



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.berg@vastervik.se

Kommunstyrelsens förvaltning

Enheten för samhällsbyggnad

Upprättad 2020-05-05

Revidering: 2020-06-29

ANTAGANDE: KS 2020-09-22

LAGA KRAFT: 2020-10-16

DETALJPLAN NR: C353

DNR: 2020/189-214

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER



Ändring av detaljplan fastställd som ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLANEN FÖR DEL AV ÖRBÄCKENOMRÅDET I VÄSTERVIK

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta och Planbeskrivning, 1969-05-09
- Tillägg/ändring av planbeskrivning och planbestämmelser (2020-05-05)

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Granskningsutlåtande, 2020-09-04
- Fastighetsförteckning, 2020-05-08
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2020-05-05

**Handlingarna läses tillsammans med planhandlingarna
för gällande detaljplan Dnr: 08-VVK- 340**

Plankarta, laga kraft 1969-05-09

Planbestämmelser, laga kraft 1969-05-09

Planbeskrivning, laga kraft 1969-05-09

TILLÄGG/ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSERNA

Om en detaljplan behöver kompletteras eller ändras men huvudsyftet fortfarande är detsamma går det att tillämpa "ändring av detaljplan". Bestämmelser kan då läggas till, ändras och tas bort. De ursprungliga planhandlingarna gäller fortfarande och ska läsas tillsammans med tillkommande ändringar.

Underliggande ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Örbäckenområdet i Västervik, gäller jämsides denna ändring.

Nedan redovisas bestämmelser som stryks och bestämmelser som läggs till samt ett ställningstagande över hur kommunen resonerat kring ändringen.



Bestämmelse som utgår ur planhandlingar.



Begränsning av markens utnyttande

§ 2.

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas.
Mon. 1. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Ny bestämmelse:

- Marken får inte förses med byggnad

Ställningstagande: Prickmarkens syfte är att styra vart en bebyggelse inte får ligga. Vidare är syftet med bestämmelsen att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns samt mot lokalgata för en ökad trafiksäkerhet.

Bestämmelser för utnyttjandegrad

§ 4.

Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader på tomt.

Mon. 1. Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

Mon. 2. På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.

Ny bestämmelse:

- Största byggnadsarea är 35 procent dock max 250 m² av fastighetsarean.

Ställningstagande: Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. Byggnadsarea är lämplig att använda för småskalig bebyggelse med en- och tvåbostadshus då det är viktigt att reglera upplevelsen av täthet i området.

I dagsläget får max 20 % av fastigheten bebyggas. Inom planområdet finns fastighetstorlekar från ca 450 m² upp till 1000 m².

För att få till en ökad byggrätt sätts en byggnadsarea om 35 % av fastighetsarean, dock om max 250 kvadratmeter för att inte få en för stor byggrätt på de största tomtarna vilket skulle förändra karaktären på området drastiskt.



TILLÄGG/ÄNDRING AV PLANBESKRIVNING

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen är att möjliggöra en bostadsbyggnation som är anpassad till dagens behov och efterfrågan. För att göra detaljplanen mer användbar och funktionell justeras och tas planbestämmelser bort. Ändringarna innebär att en utökad byggrätt medges för markanvändningen B, bostäder.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig stadsplan beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna.

Enheten för samhällsbyggnad har gjort bedömningen att ändringen är förenlig med gällande stadsplans syfte. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas.

Underliggande ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Örbäckenområdet i Västervik, gäller jämsides med denna ändring.

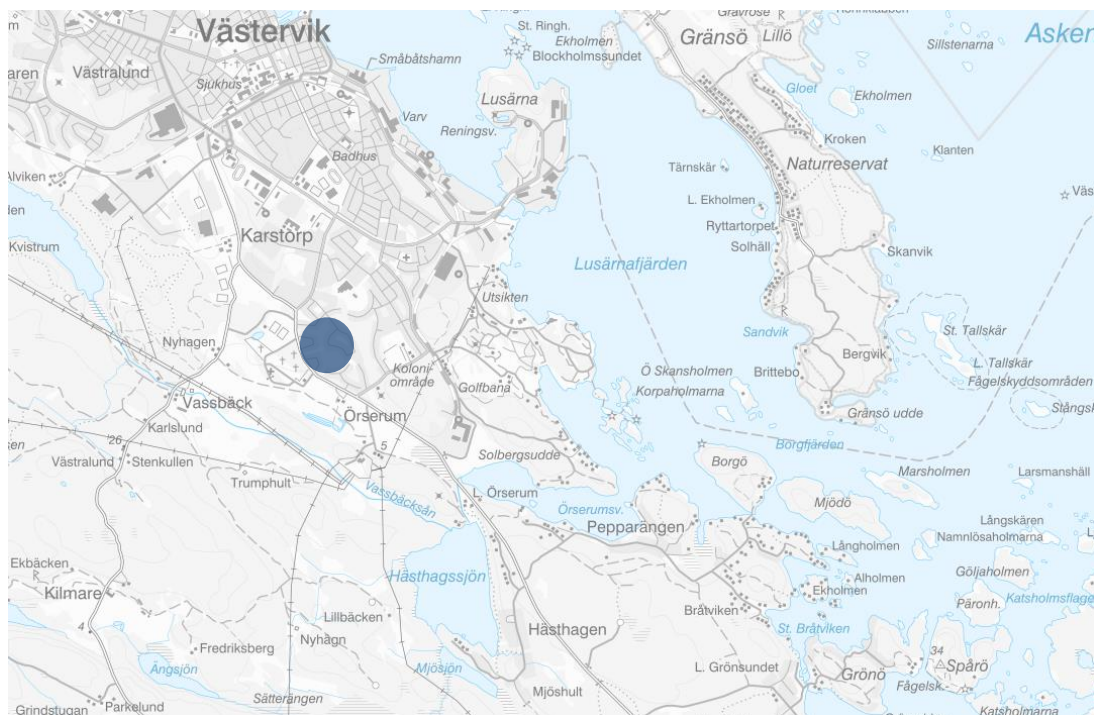
PLANDATA

Areal

Planområdet omfattar knappt 21,5 ha.

Lägesbestämning

Planområdet ligger i sydvästra delen av Västervik. Till största del består planområdet av bostäder i form av villor eller radhus/parhus. I närområdet finns service för barnomsorg, matvarubutik och idrottsanläggningar.



Planområdets läge i Västervik tätort.



Kvartersstruktur inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

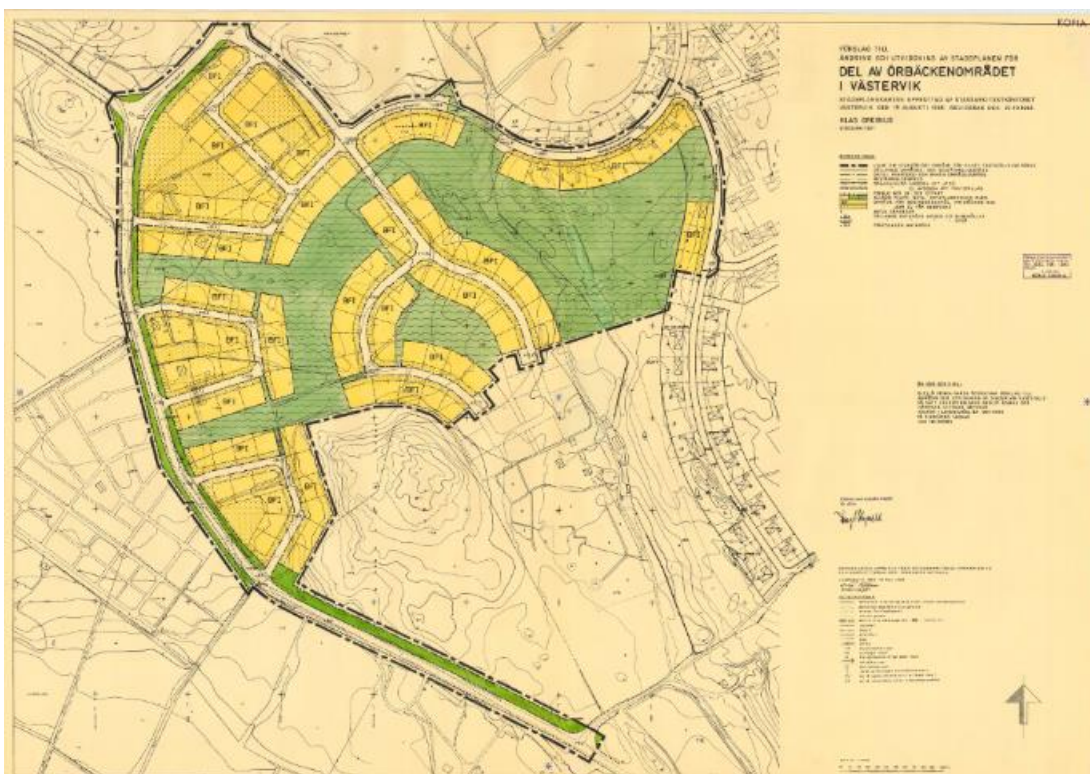
Gällande Stadsplan

Enligt förslaget i generalplanen för Västervik upprättad 1950–54 skall rubricerat område användas till bostadsområde med en- och tvåfamiljshus. Enligt bostadsbyggnadsprogrammet som upprättades av fastighetskontoret skulle området byggas ut med 25 bostäder under en fyraårsperiod med början 1970.

I ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Örbäckenområdet i Västervik från 1969 planlades området för fristående bostäder i högst en våning (BF1) med en höjd av 4,4

meter. Fastigheten får bebyggas med högst en femtedel vilket motsvarar 20 % av fastighetsarean.

I planbeskrivningen beskrivs att avsikten med utformningen av området är att genomföra en "hög grad av trafikseparering genom att till varje tomt ge två kommunikationsleder, den ena billedes genom angränsningsgator som mynnar ut på matarleder och den andra gåledes via lekplatser och sekundära gångstråk" (grönytorna mellan bebyggelsen). Denna planeringsfilosofi med stora grönytor och relativt ytkrävande gemensamhetsytor, fick till följd att tomtstorleken blev mindre och avsikten var att grönytorna skulle användas som en del av den egna trädgården.



Stadsplan för Örbäckenområdet.

Riksintressen

Inga riksintressen bedöms påverkas av en ändring av stadsplanen.

Strandskydd

Inte aktuellt i denna plan.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2020-05-04 § 181 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ändra befintlig byggnadsplan.

Miljö- och byggnadsnämnden (DNR: BYGG 2013-000106) påtalar behovet av en aktuell detaljplan för enheten för samhällsbyggnad i samband med bygglov som ges med en



överyta om 40%. Detaljplanen anses vara föråldrad med bestämmelser som inte motsvarar verkligheten.

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att ändringen inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Markanvändning

Området är idag exploaterat med bostadsbebyggelse. Ingen ny eller ändrad markanvändning föreslås, endast ändring av egenskaper. Inga nya tomter tillskapas i samband med ändring av byggnadsplanen. Befintliga tomter är i anspråkstagna och den utökade byggrätten bedöms vara av så begränsad omfattning att ändringen av stadsplanen inte bedöms påverka området negativt.

Förenlighet med planens syfte

Inga nya markområden föreslås tas i anspråk genom föreslagen ändring. Stadsplanens ursprungliga syfte var att skapa förutsättningar för bostadsändamål. En ändring av och tillägg till stadsplanen går i linje med dess intentioner.

Justering av byggrätt

Konsekvenserna av att byggrätten justeras blir att förutsättningarna för att bebygga fastigheterna förbättras. Ett ökat bostadsutnyttjande på marken bedöms ske i liten utsträckning sett till området som helhet, men för ett fåtal bostäder kommer ändringen innebära en stor frihet och möjlighet att disponera dennes fastighet. Justeringen ska ses som en justering av byggrätten för att göra fastigheterna mer byggbara, inte en utökning av byggrätten för att tillskapa fler bostäder.

Endast en fastighet, Ollonborren 7, får mindre byggrätt än i dagsläget. 250 kvadratmeter jämfört med 275 kvadratmeter.

Prickad mark

I gällande stadsplan är det inte möjligt att uppföra någon form av byggnation inom prickad mark. Syftet med bestämmelsen är således inte att styra om exempelvis murar får uppföras utan syftar till att begränsa var en bostadsbebyggelse kan placeras.



TILLÄGG/ÄNDRING AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan och bygglagen kap. 5 (SFS PBL 2010:900). Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där framförda synpunkter redovisas och kommenteras.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidsplan:

Samråd	2020-06-02 till 2020-06-28
Granskning	2020-07-03 till 2020-09-31
Antagande	Q3 2020
Laga kraft	Q4 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden har gått ut. Genomförandetiden för ändring av detaljplan är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen förändring av huvudmannaskap sker.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder är aktuella.

Rättigheter

Inga befintliga servitut eller andra rättigheter berörs av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

VA

Området ingår i kommunala verksamhetsområdet för VA. Inga nya Va-anläggningar bedöms aktuellt till följd av planändringen.

El, fiber, värme

Området ingår i Västerviks kraft AB:s koncessionsområde. Inga nya serviser bedöms aktuellt till följd av planändringen.

Avfall

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Inga nya kunder bedöms aktuellt till följd av planändringen.



EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Västerviks kommun tar ut en planavgift för att täcka kostnader som har uppstått i samband med planläggning av detaljplanen. Planavgiften ska tas ut enligt planfaktor 2 vid bygglovshantering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats i samarbete med övriga tjänstepersoner på Samhällsbyggnadsenheten, Västerviks kommun.

Marcus Åberg
Planarkitekt
Kommunstyrelsens förvaltning