



**PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**  
**DETALJPLAN FÖR Västervik 3:113 och Jättegrytan 1-4**  
**(Gåserum), Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**

HANDLINGAR.....	4
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner .....	4
Planprocessen .....	5
PLANBESKRIVNING .....	7
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE .....	7
PLANFÖRSLAG .....	8
Områdesbeskrivning .....	8
Areal.....	8
Markägoförhållanden .....	8
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning .....	9
Plankarta och bestämmelser .....	15
Planens FÖRUTSÄTTNINGAR .....	22
Tidigare ställningstaganden .....	22
Intressen .....	24
Nuvarande markanvändning .....	28
Natur, vegetation.....	28
Offentlig och kommersiell service .....	31
Gator och trafik.....	32
Mark, vegetation, Geoteknik .....	32
Hälsa och säkerhet.....	34
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	37
PLANENS KONSEKVENSER .....	47
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	47
Genomförandepåverkan.....	48
Ställningstagande.....	49
Miljökonsekvensbeskrivning.....	49
Sociala konsekvenser .....	51
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	54
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	54
Planförfarande .....	54
Tidplan .....	54
Genomförandetid .....	54
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	54

Avtal m.m.....	55
Markreservat .....	55
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....</b>	<b>56</b>
Fastighetsägande .....	56
Fastighetsbildning.....	56
Servitut.....	57
Ledningsrätt .....	57
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	57
<b>TEKNISKA FRÅGOR .....</b>	<b>59</b>
Teknisk försörjning.....	59
Allmänna platser .....	59
Gator, parkering.....	59
Brandskydd .....	60
Radon.....	60
Tekniska utredningar .....	60
<b>EKONOMISKA FRÅGOR.....</b>	<b>60</b>
Plankostnadsavtal .....	61
Anslutningsavgifter .....	61
Utredningar.....	62
Byggnation och rivning .....	62
Markföroreningar .....	62
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEpersoner .....</b>	<b>62</b>

## HANDLINGAR

---

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2024-10-29
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), 2024-10-29
- Samrådsredogörelse, 2024-10-29

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-10-29
- Fastighetsförteckning, 2024-10-21 (Publiceras ej)

Bilagor

- Skyfall och Dagvattenutredning, 2023-01-27 (GH)
- Geoteknisk undersökning, 2023-01-27
- Markteknisk undersökningsrapport, 2023-01-27
- VA-utredning, 2023-02-10
- Naturvärdesinventering, 2020-02-14, kompletterad 2023-12-18
- Artinventering, 2024-09-10
- Artskyddsutredning, 2024-10-16
- Arkeologisk utredning, 2020-01.
- Bullerutredning, 2024-09-27
- Förprojektering (VA, dagvatten, skyfall och gator), 2024-07-12

### Detaljplan

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör en plan- och genomförandebeskrivning med en eventuell illustrationskarta, som finns för att underlätta förståelsen av planförslagets 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 har bedömt att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

### Kontaktpersoner

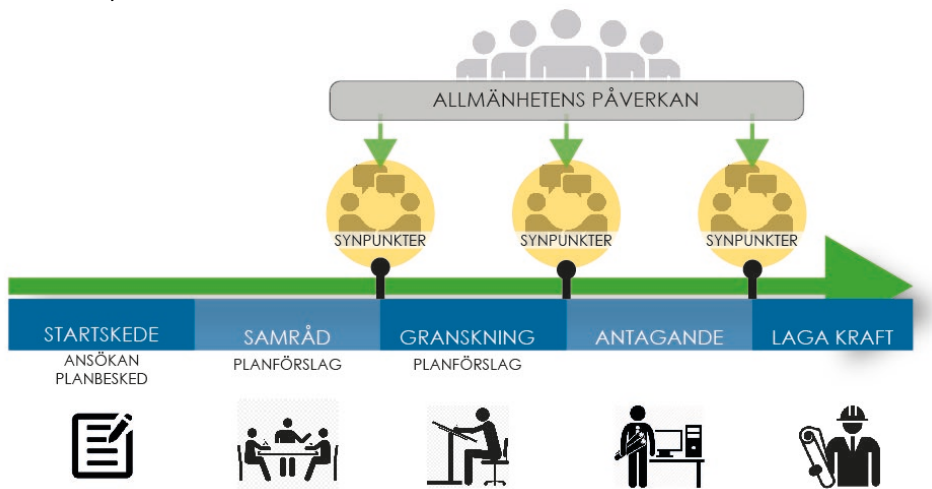
Johan Delvert

Planarkitekt

E-post: [johan.delvert@vastervik.se](mailto: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 2023-06-09 och 2023-06-30. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, kungörelse på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Inkomna synpunkter berörde främst:

- Naturvärden
- Kulturvärden
- Dagvatten
- Buller
- Trafik
- Ljus

### **Granskning**

Planförslaget har bearbetats efter inkomna synpunkter och nya planhandlingarna skickas ut för granskning som är mellan 2024-10-30 och 2024-11-20.

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, kommunens hemsida, kungörelse i Västerviks tidningen, samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

## PLANBESKRIVNING

### PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

---

#### Bakgrund

I januari 2019 skickades ansökan om planbesked in för att ändra markanvändningen för fastigheten Västervik 3:72 (senare ombildad till Västervik 3:113) från allmän platsmark PARK till bostadsändamål.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-03-11 § 40 att detaljplan för Gåserums gård, Västervik 3:72 (senare ombildad till Västervik 3:113), Västerviks kommun, Kalmar län, kan upprättas enligt kommunstyrelsens förvaltnings skrivelse 1 februari 2019, enligt standardförfarande. Under planarbetets gång har dock beslut tagits om att använda utökat förfarande.

Området är strategiskt placerat med Vattentornsvägen i väster som gräns och Folkparksvägen i öster. Då området är omslutet av bebyggelse är det en naturlig fortsättning att komplettera stadsdelen med bostäder inom området samt tillgängliggöra området med vägar och gångstråk för att koppla ihop Jurastigen, Ljungbergskolan och Didrikslundsområdet.

Under processens gång har planområdet utökats till att också omfatta fastigheterna Jättegrytan 1, 2, 3 och 4, Kommunstyrelsen §401 2021. Samtliga av dessa fastigheter omfattas av samma gällande detaljplan som Västervik 3:113 och är planlagda med bostadsändamål samt handelsändamål. Jättegrytan 2 är sedan tidigare bebyggd, medan Jättegrytan 1, 3 och 4 är obebyggda och byggrätt i gällande detaljplan har således inte utnyttjats.

#### Syfte

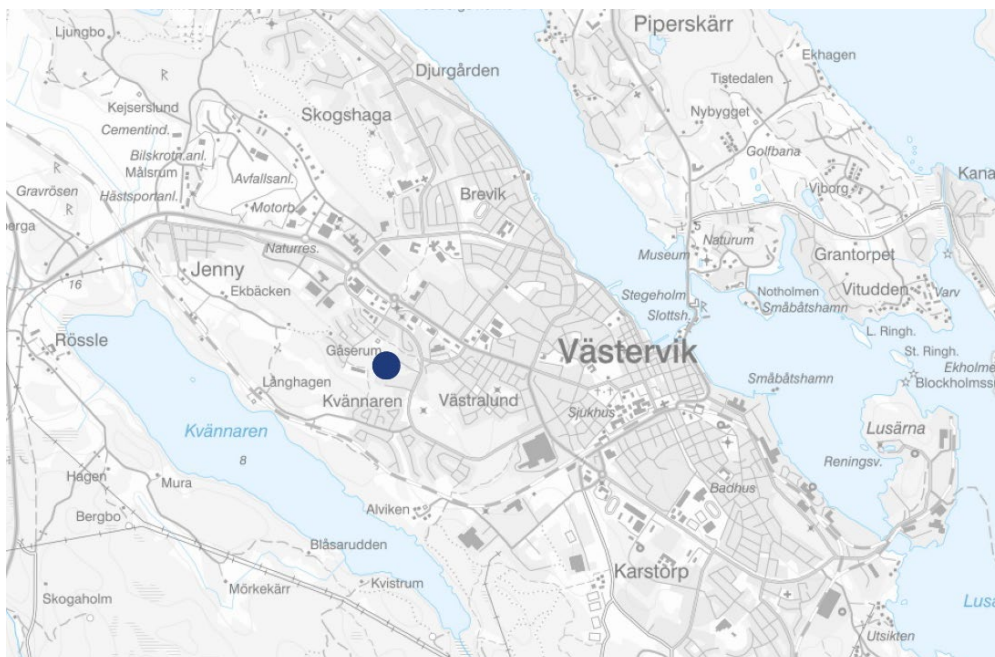
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom området mellan Vattentornsvägen och Folkparksvägen. Planen ger en förtätning av bostäder i ett centralt läge inom Västerviks tätort intill redan etablerad infrastruktur och bostadsbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att bevara kopplingar som finns genom området.

## PLANFÖRSLAG

### Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget ca 2 kilometer från Västerviks stadskärna. Planområdet avgränsas i öster av Folkparksvägen, i söder av kvarteret Flyttblocket samt Ljungbergaskolan i öster av Vattentornsvägen och i norr av den gång- och cykelväg som knyter samman Didrikslundsområdet med centrala Västervik. Området kring Gåserum består av enfamiljshus, radhus och flerbostadshus. I området finns förskolan Jurabacken och en F-6 skola, Ljungbergaskolan. Till gymnasieskolan är det ca 2 kilometer.

Den västra delen av planområdet, den del som ursprungligen omfattades av planuppdraget, är gammal betesmark och äng som tillhört Gåserums gård och under en längre tid stått outnyttjad och där betes- och ängsmarken förvandlats till slyskog. Den norra delen av planområdet utgörs av hällmark med tallskog. Inom den östra delen av planområdet, på norra sidan av Grytstigen, finns även befintlig bebyggelse. Delar av planområdet genomkorsas av stigar och används för att knyta ihop bostadsområdena runt omkring planområdet. Delar i sydväst används också i viss utsträckning som rekreations- och lekområde för skolungdomar.



FIGUR 2: Planområdets läge i Västervik.

### Areal

Området omfattar ca 9,4 ha.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 7 fastigheter, varav 3 fastigheter är privatägda, Västervik 3:72, Västervik 3:113 samt Jättegrytan 2. En fastighet, Västervik 3:1 är en



kommunal stamfastighet. Övriga fastigheter inom planområdet, Jättegrytan 1, 3 och 4 ägs idag av Västerviks kommun.

2022 tecknades ett markanvisningsavtal mellan Västerviks kommun, Peter Gustafsson och Hellersborgs Fastighetsutveckling AB. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat marköverlåtelse rörande delar av fastigheterna Västervik 3:1 samt Jättegrytan 1, 3 och 4.

Markanvisningsavtalet reglerar förutsättningarna för att ett köp ska kunna genomföras, vilka rättigheter och skyldigheter parterna har. Fastighetsöverlåtelse avses ske i anslutning till antagande av detaljplan och fastighetsbildning kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.



FIGUR 3: Ortofoto med planområdets avgränsning.

### **Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning**

Den nya planerade bebyggelsen, se figur 4, inom planområdet är koncentrerad till tre huvudområden. Längs Grytstigen, i anslutning till befintlig bebyggelse, föreslås flerbostadshus i upp till fyra våningar och en huskropp upp till fem våningar.

Bebyggelsen närmast Folkparksvägen kan användas mer flexibelt och ges möjlighet att inrymma centrumverksamheter, samlingslokal, kommersiella lokaler med mera, men även möjlighet till vårdboende. Det ger en robusthet och långsiktighet i att kunna använda bebyggelsen utifrån det behov som finns för den typen av verksamheter.



FIGUR 4: Illustrationskarta som visar tillkommande bebyggelse i en mörkbrun nyans, befintlig bebyggelse inom planområdet visas i ljusare brun nyans.

Bebyggelsen söder om Grytstigen tillåts att uppföras i fyra våningar närmst Grytstigen och ytterligare en våning i en byggnadskropp i söder, längst ifrån den befintliga bebyggelsen norr om Grytstigen. Den nya föreslagna bebyggelsen hjälper till att skapa en entré till området och definiera ett gaturum för Grytstigen.

I förlängningen av Grytstigen, uppe på hållmarksområdet i norra delen av planområdet, föreslås fyra punkthus som trappar upp från fyra våningar upp till åtta våningar. Byggnadskropparna placeras förskjutna och vinklade gentemot varandra med det högsta punkthuset längst söderut, längst ifrån befintlig bebyggelse norr om planområdet. Byggnaderna vrids för bästa möjliga utblickar och ljusinsläpp och för att minska påverkan på omgivningen, för att undvika intrycket av att byggnaderna skapar en solid volym. Kvartersmarken placeras med en femton meter bred naturmarksområde norr om mot den befintliga gång- och cykelvägen. Vidare får den nordliga delen av kvartersmarken endast bebyggas med kompletterande bebyggelse och parkering. Det gör att avståndet mellan de högre föreslagna byggnaderna och den befintliga bebyggelsen norr om planområdet blir längre än om bebyggelse och parkering skulle ha tillåtits i direkt anslutning till gång- och cykelvägen.

I västra delen av planområdet möjliggörs en lägre bebyggelse i form av radhus, kedjehus, villor eller liknande bebyggelse placerade i brokiga bykvarter längs med ett huvudstråk. Den låga bebyggelsen integreras i skogs- och ängsmarkerna.

Infart sker via Grytstigen till de östra områdena och via Vattentornsvägen till områdena i väster. Parkering anläggs på kvartersmark inom respektive fastighet.

I de områden som planeras bli flerbostadshus anläggs parkeringsytor samlade. I västra delen av planområdet, där radhus föreslås, anordnas parkering i närmre anslutning till bostadshusen i mindre ytor.

Mellan bostadsområdena är naturmark sparad med dess stigar och gång- och cykelvägar som ska fungera som länk inom planområdet och koppla ihop de nya föreslagna bostadsområdena med områden runtomkring. Gröna korridorer och anlagd våtmark i naturliga lågpunkter ger möjlighet för landskapet att leva vidare och ger möjlighet till spontanlek och rekreation.

Med möjlighet att utveckla gångstråk, skogslek, rastplatser, utegym etc finns möjlighet till ett välbesökt, tryggt och spännande rekreationsområde lätt tillgängligt för alla i staden. Stigar, enkla träbroar, spänger och gc-vägar knyter samman Vattentornsvägen och Folkparksvägen i öst-västlig riktning samt en anknutning från söder till Grytstigen, platån och området i norr.

### **Möjligheter för gestaltning inom området**

Det har genom planprocessen förts samtal om hur området kan komma att bebyggas. Plankartan är inte låst till dessa idéer om gestaltning och området kan komma att få ett annat uttryck än de som beskrivs här.

#### Området i väster:

De bärande samtalen om idéerna för gestaltningen och möjligheter i västra delen av planområdet så har husens fasadmateriäl i trä, traditionellt färgsatta med naturfärger, mörkare fasadfärger än kringliggande villabebyggelse. Det är rekommenderat att jobba med ett mindre antal färgskalor på fasaderna för att skapa en sammanhållen gemensam tråd genom området. Det är också rekommenderat att använda färgskalor på taken som går ihop med fasadfärgerna inom området.

Det går att skapa ett område med en nätt känsla där naturen får komma nära byggnaderna. Det är att föredra att hålla nere dimensioner på trädäck och ev. balkonger och låta dessa underordna sig naturen som omgärdar området.



*Figur 5: Inspirationsbilder för radhusbebyggelse och förgårdsmark*

Inom kvartersmarken så kan körytor, parkeringsplatser och förgårdsmark vara av sten och grus som ytskikt, i stället för asfalt.

Stenmurar ska finnas som inslag i området. Så många av de befintliga murarna som möjligt sparas och förstärks. Där befintliga murar inte går att spara ersätts dessa med nya murar längs tomtgränser. Ett antal inmätta ekar som finns i nordvästra delen av området sparas inom allmänplatsmark.



Figur 6: Inspirationsbilder för radhusbebyggelse och förgårdsmark

#### Området på berghällarna:

För punkthusen så går det att plocka uttryck från de låga byggnaderna till de höga byggnaderna och på så vis hålla ihop gestaltningen inom området.

Nivån på material på höghusen bör vara hög. Husen har en möjlighet att sticka ut som något speciellt, något som kan få synas och som motiverar höjden. Husen behöver kännas kvalitativa i materialitet och uttryck.

Byggnaderna kommer att upplevas som separata volymer. Byggnadsvolymerna föreslås att brytas upp, till exempel genom 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 mindre och slankare. Sockelvåningarna på huvudbyggnaderna kan markeras med t.ex. annat material eller annan struktur än övrig fasad för att ta ned skalan på byggnaderna.



Figur 7: Inspiration för höga flerbostadshus. Bildkälla: Nordskiffer och Fojab

### Området längs Grytstigen:

De nya föreslagna byggnaderna längs Grytstigen blir en entré till området. Också här går det att plocka uttryck från de låga byggnaderna till de höga byggnaderna och därigenom hålla ihop gestaltningen inom området.

Byggnadsvolymerna föreslås att brytas upp, till exempel genom in- och utkrängningar, 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 mindre och slankare. Sockelvåningarna på huvudbyggnaderna kan markeras med t.ex. annat material eller annan struktur än övrig fasad för att ta ned skalan på byggnaderna.

Inglasade balkonger bör infattas i fasadernas uttryck och gestaltning på byggnader som uppförs med sådana.

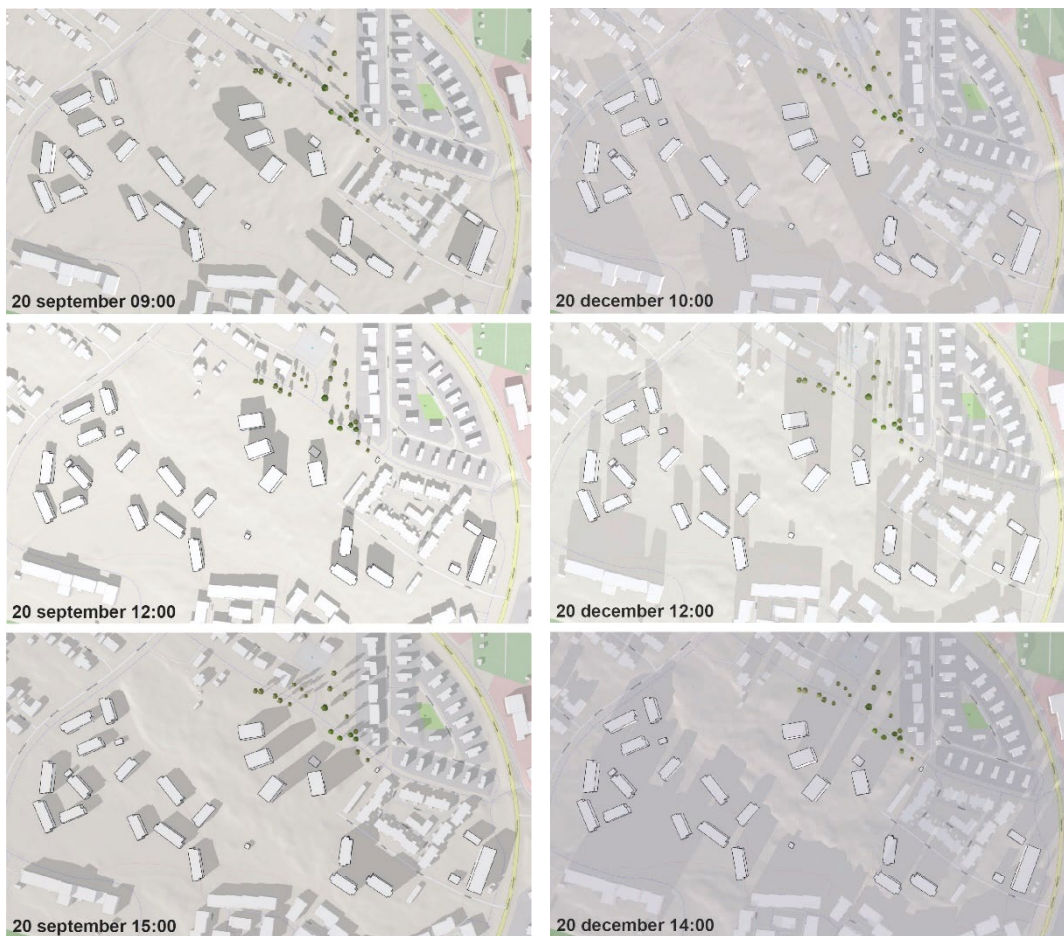
### **Skuggstudie**

Bilderna som följer visar hur den tillkommande bebyggelsens skuggor påverkar närliggande bostäder. Tidpunkterna som har studerats är 20 mars, 20 juni, 20 september, och 20 december år 2023, vid klockan 09:00, 12:00, 15:00 (10:00, 12:00, och 14:00 för december). Programmet som har använts är ArcGIS Urban.



Figur 8: Skuggstudie vår

Figur 9: Skuggstudie sommar



Figur 10: Skuggstudie höst

Figur 11: Skuggstudie vinter

### Rekreation och utemiljö

Framför allt den västra delen av planområdet är idag en koppling mellan omkringliggande bostadsområden och olika målpunkter inom dessa. Planförslaget syftar till att fortsatt stärka dessa kopplingar genom att möjliggöra för utbyggnad av stigar, gång- och cykelvägar och gator. Det är viktigt att det finns en läsbarhet i markytmaterial på kopplingar inom och genom området för att både boende inom området och övriga innevånare tydligt ska kunna läsa av att och hur det går att tas sig genom området.

Planförslaget har mindre områden för kvartersmark, framför allt för områdena i västra delen av planområdet, vilket innebär att mer naturmark mellan kvartersmarken kan sparas ut och utnyttjas på ett bättre sätt. Det är bra om det tydligt framgår en gräns mellan privat och offentligt för att den allmänna platsmarken inte ska privatiseras och för att den ska kunna skötas och användas på ändamålsenligt sätt. Gränzonerna är alltså viktiga att jobba aktivt med i utformningen av den allmänna platsmarken. I viss utsträckning kan tomt- och kvartersgränser utgöras av stenmurar i den västra delen av planområdet. Detta kan också förstärkas genom att nya murar anläggs där murar inte finns, men då i samma stil som de befintliga.

Att sammanhängande naturområden sparas ut mellan kvartersmarken stärker intrycket av att bostäderna och områdena underordnar sig naturen, att området fortfarande har en skogs- och naturkaraktär.

Inom naturmarken anläggs våtmark och fördröjningsdammar i naturliga lågpunkter. Det gynnar den gröna och blåa mångfalden inom planområdet samtidigt som att de, med en aktiv och genomtänkt utformning, kan bli ett mycket gott pedagogiskt inslag. Det bli också en stor tillgång både till de boende inom området, närboende samt skolelever på den närliggande Ljungbergskolan.

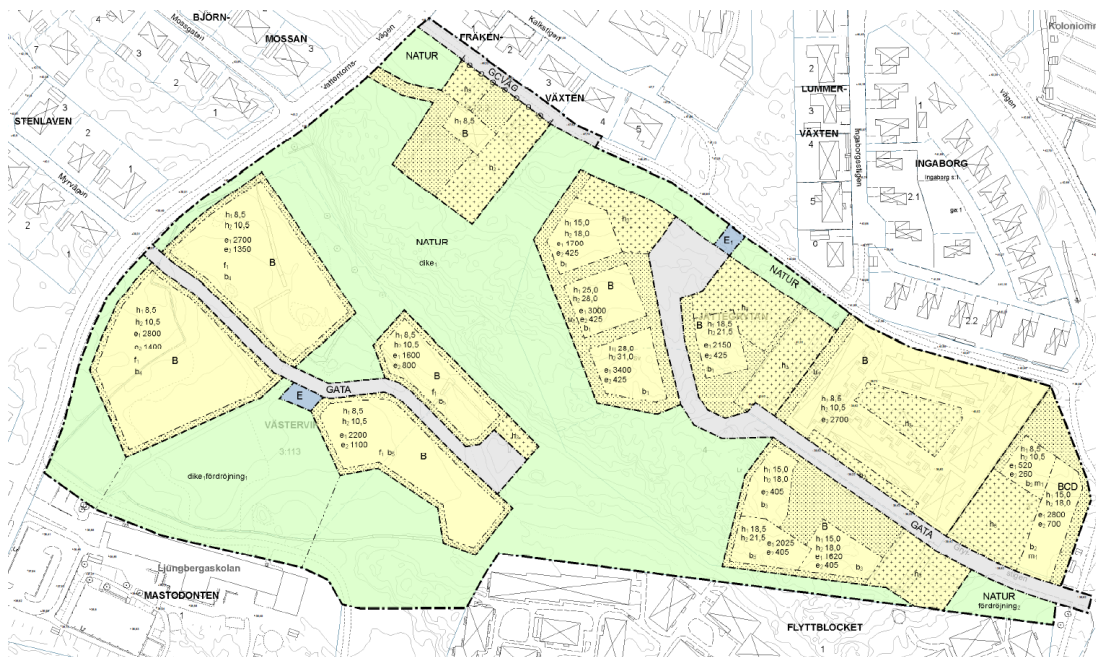


FIGUR 12: Illustrationskarta som visar tillkommande bebyggelse i en mörkare brun nyans, befintlig bebyggelse inom planområdet visas i ljusare brun nyans. Dagvattendamm och översvämningssyta syns i blått i sydväst och stråk för gång och cykel genom området i en ljusgrå nyans.

## Plankarta och bestämmelser

### Plankarta

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



FIGUR 13: Utsnitt ur plankarta

## Bestämmelser

### Användning av mark och vatten

Inom planområdet föreslås en tillåten markanvändning för bostad, centrum, vård, tekniska anläggningar, naturmark, gång- och cykelväg och för gata. På kvartersmarken regleras höjder med en högsta nockhöjd, vilken varierar inom planområdet. Byggrätterna är flexibla, varpå en bestämmelse om markens utnyttjande reglerar maximal tillåten byggnadsarea och bruttoarea. Delar av marken prickas för att inte möjliggöra bebyggelse samtidigt som delar regleras genom +mark för att kunna användas till kompletterande bebyggelse, så som carportar eller miljöhus. Inom delar av NATUR tillåts dagvattenhantering, dike samt fördröjningsdamm. Generellt tillåts även gång- och cykelvägar inom NATUR och behöver inte särskilt preciseras.

### Allmän plats med kommunalt huvudmannskap

#### 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

#### GCVÄG



##### Gång- och cykelväg

Bestämmelsen anger gång- och cykeltrafik som markanvändning.



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa och befästa befintlig gång- och cykelväg och att kommunen är huvudman för gång- och cykelvägen.

## NATUR



### *Natur*

Bestämmelsen anger naturmark som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken.

## Kvartersmark

### B



### *Bostäder*

Bestämmelsen anger bostadsändamål som markanvändning.

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

### C

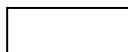


### *Centrum*

Bestämmelsen anger centrumändamål som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumändamål, till exempel samlingslokaler, kontor, kommersiella lokaler och handel.

### D



### *Vård*

Bestämmelsen anger vårdändamål.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för vårdändamål som till exempel vårdboende.

### E



### *Tekniska anläggningar*

Bestämmelsen anger tekniska anläggningar som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra både pumpstation och transformatorstation inom samma yta.

## E1



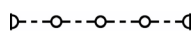
### *Transformatorstation*

Bestämmelsen anger transformatorstation som markanvändning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för tekniska anläggningar så som transformatorstation eller liknande anläggningar som är av stor vikt för den tekniska infrastrukturen.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### **Stängsel, utfart och annan utgång**



### *Utfartsförbud*

Syftet med bestämmelsen är att inte tillåta utfart via den gång- och cykelväg som tidigare använts som körväg till och från fastigheten.

### **Utformning av allmän plats**

dike<sub>1</sub>

### *Dagvattendike*

Bestämmelsen anger att dike för dagvattenhantering tillåts att anläggas inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta och möjliggöra för omhändertagande av dagvatten vid regn och skyfall i form av bortledning och infiltration i dike.

födröjning<sub>1</sub>

### *Födröjningsanläggning ska anläggas med en minsta volym om 880 m<sup>3</sup>.*

Bestämmelsen anger att födröjningsmagasin för dagvattenhantering med en minsta volym ska anläggas inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett jämnare flöde av dagvatten vid skyfall genom att födröjningsmagasin anläggs.

födröjning<sub>2</sub>

### *Födröjningsanläggning får finnas*

Bestämmelsen anger att födröjningsmagasin för dagvattenhantering får anläggas inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att, om ett behov uppstår, kunna skapa ett jämnare flöde av dagvatten vid skyfall genom att möjliggöra att fördröjningsmagasin får anläggas.

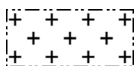
## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av marken utnyttjande



*Marken får inte förses med byggnad*  
Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns samt för att styra placeringen av nya byggnader inom kvartersmarken.



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

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation av huvudbebyggelse inom kvartersmark för bostäder, samtidigt som den ska möjliggöra för kompletterande bebyggelse så som carport och/eller miljöhus.

### Höjd på byggnadsverk

$h_1$

*Högsta nockhöjd*

Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad över markens medelnivå angivet på plankartan i siffror med enheten meter.

Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att reglera nockhöjden för huvudbyggnader som tillåts placeras här. Nockhöjden syftar till att medge och att möjliggöra för träkonstruktion.

$h_2$

*Högsta totalhöjd*

Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad över markens medelnivå angivet på plankartan i siffror med enheten meter.

Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att reglera totalhöjden för huvudbyggnader, den maximala höjden över markens medelnivå som någon del av byggnaden tillåts vara, som tillåts placeras här. Totalhöjden syftar till att medge och att möjliggöra för träkonstruktion

samt tekniska byggnadsdelar och utrymmen som eventuellt överstiger nockhöjden.

$h_3$

*Maximal nockhöjd för kompletterande bebyggelse*  
Maximal nockhöjd för kompletterande bebyggelse är 4 meter över markens medelnivå.

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

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

$u_1$

*Markreservat*  
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken och syftar till att tillåta allmännyttiga underjordiska ledningar och säkerställa dessa med reservat på kvartersmark.

### **Utnyttjandegrad**

$e_{1\ 000}$

*Största bruttoarea*  
Största bruttoarea för huvudbyggnad är angiven i kvadratmeter.

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

$e_{2\ 000}$

*Största byggnadsarea*  
Största byggnadsarea för huvudbyggnader är angiven i kvadratmeter. Härutöver medges kompletterande bebyggelse så som cykelskjul eller andra gemensamma funktioner.

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

### **Utformning**

$f_1$

*Utformning bebyggelse*  
Maximalt fem radhuslägenheter får sammanbyggas.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa längden och utbredningen av radhuslängorna och därmed ge upplevelse av en mindre byggnadsvolym, bryta ner skalan på

byggnaderna samt för att skapa en variation i byggnadernas utformning.

### Utförande

b<sub>1</sub>

*Färdig golvhöjd*

Lägsta nivå för färdigt golv är + 45,8 meter.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett naturligt fall från byggnader till gata för att leda bort dagvatten och skyfall, och för att inte riskera bakfall mot husgrund.

b<sub>2</sub>

*Färdig golvhöjd*

Lägsta nivå för färdigt golv är + 39,4 meter.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett naturligt fall från byggnader till gata för att leda bort dagvatten och skyfall, och för att inte riskera bakfall mot husgrund.

b<sub>3</sub>

*Färdig golvhöjd*

Lägsta nivå för färdigt golv är + 40,0 meter.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett naturligt fall från byggnader till gata för att leda bort dagvatten och skyfall, och för att inte riskera bakfall mot husgrund.

b<sub>4</sub>

*Färdig golvhöjd*

Lägsta nivå för färdigt golv är + 39,0 meter.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett naturligt fall från byggnader till gata för att leda bort dagvatten och skyfall, och för att inte riskera bakfall mot husgrund.

b<sub>5</sub>

*Färdig golvhöjd*

Lägsta nivå för färdigt golv är + 38,8 meter.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett naturligt fall från byggnader till gata för att leda bort dagvatten och skyfall, och för att inte riskera bakfall mot husgrund.

### Skydd mot störningar

m<sub>1</sub>

*Bostäders användning*

För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostäder kan uppföras som klarar gällande bullerriktvärden och skapa en god boendemiljö.

## Administrativa bestämmelser

### **Genomförandetid**

*Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.*

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

## **PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR**

---

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktliga planer**

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden. Översiktsplanen anger inga särskilda anvisningar för området.

I den fördjupade tätortsstudien för Västervik (från 1992) ingår planområdet i Kvännarenområdet som är beläget 2,5 km väster om centrum och ansluter till sjön Kvännarens nordöstra strand. I tätortsstudien ges rekommendationen att detaljpaneläggning sker i etapper som tidsmässigt styrs av exempelvis kommunens bostadsförsörjningsprogram.

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.

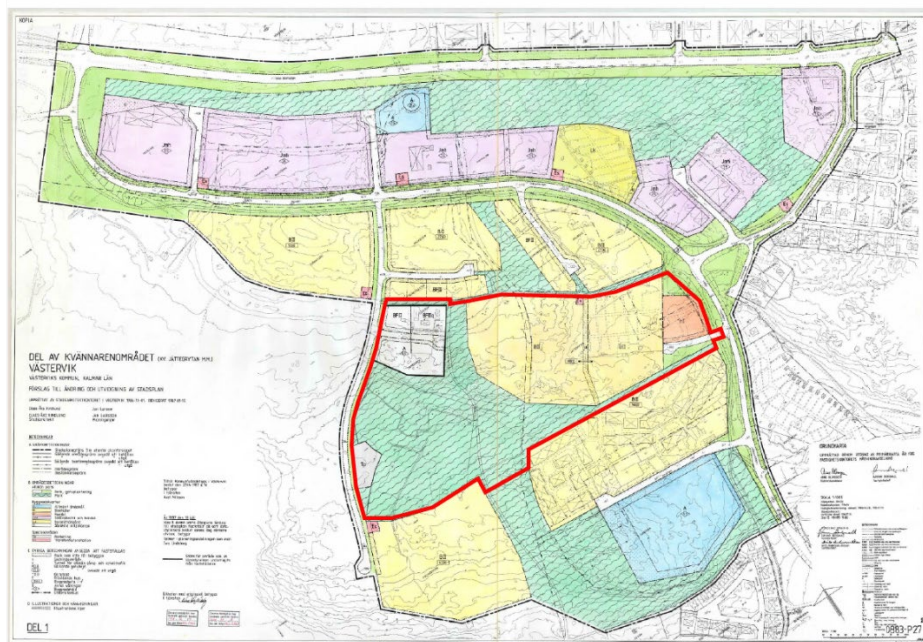
Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma ”gröna stadsdelar” eller åtminstone ett ”grönt flerbostadshus/ bostadsområde”. Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer. Tillskott av nya bostäder ska utgå 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.

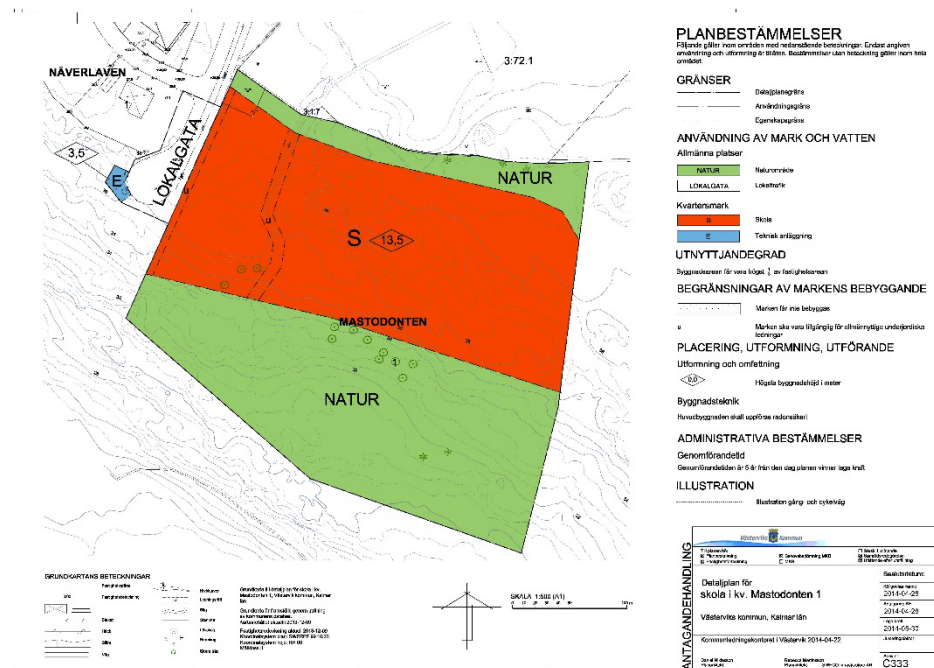
Planförslaget bedöms vara i enlighet med översiktsplan och fördjupad översiktsplan.

## Detaljplaner

I gällande detaljplan ingår planområdet i en större stadsplan som innefattar en del av Kvännarenområdet. Marken inom planområdet betecknas här som Park, Bostäder, Handel och Gata/gatuplantering. Runtom planområdet är marken planlagd som bostäder och parkmark. Planområdet angränsar till mark planlagd som skola, tidigare planlagd som bostäder i stadsplanen. För den nordvästra delen av planområdet, det område som saknar färg i figur 14 är ej planlagd mark och i den delen ingår bl.a Gåserums gård.



FIGUR 14: Gällande detaljplan, med planområdet markerat i rött



FIGUR 15: Angränsande detaljplan söder om planområdet

## Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2019-03-11 § 40 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Gåserum gård, Västervik 3:72, Västervik, Västervik kommun, Kalmar län.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-12-06 § 401 om ett nytt planuppdrag för ett utökat planområde som omfattar detaljplaneläggning av Västervik 3:113, 3:72 samt Jättegrytan 1, 2, 3 och 4.

## 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. Inga Natura 2000-områden finns i närheten av planområdet.



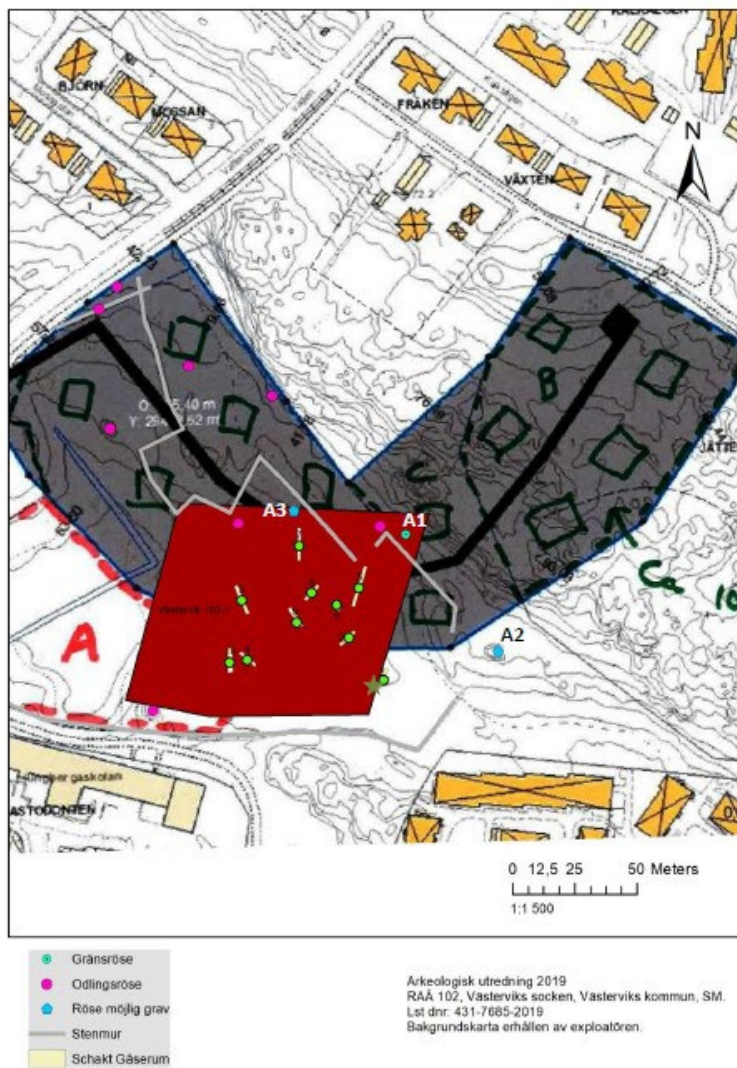
### **Fornlämningar**

Enligt Riksantikvarieämbetets digitala karttjänst Fornsök finns det en registrerad fornlämning inom planområdet i form av boplats. Boplatsen är utan synlig anläggning och svåravgränsad. I området finns gott om små odlingsytor med omgivande stenmurar. Här har påträffats och tillvaratagits ett svallat flintavslag, ett avslag av hälleflinta och en övrig svallad flinta. Läget är inte något typiskt boplatsläge, men fynden talar dock för bosättning på platsen och därför har en arkeologisk förundersökning gjorts för området.

Enligt den arkeologiska förundersökningen, som utfördes 2020 av Västerviks museum, framkom inga fynd eller anläggningar som bedöms som förhistoriska och som kan indikera boplats inom området. Inom området noterades flera odlingslämningar, så som äldre åkerytor, stenmurar och röjningsrösen. Två rösen skiljer ut sig som möjliga gravrösen. Dessa rösen har markerats som "röse eventuellt grav" på grund av sitt utseende. De ligger i liknande topografiskt läge och skiljer ut sig till form och stenens karaktär från övriga odlingslämningar. Dessa benämns som röse A3 och A1 i förundersökningen och som visas i figur 16.

Utifrån den framtagna arkeologiska utredningen så rekommenderades det ett beaktande av odlingslämningar (ej fornlämningsklassade) och gränsmarkering (ej fornlämningsklassad). Om det är aktuellt med ett borttagande av röse A3 så kan det behöva genomföras en arkeologisk förundersökning. I övrigt anser Västerviks Museum inte att det finns skäl för fortsatta arkeologiska insatser och att fornlämningen RAÄ Västervik 102 kan utgå.

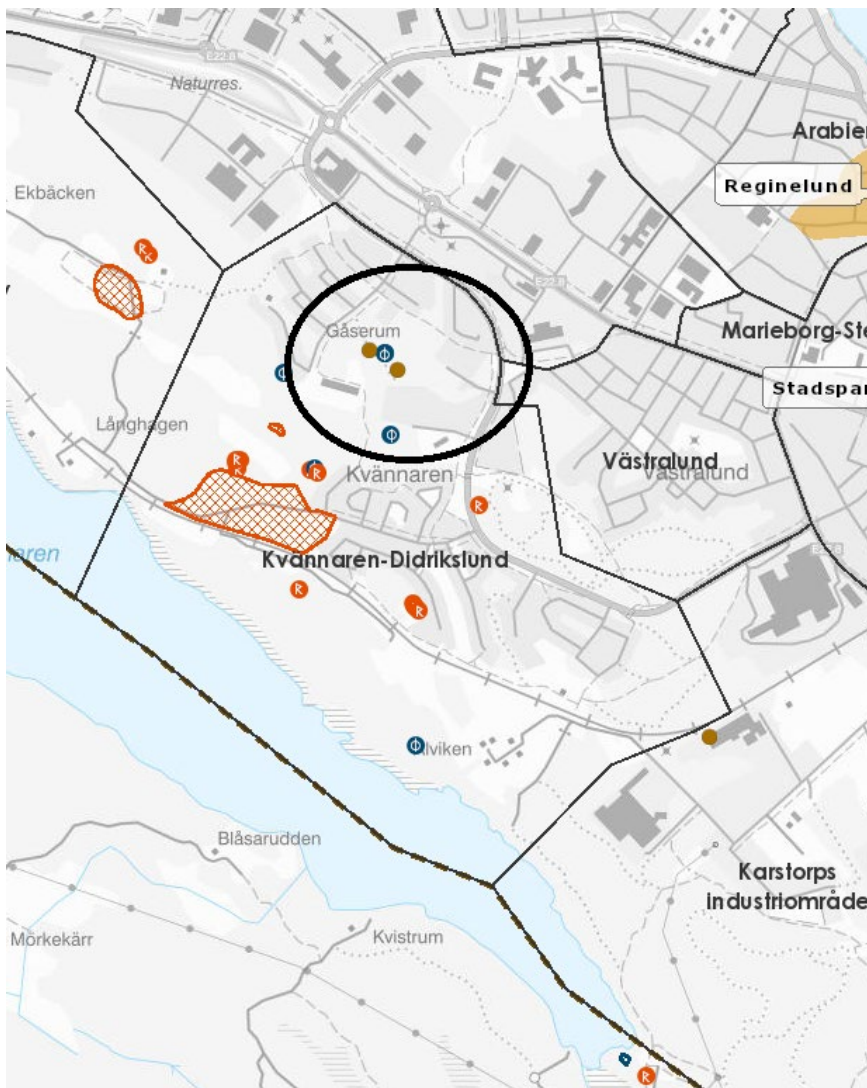
Planförslaget har, till följd av utredningen, låtit gravröse A3 vara kvar inom allmänplatsmark för NATUR på plankarta. Detta för att på så vis skydda röset och låta den förbli orörd i området. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Figur 16: Rösen och schakt från den arkeologiska förundersökningen

### Kulturmiljö

Enligt Västerviks kulturmiljöprogram så beskrivs kulturmiljöområdet för Kvännaren - Didrikslund som ett delområde (kärnområde) i huvudområdet för kulturmiljön i Västerviks Stad. Planområdet utgör den norra delen av kärnområdet Kvännaren- Didrikslund, figur 17.



Figur 17: Bild från Västerviks kulturmiljöprogram där planområdet är inringat.

Det som finns beskrivet om området i kulturmiljöprogrammet och den norra delen är att i den norra delen av stadsdelsområdet finns mindre grupper av bostadsrätter och hyresrätter i 1-2 plan, uppförda framförallt under 1980- och 1990-talen. I det övriga stadsdelsområdet finns enbart några få äldre bostadshus och dess är spridda i villabebyggelsen där ett par av dem är kraftigt förändrade. Bebyggelsen möjliggjordes delvis genom en ny stadsplan år 1987 som även tillförde ny tomtmark i områdets nordligaste, mer kuperade och bergiga del: Didrikslundsområdet. Genom detta område går en gång- och cykelväg som motsvarar den gamla infartsvägen till Västervik, den vägen avses i planförslaget fastställas som gång- och cykelväg. Den nuvarande infarten till Gåserums gård som hittills skett via gång- och cykelvägen ska fortsättningsvis ske från Vattentornsvägen.

### **Gåserums gård**

Kulturmiljöprogrammet beskriver Gåserums gård som med *ålderdomliga och genuina byggnader*. Från genomförd arkeologisk utredning går det att läsa att:

*Gåserums gård nämns först 1807, men här finns en bevarad ryggåsstuga av 1700-talstyp, vilken kan påvisa att gården kan ha ett äldre ursprung, om inte stugan flyttats till platsen vid sekelskifte 1800. På 1707 års omlandskarta för Västerviks stad finns endast hagmarker och ängsmarker noterade i området.*

Gåserums gård ligger idag på ej planlagd mark då området genom beslut utgick ur den slutliga fastställda detaljplanen som kan ses i Figur 10.

Den nuvarande huvudbyggnaden som idag finns på Gåserums gård har flyttats till platsen från Nybrotrakten 2003 genom att ha plockats isär och sedan byggts upp på plats och i samband med det genomgått en fullständig renovering. Med bakgrund av det bedöms det kulturhistoriska värdet för huvudbyggnaden vara lågt och det föreligger inget behov av skydds- eller varsamhetsbestämmelse i detaljplanen för gårdsmiljön.

## **Nuvarande markanvändning**

Planområdet består idag av gammal betesmark som håller på att växa igen. Det är en del av ett rekreationsområde som framför allt i den västra delen innehåller stigar som används för att koppla ihop kringliggande bostadsområden med varandra.

## **Bebyggelse**

I planområdets nordöstra del finns befintlig bostadsbebyggelse. Området är uppfört på 1980-talet som tvåvånings flerbostadshus. Kvarteret omfattar ca 50 lägenheter och är upplåtna som hyresrätter av ett privatägt fastighetsbolag. I anslutning till bostadsbebyggelsen, inom fastigheten Jättegrytan 2, finns kompletterande bebyggelse innehållande förråd, tvättstuga, gemensamhetslokal och garage. Inom fastigheten Jättegrytan 2 finns också befintlig markparkering som används av de boende i kvarteret och som besöksparkering.

## **Stadsbilden**

Planområdet ligger inom Västerviks tätort. Den kringliggande bebyggelsen är villor och mindre flerbostadshus i en till två plan. Tegel och trä är de dominerande fasadmaterialet och takutformningen är oftast sadeltak.

## **Natur, vegetation**

Det har genomför en NVI (Naturvärdesinventering) 2019 och en kompletterande NVI 2023, båda uppförda av Calluna och tillsammans täcker dessa hela planområdet.

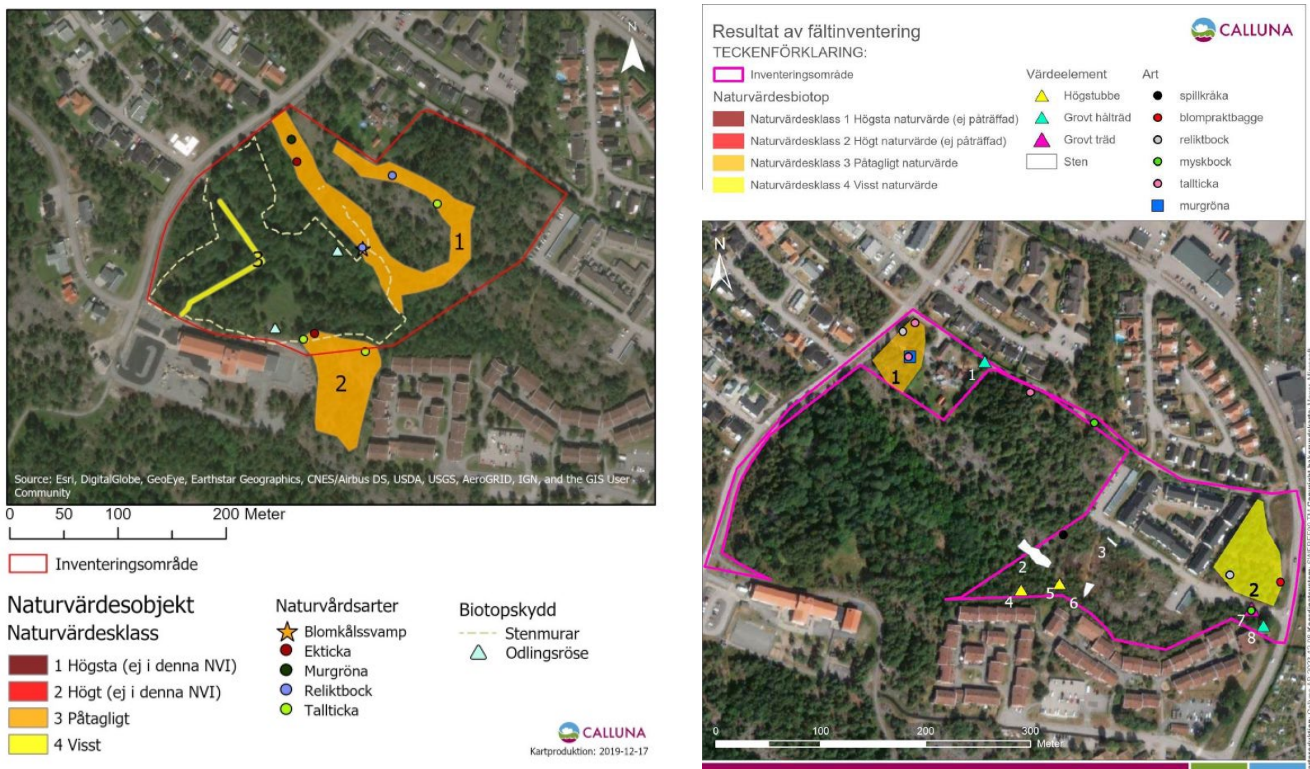
Planområdet består förutom den bebyggda fastigheten Jättegrytan 2 av skogsområde väster om den befintliga bebyggelsen samt ett mer öppet bergshällsområde precis söder om Grytstigen. Fastigheten Jättegrytan 3, som ligger mellan Folkparksvägen och den befintliga bebyggelsen på Jättegrytan 2 är också obebyggd och består av en skogsdunge. Det första inventeringsområdet omfattar 5,9 ha och består i huvudsak av skog. Det andra kompletterande inventeringsområdet omfattar 4,4 ha och består mest av skog främst tall.

Naturen inom båda inventeringsområdena kan sägas bestå av tre delar. I väster finns en ung lövskog med främst björk men också en del asp, sälg och pil. Trädskiktet är ungt, upp till ca 40-50 år. Den västra delen betades tills för några år sedan av får och en viss betesprägel kan fortfarande skönjas, även om området har börjat växa igen. Stenmurar, odlingsrösen och diken späder ytterligare på intrycket av gammal jordbruksmark. Naturvärdena i denna del begränsas till diket samt stenmurar och odlingsrösen.

I den östra delen samt allra längst i söder finns tallskog som delvis står på hållmark. En del av tallarna är gamla, ca 150 år, och flera naturvårdsarter knutna till gammal tall kunde noteras vid fältbesöket. I detta område noterades två naturvärdsobjekt. Tallskogen längst i söder ligger till allra största delen utanför inventeringsområdet.

Mellan tallskogen i öster och den låglänta lövskogen i väster finns en bård av blandskog som växer i sluttningarna upp mot hållmarken. I denna del växer bland annat gammal ek och tall, med flera naturvårdsarter knutna till dessa arter. Trädens åldrar beräknas till 100-200 år.

I inventeringsområdets nordöstra del växer ung tallskog på mager mark, men även ung blandskog och lövskog.



FIGUR 18: Naturvärdesobjekt från båda naturvärdesinventeringarna.

### **Naturvärdesobjekt**

För inventeringarna avgränsades totalt tre naturvärdesobjekt (totalt 0,94 ha av inventeringsområdets 10,3 ha). Av dessa objekt fanns tre med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och två ett med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Inga generellt skyddade biotopskyddsområden observerades/identifierades inom inventeringsområdet vid den fördjupade inventeringen. Vid naturvärdesinventeringen och i utsök från SLU Artdatabankens databaser för artobservationer hittades inga invasiva främmande arter inom inventeringsområdet.

### **Artinventering**

Då NVI konstaterat förekomst av naturvårdsarter har också en artinventering genomförts (Sweco, 2024) med fokus på fåglar, fladdermöss och livsmiljöer för sandödlor, samt Hasselsnok. Inom inventeringsområdet kunde minst sju arter av fladdermöss konstateras utifrån inspelade ljudfiler. Samtliga förekommande arter är relativt vanliga.

Inventeringsområdet är alldeles för litet för att i sig försörja populationer av fladdermöss eller ens enstaka individer. Exempelvis använder en liten koloni nordfladdermöss ett hemområde på cirka 65 km<sup>2</sup> (de Jong 1994).

Konnektivitet till och från omkringliggande naturområden är därför viktigt för att området ska kunna nyttjas av fladdermöss. Inventeringsområdet bedöms kunna ha fungerande konnektivitet för fladdermöss mot omkringliggande naturområden, exempelvis sjön Kvännaren och den stora skogen på andra sidan sjön, eftersom det finns sammanhängande skogsområden och brynmiljöer hela vägen.

Sammanlagt påträffades 18 fågelarter i inventeringsområdet, fyra arter var observationer av förbiflygande individer och 14 arter bedöms troligtvis häcka i inventeringsområdet. Två av de påträffade arterna är rödlistade som nära hotade, entita och svartvit flugsnappare, och uppfyller därmed kriteriet för att prioriteras i artskyddsarbete.

Utifrån inventeringen görs bedömningen att inventeringsområdet inte har sådana kvaliteter för sandödlor att vidare inventeringar är motiverade.

Utifrån inventeringen görs bedömningen att inventeringsområdet inte har sådana kvaliteter för hasselsnok att vidare inventeringar är motiverade. Detta främst då stora delar av området är relativt skuggigt till följd av täta trädskronor.

### **Artskyddsutredning**

Då artinventeringen konstaterade fladdermöss och fåglar i området har en artskyddsutredning upprättats av SWECO. Syftet med artskyddsutredningen är att bedöma hur projektet påverkar de förekommande arternas möjligheter att fortleva i området. En bedömning görs huruvida genomförandet av planen skulle kunna utlösa förbud enligt artskyddsförordningen. Swecos bedömning är att förbud inte bör utlösas till följd av de skyddsåtgärder som vidtas. De mest värdefulla biotoperna för både fåglar och fladdermöss undantas från

exploatering. Avverkning av träd sker inte mellan april – november vilket minimerar risken för skada på fåglars bon samt fladdermössens eventuella viloplats eller andra livsmiljöer. Stenmurar och rösen flyttas vilket gör att biotopförlust undviks. Detsamma gäller nyetablering av småvatten för att ersätta den göl som tas i anspråk.

Sammantaget bedöms de vidtagna skyddsåtgärderna göra att projektet kan genomföras så att kontinuerlig ekologisk funktion för samtliga arter fortsatt kan finnas. Ansökt verksamhet aktualiserar därmed inget förbud enligt artskyddsförordningen.

### **Generellt biotopskydd**

Av de naturvärdesobjekt och objekt med generellt biotopskydd som avgränsats vid inventeringen har ett objekt bedömts vara intressant ur ett artskyddsperspektiv. Det är ett dike i skogsmark där skyddade arter såsom groddjur sannolikt nyttjar livsmiljön.

I inventeringsområdet avgränsades sex objekt som bedömdes omfattas av generellt biotopskydd. Sammanfattningsvis utgörs objekten främst av stenmurar men det finns även ett par odlingsrösen och ett dike. Området där de finns har en gång i tiden betats, men området är numer ganska igenvuxet tolkas som skogsmark.

Kommunens bedömning är dock att även om delar av området längre tillbaka i tiden har betats ska inte området bedömas som jordbruksmark. Gåserums gård, som markerna tillhörde, stod obebodd mellan 1977 och 2006 och markerna har inte använts för djurhållning sedan troligtvis 1950-talet, och efter det bara betats en sommar i modern tid för att öppna upp området från sly. Området är också sedan över trettio år tillbaka planlagt som parkmark (naturmark). Detta leder till bedömningen att området är att betrakta som skogsmark och inte jordbruksmark, och därmed gäller inte det generella biotopskyddet inom planområdet.

De högsta naturvärdena i inventeringsområdet utgörs av blandskog med äldre ek och tall. Dessa miljöer ingår i ett större område som dock delvis redan är exploaterat.

Naturvärdesinventeringen utgör ett stöd för bedömningen enligt miljöbalken 3 kap 3§. Genom att ta hänsyn till områden med positiv betydelse för biologisk mångfald, bidrar man till att uppfylla miljöbalkens krav, Sveriges internationella åtaganden samt de av riksdagen antagna miljö kvalitetsmålen.

### **Offentlig och kommersiell service**

Området ligger inom 500 meter från handelsområdet Ljungheden. Närmsta livsmedelsaffär finns vid Folkparksvägen ca 200 meter från planområdet.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Området nås från Vattentornsvägen i väster och Grytstigen i öster. Planområdet angränsar till gång- och cykelvägar runt om hela området som är kopplat till ett större nät av gång- och cykelvägar.

### **Parkering**

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringslösningen ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi 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.

Det finns goda möjligheter att tillskapa den mängd parkeringar som behövs enligt parkeringsstrategin. I illustrationerna till detaljplanen så är det möjligt att tillskapa ca 230 nya parkeringsplatser, vilket motsvarar lite mer 8 parkering per 1000 BTA.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste hållplats för buss är Jurastigen respektive Vattentornsvägen, som båda trafikeras av linje 2 mellan Gunnebo och Västerviks resecentrum, och de ligger ca 200 – 400 meter från den nya föreslagna bebyggelsen åt respektive håll. Linje 2 avgår en gång varje timme åt respektive håll.

### **Gång- och cykeltrafik**

Planområdet ansluter väl till Västerviks övriga nät av gång- och cykelvägar. Gång- och cykelväg finns längs med Vattentornsvägens östra sida, längs den norra kanten av planområdet, längs med Folkparksvägens västra sida samt i den södra kanten av planområdet intill Ljungbergskolan.

Det finns goda förutsättningar att ansluta gång- och cykelvägar som byggs ut inom planområdet till det befintliga nätet på ett bra sätt som främjar tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter.

## **Mark, vegetation, Geoteknik**

### **Nordöstra området**

Inom nordöstra delen av undersökt område utgörs marken av berg i dagen eller ett tunt lager av humusjord ovan berg vilket överensstämmer med SGU:s jorddjupskarta. Se planritning i utredningen MUR Geoteknik för ungefärlig kartläggning av berg i dagen inom undersökt område.



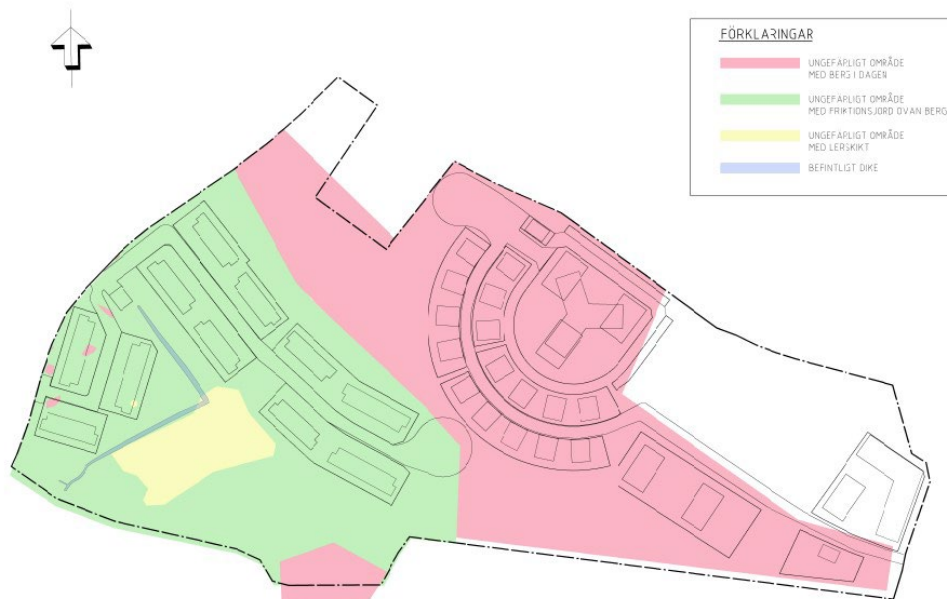
### Sydvästra området

Utförda undersökningar i sydvästra delen av området visar att jordlagren översiktligt består av ett tunt organiskt jordskikt ovan friktionsjord som vilar på berg eller lera. Den organiska ytjorden består i huvudsak av humusjord och har en mäktighet på mellan 0,2 – 0,5 m.

Underliggande friktionsjord består främst av sand, grus och silt. Friktionsjorden har påträffats ned till mellan ca 1,0-6,5 m djup under markytan. Enligt AMA Anläggning 20 klassas friktionsjorden till materialtyp 3B/2 och tjälfarlighetsklass 2/1. Lagringstätheten bedöms generellt vara fast till mycket fast.

Lera har påträffats i ett flertal punkter inom lågpartiområdet under förekommande friktionsjord på djup mellan ca 0,6-6,0 m under markytan. Leran bedöms ha en mycket låg odränerad skjuvhållfasthet. Vattenkvot och konflytgräns har uppmätts till mellan ca 64% och 58%.

Djup till berg varierar inom området. Små partier med berg i dagen har identifierats längst Vattentornsvägen. Utförda sonderingar har påträffat berg mellan ca 0,2-3,2 m under markytan. I punkt 22T17 har bergfritt djup påträffats ned till ca 6,5 m under markytan. Enligt SGU:s jorrdjupskarta uppgår djup till berg inom området till mellan 1-3 m.



Figur 19: Kartbild som övergripande visar markförhållanden. Kartbilden visar ett äldre skissförslag av den föreslagna bebyggelsen.

### 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. Andra mål som bland annat pekas ut i strategin är att dagvatten ej skall kvalitetsförsämma 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, som även omfattar skyfallshantering, har tagits fram av Tyréns (2023-01-27) och har justerats parallellt under planprocessens gång för att följa upp eventuella justeringar i exploateringsområdet och har dessutom kompletterats med en förprojektering av gata och VA.

Ett flertal öppna dagvattenlösningar och skyfallsåtgärder har rekommenderats i syfte att kunna fördröja dimensionerande dagvattenflöden samt rena en ökad mängdbelastning av föroreningar som tillkommer till följd av detaljplanens exploatering.

En förändrad markanvändning sker till följd fler tak- och byggnadsytor samt asfaltsytor. Förändrad markanvändningen samt en tillämpning av en klimatfaktor på 1,25 medför en ökning av dagvattenflöden efter planens utbyggnad. En förutsättning för planens genomförande är att ingen direktavledning av orenat dagvatten skall ske mot anslutande ledningsnät eller avvattningsystem.

## **Hälsa och säkerhet**

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t ex tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet.

## **Ljus**

Exploateringen kommer att medföra ökad allmänbelysning, punktbelysning från skyltar och ljus från trafiken i området. Detta ger en större belysningsmängd än tidigare. Detta kan till viss grad påverka befintlig bebyggelse i östradelen av planområdet, kvarteret Jättegrytan 2, samt befintlig bebyggelse söder om planområdet inom fastigheten Flyttblocket på Jurastigen och befintlig bebyggelse norr om planområdet längs Kalkstigen. Detta då gatlyktor, strålkastarljus från bilar samt belysning på och i byggnader kommer närmre i och med att området bebyggs med nya bostäder.

Planförslaget kommer också att påverka med mer skugga på omkringliggande mark. Framför allt den föreslagna högre bebyggelsen i norra delen av planområdet kommer att nå över befintliga trädtoppar. Placeringen av den högre bebyggelsen har styrts så att skuggning på befintlig bebyggelse ska minimeras genom att den nya föreslagna högre bebyggelsen placeras längre ifrån befintlig bebyggelse norr om planområdet samt att områden på kvartersmarken som ligger närmst befintlig bebyggelse öster om byggrätterna inte får bebyggas med bostäder.

### **Förorenad mark**

Större delen av planområdet är obebyggd naturmark och det finns inga indikationer på föroreningar i marken.

### **Radon**

I översiktsplanen beskrivs att radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt.

Enligt markradonutredningen för Västerviks kommun kan marken inom området ha lokala förekomster av radon. Byggnation ska ske radonsäkert. Kontroller kan bli nödvändiga under bygglovsskedet, enligt kraven i BBR.

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

Enligt utförda mätningar, se MUR Geoteknik, uppgår markradonhalten i området till mellan 5-18 kBq/m<sup>3</sup>. Generaliserade riktvärden för sand enligt BFR R85:1988 är följande: <10 kBq/m<sup>3</sup> Lågradonmark, 10–50 kBq/m<sup>3</sup> Normalradonmark, >50 kBq/m<sup>3</sup> Högradonmark.

De uppmätta halterna tyder på att marken kan klassas som låg- till normalradonmark.

### **Buller**

En bullerutredning har utförts för planområdet med syftet att utreda omgivningsbullerpåverkan på planerad ny bebyggelse samt utreda exploateringens påverkan på kringliggande bebyggelse och trafikflöden. I samband med bullerutredningen har även en trafikutredning gjorts för att beräkna trafikprognos för år 2045, både med och utan tillkommande trafik till följd av ny exploatering och genomförande av detaljplanen. Trafikutredningen redovisas i samma rapport som bullerutredningen.

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 luddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

Ändringen trädde ikraft 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 fr o m 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.



Figur 20: Bullernivåer vid utbyggnadsalternativ år 2045. Föreslagen bebyggelse i blått.

Trafiken som alstras till följd av detaljplanens genomförande bedöms ha en försumbar effekt på de bostäder som i nuläget utsätts för mest trafikbuller. För övriga bostäder i närheten av detaljplanen beräknas ljudnivån öka, men fortfarande vara under gällande riktvärden.

Ny bebyggelse bedöms kunna uppföras enligt föreslagen utformning så länge bostadshuset närmast Folkparksvägen anpassas så att lägenheter antingen är

genomgående med en bullerdämpad sida, eller får en area på som mest 35 m<sup>2</sup>. Samtliga studerade bostadshus bedöms ha goda möjligheter till en gemensam uteplats åt en bullerdämpad sida.

Den nya föreslagna bebyggelsen på Jättegrytan 3 förslås placeras så att den östra fasaden fungerar som en bullerskärm och tillsammans med en tvärställd byggnad i norra delen av tomten skapar tysta sidor och en lugn, skyddad gård med uteplatser. För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska också minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en bullerdämpad sida.

### **Farligt gods**

Länsstyrelsen lämnar i sin skrift "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods" (2016) rekommendationen: inom 75 – 150 meter från transportled för farligt gods kan bostäder, detaljhandel, vård, besöksanläggningar mm planeras.

Planområdet ligger mer än 150 meter från rekommenderad transportled för farligt gods, Stora infartsvägen.

### **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.

Insatstiden till planområdet ligger mellan 5-10 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 naturytor.

### **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**

Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion. I skredriskområden skall fördjupad utredning göras.

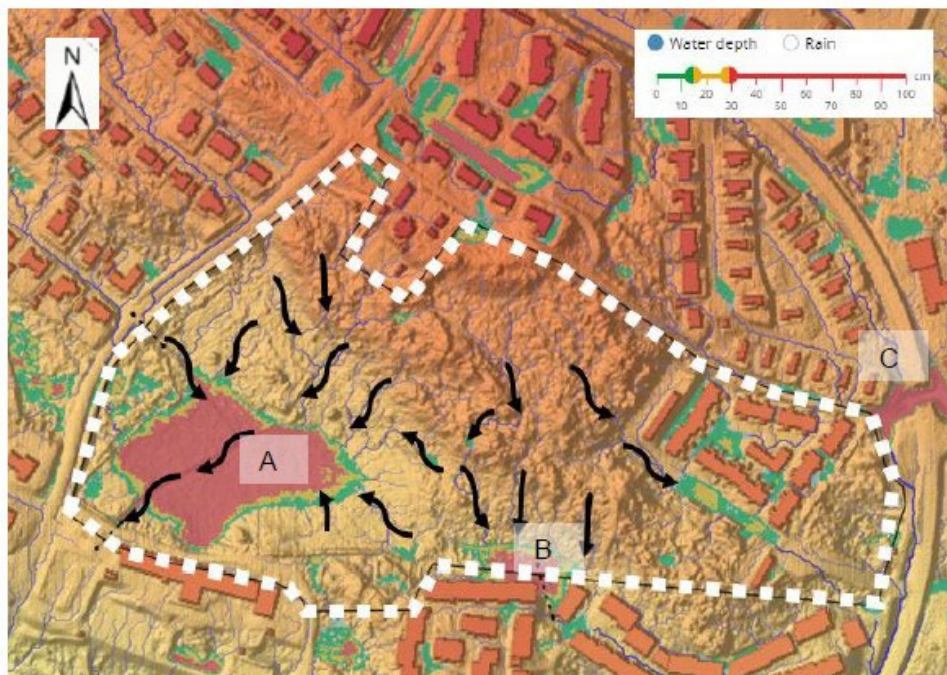
Området är inte utpekad som skredriskområde i Länsstyrelsens inventering.

### **Höjda vattennivåer**

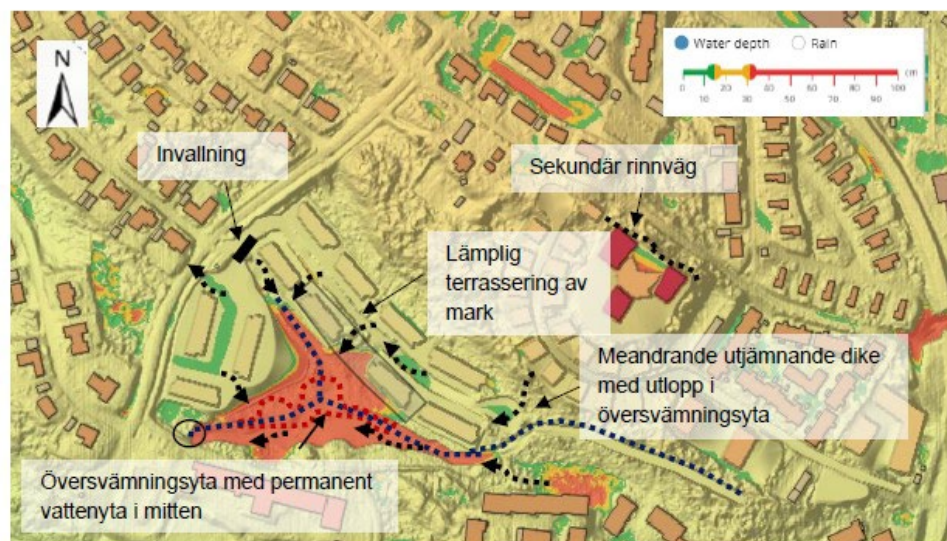
Lägsta grundläggningsnivå vid detalj- och bygglovsgivning ska inom Västerviks kommun vara 3.0 meter över havet för samhällsviktig bebyggelse och 2.5 meter över havet för bostäder. Planområdet ligger i sin lägsta punkt ca 36 meter över havet varför planområdet inte berörs av höjda vattennivåer.

### **Skyfallskartering**

En skyfallskartering och sammanställning av konsekvens vid skyfall både i nuläge och efter exploatering har gjorts av Tyréns (Dagvattenutredning, Tyréns, 2023-01-27) och finns med i den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planarbetet.



Figur 21: Instängda områden vid skyfall under befintliga förhållanden (Scalگو Live, 2023). Svarta pilar beskriver flödesriktningen för ytavrinningen.



Figur 22: Översikt för skyfallshantering efter exploatering. Kartbilden visar ett äldre skissförslag för bebyggelsen.

Ett antal åtgärder rekommenderas inom Jättegrytans detaljplan i syfte att möjliggöra en tillfällig utjämnning av skyfall samt nederbörd som överstiger dimensionerande regn. Åtgärderna syftar till att säkerställa rinnvägar från området, samt att säkra framtida byggrätter mot stående vatten i samband med skyfall. Befintligt dikes läge i Gåserum 3:113 parallellförflyttas österut och

höjdsätts med flacka slänter så att en översvämningssyta bildas med utgångspunkt från det nya läget i södra planområdet.

### **Vatten och avlopp**

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. Västervik Miljö och Energi AB (VME) anvisar anslutningspunkt.

Enligt den genomförda förprojekteringen har en pumpstation (E) planlagts i den västra delen av området, i nära anslutning till den nya gatan. Förslaget omfattar en pumpstation som är möjlig att gräva ner för att smälta in i landskapet och minimera visuell påverkan. Dessutom kan åtgärder för att reducera eventuella luktolägenheter göra det möjligt att minska skyddsavståndet till närliggande bostäder.

### **Dagvattenhantering**

#### **Västerviks kommuns dagvattenstrategi**

I kommunens dagvattenstrategi har ett antal principer och ställningstaganden formulerats, vilka bland annat inkluderar att dagvattenflöden omhändertas och fördröjs så nära källan som möjligt med följande prioriteringsordning:

1. Lokalt omhändertagande
2. Fördröjning nära källan
3. Trög avledning och samlad fördröjning

Detta ska enligt strategin möjliggöras genom att det bland annat i den fysiska planeringen reserveras nödvändiga ytor för en hållbar dagvattenhantering på allmän platsmark såväl som kvartersmark vid om- eller nybyggnation. Vidare ska dagvattensystem dimensioneras för ett framtida klimat, vilket innebär att det vid ny bebyggelse bland annat gäller att branschstandarder för allmänna anläggningen följs.

#### **Riktlinje för fördröjning av dagvatten på kvartersmark och tomtmark**

I Västerviks dagvattenstrategi fastställs att dagvatten vid ny- eller ombyggnation ska fördröjas och/eller omhändertas lokalt innan det avleds till det kommunala nätet. Enligt "Riktlinje för fördröjning av dagvatten på kvartersmark och tomtmark" ska varje fastighetsägare kunna fördröja minst 10 mm regn- eller smältvatten innan avledning till dagvattennätet. Vid ny- eller ombyggnation ska metod och teknik för fördröjning av dagvatten redovisas i bygglovsansökan. I dokumentet ges exempel på flertalet lösningar som möjliggör lokal fördröjning inom fastighet.

#### **Dagvattenutredning**

En utredning för planområdet för att redovisa förutsättningar för hantering av dagvatten samt skyfall har genomförts.

Aktuellt område är beläget inom verksamhetsområdet för dagvatten. I utredningen förutsätts att samtliga dagvattenlösningar skall föras med krav på rening och fördröjning innan anslutning sker mot en förbindelsepunkt i

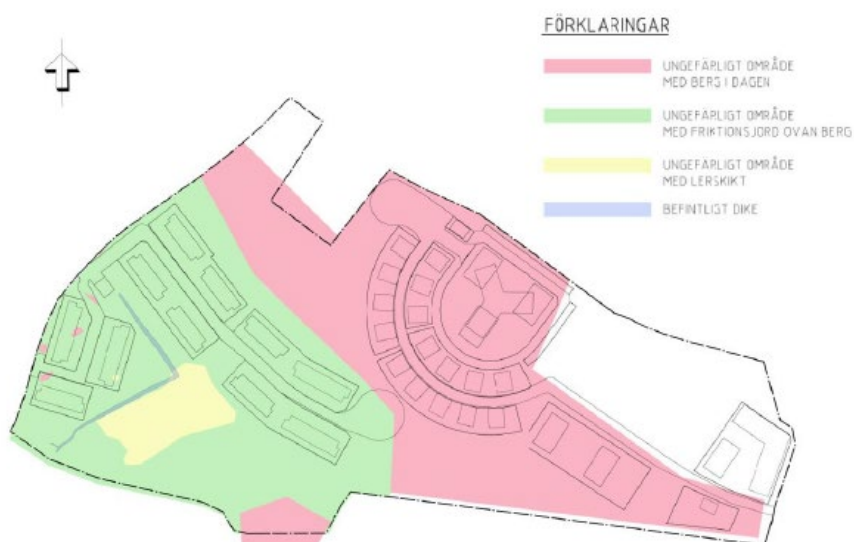


befintligt dagvattennät eller utloppspunkt utmed Vattentornsvägen, Mastodonten 1, respektive Gryttstigen.

Aktuellt planområde skall bidra till att dagvattenflöden från planområdet inte ökar efter exploatering i förhållande till i nuläget. Detta antas motsvara ett dimensionerande 10-årsregn med 35 minuters varaktighet utifrån befintlig markanvändning.

### Geologiska och topografiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska undersökning (SGU) karaktäriseras jordarterna i området av friktionsjordar med inslag av urberg. En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes hösten 2022. Den redovisar att området karaktäriseras av berg i dagen, samt berg överlagrat av friktionsjord respektive lerjord i sydvästra delen av planområdet. Lera påträffades i det sydvästra planområdet.



FIGUR 23: Översikt av jordarter som karaktäriserar planområdet. Kartbilden visar ett äldre skissförslag för bebyggelsen.

Topografin i området karaktäriseras av en gradvis sluttning söderut i planområdet. Höjderna inom fastigheten Gåserum 3:113 varierar mellan +39,8 m ö.h. i detaljplanens nordvästra delar till +37 m ö.h. i de sydvästra delarna. Höjderna inom den nordöstra delen av planen som omfattar fastigheterna Jättegrytan 1, 2 och 3 varierar från +47,5 m ö.h. i norr till +40 m ö.h. i syd.



FIGUR 24: Topografiska förhållanden inom planområdet.

### Recipientförhållanden

Ytvattenförekomsten Kvännaren utgör ytvattenrecipienten för aktuellt utbredningsområde. Enligt Västerviks dagvattenpolicy bedöms Kvännaren uppnå måttlig ekologisk status med anledning av övergödningsproblematik. Den senaste statusklassningen från förvaltningscykel 3 (2017–2021) visar på ej god kemisk status. Länsstyrelsen i Kalmar län bedömer att möjliga åtgärder för minskad påverkan på kemisk status är sanering av mark och efterbehandling av miljögifter från miljöfarliga verksamheter.

Utpekade påverkanskällor för ekologisk och kemisk status kopplade till dagvatten är bland andra; urban markanvändning, förorenade områden, omgivande jordbruk samt enskilda avlopp. Vattenmyndigheterna pekar ut övergödning på grund av näringsämnen som ett förbättringsbehov för att miljökvalitetsnormerna skall efterföljas.

Enligt de åtgärdsprogram som Vattenmyndigheterna framtagit för ytvattenförekomsten finns ett antal möjliga åtgärder listade. En sådan möjlig åtgärd är förbättrade dagvattenåtgärder genom tillsyn och fysisk planering inom Västerviks kommun. Andra åtgärder som lyfts är planering av infiltrationsdammar och våtmarker för en minskning av näringsbelastning.

### Naturliga avrinningsområden

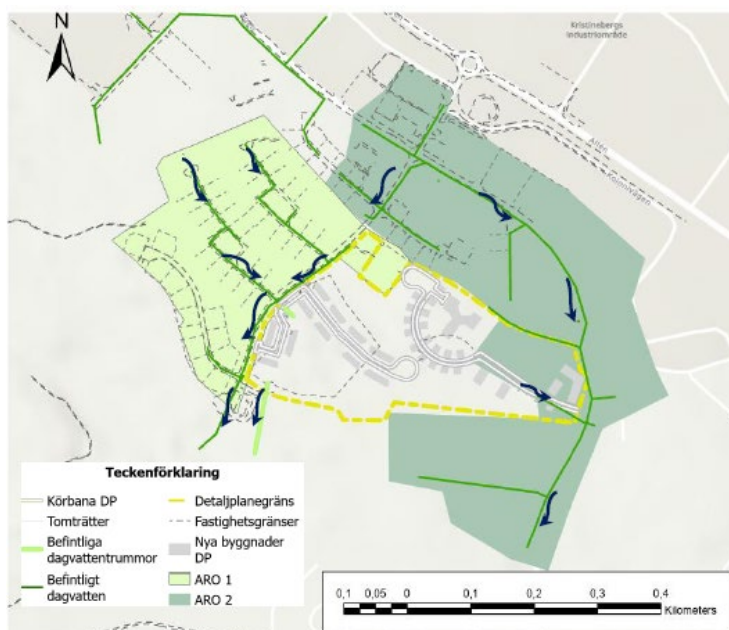
Vid långvarig nederbörd och intensiva nederbördsscenarioer sker all avvattning i området ytledes. Avrinningsområden för den naturliga avrinningen i aktuellt planområde framgår av figur 25.



FIGUR 25: Aktuella naturliga avrinningsområden. Blå pilar avser flödesriktningen för ytavrinningen inom avrinningsområdena.

### Tekniska avrinningsområden

Dagvattennätet i befintlig bebyggelse kring Gåserum 3:113 har ett upptagningsområde på uppskattningsvis 9,6 ha från ett angränsande industriområde samt från bostadsområdet Didrikslund, beläget strax väster om aktuellt planområde. Dagvattennätet närmast fastigheterna Jättegrytan 1,2 och 3 har ett upptagningsområde på ca 18 ha som avvattnar bebyggelse och industriområden öster om aktuellt planområde, enligt den omfattning som ges av figur 25. Flödesriktningen i dagvattenledningarna framgår av blå pilar i figur 26.



FIGUR 26: Tekniska avrinningsområden för VME's ledningar i området. Mörkblå pilar avser flödesriktningen i dagvattennät samt dagvattentrummor.

### Översvämningsrisker

Dagvattennätet utmed Vattentornsvägen är idag drabbat av dämningrisker, vilket konstaterades i samband med en dagvattenutredning samt hydraulisk modellering som Tyréns tog fram under 2021. Utredningen identifierade även fördröjningsvolymerna som behövdes hanteras nedströms i syfte att avlasta befintliga avvattningsanläggningar med utlopp i Kvännaren.

Det ledningsnät som analyserades i modellutredningen framgår av figur 27. En dämningrisk som identifierades avser ett dagvattenutlopp från Vattentornsvägen vars läge är inringat i figuren.



FIGUR 27: Dagvattennät som tidigare utretts med påvisade risker för dämning. Markerat utlopp redovisat som svart cirkel på kartan har varit föremål för studerad dämningrisk i utloppsläge vid Vattentornsvägen.

### Åtgärdsförslag

Dagvattenlösningar i aktuell detaljplan syftar till att avleda, rena och fördröja dimensionerande dagvattenflöden från aktuell detaljplan. Befintlig flödesväg genom planområdet föreslås anpassas i sin utformning i syfte att både utgöra en samlad fördröjning för detaljplanens dagvatten, samt utjämna skyfall.

Förprojekteringen av VA föreslår att dagvattnet inom området hanteras genom lokalt omhändertagande inom kvartersmark för upp till 10 mm regn. Dessutom med avledning genom tröga system i form av öppna diken. Samlad fördröjnings-/reningsanläggning i torrdamm med översilningsyta i sydvästra delen av området samt magasin/damm i sydöstra delen av området, båda inom allmän platsmark, för att säkerställa avrinning vid skyfall.

Samtliga föreslagna dagvattenanläggningar, rekommenderas utformas i detalj i samband med projektering. Vid projektering föreslås dagvattenlösningarna planeras på sådant sätt att ingen direktavledning utan fördröjning av dagvatten kan ske mot aktuellt ledningsnät eller mottagande system.

Rekommenderade förslag och åtgärder bedöms vara förenliga med de riktlinjer som fastslagits i Västervik dagvattenstrategi. Principer kring öppen

dagvattenhantering bedöms bidra till en gynnsam rening av näringsämnen till en nivå som motsvarar befintliga förhållanden.



### Teckenförklaring

Körbana DP	Detaljplanegräns	Översvämningsyta
Tomträtter	Mittfåra dike	Fastighetsgränser
Befintliga dagvattentrummor	Permanent vattenyta	Översilningsyta
Befintligt dagvatten	Utjämningsdike	Nya byggnader DP
Flödesriktning ytvatten	Möjliga intagsbrunnar	Flödesriktning i ledningar/trummor
Dämmen	Möjliga utloppslägen	

FIGUR 28: Översikt på föreslagen dag- och ytvattenhantering inom planområdet. Kartbilden visar ett äldre skissförslag från den första dagvattenutredningen.



*FIGUR 29: Dagvattenlösningar för detaljplanen med 100 års regn med varaktighet 35 minuter motsvarande 58 mm regn. Kvartermark höjs till rekommenderade nivå. Skyfallssåtgärder tillskapas för nya kvarter och allmänplatsmark. Bild från genomförd förprojektering.*

### **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 med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning. Det finns möjlighet att ansluta området till kommunens fjärrvärmenät.

### **El, tele, fiber**

Transformatorstation som ligger strax öster om planområdet kommer troligtvis att behöva byggas ut för att försörja områdets framtida behov.

### **Avfall och återvinning**

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen.

Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige". 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.

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär fortsatt markanvändning som det ser ut idag enligt gällande detaljplan. Det innebär att Västervik 3:133 fortsatt skulle vara ett naturområde. Det innebär också att befintliga byggrätter på Jättegrytan 1 och 4 kan utnyttjas för att uppföra bostäder i två våningar samt att handels-/affärslokal i en våning tillåts att uppföras på Jättegrytan 3. Ett befintligt servitut till förmån för Jättegrytan 1 och 4 tillåter brukare av dessa fastigheter att ta sig över Jättegrytan 2, på Grytstigen. Vidare tillåts en parkeringsyta att uppföras i västra delen av planområdet, längs med Vattentornsvägen. Nollalternativet innebär att planområdet kan byggas ut enligt gällande detaljplan.

### **Utbyggnadsalternativ**

Ett utbyggnadsalternativ hade varit att endast planlägga den västra delen av planområdet och behålla den gällande detaljplanen för Jättegrytan 1,2,3 och 4. Det skulle innebära en lägre bebyggelse på Jättegrytan 1, 3 och 4. Omfattningen skulle också bli mindre med färre antal möjlig bostäder. Jättegrytan 1,3 och 4 har under 30 års tid varit planlagda för bostads- respektive handelsändamål men förblivit obebyggda. Detta till stor del för att den ringa omfattningen och relativt låga antalet bostäder i kombination med de investeringar i infrastruktur som ändå måste göras har resulterat till att det inte är ekonomiskt genomförbart att bebygga fastigheterna med sådan låg exploateringsgrad.

### **Lokaliseringsalternativ**

ÖP:n pekar ut området som tätortsområde, vilket möjliggör för fortsatt utveckling av området. Området ligger också omgivet av bebyggelse, vilket gör att lokaliseringen till just detta område för förtätning av tätorten är väl avvägd.

## 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

Jättegrytan 1,3 och 4, som idag är kommunägda, kommer att övergå i privatägo via försäljning enligt tecknat markanvisningsavtal. Vid fastighetsreglering kommer delar av Jättegrytan 1 och 4 övergå till den kommunägda stamfastigheten Västervik 3:1. Den del av Jättegrytan 2 som idag utgör Grytstigen, som idag är privatägd, kommer att övergå till den kommunägda Västervik 3:1 med syfte att kommunen ska ta över som huvudman för hela Grytstigen och dess föreslagna förlängning samt tillhörande gång- och cykelvägar.

Del av Västervik 3:113, som idag är privatägd, kommer att övergå till Västervik 3:1 och del av Västervik 3:1 kommer att övergå till Västervik 3:113. Det i syfte att reglera så att föreslagen allmän platsmark inryms i den kommunala stamfastigheten och kvartersmark för bostäder inryms i Västervik 3:113.

Del av Jättegrytan 2, idag privatägd, kommer att övergå till Västervik 3:1, för att till skapa en gata med kommunalt huvudmannaskap, Grytstigen. Jättegrytan klyvs då i två delar där en befintlig parkeringsyta som ligger tväreställd mot Grytstigen i sydöstra delen av fastigheten avskiljs från resterande del av fastigheten med en allmän gata mellan. Jättegrytan 2 har ett arrendeavtal med kommunen för att nyttja den del av Västervik 3:1 som ligger i direkt anslutning till södra sidan av Grytstigen för parkering. Arrendeavtalet kommer att, innan detaljplanen antagits, sägas upp.

Kommunen avser att lösa in den del av fastigheten där gatan ligger samt att till skapa yta med möjlighet för ägaren till Jättegrytan 2 att köpa till av kommunen för att lösa sophantering på egen fastighet och även ersättningsparkeringar vid behov.

Grytstigen behöver ha ett kommunalt huvudmannaskap för att möjliggöra en lämplig tillfart för exploateringen av fastigheterna Jättegrytan 1 och 4 och ge kommunen full rådighet över den utbyggda kommunala infrastruktur som anläggs i samband med exploateringen.

Del av Västervik 3:1, som idag är kommunägd stamfastighet kommer att övergå till Västervik 3:72 för att möjliggöra tillfart till allmän väg.

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 med hänsyn till intilliggande fastigheter med naturmark och träd som buffert.

### **Landskapsbild**

Landskapsbilden kommer att förändras då framför allt de föreslagna höga husen i norra delen av planområdet når över trädtopparna. En volymstudie med fotomontage har gjorts för att avgöra påverkan på stadsiluetten när man befinner sig i stadskärnan. Området ligger då på sådant avstånd att den nya höga bebyggelsen inte upplevs som uppstickande. På närmre håll kommer självklart landskapsbilden påverkas mer, men syftet med den placering och trappning av de höga husen, som planförslaget medger, är att husen inte ska upplevas som en solid volym utan istället som enskilda byggnadskroppar som är förskjutna gentemot varandra, i så många riktningar och blickfång som möjligt.

Även i andra delar av planområdet påverkas landskapsbilden. Längs Grytstigen föreslås högre bebyggelse än vad som finns i området idag. Med placering av gavlar mot gatan och med bygggrätter som är förskjutna från Grytstigen och bebyggelsen norr om den bedöms påverkan minska.

I västra delen av planområdet, den del som främst idag används som gångstråk och till viss del lektyr, blir påverkan framför allt att ny bebyggelse tillkommer över huvud taget. Bebyggelsen föreslås koncentreras i mindre områden för att på så sätt spara ut mellanrum och buffertzoner med naturmark mellan kvartersmarken.

### **Ställningstagande**

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskydd är inte aktuellt i denna plan. 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.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

#### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljökvalitetsnormer 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.

Miljökvalitetsnormerna

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

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Mot bakgrund av de åtgärdsförslag som redovisats av VISS (Länsstyrelsens Vatten Informations System för Sverige) för uppsatta miljö kvalitetsnormer i förvaltningscykel 3, hade infiltrationsanläggningar som torra dammar kunnat bidra till erforderlig rening av näringsämnen. Till följd av det låga jorddjupet till berg bedöms infiltrationsmöjligheterna vara begränsade i området. Rening möjliggörs i större utsträckning med hjälp av fastläggning av utpekade föroreningar i gräsbeklädda diken, samt via sedimentation i en blågrön anläggning. I utredningen karakteriseras detta av en översvämningsyta med en permanent vattenyta i lågpunktsområdet i södra planområdet. Den permanenta vattenytan, kan i egenskap av att utformas som en våt damm, rena upp till hälften av alla lösta näringsämnen, samt en hög andel av utpekade tungmetallsföroreningar.

Mot bakgrund av recipientens känslighet gällande näringsämnen, är det särskilt viktigt att lösningar tillämpas som kan bidra till en hög reduktion av fosfor och kväveämnen. Rekommenderade lösningar föreslås anpassas i anläggningskedet i val av material och höjdsättning.

Med hänsyn till ovan förutsättningar bedöms det finnas goda förutsättningar att uppnå en rening som överensstämmer med övrig dagvattenkvalité i omgivande bebyggelse. Sammantaget bedöms en kombination av föreslagna öppna dagvattenlösningar ha en gynnsam reningseffekt på dagvattenkvalitén i området och till slutrecipienten.

### **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. En bullerutredning är genomförd och med rekommenderade åtgärder så klarar planförslaget gällande riktvärden för buller.

### **Konsekvenser för växt och djurliv**

#### **Fladdermöss och fåglar**

Projektet bedöms inte påverka den kontinuerliga ekologiska funktionen för fladdermusarternas livsmiljö, detta till följd av att framförallt att stora delar av naturmiljöerna med grova träd kommer att vara kvar. Swecos bedömning i artskyddsutredningen är att förbud inte bör utlösas till följd av de skyddsåtgärder som vidtas. De mest värdefulla biotoperna för både fåglar och fladdermöss undantas från exploatering. Avverkning av träd sker inte mellan april – november vilket minimerar risken för skada på fåglars bon samt fladdermössens eventuella viloplatsar eller andra livsmiljöer. Stenmurar och

rösen flyttas vilket gör att biotopförlust undviks. Detsamma gäller nyetablering av småvatten för att ersätta den göl som tas i anspråk.

Sammantaget bedöms de vidtagna skyddsåtgärderna göra att projektet kan genomföras så att kontinuerlig ekologisk funktion för samtliga arter fortsatt kan finnas. Ansökt verksamhet aktualiserar därmed inget förbud enligt artskyddsförordningen.

### **Skyddsvärda träd**

Planförslaget innebär att mark tas i anspråk för bebyggelse där det idag är naturmark. Planförslaget har anpassats till att spara naturmark och för att de äldre träden ska kunna stå kvar inom det allmänna ändamålet. Västerviks kommun gör bedömningen att de områden som tas i anspråk för bostäder, där bedöms befintlig vegetation inte vara av sådant värde att ytterligare anpassning behövs.

### **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. Den tillväxt i antal bostäder och befolkning som detaljplanens genomförande kommer att medföra kommer att bidra med ett ökat underlag för den intilliggande skolan och kringliggande förskolor.

Planförslaget möjliggör en förtätning av tätorten där nya centralt belägna bostäder skapas. De föreslagna bostäderna har nära till kommersiell och offentlig service och bidrar således till ett utökat serviceunderlag som även gagnar angränsande bostadsområden. En stor del av kringliggande bebyggelse består av friliggande villor och denna föreslagna nybyggnation av radhus och flerbostadshus bidrar till en ökad diversitet i bostadsformer inom den delen av Västervik.

Planförslaget skapar också möjlighet till att utveckla utemiljön kring den nya och befintliga bebyggelsen, vilket också kommer hela stadsdelen till gagn. Och en upprustning och uppgradering av den allmänna platsmarken med till exempel en utökad lekplats och aktivitetsyta med spontanidrottsplats, pedagogiskt utformade fördröjnings- och översvämningsbara torrdammar, gångstigar, rastplatser med mera innebär stora positiva konsekvenser för både den närliggande skolan och närområdet.

### **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. Man bör fokusera på hur miljöer upplevs i ögonhöjd för barn i alla åldrar samt för vuxna.

Planens genomförande påverkar barn och unga då ett naturområde som idag delvis används av barn och ungdomar tas i anspråk för ny bebyggelse.

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. Utformningen med begränsade områden med kvartersmark med allmän platsmark mellan ger förutsättningar för att varierande gårdsmiljöer både inom kvartersmark och inom naturområdena 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.

Planförslaget skapar förutsättningar för nya gång- och cykelvägar inom och genom planområdet för att koppla ihop med Västerviks befintliga gång- och cykelnät, vilket 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 villa- och radhusområden som finns runt omkring 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 naturområdet i västra delen av planområdet finns kvar. Det hade inneburit att gångstigar och naturmiljön 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 jobba aktivt med utformningen av den allmänna platsmarken inom planområdet.

### **Trygghet och jämställdhet**

Detaljplanen redovisar ett område som i huvudsak innehåller bostäder samt centrum och vård. Områdets läge i staden innebär att utbudet av service är relativt lågt i eller nära planområdet. Bilberoendet i angränsande områden är högt och det föreslagna området förväntas ha ungefär samma bilanvändning. 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.

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 kvinnor och män, flickor och pojkar 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 Grytstigen och Folkparksvägen 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.

## 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	2019-03-11
Samråd	Q2 2023
Granskning	Q4 2024
Antagande	Q4 2024
Laga kraft	Q1 2025

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 dagvattenanläggningar, fördröjnings- och svackdiken, gång- och cykelvägar samt gator.

Kommunen är ansvarig för drift av befintliga anläggningar inom allmän platsmark.

Västervik Miljö & Energi AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. De upprättar förbindelsepunkter för VA.

Ansvar för dagvattenanläggning och körvägar på kvartersmark tillkommer fastighetsägaren.

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.

### **Avtal m.m.**

Fastigheterna Jättegrytan 1,3 och 4 samt kvartersmarken inom planområdet på del av fastigheten Västervik 3:1 har anvisats Hellersborgs Fastighetsutveckling AB, exploatören, genom markanvisningsavtal. Syftet med markanvisningsavtalet är att reglera villkor och förutsättningar för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan.

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 fastigheterna Jättegrytan 1,3 och 4 samt del av fastigheten Västervik 3:1.

Markanvisningen av kommunal mark omfattar cirka 30 000 m<sup>2</sup> mark som avses planeras i huvudsak för bostadsändamål.

Överlåtelsehandling för den kvartersmark Hellersborgs Fastighetsutveckling AB ska förvärva tecknas innan detaljplanens antagande. Köpebrev upprättas innan tillträde/byggstart.

För genomförande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören före antagande av detaljplanen. I exploateringsavtalet regleras bland annat kostnadsfördelningar för genomförandet av detaljplanen, erläggande av exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

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

Ägar- /koncernbolag till Hellersborgs Fastighetsutveckling AB bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande.

### **Markreservat**

Ett markreservat till förmån för en ledningsrätt finns i planområdets norra och centrala del. Markreservatet, där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, begränsar kvartersmarken på en yta där byggnader inte får uppföras.

## **FASTIGHETSÄGANDEN**

---

### **Fastighetsägande**

Västerviks kommun äger fastigheterna Västervik 3:1, Jättegrytan 1,3 och 4.

Hellersborgs Fastighetsutveckling AB äger fastigheten Västervik 3:113.

Fastigheterna Jättegrytan 2 och Västervik 3:72 är privatägda.

### **Fastighetsbildning**

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda gemensamhetsanläggningar eller upplåta ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

För gemensamma anläggningar finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar. Berörda fastighetsägare blir då gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Möjliga gemensamhetsanläggningar kan utgöras av gårdsmiljö, parkering, komplementbyggnad, miljöhus, lekplats, dagvattenhantering mm.

Grytstigen, inklusive tillkommande sträckning, samt ny gata i västra delen av planområdet avses bli lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inklusive kostnad för markinlösen.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för tillskapande av fastigheter inom förvärvad kvartersmark. Exploatören ansvarar på motsvarande sätt för eventuellt bildande av marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Kommunen ska i egenskap av angränsande fastighetsägare biträda sådan ansökan där så erfordras.

Exploatören initierar också övriga nödvändiga fastighetsbildningar inom planområdet och svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader, enligt markanvisningsavtal.

Blivande allmän platsmark inom Västervik 3: 113 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet, Västervik 3: 1. Överenskommelse om fastighetsreglering upprättas efter utförd slutbesiktning av ny dagvattendamm. Exploatören bekostar fastighetsbildningen. Ersättning för marköverföringen



hanteras i prissättningen för exploatörens förvärv av del av Västervik 3: 1 enligt markanvisningsavtalet. Någon ersättning ska därför ej utgå vid överenskommelse om fastighetsreglering.

## Servitut

Ett befintligt servitut till förmån för Jättegrytan 1 och 4 belastar Jättegrytan 2.

Detaljplanen medger anslutning till Jättegrytan 1 och 4 med allmän platsmark Gata vilket gör att servitutet inte längre behövs. I samband med fastighetsförrättning och -reglering av fastigheterna Jättegrytan 1 och 4 bör servitutet upphävas.

## Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u<sub>1</sub> på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

En befintlig ledningsrätt för allmänna va-ledningar belastar fastigheten Jättegrytan 2. Ledningsrätten avses ligga kvar oförändrad även efter ett genomförande av detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

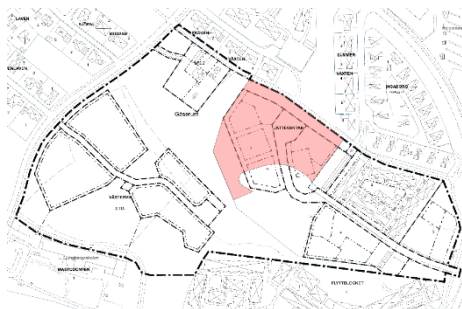
Jättegrytan 1,3 och 4, som idag är kommunägda, kommer att övergå i privatägo via försäljning enligt tecknat markanvisningsavtal. Vid fastighetsreglering kommer delar av dagens fastighetsutbredning av Jättegrytan 1 och 4 övergå till den kommunägda stamfastigheten Västervik 3:1.

Den del av Jättegrytan 2 som idag utgör Grytstigen, som idag är privatägd, kommer att övergå till den kommunägda Västervik 3:1 med syfte att kommunen ska ta över som huvudman för hela Grytstigen och dess föreslagna förlängning samt tillhörande gång- och cykelvägar.

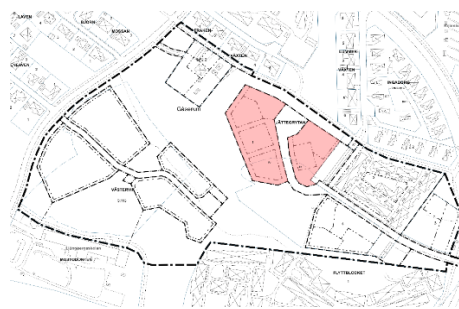
Västervik 3:72 kommer att få del av Västervik 3:1 för utfart och övergå i privat ägo.

Västervik 3:113 är idag i privat ägo och kommer att justeras där delar av fastigheten övergår till 3:1 och till allmänplatsmark, samt att delar av fastighet 3:1 övergår till Västervik 3:113.

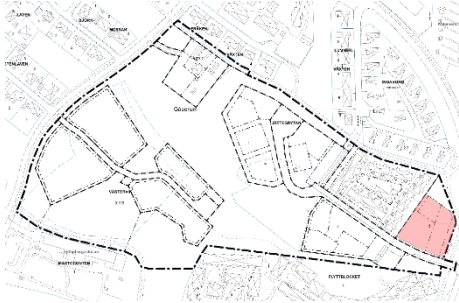
## Fastighetsförändringar inom planområdet



Jättegrytan 1 befintlig fastighet idag.



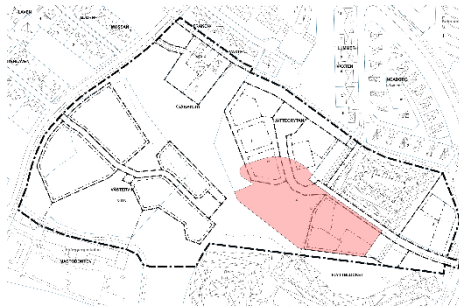
Jättegrytan 1 efter fastighetsreglering.



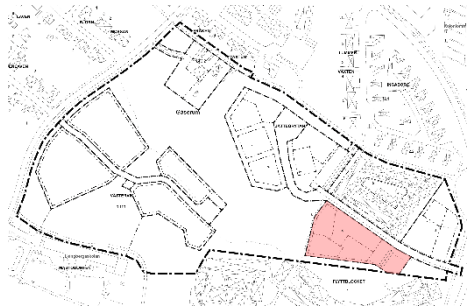
*Jättegrytan 3 befintlig fastighet idag.*



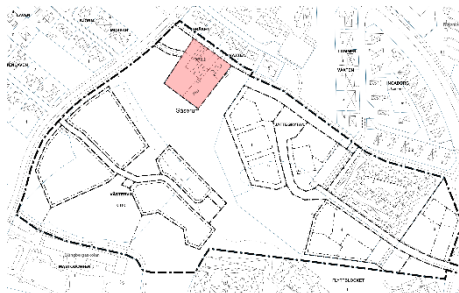
*Jättegrytan 3 efter fastighetsreglering.*



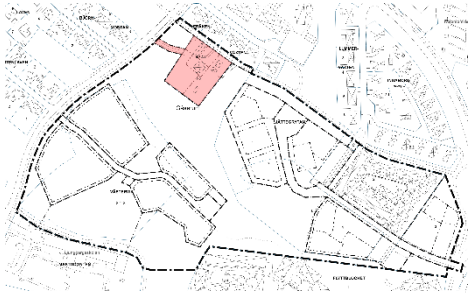
*Jättegrytan 4 befintlig fastighet idag.*



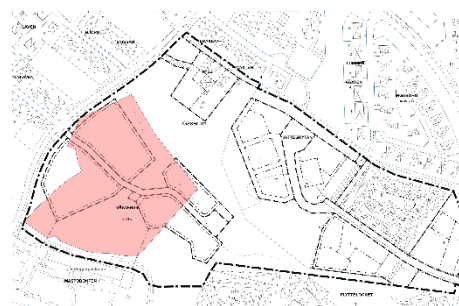
*Jättegrytan 4 efter fastighetsreglering.*



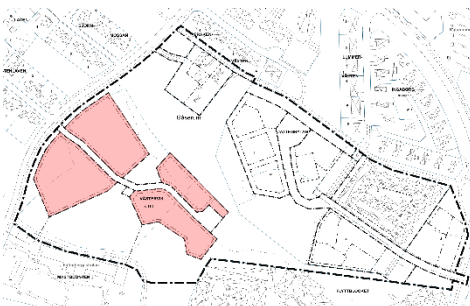
*Västervik 3:72 befintlig fastighet idag.*



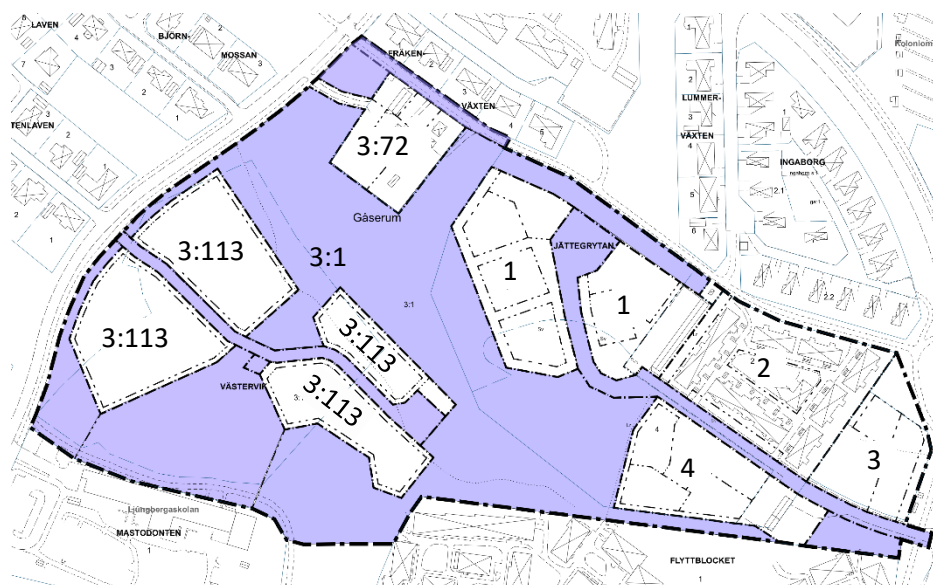
*Västervik 3:72 efter fastighetsreglering.*



*Västervik 3:113 befintlig fastighet idag.*



*Västervik 3:113 efter fastighetsreglering*



FIGUR 30: Västervik 3:1 som allmän platsmark efter övriga regleringar inom området.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Teknisk försörjning

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

### Allmänna platser

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

### 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.

### 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.

Se mer under avsnittet Teknisk försörjning.

## **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.

## **Radon**

Enligt utförda mätningar uppgår markradonhalten i området till mellan 5-18kBq/m<sup>3</sup>. De uppmätta halterna tyder på att marken kan klassas som låg- till normalradonmark.

Enligt Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) ska byggnader som uppförs på låg- och normalradonmark ges ett radonskyddat utförande. Fyllningsmaterial som utlägges under planerade byggnader ska uppfylla kraven för normalradon vid radonskyddande 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. 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 byggrätt som inte utnyttjas.

## Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Peter Gustafsson/Hellersborgs Fastighetsutveckling AB och Västerviks kommun. Enligt detta avtal bekostar Peter Gustafsson/Hellersborgs Fastighetsutveckling AB 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

## Exploateringskalkyl

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

<b>Exploateringskostnader</b>	<b>(tkr)</b>	<b>Kommentar</b>
Mark (Inköp)	666	Tidigare inköp, råmark
Trafikanläggningar	2 000	Upprustning av Grytstigen inklusive GC-väg
VA-anläggningar	2 500	Översvämningsyta, avskärande diken mm
Fastighetsbildning	250	Kostnad för markinlösen mm, Grytstigen
Administration	250	Internt arbete mm, samhällsbyggnad
<b>Summa</b>	<b>5 666</b>	
<b>Intäkter</b>	<b>(tkr)</b>	
Markförsäljning	9 000	
<b>Summa</b>	<b>9 000</b>	
<b>Resultat exploatering</b>	<b>+ 3,3 mnkr</b>	

## Driftkostnader, allmän platsmark

Genomförande av detaljplanen innebär för kommunen tillkommande driftkostnader för skötsel av gator, förvärvad naturmark, dagvattenanläggningar mm. Uppskattade kostnader redovisas nedan.

<b>Driftkostnader</b>	<b>(tkr/år)</b>	<b>Kommentar</b>
Gata och GC-väg	30	450 m gata, 230 m GC-väg
Naturmark	10	Inklusive diken, översvämningsyta mm
<b>Summa</b>	<b>40</b>	

## Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av exploatören.

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

## Byggnation och rivning

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

## Markföroreningar

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderlig markmiljöundersökning. 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 tjänstemän i kommunen medverkat.

Johan Delvert, Planarkitekt  
Rickard Ljunggren, Mark- och exploateringsingenjör  
Sara Dolk, Stadsarkitekt och tf. samhällsbyggnadschef  
Lars Kåremyr, Miljöchef  
Mattias Pettersson, Kommunekolog  
Samuel Hermelin, Utredningsingenjör VME  
Ann-Sofie Pettersson, Kulturenheten  
Christer Ramström, Trafikingenjör  
Christer Sneitz, Projekteringsingenjör  
Sofie Brorsson Candia, Bygglöshandläggare

Plankonsulter, Krook & Tjäder

Kommunstyrelsen förvaltning

Emil Berger, Daniel Axelsson  
Planförfattare, planarkitekt

Johan Delvert  
Planarkitekt