggelse öster om planområdet, och den nya föreslagna byggnaden får endast en gavel mot bebyggelsen söder om planområdet. Inom byggrätten finns dock en flexibilitet gällande typ av byggnad som medger att både punkthus och lamellhus går att uppföra.

Byggnadsvolymerorna för huvudbyggnaderna föreslås att brytas upp, i form av in- och utkragningar, med förskjutningar samt med materialval. Byggnadernas fasader kan exempelvis delas upp genom variation i volymförskjutning, fasaduttryck eller materialval så att byggnaden och dess fasad upplevs som flera, men mindre, byggnader. Detta kommer att prövas först i bygglovsskedet, men tack vare detaljplanens flexibilitet så möjliggörs en mångsidig och anpassningsbar utveckling av området, där hänsyn kan tas till olika behov och förutsättningar.

Utöver huvudbyggnader tillåts kompletterande bebyggelse inom samma byggrätt, som får uppföras i en våning.

Den huvudsakliga infarten till området placeras i södra delen av planområdet. Där föreslås också den huvudsakliga parkeringen placeras, där det också ges möjlighet till att uppföra carportar och annan kompletterande bebyggelse.



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

Allmän plats NATUR

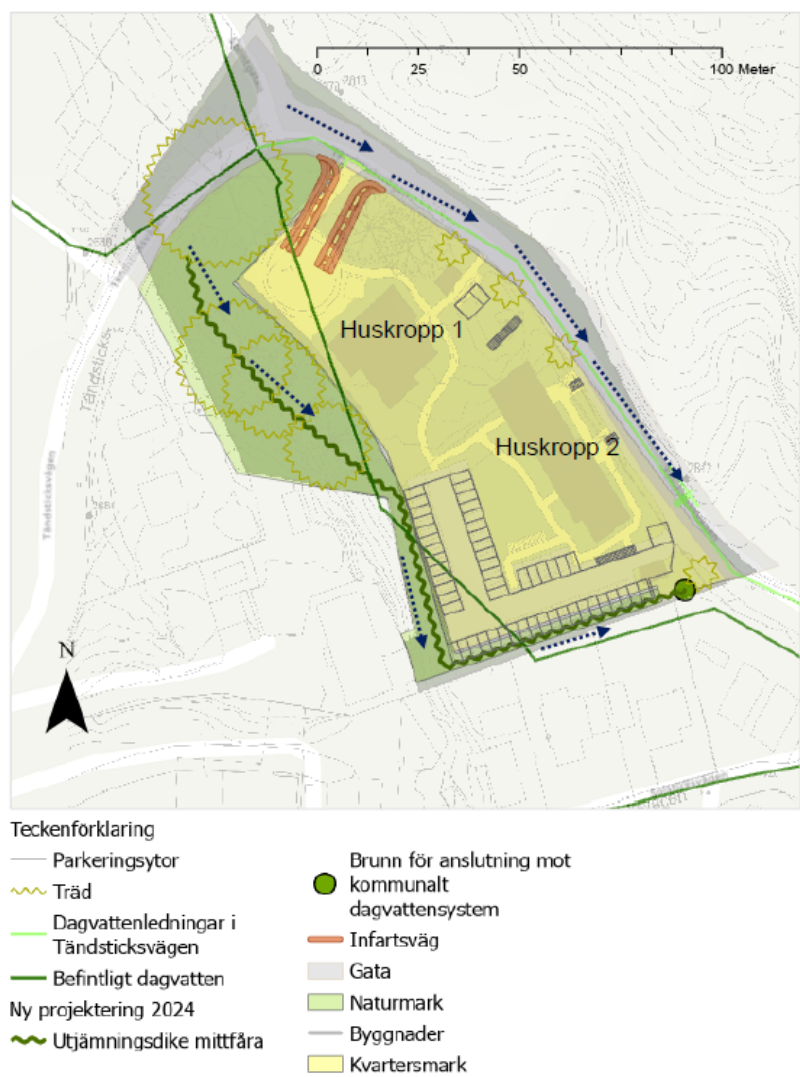
Planförslaget anger att marken närmast den äldre bebyggelsen i norr och väster regleras som naturmark med bestämmelser om att de särskilt skyddsvärda ekar som pekats ut i naturvärdesinventeringen ska bevaras. Detta ger en buffert och ett respektavstånd till kringliggande områden. Även höjden på bebyggelsen regleras så att nya byggnader inte får överstiga de högsta trädtopparna som når upp till + 25 meter (träden är 17 och 19 meter höga).

Dagvatten och skyfall

Den till planförslaget genomförda VA-utredningen föreslår öppna dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Dessa anläggningar består av genomsläpplig beläggning samt utkastare från takytor mot genomsläppliga ytor, som regnbäddar eller makadamdiken. Principförslag på öppen dagvattenhantering i allmän platsmark och kvartersmark framgår av tidigare dagvattenutredning, från samrådsskedet 2022. Föreslagen öppen dagvattenhantering inom allmän platsmark utgörs av ett utjämningsdike i naturmarken, parallellt med exploateringsområdet.

Öppna dagvattenlösningar behöver kompletteras med traditionell dagvattenhantering i brunnar och ledningsnät inom kvartersmark. Angöringsytor och gångytor närmast diket höjdsätts parallellt med utredningen, på sådant sätt att ytledes avrinning från parkeringsytan, i samband med intensiv nederbörd, kan ske mot diket.

Öppen dagvattenhantering bidrar till att avrinning kan ske över vegetationsytor via avdunstning, infiltration och perkolation. Dagvattenhantering i öppna system möjliggör ett trögare avrinningsförlopp vilket minskar toppflödena till det allmänna dagvattennätet. Öppna dagvattenlösningar kan även bidra till rekreativa värden i detaljplanen och kan anpassas gestaltningmässigt efter behov, i enlighet med de mål som Västerviks kommun eftersträvar i den gällande dagvattenstrategin.



Figur 6: Principförslag till dagvatten- och skyfallshantering

Det befintliga diket i västra delen av planen föreslås att förlängas utmed parkeringsytan i södra planområdet. Åtgärden syftar till att säkerställa skyfall- och dagvattenhanteringen i planområdet för dagvattenflöden som överstiger dimensionerande regn vid fylld ledning (10-årsregn).

I dagsläget leds flöden från uppströms områden genom diket, vilket åtgärdas genom att kantsten sätts vid planområdet norra gräns, längs delar av Tändsticksvägen. Det finns idag inga dagvattenledningar i Tändsticksvägen. Vid förlängning av diket förväntas kapaciteten även kunna inrymma viss mängd dagvatten. När dagvattennätets överstigs kan flöden rinna ytledes till diket. Vid skyfall kan ytledes avrinning från parkeringsytan och omgivande grönytor ske mot diket, som då kan utgöra ett skyfallsstråk. Diket är idag anlagt på allmän platsmark och övertas av VA-huvudmannen i föreslagen förbindelsepunkt. För att möjliggöra ett trögare rinnförlopp kan diket utformas med överfall som skapar dämning i vissa sektioner. Det är kommunen som ansvarar för diket fram till anslutningspunkt i form av kupolbrunn där VME, som är VA-huvudman, tar över ansvaret.

Diket föreslås förlängas och förläggas mellan parkeringsytan och befintliga fastigheter som gränsar planen västerut och söderut. Givet att en bräddmöjlighet förses mot diket från ett framtida dagvattennät i parkeringsytan, kan även detta vatten avledas mot diket vid nederbörd som understiger dimensionerande regn vid fylld ledning.

Gata

I och med planarbetet behöver även Tändsticksvägen ses över i anslutning till det nya bostadsområdet, och därför planläggs det även för allmän platsmark GATA inom planområdet. Tändsticksvägen breddas något och en ny gång- och cykelväg möjliggörs längs med bostadsområdet.

Infart till primär parkeringsyta för de boende i området sker via korsning i södra delen av planområdet. En mindre infart planeras i norr för tillgänglig angöring och tillgängliga parkeringsytor för bostäderna i norra delen av planområdet samt för renhållnings- och räddningsfordon.

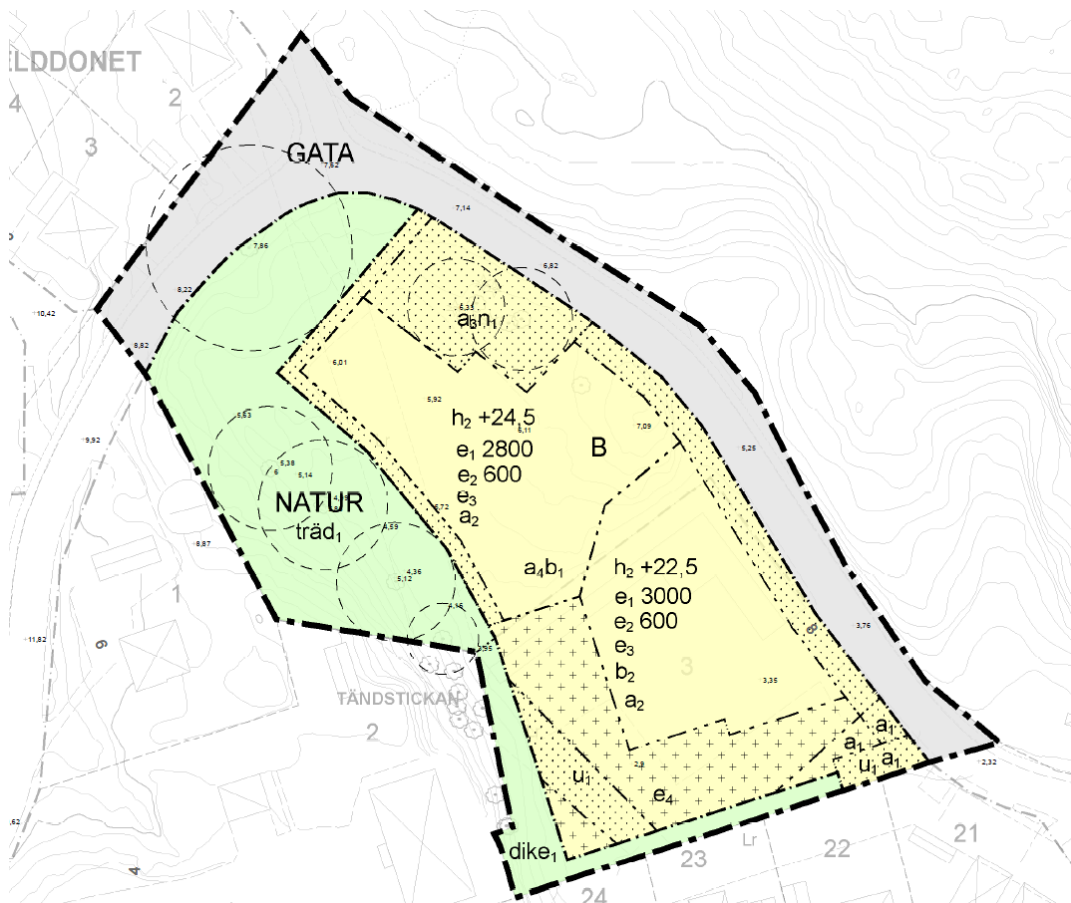
Boendemiljö och närmiljö

Samtliga bostadshus har tillgång till gårdsmiljöer i nära anslutning till deras entréer. Det större antal uppväxta träd som finns runt om kvartersmarken och även de uppväxta skydda träd som finns inom kvartersmark kommer att utgöra grunden till gårdsmiljön och skapar avskärmning och blir rumsskapande. Mellan byggnaderna och de befintliga träden blir gårdarna mer anlagda med öppna ytor, medan Naturmarken skapar lummighet.

Nordöst om planområdet finns ett kommunalt naturreservat, Tändsticksberget. Syftet med naturreservatet är att bevara, vårda och utveckla områdets värdefulla naturmiljöer och tillgängliggöra det för besökare. En entré till naturreservatet finns beläget vid nordöstra hörnet av planområdet. Inom naturreservatet finns goda möjligheter till rekreation och aktivitet.

Plankarta och bestämmelser

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



Figur 7: Utsnitt ur plankartan

Bestämmelser

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata



Gata

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

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

Natur



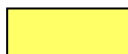
Natur

Bestämmelsen anger naturmark som markanvändning.

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

Kvartersmark

Bostäder



Bostäder

Bestämmelsen anger bostadsändamål som markanvändning.

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

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dike₁

Dagvattendike

Dagvattendike ska finnas inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa nödvändiga åtgärder för att fördröja dagvatten inom planområdet.

träd₁

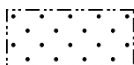
Skyddsvärda träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Inmätta särskilt skyddsvärda ekar enligt utförd inventering får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med planbestämmelsen är att skydda de inmätta särskilt skyddsvärda ekarna som finns i området idag.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

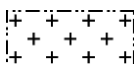
Begränsning av marken utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

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

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



Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse

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

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

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd för kompletterande bebyggelse är 4,0 meter. Gäller inom användningsgräns för kvartersmark. Högsta tillåta nockhöjd för kompletterande bebyggelse är 4 meter.

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

$h_2 + 0,0$

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Högsta totalhöjd är 24,5 respektive 22,5 meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så att den nya bebyggelsen inte överstiger de högsta trädtopparna i planområdets nordvästra del.

Markreservat för allmännyttiga ledningar

u_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar som går igenom planområdet idag.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0

Största bruttoarea är angivet värde i m².

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

e₂ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är angivet värde i m².

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

e₃

Största byggnadsarea för kompletterande bebyggelse är 100 m².

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

e₄

Största byggnadsarea för kompletterande bebyggelse är 1100 m².

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

Markens anordnande och vegetation

n₁

Skyddsvärda träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med bestämmelsen är att skydda och bevara utpekade skyddsvärda träd. Bestämmelsen gäller endast inmätta skyddsvärda träd enligt genomförd naturvärdesinventering.

Upphävande av strandskydd

a₁

Strandskyddet är upphävt

Syftet med bestämmelsen är att upphäva en liten del av strandskyddet i södra delen av planområdet som återinträder i och med att detaljplanen får laga kraft.

Villkor för startbesked

a₂ *Startbesked får inte ges för bygglov förrän markförorening avhjälpes.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken saneras från de markföroreningar som finns i marken innan byggnation påbörjas.

Ändrad lovplikt

a₃ *Marklov krävs även för arbete inom skyddszon för skyddsvärda träd och fällning av skyddsvärda träd.*

Syftet med bestämmelsen är att kunna följa upp och skydda de skyddsvärda träden så att de inte skadas vid markarbete eller byggnation.

a₄ *Marklov krävs även för markarbete som kan försämra markens genomsläpplighet. Gäller inom användningsgräns.*

Syftet med bestämmelsen är att kunna följa upp så att bestämmelsen om markens genomsläpplighet efterföljs.

Utförande

b₁ *Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig. Gäller inom användningsgräns.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en naturlig infiltration inom kvartersmarken för att minska vattenflöden på hårda ytor och inte belasta dagvattensystemet mer än nödvändigt.

b₂ *Lägsta nivå för färdigt golv +4 meter.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnadernas lägsta golvnivåer hamnar i nivåer som följer rekommendationerna i framtagna dagvattenutredning och som bedömts tillräcklig för att klara höra flöden.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

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

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

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

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

Planprogram

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

I planprogrammet är Segelmakeriet (Tändstickan 3) utpekad som ett av delområdena (Delområde 2). Vid framtagande av planprogrammet fanns redan planuppdrag för Segelmakeriet för att möjliggöra byggnation av bostäder med eventuellt inslag av vård. Befintlig byggnad föreslås i planprogrammet att rivas och gräsytan föreslås tas i anspråk för att ge utrymme för ny bebyggelse. I planprogrammet beskrivs att områdets norra del bedöms lämpa sig för en högre

bebyggelse som ger förutsättningar för utblickar mot havet över den framförvarande bebyggelsen. Viktigt är att bebyggelsen samordnas och utformas med hög kvalitet. Hänsyn ska tas till omkringliggande villaområdets skala och karaktär samt anpassas för att bibehålla befintliga värden i boendemiljön. Förutsättningar ges för olika typer av bebyggelse, så som flerbostadshus, men även villor, radhus/parhus. Inspråktagandet av aktivitetssytan förutsätter att den ersätts inom närområdet. Viktigt att beakta i utformningen av området är påverkan på omkringliggande fastigheter, potentiella markföroreningar, värdefull natur, dagvattenhantering samt stads- och landskapsbilden. Ställningstaganden från programmet är att högre bebyggelse kan prövas i den norra delen av planområdet samt att byggnadshöjden ska trappas ner mot vattnet i söder.

Detaljplaner



Figur 8: Bild på fastighetsplan från 1938. Orangea områden markerar del av fastighetsplanen som upphävdes genom ett planförslag som vann laga kraft 2022-06-17.

Det finns ingen detaljplan för planområdet idag. Tändsticksområdet norr om planområdet, delar av Tändsticksvägen samt naturreservatet i öster innefattas av en fastighetsplan från 1930-talet. Delar av fastighetsplanen upphävdes 2022 för att möjliggöra bildandet av det nya, kommunala naturreservatet Tändsticksberget.

Söder om planområdet gäller detaljplan för Tändstickan 4 mm. som fick laga kraft 2002-04-11. Detaljplanen är flexibel och reglerar användningen till bostäder, handel och kontor. Exploateringsgraden regleras till maximalt 0,75 av

byggnadskvarterets yta. Antal våningar regleras tillsammans med en maximal byggnadsarea.

Övriga kommunala beslut

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

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

Intressen

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

Riksintressen enligt kapitel 3 och 4, Miljöbalken

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

Natura 2000- område

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

Naturreservat

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

Naturreservatet innehåller nyckelbiotoper ädellövskog samt hållmarksskog. Havsstrand angränsar del av området. Tändsticksberget är ett stadsnära, välbesökt friluftsområde med gammal skog och rik biologisk mångfald med förekomst av flera hotade arter. Området har höga värden för både allmänhetens friluftsliv och höga biologiska värden knutna främst till ek- och tallmiljöer. Syftet med naturreservatet är att bevara, vårda och utveckla områdets värdefulla naturmiljöer och tillgängliggöra det för besökare. Reservatet ska bidra till att hotade, sällsynta och missgynnade arter knutna till

reservatets naturmiljöer bevaras och helst ökar. Genom reservatsbildningen tydliggörs hur området ska skötas och utvecklas för att områdets värden ska bibehållas och stärkas ytterligare.



Figur 9: Bilden visar avgränsning av Tändsticksbergets naturreservat.

Strandskydd

För en mindre yta av fastigheten Tändstickan 3 kommer strandskyddet att återinträda i och med framtagande av detaljplanen. Det rör sig om en total area på cirka 250 kvadratmeter. Hantering av strandskyddet inom detaljplanen redovisas under kapitlet Planens konsekvenser.



Figur 10: Turkost område där strandskydd återinträder i och med planläggning av strandskydd. Turkos streckad linje visar 100 meter strandskydd. Svart streckad linje visar planområde.

Fornlämningar och kulturmiljö

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

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

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

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

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

Nuvarande markanvändning

Planområdet befinner sig i gränslandet mellan äldre bebyggelse i norr kring Tändsticksvillorna och den nyare villa- och flerbostadshusbebyggelsen i söder mot havet och hamnen. Tändstickan 3 är idag i privat ägo och används bland annat som båtuppställningsplats och verksamhet kopplat till segelmakeri. Det finns en byggnad på fastigheten som ligger i vinkel med gränsen i norr mot Västervik 4:29 och Tändsticksvägen. Byggnaden är en till en och en halv våning hög med sadeltak mot Tändsticksvägen. Fasaden är i rött trä med gråa detaljer runt dörrar och fönster. Taket är i mörk plåt. Marken är till största del asfalterad och till viss del gräsbevuxen.

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

Tändsticksvägen går i norra delarna av planområdet och svänger söderut mot hamnen vid östra delen av planområdet. Gatan är 8,5 meter bred varav 1,5 meter är trottoar som är belägen på den östra (skogsområdet) och norra (Tändsticksvillorna) sidan av vägen.

Natur, vegetation

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

I samband med planprogrammet för Tändstickan togs en naturvärdesinventering fram av Sundh Miljö på uppdrag av BioFactum och Västerviks kommun (2017). I denna har ett mindre område av gräsplanen på fastigheten Västervik 4:29

identifierats. Detta har lett till att en naturvärdesinventering specifikt för planområdet har tagits fram (Sweco, 2022-12-20).



Figur 11: Bild som visar var naturvärdesinventeringen bedömt att påtagliga naturvärden finns.

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

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



Figur 12: Bild som visar var särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd finns inom planområdet.

Naturvärdesinventeringen bedömer också att det finns en särskilt skyddsvärd tall i den nordöstra delen av planområdet (objekt 3 i figur 10).

Offentlig och kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

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

Parkering

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

Enligt parkeringsnormen ska fyra till åtta parkeringar tillskapas per 1000 kvadratmeter bruttoarea för områden som inte ligger i centrala staden. Därefter ska hänsyn tas till faktorer, så som läge i staden och åtgärder som planeras för att minska bilbehovet.

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykeltrafik

Längs Tändsticksvägen finns idag en trottoar med bredd om 1,5 meter. Inom Tändsticksområdet finns det god förbindelse att ta sig fram både som gående och cyklist.

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

Mark, vegetation, Geoteknik

En Geoteknisk utredning har tagits fram av Tyréns under planarbetet.

Jordlager

Utförda undersökningar i området visar att jordlagren översiktligt består av fyllning eller humushaltig lera som underlagras av lera/friktionsjord ovan ytligt berg.

Från markytan består jordlagren delvis av humushaltig lera och delvis av fyllning. Den humushaltiga lera varierar i mäktighet från mellan ca 0,2 till 1,2 meter. Fyllningen består huvudsakligen av sand, grus och lera. Mäktigheten varierar från ca 0,3 m upp till 1,4 m. Fyllnadsmassornas lagringstäthet bedöms vara medelfast till fast.

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

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

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

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

Stabilitet

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

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

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

Grundläggning

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

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

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

Schaktarbeten

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

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

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

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

Fyllningsarbeten

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

Grundvatten

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

Vidare undersökningar

Beroende på planerade konstruktioners storlek och placering kan kompletterande geotekniska undersökningar behöva utföras i genomförande skedet. Grundvattenavläsningar bör utföras i befintligt installerat grundvattenrör för att få bättre underlag på rådande grundvattenyta inför arbeten med VA-schakt.

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

Dagvatten och skyfall

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

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns 2022-07-13 under arbetet med detaljplanen. Utredningen har reviderats 2023-11-08 och en ny utredning har upprättats 2024-06-14.

Planområdet berörs av naturlig avrinning från Tändsticksvillorna och egnahemsområdet som ligger uppströms. Med bakgrund till planprogrammets ställningstagande i att områdenas karaktäristika uttryck skall bevaras antas påverkan av avrinning i förhållande till detaljplanen vara oförändrad i en nära framtid. Samtidigt bedöms framtida klimatförändringar leda till större regn, och med en klimatkfaktor på 1,25 sker en betydande ökning av flödet ut till recipienten och därmed även av transporten av föroreningar. Tillkommande flöde beräknas till 79 l/s i förhållande till dagsläget för ett dimensionerande 10-årsregn.

I samband med planerad bebyggelse antas andelen hårdgjorda ytor öka. Framtida klimatförändringar bedöms leda till större regn och med en klimatkfaktor på 1,25 sker en ökning av flödet ut till recipienten. En ökad avrinning om 32 % beräknas för framtida dimensionerande dagvattenflöden. Planbestämmelser gällande en genomsläpplighet motsvarande 40 % av kvartersmarken har varit dimensionerande för beräkningen av framtida dimensionerande flöden och för avvattnning av kvartersmarken. Dimensionerande magasinsvolym beräknas uppgå till 64 m³ inom planen. Detta föreslås kunna inrymmas i en anläggning som utgör samlad fördröjning inom detaljplanen. Förslag på utformning och konsekvenser redovisas i kapitlet Planens konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

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

Förorenad mark

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

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

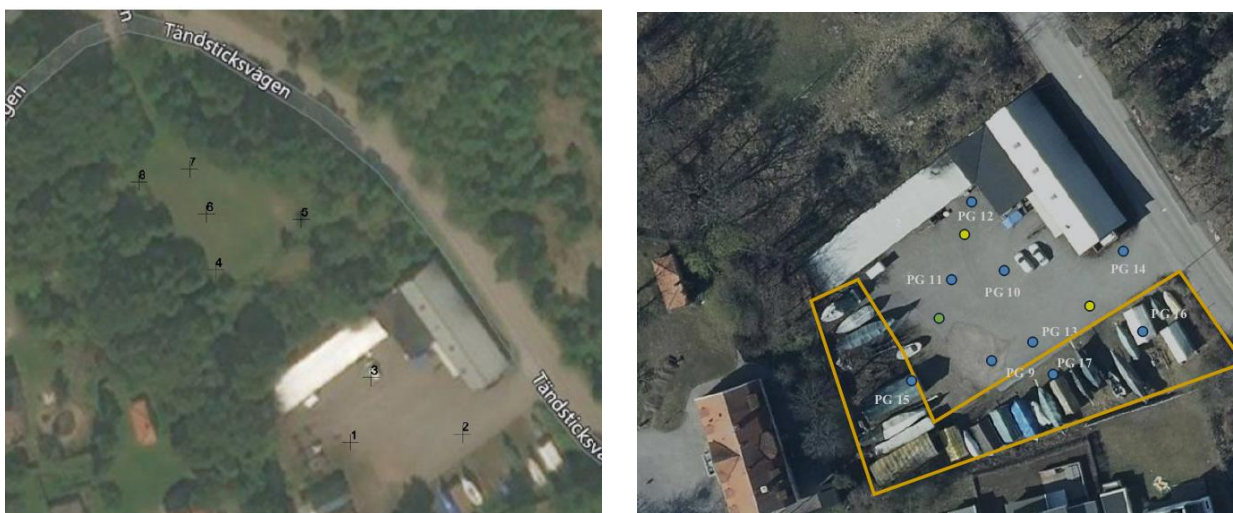
Det är inte känt att det skulle ha bedrivits någon verksamhet i den norra delen av området som är grönområde idag.

2017 gjordes en första undersökning av föroreningar kring Tändsticksområdet. Undersökningen visade att det finns förhöjda halter av bly på en punkt inom planområdet. I samband med planarbetet togs 2021 ytterligare en utredning fram på uppdrag av FB Bostad. Provsvaran visar att det finns förhöjda halter av PAH:er i punkt 2 inom fastigheten Tändstickan 3.

Eftersom det finns halter av tennorganiska ämnen i det översta skiktet i samlingsprovet för Tändstickan 3, har dessa undersökts ytterligare genom en fördjupad markundersökning 2024-10-01. Den kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Tändstickan 3, Västerviks kommun med syfte att avgränsa den förorening som påträffades vid en tidigare undersökning som genomfördes 2021. Analysresultaten visar att där ett svart jordlager påträffades överskrider halterna av PAH riktvärdet för mindre känslig

markanvändning. Några extra provgröpar grävdes i samband med undersökningen för att visuellt kontrollera det svarta lagret.

Bedömningen är att det mer eller mindre ligger över hela asfaltsytan och någon meter in i gräsytan. Vid en kommande exploatering ska det svarta lagret, som påträffades i flera av provpunkterna, hanteras separat och transporteras till godkänd extern mottagningsanläggning. I det grå jordlagret, innehållande grusig sandig lera, överskrider halterna av PAH riktvärdet för KM i två provpunkter. Grå grusig sandig lera innehåller således halter över KM och ska transporteras bort. Om det finns avsättning för dessa massor på annan plats än inom fastigheten ska en anmälan om återanvändning av avfall i anläggningsändamål enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen (2013:251) skickas in till tillsynsmyndigheten i god tid innan planerade arbeten påbörjas.



Figur 13: Provpunkternas placering i första utredningen bild till vänster. Den utökade provtagningen är bilden till höger, där blå provpunkter avser provgröpar. Gula provpunkter är där förhöjda halter av PAH påvisades i undersökningen som gjordes 2021. Orange markering avser båtuppställningen. I grön punkt påvisades inga förhöjda halter vid tidigare provtagning.

Naturlig morän kan användas fritt inom fastigheten eller på annan plats då morän inte innehåller några halter över MRR. Inom gräsytan, se orange markering i figur 3, ska den ytliga jorden (10 cm) transporteras bort till godkänd extern mottagare då den är förorenad av tennorganiska föreningar över MKM. Efter att den ytliga jorden schaktats ur (0-10 cm) ska ny samlingsprovtagning utföras för att verifiera att föroreningen är borttagen. Tidigare provtagning 2021 visade att det förekommer tennorganiska föroreningar även utanför båtuppställningen, dock under riktvärdet för KM. Rödbunt bärlager innehåller halter över KM i ett av tre prover. Då massorna visuellt ser rena ut läggs förslagsvis uppgrävda massor upp inom fastigheten för ytterligare provtagning för att avgöra om eventuell återanvändning kan ske. Sprängsten, som använts för att fylla igen den tidigare dagvattendammen, bör kunna återanvändas inom fastigheten eftersom analysresultaten visar halter på under KM. Ska massorna

användas på annan plats än inom fastigheten ska en anmälan om återanvändning av avfall i anläggningsändamål enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen (2013:251) skickas in till tillsynsmyndigheten i god tid innan planerade arbeten påbörjas.

Eftersom förorening har påträffats behöver tillsynsmyndigheten informeras enligt 11 § 10 kap. miljöbalken. Innan eventuell framtida efterbehandling, eller schaktning, av förorenade massor påbörjas ska fastighetsägaren i god tid (generellt minst 6 veckor före åtgärd) anmäla förfarandet till tillsynsmyndigheten enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28§.

Planbestämmelse om att startbesked inte får ges för bygglov innan markföroreningar avhjälpts finns på plankartan.

Radon

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

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

Buller

Planområdet ligger inom Västerviks tätort, i ett villadominerat område med låga tillåtna hastigheter, 50 km/h, på gatorna och liten trafikmängd.

En trafikmätning på Tändsticksvägen samt en bullerutredning har genomförts efter samråd som konstaterar att ny bebyggelse inom planområdet klarar gällande riktvärden.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av någon farligt gods led.

Risker

Planområdet berörs inte av behov av riskhantering.

Brandskydd

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

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

Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerande fordon, snövallar, träd,

lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

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

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

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

Insatstiden till planområdet ligger under 10 minuter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Klimatanpassning

Högre temperaturer

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

Förändrad nederbörd

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

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

Ras, skred, erosion

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

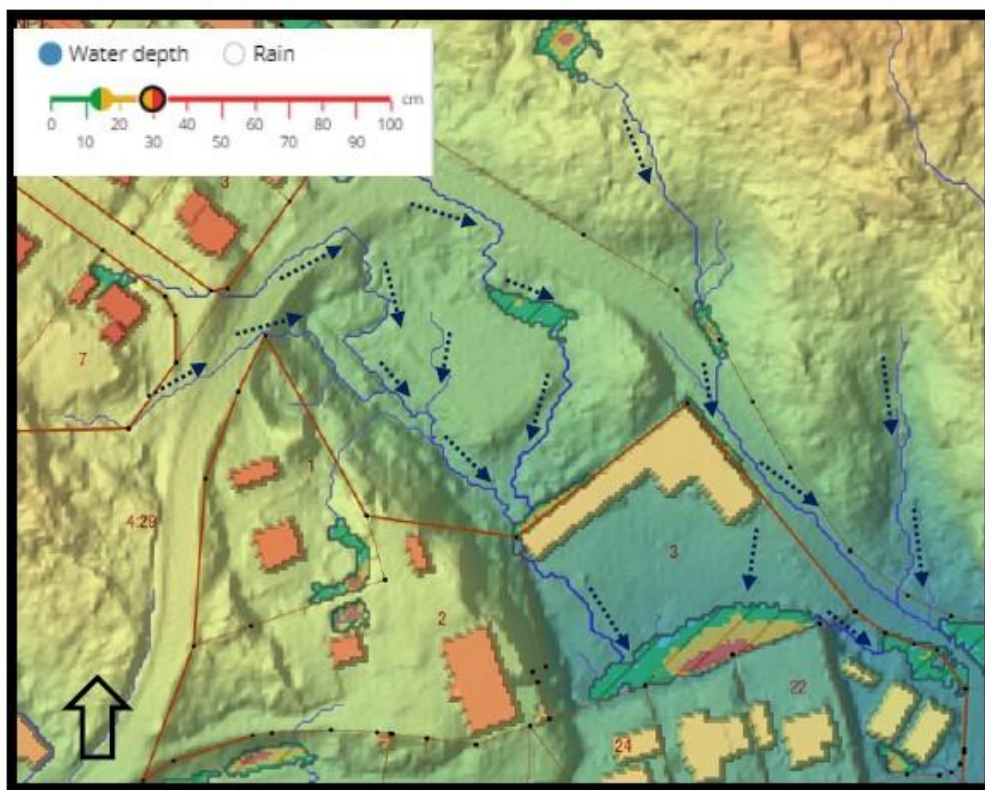
Området är inte heller utpekat som skredriskområde i Länsstyrelsens inventering.

Höjda vattennivåer

Lägsta grundläggningsnivå vid detalj- och bygglovsgivning ska inom Västerviks kommun vara 3,0 meter över havet för samhällsviktig bebyggelse och 2,8 meter över havet för bostäder.

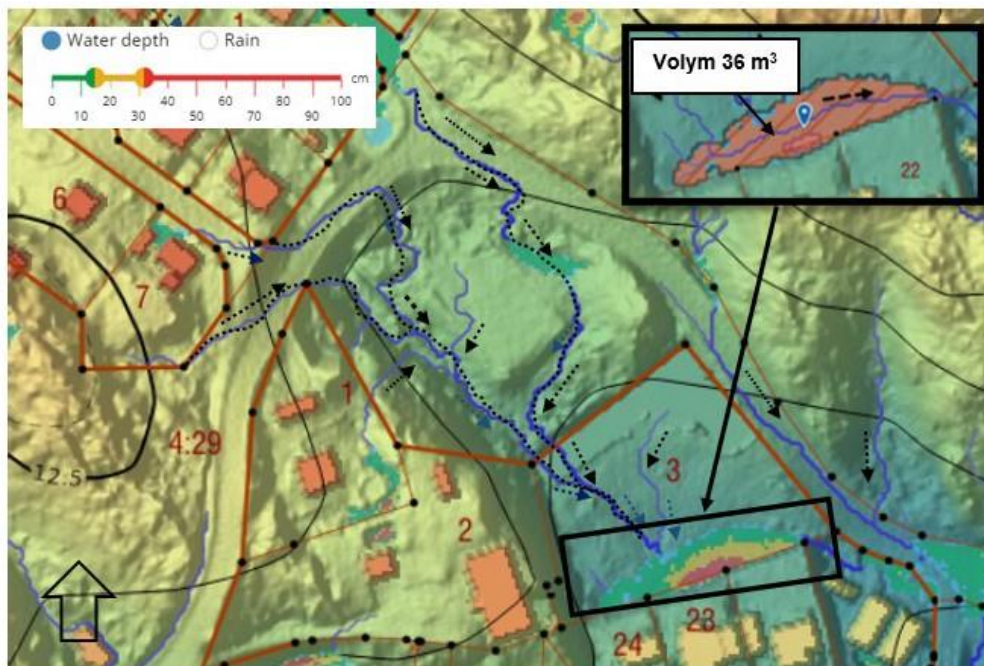
Skyfallskartering

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



Figur 14 Konsekvenser i samband med skyfall vid befintliga förhållanden (Scalgo Live, 2022). Blå pilar motsvarar ytvattnets flödesriktning över markytan.

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



Figur 15 Instängda områden efter exploatering (Scalgo Live, 2022). Blå pilar motsvarar ytvattnets flödesriktning över markytan.

Vatten och avlopp samt dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

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

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

Värme

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

Det finns i dagsläget ingen fjärrvärme att koppla till.

El, tele, fiber

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

Avfall och återvinning

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen.

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

PLANENS KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Nollalternativ

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

Utbyggnadsalternativ

Ett utbyggnadsalternativ hade varit att enbart bygga på fastigheten Tändstickan 3 och dämed inte bebygga bollplanen. En sådan mindre exploatering skulle innebära att möjligheten att rusta upp allmän platsmark i samband med genomförandet av detaljplanen inte skulle vara ekonomiskt rimligt då varken exploateringen i sig eller försäljning av kommunal mark skulle kunna bekosta utbyggnad av allmän platsmark. Detta alternativ hade gett ett mindre koldioxidfotavtryck för denna plats, dock hade troligtvis kompletterande bebyggelse behövt ske någon annanstans eller ske genom en högre bebyggelse för att möta bostadsbehovet och de ekonomiska krav för att få bärighet i exploateringen.

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

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

Ett alternativ bestående av två punkthus med reglerad totalhöjd på + 24,5 meter över nollplanet innebär att planförslaget frångår principen i planprogrammet om nedtrappning mot söder.

Lokaliseringsalternativ

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

Genomförandepåverkan

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

Fastighetsägare

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

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

Nuvarande markanvändning

Landskapsbilden kommer att förändras då gräsplanen och en del vegetation på fastigheten Västervik 4:29 försvinner till förmån för bostadsbebyggelse och gårdsmiljöer. De särskilt skyddsvärda ekar som är inventerade ger dock ett riktmärke om hur hög bebyggelsen får bli inom området. Den nya bebyggelsen får inte överskrida de högsta ekarnas trädkronor och byggnaderna ska underordna sig träden. Det innebär att ekarna i planområdets norra och västra del fortfarande kommer att kunna upplevas från Tändsticksvägen. En egenskapsbestämmelse säkerställer att dessa träd bevaras i så lång utsträckning som möjligt.

Konsekvensen av planförslaget är att grönstrukturen och ekarna som finns i den västra och norra delen av planområdet skyddas genom att marken planeras för allmän platsmark natur med en bestämmelse om att inmätta särskilt skyddsvärda ekar inte får fällas annat än om trädet blir sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Tre inmätta träd, varav ett särskilt skyddsvärt träd ligger dock öster om ny föreslagen bebyggelse i norra delen av planområdet. Genom en begränsning av byggrätten åt öster samt förskjutning åt söder påverkar den nya förslagna bebyggelsen samt de nödvändiga ytorna runt omkring så lite som möjligt. Det särskilt skyddsvärda trädet som står på kvartersmark är en tall. Tallar har pålrot vilket innebär att rotsystemets utbredning är mer begränsat. Dessa träd skyddas också av en planbestämmelse med samma lydelse som för de träd som står på allmän platsmark.

Genom dessa åtgärder är det fortsatt möjligt med en informell, grön koppling mellan Tändsticksberget, planområdet, kvartersmarken väster om (som inte går att säkerställa som grönstråk då det är kvartersmark och inte allmän platsmark) och friluftsmuseet. Samtidigt som att detaljplanen ger ett skydd till de särskilt skyddsvärda ekarna förbättras också förhållandena för dem genom att området gallras ur, vilket bl.a. bidrar till att släppa ner mer ljus och ger mer utrymme till dem.

Gräsplanen på fastigheten Västervik 4:29 finns med i "Policy för grön – och blåstrukturen i Västerviks stad och dess närmaste omgivning" (2008), där den anges ha användningen park. I och med genomförandet av detaljplanen försvinner gräsplanen. I planprogrammet för Tändstickan finns planer på att tillskapa ett nytt aktivitetsområde som då kommer kunna ersätta bollplanen som aktivitetszon. Flertalet av de särskilt skyddsvärda ekarna inom planområdet planeras inom allmän platsmark natur och får en skyddsbestämmelse om att fällning av träd endast får ske om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Även de skyddsvärda träden som hamnar inom kvartersmark kommer att omfattas av skyddsbestämmelser.

Ljus

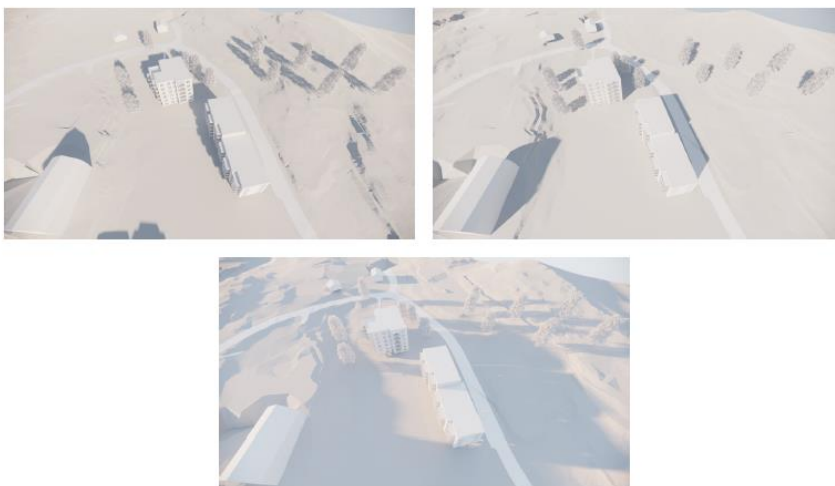
Exploateringen kommer att medföra ökad allmänbelysning, punktbelysning från skyltar och ljus från trafiken i området. Detta ger en större belysningsmängd än tidigare. Planförslaget kommer dock även att påverka med mer skugga på omkringliggande mark.

Skuggpåverkan

Då exploateringen innebär att ny bebyggelse tillkommer inom området så medför det viss påverkan på omgivningen i form av skuggning. Byggrätterna begränsar var byggnader får placeras och hur stora de får vara, vilket gör att påverkan på omgivning också begränsas. Det finns inom planområdet ett antal skyddsvärda träd samt ett fåtal särskilt skyddsvärda träd. Flertalet av träden ligger väster och norr om den nya bebyggelsen och på ett sådant avstånd att skuggning inte bedöms påverka eller påverka ytterst marginellt. Tre av träden, varav ett särskilt skyddsvärt träd ligger dock öster om ny föreslagen bebyggelse i norra delen av planområdet. Genom en begränsning av byggrätten åt öster samt förskjutning åt söder påverkar byggnadens skuggning så lite som möjligt. Ett av de skyddsvärda träden är också dött, varvid skyddsvärdet består av värde för andra arter, vilket innebär att skuggning inte bedöms påverka negativt i lika stor utsträckning.

Öster och nordöst om planområdet ligger också ett naturreservat. Skuggningen från ny föreslagen bebyggelse blir inte så omfattande att den bedöms påverka naturreservatet negativt.

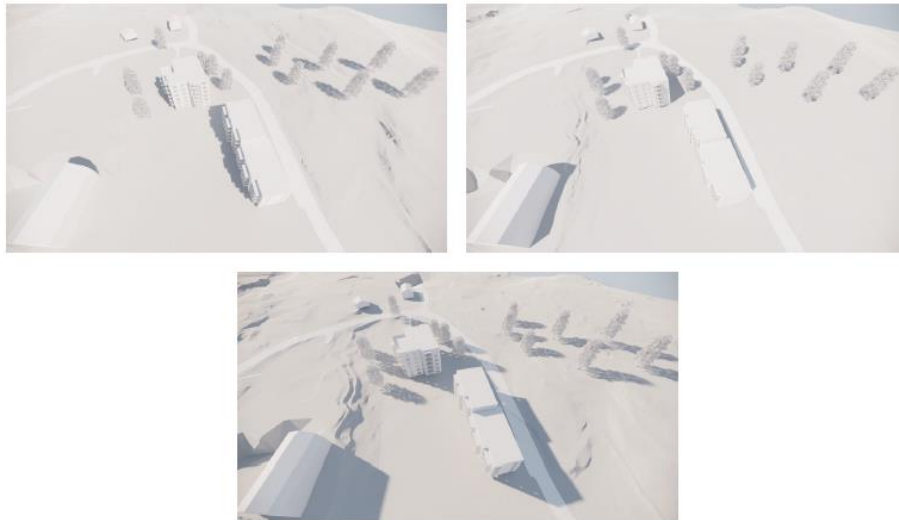
En skuggstudie har gjorts där de skyddsvärda samt särskilt skyddsvärda träden finns utmärkta i sin placering för att visa hur skuggor faller, dock är den exakta utbredningen av trädkronorna inte redovisade. Studien är gjord med höjddata i terräng från befintliga förhållanden. Den föreslagna bebyggelsen är illustrerad till maximal höjd samt byggnadsarea enligt detaljplaneförslaget.



Skuggstudie 20 mars

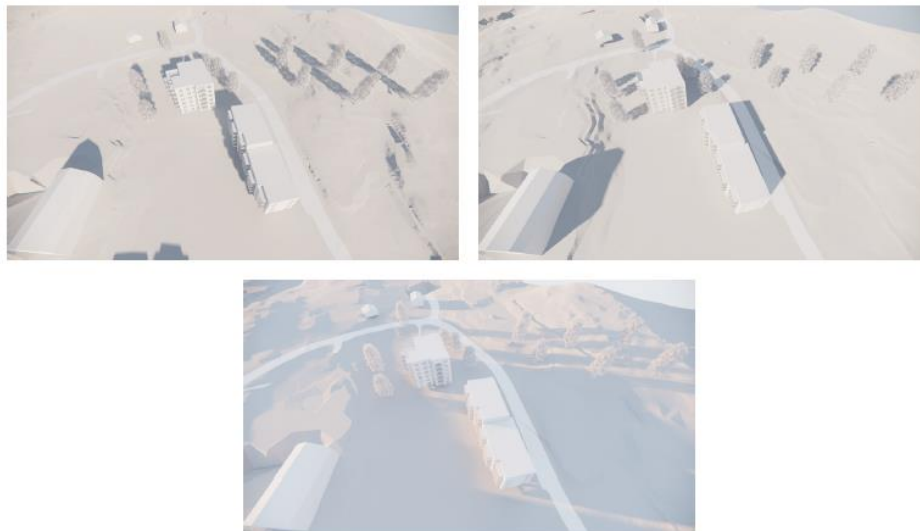
Övre vänster kl. 09:00, övre höger kl. 13.00, nedre kl. 17.00

Figur 16 Skuggstudie 20 mars, sedd från söder.



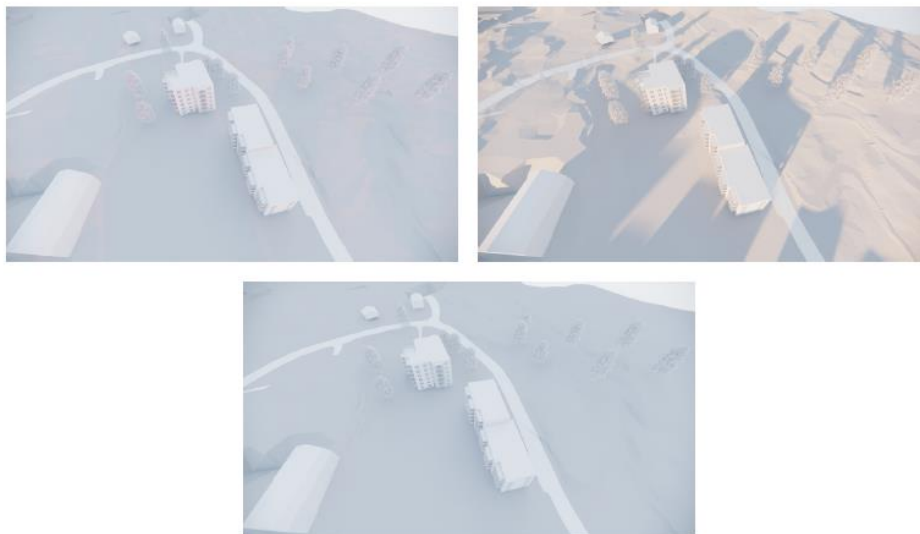
Skuggstudie 21 juni
Övre vänster kl. 09:00, övre höger kl. 13.00, nedre kl. 17.00

Figur 17 Skuggstudie 21 juni, sedd från söder.



Skuggstudie 22 september
Övre vänster kl. 09:00, övre höger kl. 13.00, nedre kl. 17.00

Figur 18 Skuggstudie 22 september, sedd från söder.



Skuggstudie 22 december
Övre vänster kl. 09:00, övre höger kl. 13.00, nedre kl. 17.00

Figur 19 Skuggstudie 22 december, sedd från söder.

Kulturmiljö

Planens genomförande kommer innebära möjlighet att exploatera i närheten av Tändsticksvillorna, bebyggelsen väster om planområdet och friluftsmuseet. Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras med mer och högre bebyggelse i närheten av kulturhistoriskt värdefulla områden. Tändsticksvägen och naturmarken är dock en tydlig avgränsning och buffert mellan det nya och de befintliga områdena. Bestämmelserna om totalhöjd i detaljplanen gör också att de nya husen inte ska sticka upp över trädens kronor, vilket skärmar av planområdet och exploateringen där mot Tändsticksvillorna och Friluftsmuseet. Kommunens bedömning är att planens påverkan på omkringliggande kulturmiljöområde är ringa och vägs mot möjligheten att tillskapa ny attraktiv boendemiljö. Den befintliga byggnaden på Tändstickan 3 avses rivas. Byggnaden har inga uttalade kulturhistoriska värden. Det har sedan början på 90-talet bedrivits ett segel- och kapellmakeri i byggnaden. Enligt uppgifter från verksamhetsutövaren av segel- och kapellmakeri och från en närboende som bott intill undersökningsområdet sedan 30-talet, bedrevs en marina i lokalerna under några år. Under den tid som den f.d. tändsticksfabriken var i drift användes lokalerna som lagerlokal för maskiner. En del av byggnaden ska ha nyttjats som svinhus. Byggnaden har varit föremål för flera ombyggnader.

Natur, Skyddsvärda träd

Det finns inom planområdet ett antal skyddsvärda träd samt ett fåtal särskilt skyddsvärda träd. Flertalet av träden ligger väster och norr om den nya bebyggelsen och på ett sådant avstånd att den nya förslagna bebyggelsen inte bedöms påverka eller påverka ytterst marginellt. Dessa träd ligger inom allmänplats mark NATUR, med kommunalt huvudmannaskap.

Tre av träden, varav ett särskilt skyddsvärt träd ligger dock öster om ny föreslagen bebyggelse i norra delen av planområdet. Genom en begränsning av byggrätten åt öster samt förskjutning åt söder påverkar den nya förslagna bebyggelsen samt de nödvändiga ytorna runt omkring så lite som möjligt. Det särskilt skyddsvärda trädet som står på kvartersmark är en tall. Tallar har pålrot vilket innebär att rotsystemets utbredning är mer begränsat. Träden i sig skyddas genom en egenskapsbestämmelse i plankartan som säger att de skyddsvärda träden endast får avverkas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Träden skyddas med skyddszon, inom denna för inte byggnader uppföras. Skyddszonen beräknas utifrån LST rekommendationer, skyddsradien utifrån $\text{diameter} \times 15$, eller trädkrona plus 2 meter.

Strandskydd

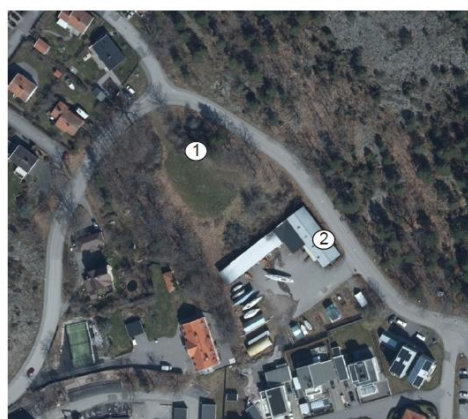
Detaljplanläggning innebär att för en mindre yta av fastigheten Tändstickan 3 kommer strandskyddet att återinträda. För att detaljplanen ska vara genomförbar behöver denna del av strandskyddet upphävas. Det rör sig om en total area på cirka 250 kvadratmeter. Denna yta föreslås upphävas med hänvisning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



Figur 20: Bild på upphävande av strandskydd. Turkos streckad linje visar 100 meter strandskydd. Svart streckad linje visar planområde. Turkost område visar på var strandskyddet upphävs inom detaljplanen.

Buller

Den i detaljplaneförslaget föreslagna markanvändningen för bostäder, den nya bebyggelsen som föreslås, klarar enligt utfört buller-PM gällande krav avseende buller för båda byggrätterna och för samtliga föreslagna våningsplan. Antalet tunga fordon är för få för att utgöra en störning avseende maxvärden. Inga åtgärder behöver införas för lämplighetsprövningen avseende buller.



Område för ny bebyggelse. Mätpunkter är satta fram till där möjlig byggrätt kan placeras. Punkt 1 är 15 meter från väggkant och punkt 2 är 5 meter från väggkant.

Buller beräkning Tändsticksvägen Mät punkt 1

	Vån 1	Vån 2	Vån 3	Vån 4	Vån 5	Vån 6
Ekvivalentnivå	55	55	54	54	53	53
Max nivå	75	74	74	73	72	71

Buller beräkning Tändsticksvägen Mät punkt 2

	Vån 1	Vån 2	Vån 3	Vån 4	Vån 5	Vån 6
Ekvivalentnivå	59	57	56	55	54	53
Max nivå	83	80	77	75	73	72

Figur 21 Placering av mätpunkter och tabell med beräknade bullervärden.

Markföroreningar

Plankartan har tillförts en planbestämmelse som villkorar att avhjälpning av markföroreningar måste ske innan startbesked. Området ska saneras ner till känslig markanvändning för bostadsändamål innan startbesked kan ges. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav.

Dagvatten/skyfall och klimatförändringar

Dimensionerande magasinsbehov utifrån föreslagen exploatering är 64 m³. Instängda områden behöver hanteras inom aktuellt planområde, vilket innebär att flera åtgärder rekommenderas ske parallellt. Förhöjd kantsten utmed Tändsticksvägen samt en omskevvning i den norra korsningen av Tändsticksvägen har föreslagits och säkerställts i särskild projektering inom planarbetet.

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

Lågpunktskarteringen visar att ytvatten som i dagsläget tillrinner mot planen från uppströms bebyggelse, i stället kan avrinna utmed Tändsticksvägen med

stöd av åtgärderna. En förlängning av naturdiket som tillrinner genom planområdet, projekteras utmed planerad parkeringsyta i aktuellt planskede. Åtgärden syftar till att avleda och fördröja dagvatten och skyfall för större regnhändelser än ett 10-årsregn. Samtliga av ovan nämnda åtgärder bedöms vara tillräckliga åtgärder för att tillse att skador inte uppstår mot omgivande byggnader och infrastruktur i samband med regnhändelser som överstiger bräddnivån i framtida dagvattennät.

Där befintliga dagvattenledningar på Tändstickan 3 avses behållas införs markreservat för allmännyttiga, underjordiska ledningar. Drift och underhåll sker med stöd av befintlig ledningsrätt.

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

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

Oljeavskiljare föreslås vid ett framtida dagvattennät i parkeringsytan i syfte att rena oljeföroreningar från trafikerade ytor. VA-huvudmannen rekommenderas få rådighet över föreslaget dagvattensystem via en förbindelsepunkt i södra planområdet, i syfte att säkerställa driften och skötseln av dagvattenhanteringen i allmän platsmark. I samband med planens uppförande ska därtill förorenad mark i området saneras. Mot bakgrund av dessa åtgärder bedöms MKN inte försämrats i relation till dagvattenkvalitén i området idag.

Höjdsättning av kvartersmarken möjliggör att lägsta nivån i planområdet, sker i parkeringsytans sydvästra hörn. Detta möjliggör att dimensionerande magasinsvolym kan inhysas i planen, förutsatt att ytvatten kan tillåtas bräddas över släntröner mot parkeringsytan och ställa sig 10 cm ovanpå parkeringsytans nivå, vid ett dimensionerande 30-årsregn. Förutsatt att lägsta marknivån i planområdet i parkeringsytans sydvästra hörn förblir på nivån +2,9 rekommenderas färdiggolvhöjden på det södra byggnadskomplexet i planområdet höjdsättas på en nivå som inte blir lägre än + 4.0 närmast parkeringen i Tändstickan 3. Detta införs som en planbestämmelse i plankartan, som säger att lägsta nivå för färdigt golv är + 4,0 meter. Detta medför också att grundläggning hamnar över lämplig nivå i hänseende till klimatförändringar och havsnivåhöjningar.

Ställningstagande

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

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

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Skeppsbrofjärdens status är idag som följande:

Ekologisk status: Måttlig

Kemisk status: Uppnår ej god status

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

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

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

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

Miljö kvalitetsnormer för buller

I och med planen kommer trafiken att öka. Trafikökningen är så ringa att den inte påverkar MKN för buller negativt.

Sociala konsekvenser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammanfattningsvis anser kommunen att planförslaget tillsammans med andra pågående planer i närområdet har fler positiva konsekvenser ur ett

barnperspektiv än om det inte genomförs. Trafiksäkerheten ökar, möjlighet till större socioekonomisk diversitet ökar och det finns goda möjligheter att skapa bra gårdsmiljöer ur ett barnperspektiv. Dock är det viktigt att den tilltänkta aktivitetsytan säkerställs i det kommande planarbetet som omfattas av planprogrammet för Tändstickan.

Trygghet och jämställdhet

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

Det finns olika strategier för att uppnå jämställdhet. I Sverige är jämställdhetsintegrering den huvudsakliga strategin, som innebär att jämställdhet ska genomsyra hela verksamheten på alla nivåer, även där beslut fattas. Jämställdhetsintegrering kräver att man systematiskt synliggör och analyserar förhållanden och villkor för kvinnor och män. Varje fråga som berör individer ska prövas ur ett jämställdhetsperspektiv och konsekvenserna av hur förslag kan tänkas utfalla för alla medborgare ska analyseras.

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

Tillgänglighet

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

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

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

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

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2019-04-15
Samråd	Q1 2023
Granskning	Q2 2024
Antagande	Q4 2024
Laga kraft	Q1 2025

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt för allmän platsmark.

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

Kommunen är ansvarig för drift av befintliga anläggningar inom allmän platsmark. Kommunen är också ansvarig för skötsel och underhåll av de skyddsvärda träden inom allmän platsmark. Kommunen som ansvarar för diket fram till anslutningspunkt i form av kupolbrunn där VME som är VA-huvudman tar över ansvaret.

Västervik Miljö & Energi AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. De upprättar förbindelsepunkter för VA. Kommunen ansvarar för att flytta och bekosta flytt av befintliga VA-ledningar inom den norra delen av planområdet. Nya ledningar förläggs längs med Tändsticksvägen.

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

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

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

Markanvisningsavtal

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

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

Kommunen avser att överlåta en del av fastigheten Västervik 4:29, omfattande cirka 3 300 kvm som planeras för bostadsändamål, till exploatören. Köpeavtalet ingås i samband med att detaljplanen antas och villkoras av att planen vinner laga kraft. Området ska därefter överföras till fastigheten Tändstickan 3 genom fastighetsreglering.

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

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

Exploatören ansvarar för att anlägga och bekosta ett nytt dagvatten- och skyfallsdike inom blivande allmän platsmark. Efter färdigställande ska diket överlämnas till kommunen, i enlighet med tillhörande avtal.

Ett nytt tillträdesservitut ska upprättas för att säkerställa åtkomst till dagvattendiket till förmån för fastigheten Västervik 4:29.

Inom det sydöstra hörnet av fastigheten Tändstickan 3 ska en ny ledningsrätt bildas för allmänna, underjordiska VA-ledningar. En överenskommelse om ledningsrätten ska tecknas mellan VA-huvudmannen och exploatören i ett senare skede.

Kommunen ansvarar för att flytta och bekosta flytt av befintliga VA-ledningar inom den norra delen av planområdet. I praktiken innebär detta att ledningarna tas ur drift.

Markreservat

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

Ett markreservat avseende allmänna, underjordiska ledningar finns inom kvartersmarken i planområdets sydöstra del. Inom området finns befintliga, allmänna VA-ledningar för vilka ledningsrätt tidigare upplåtits. Inom området kan inga byggnader uppföras

Strandskydd

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägande

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

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

Fastighetsbildning

Genomförande av detaljplanen förutsätter fastighetsbildning. Kvartersmarken kan delas in i en eller flera bostadsfastigheter. Detta sker genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

I det fall flera bostadsfastigheter bildas kan gemensamma ytor såsom exempelvis parkering, inrättas som gemensamhetsanläggning för fastigheterna. Dessa åsätts då andelstal blir gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och drift. För att tillse att en ordnad förvaltning erhålls kan en samfällighetsförening bildas.

Utrymme avsatt som allmän plats, dike, inom Tändstickan 3, ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Västervik 4:29.

Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning sker efter ansökan till Lantmäterimyndigheten. Exploatören och kommunen ansöker gemensamt om erforderliga lantmäteriåtgärder. Förrättningskostnaden betalas av Exploatören i enlighet med upprättat markanvisningsavtal

Ledningsrätt

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

En befintlig ledningsrätt för allmänna VA-ledningar (08-VVK-541.1) belastar idag fastigheten Tändstickan 3. Denna ledningsrätt kommer att kvarstå oförändrad inom denna fastighet även efter detaljplanens genomförande.

Ledningsrätten 08-VVK-541.1 belastar även den norra delen av planområdet inom fastigheten Västervik 4:29. Då denna ledningssträckning planeras att flyttas ut till Tändsticksvägen, kommer ledningsrätten att behöva omprövas i samband med detaljplanens genomförande.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att delar av området kommer omvandlas från ej planlagt grönområde till kvartersmark bostadsändamål.

Ändrad markanvändning redovisas nedan:

Fastighetsförteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av DP
Del av Västervik 4:29	Grönområde	Kvartersmark (3300 m ²)



Figur 22: Kartbild som visar ej planlagt grönområde som regleras till kvartersmark. Inom planområdet avses delar av Västervik 4:29 säljas till exploatör (gul markering).

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

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

Allmänna platser

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

Dagvatten

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

Skyfall och dagvatten som överstiger dimensionerande regn för fylld ledning (10-årsregn) föreslås avledas i ett dike som gränsar mot planerad parkering i södra delen av planområdet. Med hänsyn till att planområdet är beläget innanför verksamhetsområdet för dagvatten, rekommenderas diket övertas av VA-huvudmannen vid en föreslagen förbindelsepunkt, i syfte att kontrollera erforderlig rening av dagvattenbelastningen från exploateringsområdet.

Brandskydd

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

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

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

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

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

Förorenad mark

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

Gator, parkering

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

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

Radon

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

Tekniska utredningar

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

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Exploateringskalkyl

Kommunens beräknade kostnader och intäkter av planförslagets genomförande redovisas nedan i prisnivå 2024. Ekonomin inom VA-huvudmannens ansvarsområde redovisas ej.

<u>Exploateringskostnader</u>	<u>(tkr)</u>	<u>Kommentar:</u>
Mark (Inköp)	100	Tidigare inköp, råmark.
Trafikanläggningar	500	
VA-anläggning	1 000	Flytt av VA-ledningar.
Fastighetsbildning	30	Ändring av ledningsrätt för VA.
Administration	100	
Summa:	1 730	
<u>Intäkter</u>	<u>(tkr)</u>	
Markförsäljning	7 000	
Summa:	7 000	
Resultat exploatering:	+ 5 270 tkr	

Västerviks kommun ansöker om och bekostar erforderlig omprövning av ledningsrätt 08- VVK541.1 avseende underjordiska ledningar för vatten- & avlopp.

Driftkostnader, allmän platsmark

Kommunen har idag kostnader för skötsel av befintlig naturmark och fotbollsplan. Skötsel av dagvattendike tillkommer men fotbollsplanen och del av grönområdet försvinner som skötselobjekt. Planen bedöms därav inte medföra några ökade driftkostnader vad gäller allmän platsmark

Plankostnadsavtal

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

Anslutningsavgifter

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

- VA
- EL
- Fiber

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploatören.

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

Byggnation och rivning

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

Markföroreningar

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell erforderlig markmiljöundersökning i samband med byggnation. Kommunen och exploatören ansvarar för eventuell efterbehandling inom den mark de äger idag. Området ska saneras ner till känslig markanvändning för bostadsändamål om så behövs. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstepersoner medverkat:

Johan Delvert, planarkitekt

Rickard Ljunggren, Mark- och exploateringsingenjör

Sara Dolk, Stadsarkitekt

Lars Kåremyr, Miljöchef

Susanne Martinsson, Miljöskyddsinspektör

Samuel Hermelin, Utredningsingenjör VME

Suzan Nilsson, Utredningschef VME

Mattias Pettersson, Kommunekolog

Christer Ramström, Trafikingenjör

Sofie Brorsson Candia, Bygglov

Erik Söderling, Räddningstjänsten

Plankonsult, Krook & Tjäder

Daniel Axelsson

Planförfattare, planarkitekt

Kommunstyrelsens förvaltning

Johan Delvert

Planarkitekt

Plankonsult, Krook & Tjäder

Emil Berger

Planförfattare, planarkitekt