



ANTAGEN KS 2019-01-29
LAGA KRAFT 2019-09-26

Detaljplan för Rosenstenen 1

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, 2018-12-10
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2018-12-10
- Granskningsutlåtande, 2018-12-10

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Samrådsredogörelse, 2018-06-01
- Behovsbedömning, 2017-01-16
- Fastighetsförteckning, 2018-12-10

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund och syfte

Fastighetsägare (Häfsö AB) har ansökt om upprättande av ny detaljplan för fastigheten Rosenstenen 1. Detta i syfte att möjliggöra ytterligare bostäder på fastigheten. Gällande detaljplan tillåter inte en sådan utveckling varför en ny plan som medger utökad byggrätt blir nödvändig.

Fastigheten innefattar i dagsläget en byggnad som inrymmer fyra hyreslägenheter, en garagelokal samt parkeringar.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

En behovsbedömning har tagits fram för planförslaget av Enheten för samhällsbyggnad, daterad 2017-01-16. Behovsbedömningens slutsats är att förändringen inte antas medföra någon större påverkan på omgivningen och att planläggningen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms därmed inte stå i konflikt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i sydöstra delen av stadsdelen Brevik i Västerviks tätort. Till Västerviks centrala delar är det ca 1 km. Planområdet utgörs av en hörntomt i sydöstra delen av Brevik där Tillbergsgatan och Sankta Gertruds väg möts.



Aktuellt planområde vid röd cirkel.

Areal

Fastigheten Rosenstenen 1 har en areal på ca 1263 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inom planområdet finns ej något riksintresse.

Yttre Gamlebyviken som är på ca 45 m avstånd från planområdet ingår i riksintresse för yrkesfisket, liksom riksintresse för hamn. Berörd befintlig bostadstomt i nu upprättad detaljplan har inte någon inverkan på något av de nämnda riksintressena.

Fornlämningar och kulturmiljö

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet eller i dess närhet.

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

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

Ingen påverkan på kulturmiljö bedöms därmed ske.

Översiktliga planer

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

Översiktsplanen anger inga särskilda anvisningar för området och inte heller den fördjupade tätortsstudien för Västervik (från 1992) ger några särskilda rekommendationer.

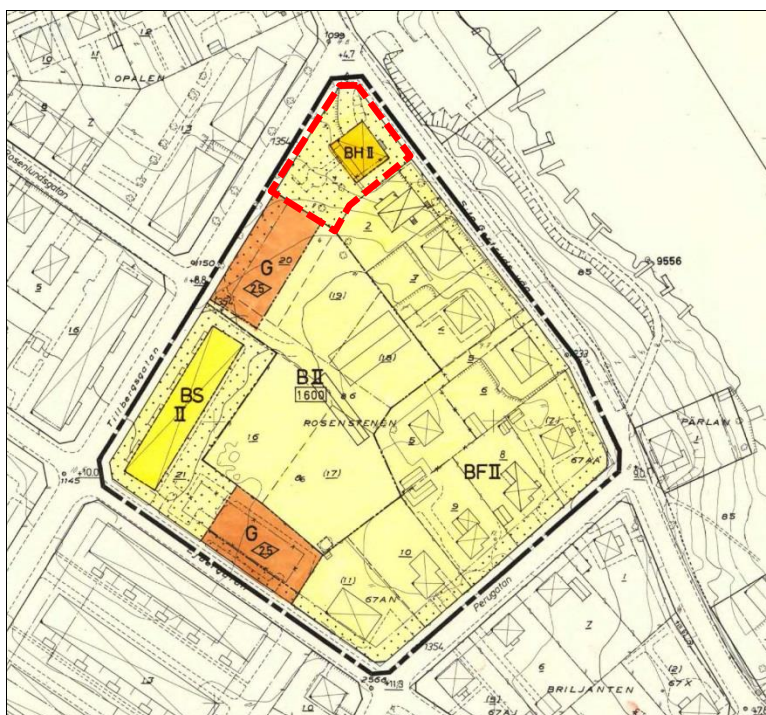
Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden.

Detaljplaner

Planområdet är planlagt sedan tidigare. För Rosenstenen 1 gäller detaljplan som fastställdes av länsstyrelsen 1978-09-26 (*Kv. Rosenstenen*). Befintlig detaljplan från 1978 medger bostads- och handelsändamål i två plan för en begränsad del av fastigheten. Byggrätten är begränsad till befintlig byggnad på fastigheten.

Övrig yta har användningen bostads-/handelsändamål, men är punktprickad, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Se nedan för utsnitt ur ovan nämnda befintliga detaljplan.



Gällande detaljplan från 1978 medger byggrätt för bostads- och handelsändamål i två våningar begränsat till befintlig byggnad. Nu aktuellt planområde inom röstreckat område.

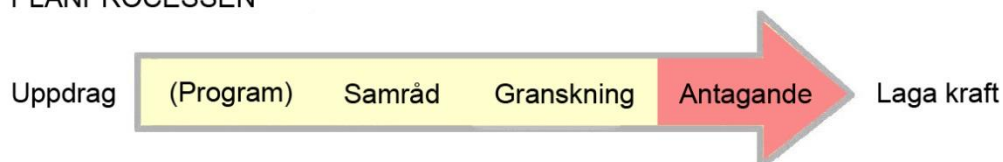
Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2017-01-30 § 25 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Rosenstenen 1. Kommunstyrelsen beslutade 2017-01-30 att behovsbedömningen för Rosenstenen 1 godkänns.

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen upprättas enligt standardförfarande då ändringen inte anses vara av allmänt intresse och följer rekommendationerna i översiktsplanen.

PLANPROCESSEN



Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Planprogram har inte bedömts nödvändigt. Planarbetet delas in i tre skeden;

samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena (samråd och granskning) har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen. Om ingen överklagar den antagna planen, inom tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla, vinner den laga kraft. Bygglov kan därefter beviljas och genomförandet av planen påbörjas.

Miljöbedömning

Förslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt kommunens upprättade behovsbedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning med miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation, geoteknik

Planområdet är bebyggt med byggnad som under längre tid utgjorts av bostads- samt handelsändamål.

Planområdet lutar något från ca +8,5 m ö h i söder till drygt +5 m ö h i norr vid Sankta Gertruds väg.

Träd- och buskvegetation finns i mindre grad och är i huvudsak längs fastighetsgränserna. Vid Tillbergsgatan, utanför fastigheten på allmän platsmark, finns en lindallé. Allén hamnar utanför planområdet. Eventuellt behöver några lindar beskäras något, då grenar möjligen sträcker sig in på Rosenstenen 1. Lind är ett träd som är tåligt vad gäller beskärning. Alléträd är samtidigt biotopskyddade objekt. Vid beskärning av alléträd som kan skada träden krävs att dispens söks hos Länsstyrelsen. Även grävning nära alléträd kan innebära ett dispenskrav. Vid planens genomförande behöver klarläggas vilken påverkan eventuella åtgärder som beskärning, grävning etc. kan komma att få på alléträden. En dispens medges om det finns särskilda skäl. Exploatör är ansvarig för genomförandet/åtgärder på kvartersmark i samråd med kommunen.

Ingen klassad eller skyddad natur berörs. Ingen naturmiljö utpekad i naturvårdsplaner, naturvårdsprogram e dyl berörs.

Ingen nämnvärd påverkan sker därmed på naturmiljö utifrån ovan redovisning.

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta är det morän inom tomten. Detta gäller även för stora delar av omgivande område som är bebyggt. För ny byggnation behöver geoteknisk undersökning utföras innan byggande sker. Någon geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för detaljplanen, utan utreds i samband med bygglov. Det är exploatörens ansvar att genomföra en detaljerad geoteknisk undersökning.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

På området har tidigare bedrivits någon form av cykel- och mopedverkstad. Det finns inga dokumenterade föroreningar i marken inom området. Planområdet (Rosenstenen 1) har varit bebyggt med bostad sedan lång tid tillbaka.

Enligt Länsstyrelsens inventering är en tomt strax söder om planområdet potentiellt förorenad. Den tomten var tidigare plantskola/handelsträdgård och har efter handelsträdgårdens nedläggning planlagts (1978) och bebyggt med radhus mm. I gällande detaljplan påtalas ej om några eventuella föroreningar.

Då marken lutar från den tidigare handelsträdgården bör för säkerhets skull markprov göras för klarläggande av eventuell markförorening.

Om föroreningar upptäcks ska arbetet avbrytas och upptäckt av förorening anmälas till miljö- och byggnadskontoret.

För att ytterligare uppmärksamma frågan om eventuella föroreningar har planbestämmelse med villkor för startbesked införts på plankartan enligt; "Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts avseende markförorening, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p (se planbeskrivning)". Om föroreningar skulle påträffas ska föroreningsnivå KM, känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer uppnås.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) redovisas inte området som riskområde för högradonmark.

Inom området kan därför generellt bedömas att normal risk för markradon råder. På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske enligt Boverkets rekommendationer.

Radonskyddat byggande (normalriskområde) innebär att man behöver säkerställa en god cirkulation i kryppgrunden och att bottenplattan i grunden är tät. Radonskyddat byggande gäller så länge inte nya radonundersökningar utförs som ger en annan utgångspunkt.

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

Fastigheten Rosenstenen 1 ligger ca 45 meter från vattenförekomsten Yttre Gamlebyviken. Vattenförekomsten har otillfredsställande ekologisk status men god kemisk ytvattenstatus.

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. Ny byggnation, vilket innebär en mindre komplettering inom ett begränsat område, ansluts till det befintliga ledningsnätet. Samtidigt har bestämmelse införts angående mark som ska vara tillgänglig för infiltration, se nästa rubrik. Påverkan på statusen i Yttre Gamlebyviken torde vara försumbar.

Ett genomförande av planförslaget med en komplettering av byggrätten inom Rosenstenen 1 torde inte leda till att gällande miljökvalitetsnormer överskrids för vatten, buller eller luft.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns i Sankta Getruds väg samt Tillbergsgatan. Fastigheten Rosenstenen 1 är ansluten till det allmänna dagvattenledningsnätet. Inom bostadstomten bör dock dagvattnet fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, i möjligaste mån. Dagvatten från fastigheten får inte tillföras dagvattennätet i större flöde/mängd än i befintlig omfattning. För vissa ytor i planen har bestämmelse införts angående att mark ej får utgöra parkering, samt att markytan ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten. Ytan utgör ca 470 m², vilket motsvarar ca 37 % av tomtytan.

Enligt SGU:s websida har marken inom planområdet medelhög genomsläpplighet.

BEBYGGELSE

Nuvarande bebyggelse och markanvändning

Fastigheten Rosenstenen 1 utgörs av en hörntomt i sydöstra delen av stadsdelen Brevik där Tillbergsgatan och Sankta Gertruds väg möts.



Befintlig byggnad inom planområdet sett från korsningen Sankta Gertruds väg – Tillbergsgatan.

Fastigheten innefattar i dagsläget en byggnad som inrymmer fyra hyreslägenheter, en garagelokal samt parkeringar. Området ligger i direkt anslutning till bostadsbebyggelse.



Befintlig byggnad inom planområdet sett från Tillbergsgatan.

Rosenstenen 1 är ca 1263 m². Befintlig bostadsbyggnad har en byggnadsarea på ca 163 m² (BYA). Med byggnadsarea (BYA) avses den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar, taksprång, balkonger, burspråk, skärmtak etc, som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark.

Även enstaka uthus finns på tomten. Befintligt hus och uthus/altaners BYA utgör ca 17 % av tomten.

Omgivande bebyggelse är blandad. T ex är det i huvudsak flerbostadshus i 2 våningar längs Tillbergsgatan, medan det främst är friliggande enbostadshus i 2 våningar längs Sankta Gertruds väg. Vidare finns radhusbebyggelse i 2 våningar inom kvarteret Rosenstenen, strax söder om aktuell tomt.

Planerad bebyggelse och markanvändning

Yta med byggrätt för huvudbyggnader utgör ca 460 m² enligt nu upprättad detaljplan. Ytan för kompletterande bebyggelse för flerbostadshus (carportar, garage, uthus mm) är ca 150 m² (byggbar yta). Totalt innebär det att ca 48 % av tomten nu får bebyggas.

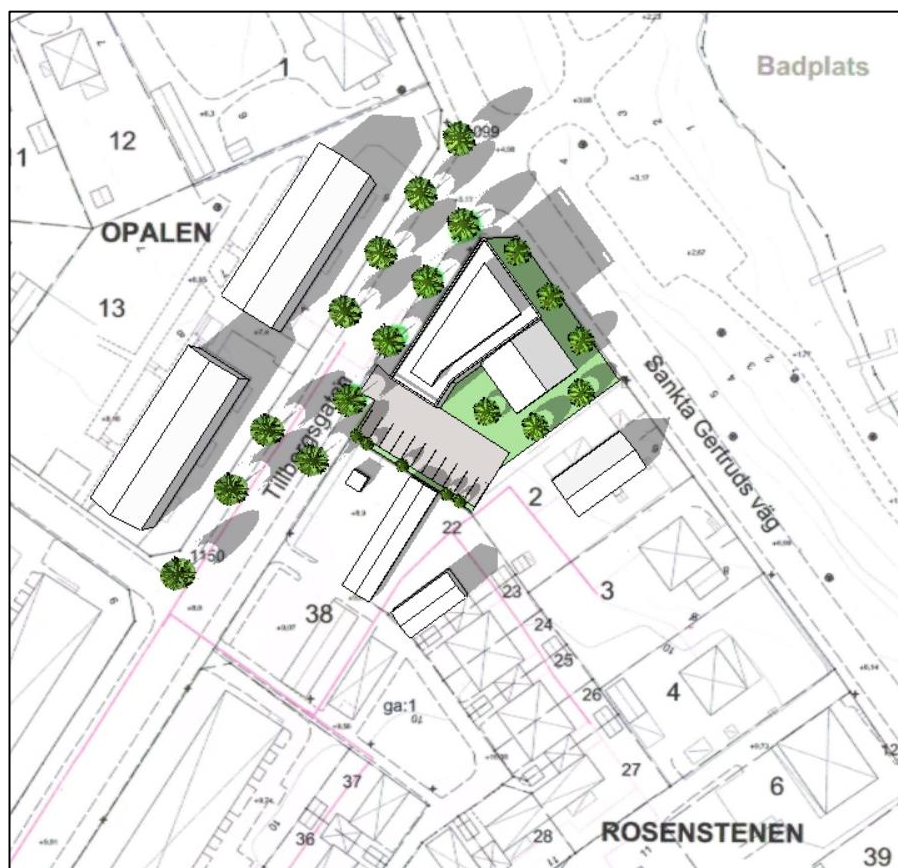
Större delen av övriga tomten har försetts med bestämmelse om att parkering ej får anordnas inom prickmark. Detta för att samla parkering på ett gemensamt anvisat ställe. Därmed skapas förutsättningar för samlade grönytor.

Nockhöjden 10 m medges för sydöstra delen av planområdet, vilket motsvarar ungefärlig nockhöjd på befintligt hus. Se mer avseende nockhöjd strax nedan.

I övrig del tillåts högre bostadsbyggnation med en nockhöjd om 16 m, vilket motsvarar ca 4 våningar samt takvåning. Planbestämmelse har införts angående hantering av våningar. Om det byggs mer än fyra våningar ska den översta takvåningen vara indragen. Bestämmelsen som införts i planen lyder; *f, Våning utöver en fjärde våning skall vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv.* Det innebär även att terrassen som kan skapas på takvåningen inte får ha tak eller inglasningar.

Kompletterande bebyggelse för flerbostadshus får uppföras med en nockhöjd av 4,5 m.

Nockhöjd: Det finns ingen definition av nockhöjd i plan- och byggförordningen eller i någon annan författning. För att tydliggöra i denna plan vad kommunen här avser med begreppet nockhöjd innebär det en horisontell skärning mellan två från varandra lutande takfall. Det innebär att ett platt tak eller ett pulpettak inte har någon nock och då inte heller någon nockhöjd. Därmed förutsätts via planbestämmelsen om nockhöjd att byggnad utföres utifrån här redovisade begreppet nockhöjd med två från varandra lutande takfall. Nockhöjden beräknas från medelnivån utmed husfasad mot Sankta Gertruds väg.



Exempel på utformning.

För den befintliga byggnadens utformning närmast Rosenstenen 2 har införts bestämmelse om minsta takvinkel på 22 grader. 22 grader motsvarar dagens taklutning.

Huvudbyggnad skall placeras med minst 2 meters avstånd mot Tillbergsgatan samt i befintligt husliv mot Sankta Gertruds väg och mot Rosenstenen 2. Kompletterande bebyggelse för flerbostadshus placeras med minst 1 meters avstånd från fastighetsgräns där korsprickad mark har införts. Förutom mot Tillbergsgatan där ett avstånd om minst två meter gäller.

För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras med motsvarande placering och omfattning.



Exempel på utformning. Volymkiss. Vy från sydost.



Exempel på utformning. Volymkiss. Vy från öster.

Offentlig och kommersiell service

Breviksskolan – en skola från förskola upp till årskurs 6 - ligger på ca 150 m avstånd från aktuell fastighet. Diverse omsorg (servicehus, vårdcentral mm)

finns ca 500 m väster om planområdet. Offentlig samt kommersiell service i övrigt finns bl a i tätortens centrala delar, på ca 1 km avstånd.

TILLGÄNGLIGHET

Planerad bostadstomt ligger invid lokalgator. Busshållplats finns inom ca 175 meters avstånd. Gång- och cykelväg finns i anslutning till fastigheten.

Tomten lutar från ca 8,5 m ö h i söder till drygt 5 m ö h i norr, vilket innebär varierade förhållanden ur tillgänglighetssynpunkt. Tomten nås från gatumark från såväl högre mark som lägre. Entréer och annan anläggning ska säkerställas utifrån gällande regler för tillgänglighet samt Västerviks Kommuns Policy för funktionshinderfrågor.

FRIYTOR

Rekreation och utemiljö

Tomten är belägen i anslutning till havet (Yttre Gamlebyviken). Gång- och cykelväg, grönytor mm längs strandremsan erbjuder möjligheter, utöver tomtmark, till rekreation.

Strandskydd

Föreslagen bostadstomt ligger ca 45 m från vattenlinjen. Strandskyddet är upphävt sedan tidigare för aktuell planlagd tomt. Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet måste således omprövas i planprocessen. Se motivering till upphävande av strandskydd under "Administrativa frågor".

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Aktuell tomt ligger i korsningen mellan Sankta Gertruds väg och Tillbergsgatan. Inga förändringar avses ske på angränsande gator.

En komplettering av bostadslägenheter som föreslås inom berörd tomt innebär endast en mindre ökning av trafik.

Parkering

Parkering avses lösas inom kvartersmark inom område avsett för kompletterande bebyggelse för flerbostadshus samt i del av byggrätt för huvudbyggnad. Här finns möjlighet att även bygga carport eller garage utöver traditionell öppen markparkering. Yta för parkering rymmer 14 platser.

Västerviks kommun har tagit fram och beslutat om en ny parkeringsstrategi med angivna parkeringsnormer för bil och cykel. Normerna är anpassade efter

områdets läge i staden, aktuellt ändamål m.m. De parkeringsnormer som gäller för Rosenstenen 1 redovisas i tabellerna nedan:

Bil – bostäder i flerbostadshus övriga områden

Antal rum i lägenhet	Antal parkeringsplatser
1	0,45
2	0,55
3	0,70
4	0,80
5 eller fler	0,85
Besöksparkering	0,1 platser per lägenhet

Cykel – bostäder i flerbostadshus övriga områden

Antal rum i lägenhet	Cykelparkeringsplatser
1-2	2-3
Övriga	1 plats per rum
Besöksparkering	0,1 platser/lägenhet

Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 175 m sydväst om planområdet, vid Breviksskolan. Till centrala Västervik är det ca 1 km. Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras i samband med planen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen som finns strax öster om fastigheten, längs strandremsan, leder bl a mot centrala delarna av Västervik.

Gångbanor leder längs såväl Sankta Gertruds väg som Tillbergsgatan, inom allmän platsmark utanför fastigheten. Ingen förändring avses ske för dessa.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten Rosenstenen 1 ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Fastigheten är ansluten till det allmänna VA-nätet.

Befintliga allmänna VA-ledningar ligger utanför aktuell bostadstomt. Ledningarna leder såväl längs Sankta Gertruds väg som Tillbergsgatan.

Se även under rubriken "Dagvatten" ovan angående dagvattenledningsnät mm.

El, tele, fiber

Allmänna fjärrvärmeledningar leder längs Tillbergsgatan, utanför tomten. Rosenstenen 1 är ansluten till det allmänna fjärrvärmenätet.

Upprättad primärkarta anger inga ledningsrätter för t ex el-, tele-, eller optoledningar. Inga synpunkter har inkommit från ledningsdragande verk under

planprocessen angående eventuella befintliga el-, tele- samt opto-ledningar i området.

En transformator finns strax söder om planområdet, inom fastigheten Rosenstenen 38. För att klara gällande starkströmsföreskrifter behövs 5 m mellan transformatorstation och byggnad. Transformatorn ligger drygt 4 m från fastighetsgränsen till Rosenstenen 1. Då kompletterande bebyggelse för flerbostadshus inom aktuellt planområde (Rosenstenen 1) tillåts 1 meter från fastighetsgräns innebär det att minst 5 m kommer att hållas mellan transformatorstation på Rosenstenen 38 och byggbar mark på aktuell tomt (Rosenstenen 1).

Avfall

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige".

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.

INVERKAN PÅ MILJÖN

RISKER OCH STÖRNINGAR

Buller, vägtrafik

Allmänt

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

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

ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

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

De riktvärden som gäller från 1 juli är enligt nedanstående:

Buller från vägar bör inte överskrida;

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

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

Om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

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

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

Noterbart: Vid **ombyggnation** gäller istället följande:

Vid en ombyggnad eller ändrad användning av en byggnad gäller att minst *ett bostadsrum* i en bostad ska vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. (Regeringskansliet, SFS 2015:216)

Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning har utförts under planprocessen (*Trafikbullerutredning: Rosenstenen 1, Västerviks kommun, 2018-01-25, ÅF*).

Beräkningarna har gjorts översiktligt där hänsyn tagits till befintlig bebyggelse och framtida prognosticerad trafikföring.

Bullerutredningen visar på att det finns goda möjligheter att bygga bostäder på fastighet Rosenstenen 1 och samtidigt klara bullerkrav enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 inklusive förordningsförändringar enligt SFS 2017:359.

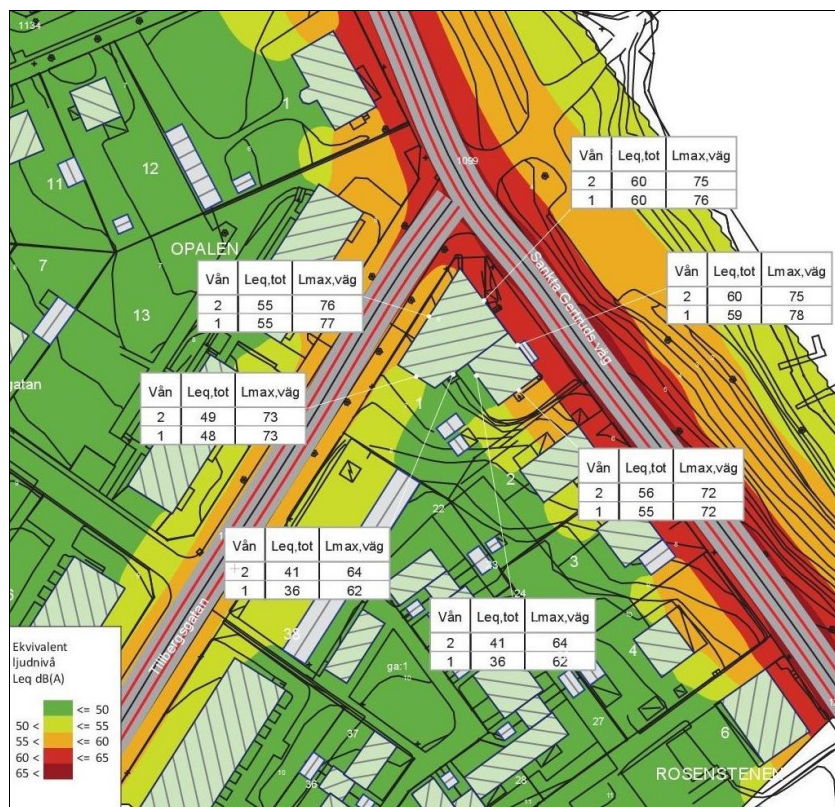
Trafikmätning utfördes under en kort tidsperiod från 2017-11-24 till 2017-12-07 på Sankta Gertruds väg. Trafikmängden uppgick till 1921 fordonsrörelser per dygn (ÅDT). Vidare finns en kommunal trafikmodell framtagen som visar på 3600 ÅDT, vilket kan motsvara en sommartopp.

I trafikbullerutredningen har medelvärdet av trafikmätningen år 2017 och den kommunala trafikmodellen använts, vilket ger medelvärdet ca 2800 ÅDT. Därefter har uppräknings skett från år 2017 till att motsvara trafikmängd år 2040.

Sammantaget har trafikmängden 3200 ÅDT (varav tung trafik ca 1 %) använts vid bullerberäkningar för Sankta Gertruds väg. Hastighetsbegränsningen 50 km/h har använts i beräkningen.

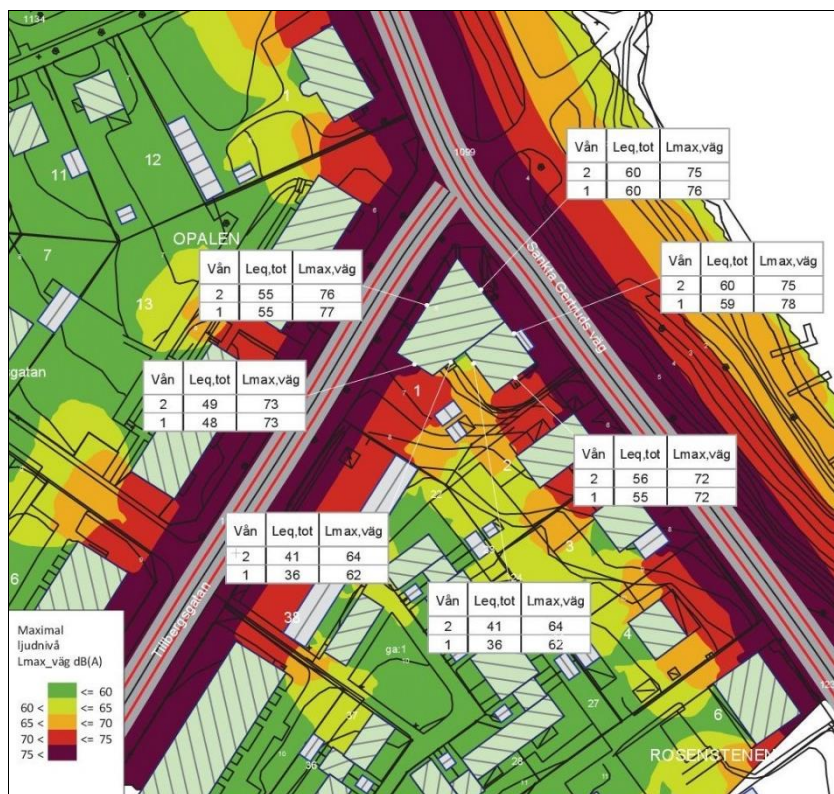
Ingen trafikmätning finns att tillgå på Tillbergsgatan. Här har trafikmängden bedömts och uppräknats till år 2040. Uppskattningen är ca 600 ÅDT (varav 5 % tung trafik). Hastighetsbegränsningen 30 km/h har använts i beräkningen.

Ekvivalent nivå, fasad: Enligt bullerutredningen överstiger inte ljudnivån inom planområdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå (för samtliga våningsplan). Krav enligt SFS 2015:216 (inklusive förordningsförändring enligt SFS2017:359) om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad för nya bostäder klaras för hela planområdet Rosenstene 1. Se nedan bild.



Utsnitt ur utförd trafikbullerutredning, ekvivalent ljudnivå.

Ekvivalent samt maximal nivå, uteplats: Enligt bullerutredningen begränsas fasadnära uteplatser av kravet om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå. Se nedan bild.



Utsnitt ur utförd trafikbullerutredning, maximal ljudnivå.

Utredningen anger att uteplatser kan tillåtas (utan bullerskyddsåtgärder) på södra sidan av byggnaderna, in mot innergården. Uteplatser bör undvikas i norrläge mot Sankta Gertruds väg och även vid den västra fasaden mot Tillbergsgatan, pga maximala ljudnivån vid fasad överskrider 70 dBA.

Om uteplats utförs med bullerskydd (t.ex. bakom lokal bullerskärm) ges större frihet att placera uteplatser även i väst- och norrläge. Detta behöver i så fall detaljstuderas av akustiker i den fortsatta projekteringen.

Slutsats – med hänsyn till utförd trafikbullerutredning

Den ekvivalenta nivån, riktvärde 60 dBA, klaras vid fasad mot såväl Sankta Gertruds väg som mot Tillbergsgatan.

Ekvivalent samt maximal nivå vid uteplats överskrider mot norr och väster (längs Sankta Gertruds väg respektive Tillbergsgatan).

Uteplatser bör gå att lösa med skärm, delvis inglasning av uteplats eller ytterligare en balkong som är skyddad för varje lägenhet. Att helt glasa in balkongen/uteplatsen för att begränsa bullret är inte en metod som bör accepteras. Man kan i enskilda fall tillåta att upp till hälften eller tre fjärdedelar av balkongen eller uteplatsen kan glansas in för att begränsa bullret (Boverket).

Annan åtgärd vad gäller uteplats är att anordna alternativ uteplats (privat eller gemensam) där riktvärdet klaras.

I bygglovsskede bör utformning, placering mm av uteplatser studeras.

Planbestämmelse på plankartan har införts under rubriken "Störningsskydd" enligt följande;

Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och förordning om ändring av förordningen (2017:359).

De riktvärden för buller som gäller enligt nämnda förordning redovisas i inledningen under denna rubrik - *Buller, vägtrafik/Allmänt*.

Byggande skall ske med ovan som förutsättning. Utifrån ovan bedöms planområdet inte beröras av bullernivåer på ett oacceptabelt sätt.

Verksamheter

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t ex tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet. Inga gator i närheten är rekommenderade farligt godsleder.

Stadsbilden

En viss påverkan på stadsbilden kommer att ske om förändring av befintligt hus, eller komplettering med byggnadsvolym inom tomten, sker. Detta då bebyggelse tillåts som är något högre än nuvarande samt omgivande bebyggelse, samt genom att tomten får utnyttjas ytterligare för byggnation.

Samtidigt torde omgivande bebyggelse få måttliga störningar i utsikt mm med en något högre bebyggelse jämfört med idag. Bedömningen är utifrån följande;

För flerbostadshuset på Tillbergsgatan är utsikten begränsad över aktuell tomt mot vattnet på den dubbla lindallén längs gatan (i synnerhet under sommarhalvåret med trädens bladverk).

Radhusen inom Kv. Rosenstenen i syd/sydost är förlagda något förskjutna gentemot aktuell tomt, där husens utsikt i huvudsak är riktade något åt ost/sydost om aktuell tomt. Vyer mot vattnet torde därmed inte påtagligt påverkas.

Intilliggande Rosenstenen 2, enbostadshus i ost/sydost, torde inte nämnvärt påverkas då detta hus får ungefär samma utsiktsmöjligheter mot vattnet som idag. Ingen ny bebyggelse tillkommer mellan huset och vattnet. Varken ljusinsläpp eller insyn torde påverkas oskäligt till följd av planförslaget.

Påverkan på stadsbilden bedöms som helhet bli måttlig i jämförelse med rådande förhållanden.

Översvämningsrisk

Aktuell tomt ligger havsnära. Marken inom planområdet ligger på som lägst drygt +5 m över havet.

Länsstyrelsen rekommenderar generellt en lägsta grundläggningsnivå på +2,7 meter över dagens havsnivå (nollplanet) med anledning av framtida havsnivåhöjningar.

För aktuellt planområde gäller att befintligt bostadshus är försett med källare. Golvnivån i källaren torde vara på ca +3,5 m ö h. Denna nivå torde därmed klara översvämningsrisker utifrån ovan nämnda rekommendationer.

ÖVRIGT

Ingen påverkan bedöms ske på riksintressen, ej heller på natur- eller kulturmiljöer, se tidigare rubriker i planbeskrivningen.

Se även tidigare rubriker angående ställningstagande kring radon, förorenad mark, avstånd till transformator (starkströmsföreskrifter), vatten/dagvatten etc.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

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. Avsikten med beskrivningen av planens genomförande är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen, den har dock ingen självständig rättsverkan.

Planförfarande och tidplan

Planprocessen handläggs med ett standardförfarande enligt Plan- och Bygglagen (2010:900), där ett samråd ägde rum under våren 2018. Efter inkomna synpunkter och revideringar redovisas planen i form av granskning innan beslut om antagande i kommunen. Målsättningen är att planen kommer att antas i slutet av 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

I nu upprättad detaljplan ingår ingen allmän platsmark.

Exploatör/fastighetsägare är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken/tomten.

Förutsättningarna för eventuell ny anslutning mellan kvartersmark och lokalgata bör överenskommas mellan kommunen och fastighetsägare.

Avtal m.m.

Eventuellt behöver några lindar beskäras något, då grenar möjligen sträcker sig in på Rosenstenen 1. Alléträd är biotopskyddade objekt, vilket innebär att dispens måste sökas hos Länsstyrelsen vid eventuella åtgärder som kan påverka alléträd. En dispens medges om det finns särskilda skäl. Exploatör är ansvarig för genomförandet/åtgärder på kvartersmark i samråd med kommunen. Kontakt behöver tas med kommunen vid ett genomförande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut, ledningsrätt

Planområdet omfattas av fastigheten Rosenstenen 1, vilken är privatägd. I gällande detaljplan utgörs berörd mark av kvartersmark för bostads- samt handelsändamål.

Fastigheten Rosenstenen 1 planläggs i nu upprättad detaljplan som kvartersmark för bostadsändamål.

Rosenstenen 1 bedöms i nuläget ej bli föremål för fastighetsbildningsåtgärder vid ett genomförande av planen. Eventuell fastighetsbildning mm begärs hos lantmäterimyndighet av fastighetsägare till Rosenstenen 1.

Upprättad primärkarta anger inga servitut eller ledningsrätter genom planområdet. Bedömningen är därför att inga servitut/ledningsrätter påverkas.

Gemensamhetsanläggning

Ingen gemensamhetsanläggning finns inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning torde ej behöva bildas om Rosenstenen 1 förblir en och samma fastighet. Om fastighetsbildningsåtgärder ändå sker kan del av kvartersmark bli aktuell som gemensamhetsanläggning, t ex gemensam yta för kompletterande bebyggelse för flerbostadshus (t ex garage). Andelsägare i gemensamhetsanläggning på kvartersmark torde då vara de blivande bostadsfastigheterna inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Fastigheten Rosenstenen ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Fastigheten är ansluten till det allmänna VA-nätet, liksom till dagvattenledningsnätet. Inom bostadstomten bör dock dagvattnet fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, i möjligaste mån. Dagvatten från fastigheten får inte tillföras dagvattennätet i större flöde/mängd än i befintlig omfattning. Delar av tomten har försetts med prickmark och bestämmelse om att parkering ej får anordnas samt att marken ska vara tillgänglig för infiltration.

Befintliga allmänna VA-ledningar ligger utanför aktuell bostadstomt. Ledningarna leder såväl längs Sankta Gertruds väg som Tillbergsgatan. Anslutningspunkter för dricks- samt dagvattenledningar är mot Sankta Gertruds väg och för spillvattenledning mot korsningen Sankta Gertruds väg/Tillbergsgatan.

Allmänna fjärrvärmeledningar leder längs Tillbergsgatan, utanför tomten. Rosenstenen 1 är ansluten till det allmänna fjärrvärmenätet. Befintlig anslutningspunkt för fjärrvärme är från Tillbergsgatan. Vid eventuell nybyggnation utmed Tillbergsgatan mm beaktas servisledning på tomten.

Upprättad primärkarta anger inga ledningsrätter för t ex el-, tele-, eller optoledningar. Inga synpunkter har inkommit från ledningsdragande verk under planprocessen angående eventuella befintliga el-, tele- samt opto-ledningar i området.

En transformator finns strax söder om planområdet, inom fastigheten Rosenstenen 38. För att klara gällande starkströmsföreskrifter behövs 5 m mellan transformatorstation och byggnad. Transformatorn ligger drygt 4 m från fastighetsgränsen till Rosenstenen 1. Då kompletterande bebyggelse för flerbostadshus inom aktuellt planområde (Rosenstenen 1) tillåts 1 meter från fastighetsgräns innebär det att minst 5 m kommer att hållas mellan transformatorstation på Rosenstenen 38 och byggbar mark på aktuell tomt (Rosenstenen 1).

Buller

Planbestämmelse på plankartan har införts under rubriken "Störningsskydd" enligt följande; *Vid byggande av bostäder inom planområdet gäller "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" och förordning om ändring av förordningen (2017:359).* Se vidare i planbeskrivningen under rubriken "Störningar/Buller, vägtrafik" angående redovisning av åtgärder mm.

Arkeologi

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

Geoteknik, förorenad mark, radon

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta är det morän inom tomten. Detta gäller även för stora delar av omgivande område som är bebyggt. Någon geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för detaljplanen, utan utreds i samband med bygglov.

Enligt Länsstyrelsens inventering är tomt strax söder om planområdet potentiellt förorenad. För att uppmärksamma frågan om eventuella föroreningar har planbestämmelse med villkor för startbesked införts på plankartan enligt; "Startbesked får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts avseende markförorening, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p (se planbeskrivning)". Om föroreningar skulle påträffas ska föroreningsnivå KM, känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer uppnås. Om föroreningar upptäcks i samband med geoteknisk undersökning och markarbeten ska arbetet avbrytas och upptäckt av förorening anmälas till miljö- och byggnadskontoret.

Inom området bedöms att normal risk för markradon råder. På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmarken för bostäder enligt tabell under rubrik "Gator och trafik" underrubrik "Parkering".

Byggnader m.m.

I området finns ett fåtal befintliga byggnader placerade i lägen och som inte motsvarar planens bestämmelser, på prickmark etc. För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning.

Tekniska utredningar

Trafikbulerutredning har utförts under planprocessen. Se kapitel ovan.

Fastighetsägaren/Exploatören ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnadsavtal regleras mellan kommunen och fastighetsägare till Rosenstenen 1.

Fastighetsägaren/exploatör bekostar eventuella utredningar för planens genomförande.

Fastighetsägaren/exploatör bekostar eventuell fastighetsbildning.

Eventuella anslutningar till VA-nätet bekostats av fastighetsägaren/exploatör. Kostnader regleras och kommer tas ut enligt gällande VA-taxa.

Eventuella anslutningar till telenät/bredband och elnätanslutning bekostas av fastighetsägare/exploatör.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Rosenstenen 1 ligger i anslutning till vattnet/havet. Planområdet är sedan 1978 planlagt för bostäder samt handel (även föregående detaljplan från 1958 var planlagd för bostäder och handel). Strandskydd gäller därmed ej idag inom fastigheten.

Strandskyddslagen som trädde i kraft 1 augusti 2009 innebär att strandskyddsfrågan skall prövas varje gång en ny plan i strandskyddslagen skall ersätta en tidigare gällande plan – även om den tidigare planen inneburit att strandskyddet upphävts. Planområdet omfattas därmed av strandskydd enligt Miljöbalkens bestämmelser, då detta skydd återinträder i samband med ny planläggning.

Strandskyddets två syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

För att det ska vara möjligt att uppföra nya byggnader m.m. inom strandskyddat område krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och att strandskyddets syften inte påverkas negativt.

Upphävandet motiveras med följande skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Området är genom en väg väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Planområdet/Fastigheten har redan tagits i anspråk av bostads-/handelsändamål under flera årtionden. Möjlighet till byggnation inom tomten har därmed funnits sedan lång tid tillbaka. Berörd fastighet är därmed ej tillgänglig för allmänheten, eller betydande för växt- och djurlivet.

Mellan fastigheten och strandlinjen finns en avskärande väg (Sankta Gertruds väg), parkeringsplats samt en strandremsa med natur som är allmänt tillgänglig.

Planområdet hamnar i sin helhet inom strandskyddszon. Ett upphävande av strandskyddet avses göras i samband med nu upprättad plan. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet i samband med planens antagande.

Kommunen anser att ovanstående skäl är tillräckliga för att upphäva strandskyddet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunen med dess tjänstemän har genomfört planarbetet med hjälp av ÅF Infrastructure, Johannes Nilsson samt Planteamet i Norrköping AB, Bengt Gustavsson.



Kommunstyrelsens förvaltning
Fanny Hansson, Planarkitekt