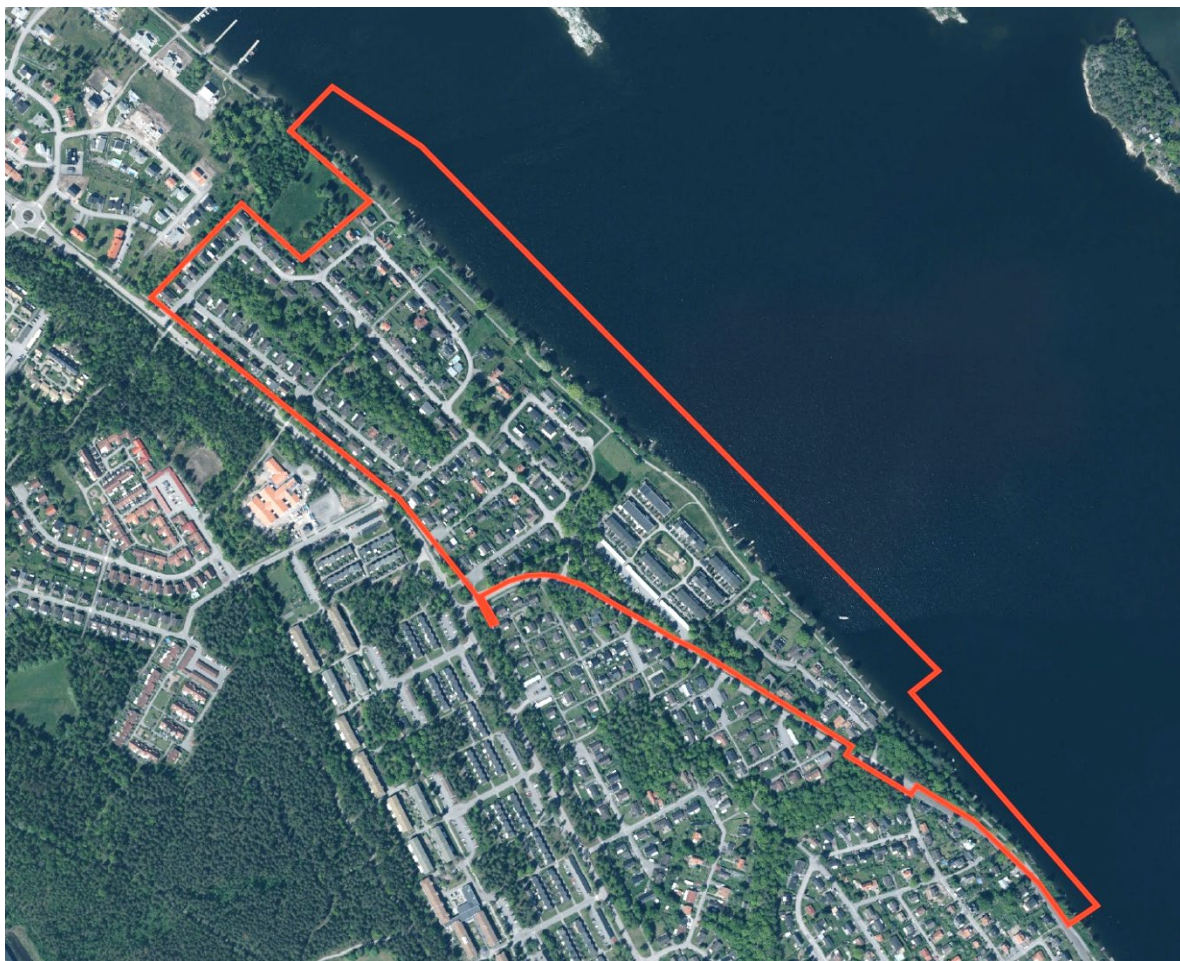




VÄSTERVIKS  
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning  
Enheten för samhällsbyggnad  
Upprättad 2020-06-24  
rev 2022-05-10

GRANSKNINGSHANDLING  
DNR: 2020/225



## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **DETALJPLAN FÖR AMERIKAOMRÅDET SAMT STENHUGGAREN 1 M.FL.**

**Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**

HANDLINGAR .....	4
Planprocessen .....	4
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE .....	7
PLANFÖRSLAG .....	8
Områdesbeskrivning .....	8
Areal .....	8
Markägoförhållanden .....	8
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning .....	9
Plankarta och bestämmelser .....	15
FÖRUTSÄTTNINGAR .....	23
Tidigare ställningstaganden .....	23
Bebyggelse .....	29
Stadsbilden .....	30
Natur, vegetation .....	30
Offentlig och kommersiell service .....	30
Gator och trafik .....	30
Mark, vegetation, Geoteknik .....	31
Hälsa och säkerhet .....	31
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	35
PLANENS KONSEKVENSER .....	39
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	39
Genomförandepåverkan .....	39
Ställningstagande .....	40
Miljökonsekvenser .....	40
Sociala konsekvenser .....	41
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	42
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	42
Planförfarande .....	42
Tidplan .....	42
Genomförandetid .....	42
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	42
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	44
Gemensamhetsanläggning .....	44

Fastighetsreglering.....	44
EKONOMISKA FRÅGOR .....	45
Planavgift .....	45
Anslutningsavgifter .....	46
Markföreningar .....	46
Administrativa frågor .....	46
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	48

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, rev 2022-05-10
- Plan- och genomförandebeskrivning, rev 2022-05-10

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande (*efter genomförd granskning*)

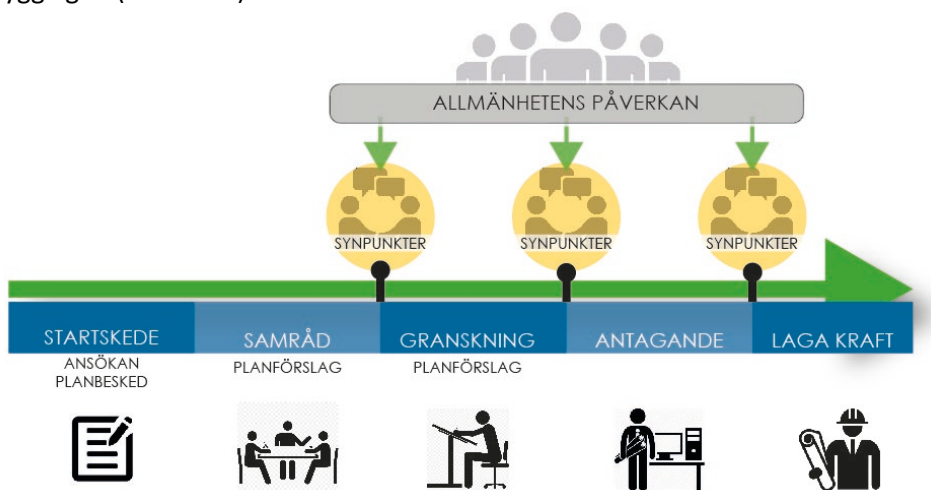
## Detaljplan

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 planförslaget samt redovisa de förutsättningar, konsekvenser och syften planen har. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet.

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

## PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900).



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 säker 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 Kommunstyrelsen. 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**

Samråd pågick mellan 2020-06-29 och 2020-08-31.

Kallelse till samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2020-06-29, kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Efter samrådet beslutades det att utöka planområdet söder om. Eftersom planförslaget har utökats både på land och i vattnet innebär det så stora förändringar att planprocessen behöver börjas om på nytt.

Planförslaget skickades ut på ett nytt samråd mellan 2021-03-15 och 2021-04-29.

Flera synpunkter inkom under samrådet. Samhällsbyggnadsenheten har tagit dessa i beaktning vid revidering av förslaget. Flera av synpunkterna rörde frågor som inte hanteras i detaljplan och kunde därför inte beaktas i detta skede, dock delges dem till relevanta tjänstepersoner. Samtliga synpunkter som inkommit under samråd och granskning kommer att sammanställas och besvaras i ett granskningsutlåtande som kommer vara en del av planhandlingarna inför beslut om antagande som tas av Kommunstyrelsen.

Följande justeringar har gjorts från det att planförslaget var ute på det nya samrådet:

### **Plankarta:**

- Vissa vattenområden där bryggor tillåts ( $W_1$ ) har utökats.
- En bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g) har lagts till i kv Stenhuggaren samt i bryggområdet nedanför kv. Stenhuggaren.
- Ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) har lagts till i kv. Djurgården och Gravören, samt på fastigheten Montana 3.
- En administrativ bestämmelse gällande enskilt huvudmannaskap ( $a_2$ ) har lagts till i kv. Stenhuggaren.
- Högsta våningsantal har lagts till i de kvarter som omfattas av bestämmelsen  $f_2$  som tillåter suterrängvåning.
- I vissa kvarter har högsta byggnadshöjd justerats för att överensstämma med befintlig bebyggelse.

### **Plan- och genomförandebeskrivning:**

- Beskrivningar av nytillkomna planbestämmelser har lagts till.
- Flera avsnitt har förtydligats och utvecklats

### **Granskning**

Granskning pågår från och med 2022-05-13 till och med 2022-05-27.

Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2022-03-28, kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samtliga inkomna skriftliga synpunkter sammanställs och besvaras med kommunens ställningstagande i ett granskningsutlåtande som blir en del av planhandlingarna.

Efter granskningen får endast mindre justeringar av förslaget göras. Görs större ändringar av förslaget så behöver en ny granskning genomföras.

### **Antagande**

Efter att planhandlingarna har justerats efter granskningen tas planen upp för beslut om antagande i Kommunstyrelsen.

### **Laga kraft**

Inkommer inga överklaganden av antagandebeslutet inom tre veckor från det att beslutet tillkännagivits får planen laga kraft och blir en juridisk handling.

## PLANBESKRIVNING

### PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

---

#### Bakgrund

Miljö- och byggnadskontoret har kommit in med en förfrågan om att ändra *Detaljplan för Florida, Nord- och Sydamerika, Skogshaga, del av Djurgården m.m. i Västervik* för att möjliggöra utbyggnad av balkong i kv Stenhuggaren samt att suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar i amerikaområdet. Flera radhus i kv Stenhuggaren har redan byggts till med balkonger fastän det egentligen är planstridigt. Bygglov har kunnat bli beviljade förutsatt att närmsta granne/grannar har samtyckt. I amerikaområdet har de flesta byggt suterränghus, dock finns en osäkerhet på ett visst antal fastigheter om de har uppförts i suterrängplan eller om de har tillskapat en våning till.

Efter en inventering i amerikaområdet beslutades det att utöka planområdet och ta till ytterligare två områden som har samma problematik, är det ett hus med suterräng eller är det ett hus i två våningar? De två andra detaljplanerna är *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Florida m.m. i Västervik* samt *Förslag till utvidgning av stadsplanen för område mellan Amerikavägen och norra vägen i Västervik*. I och med att det är flera detaljplaner som behöver uppdateras har Enheten för samhällsbyggnad valt att göra en ny detaljplan i stället för tre ändringsplaner. Den nya detaljplanen ska ersätta två av dem samt delar av en tredje.

Detaljplanen skickades ut på samråd under sommaren 2020, därefter väcktes en del frågor, bland annat att bad- och båtbyggarna i området skulle göras planenliga. Detta gjorde att planområdet utökades både norr och söder om. I samband med detta togs kvarteren Djurgården, Gravören och Sliparen med.

Gällande detaljplaner är från 1946, 1969, 1971, 1973 och 1975 och syftar att ge förutsättningar för en fortsatt exploatering av bostäder. Bebyggelsestypen i området är fristående hus, sammanbyggda och öppet byggnadssätt. Detaljplanen tillåter att en femtedel av tomten får bebyggas i en våning och för vissa i området medges även att vind får inredas.

#### Syfte

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att anpassa planbestämmelserna så de är lämpliga för befintlig bebyggelse. Bland annat får suterrängvåning anordnas samt att det skapas förutsättningar för de boende i kv Stenhuggaren att uppföra balkong på baksidan av byggnaden och uterum på entrésidan.

## PLANFÖRSLAG

---

### Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget ca 3 km nordväst om Västerviks centrum längs med Gamlebyviken, sydöst om Gertrudsvik. Området är en del av det större bostadsområde som knyter samman Gertrudsvik och Brevik. Bostäderna varierar i ägandeform och består i huvudsak av radhus samt villabebyggelse i 1 eller 2 plan. Det finns ett fåtal tomter kvar att bebygga annars är hela området exploaterat. Planområdet nås via Sankta Gertruds väg och Norra vägen.



Planområdet i norra delen av Brevik.

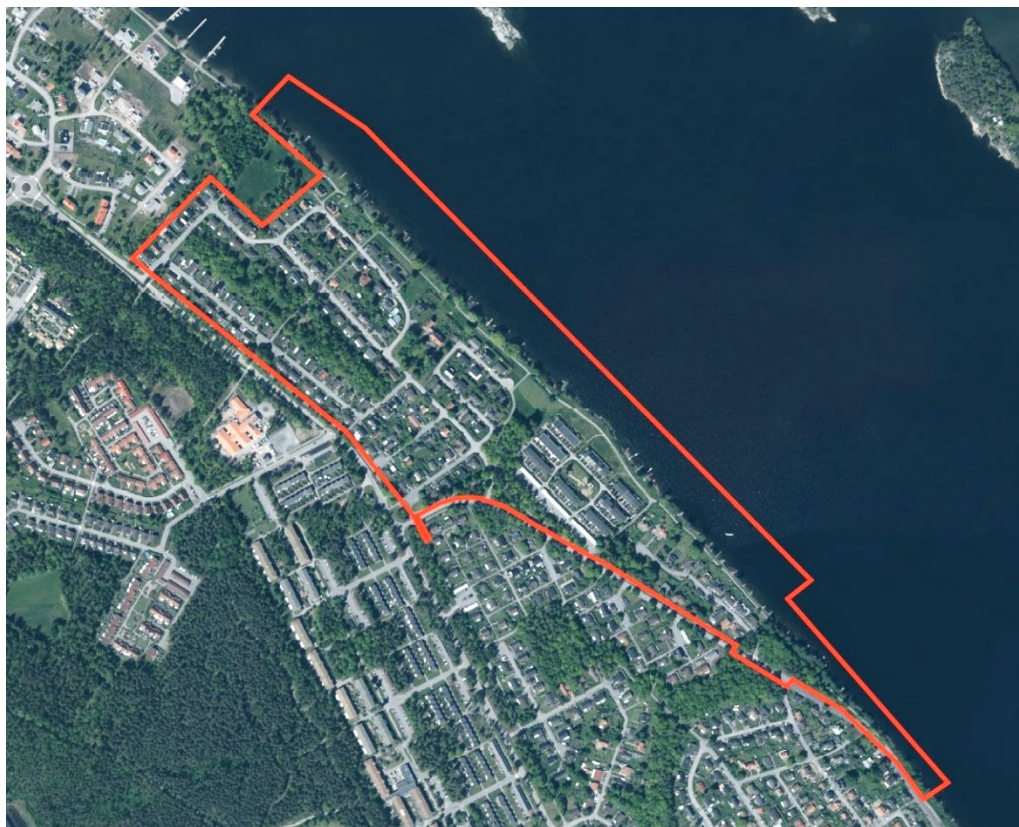
### Areal

Området omfattar cirka 35 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna på kvartersmark inom området är privatägda. Kommunen äger allmän platsmark såsom gata och naturmark, samt vattenområden.





Ortofoto av planområdet.

## Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning

### Amerikaområdet samt Kv Djurgården, Gravören och Sliparen

Det finns enstaka tomter kvar att exploatera i området, i övrigt är det bebyggt. Byggrätten har utökats till 25% av fastighetsarean jämfört med 20% som det var tidigare. Beroende på tomtens storlek innebär den nya byggrätten 25- 50 kvm extra som kan nyttjas till en mindre till/utbyggnad.

Tre fastigheter i kv. Maryland, Oklahoma 5, Texas 4, Djurgården 1-3 samt Sliparen 1 och 5-6 är lite större, i det nya planförslaget regleras det en individuell byggrätt för dessa i stället för i procent. Anledningen till detta är att det skulle medföra en sådan stor byggrätt som inte anses passa in i villaområdet. Höjningen för dem blir därmed marginell.  
Maryland 2 regleras till 300 kvm  
Maryland 3 regleras till 400 kvm  
Maryland 4 regleras till 600 kvm

Oklahoma 5 regleras till 300 kvm  
Texas 4 regleras till 300 kvm  
Djurgården 1 regleras till 350 kvm  
Djurgården 2 regleras till 400 kvm  
Djurgården 3 regleras till 500 kvm  
Sliparen 1 regleras till 300 kvm  
Sliparen 5 regleras till 300 kvm  
Sliparen 6 regleras till 300 kvm

Planförslagets intention är att behålla karaktären av området intakt och förutsätter att husen är planenliga gällande befintliga detaljplaner. Tidigare i processen har det funnits idéer på att ändra byggnadshöjd tillnockhöjd, men då det finns flera variationer samt att flera hus har sluttande tomter skapar det svårigheter att ha en enhetlig nockhöjd för kvarteren. Därför kommer planförslaget att ange samma byggnadshöjder som befintliga detaljplaner har gjort. I amerikaområdet finns det tre olika byggnadshöjder. Samtliga hus ska vara i en våning men vissa tillåts att inreda vind. Dessa hus regleras med en byggnadshöjd på 5,6 meter, dessa kvarter är Montana, Nebraska, Texas, Maryland, Florida, Chile, Djurgården, Sliparen samt delar av Mississippi. 4,4 meter i byggnadshöjd gäller för Alabama, Argentina, Brasilien och Minnesota. De sista kvarteren i området Ohio, Kentucky, Indiana, Oklahoma, Nevada, Kansas, Oregon samt delar av Mississippi tillåts en byggnadshöjd på 4 meter.

Markhöjden i området varierar och för vissa fastigheter har det krävts terränganpassning. För att kunna klara tillgänglighetskravet och väganslutning till bostäder, kan nivåskillnader behövas tas upp med stödmur, (kompletterande med vegetation och/eller träkonstruktioner) vilket kan nyttjas till att skapa trevliga, rumsbildande element i utemiljön. Nivåskillnader kan på detta sätt göras till en tillgång i området. I syfte att ge riktlinjer för användningen av stödmurar samt att förenkla tomternas terräng görs ett tillägg till planen som medger uppförandet av bygglovspliktiga stödmurar inom punktprickad mark till en sammanlagd högsta höjd av 0,8 meter. Den tillåtna höjden på de bygglovspliktiga stödmurarna på sammanlagt 0,8 meter bedöms vara tillräckliga för att underlätta tomternas byggande samtidigt som de inte upplevs som dominerande element i bebyggelsemiljön. Om fastighetsägaren vill ha en högre stödmur än 0,8 meter ska det lämnas in en bygglovsansökan och då beslutar miljö- och byggnadskontoret om lämpligheten i ärendet. De befintliga

stödmurarna som finns idag och som har bygglov kommer inte bli planstridiga när planförslaget vinner laga kraft. Den nya bestämmelsen gäller enbart nytillkommande stödmurar.

### **Kv Stenhuggaren**

Planförslaget kommer möjliggöra att balkong får skjuta ut 3 meter från fasad på baksidan (mot Gamlebyviken). Balkongen får byggas längs med hela fasaden på baksidan. Det kommer vara tillåtet att glasa in nedre delen så att det blir ett uterum men det är inte tillåtet att glasa in ovandelen (balkongen). Det skulle innebära en helt ny fasad på fastigheten. De radhus som är på ytterkanterna kommer kunna förlänga sin balkong längs med fasaden 3,5 meter och den får skjuta ut 3 meter, den här sidan får inte glansas in, varken på den nedre uteplatsen eller på balkongen.

På radhusens entrésida i sydväst kommer det vara tillåtet att uppföra ett uterum upp till 10 kvm. Uterummet får sticka ut max 3 meter från fasadliv. De radhus som är på ytterkanterna kommer kunna bygga ut/till 9 kvm i linje med entrésidan. Uterummet får max sticka ut 3 meter från fasadliv och sedan 3 meter fram på utegården. Detta uterum får enbart byggas på entrésidan och inte längs med fasaden mot baksidan (mot Gamlebyviken). Det går inte att bygga ihop uteplatsen på entrésidan med komplementbyggnaden i och med att en komplementbyggnad inte får byggas ihop med huvudbyggnaden. Bilden nedan illustrerar inom vilka delar på tomten det är tillåtet att bygga till uterum/balkong.

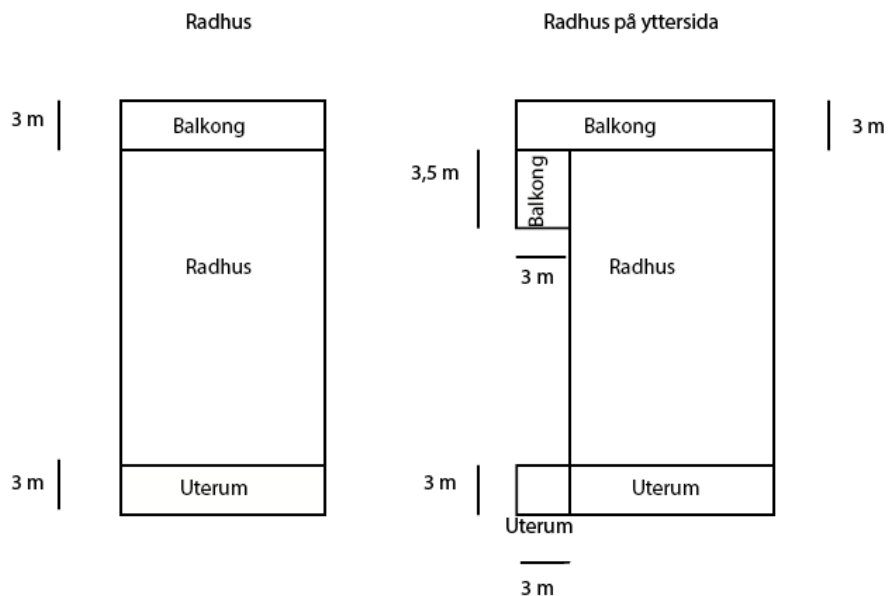


Illustration som visar inom vilka områden uterum/balkong få bebyggas på tomten.

Balkong (baksidan) får lov att byggas på hela ytan som illustrationen visar vilket blir ca 18 kvm. För de som bor på ytterkanterna kan balkongen byggas upp till ca 40 kvm.

Området som möjliggör uterum på framsidan är 18 kvm men här har det reglerats en byggrätt på 10 kvm. Det går alltså inte att bygga hela ytan på framsidan. För de som bor på ytterkanterna kan de bygga ut ytterligare 9 kvm, uterummen kan byggas ihop eller separerade.

Radhusens utformning inom kv. Stenhuggaren regleras med ett antal f-bestämmelser som beskrivs närmare på s. 19-20.

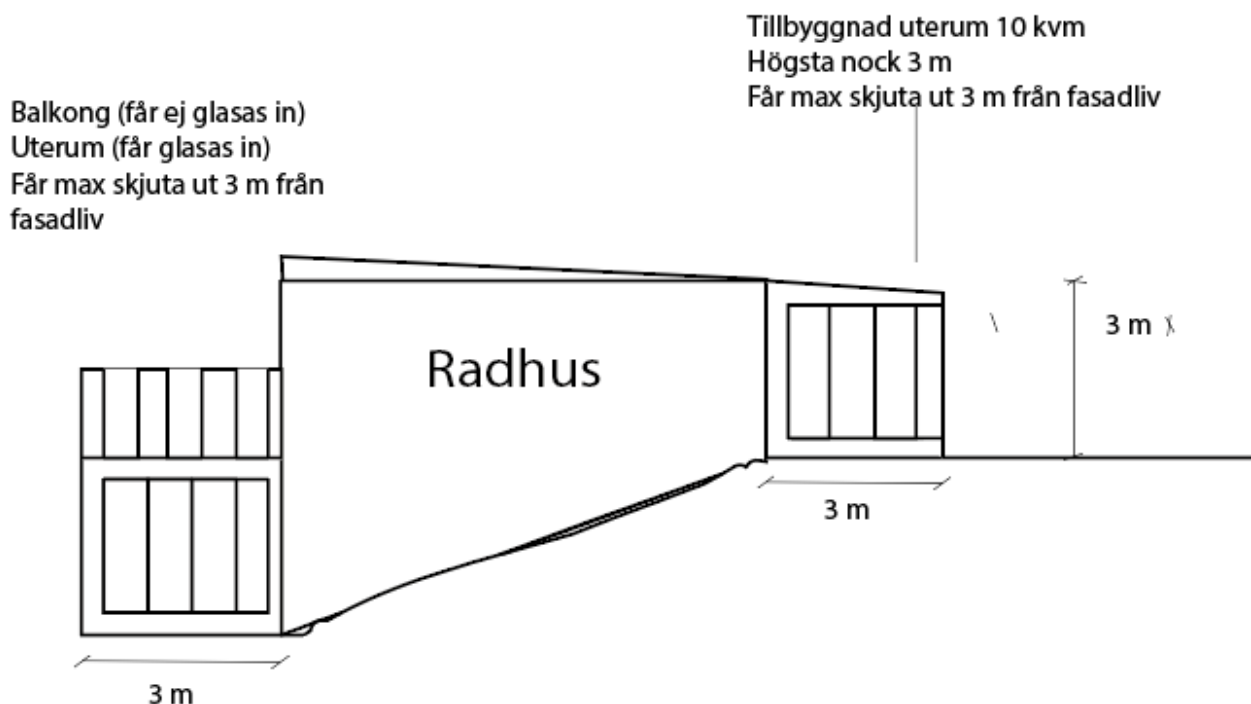


Illustration på uterum.

### Grönområdet i kv Stenhuggaren

Grönområdet inom kvarteret regleras som park och här får gemensamhetsanläggningen en byggnadsarea på 50 kvm där föreningen kan bygga exempelvis grillplats med tak, förråd mm. Detaljplanen reglerar inte någon högsta nockhöjd utan det är något som kommer prövas i bygglovsansökan.

### Vattenområde

Kusten har en stor betydelse för Västervik, vilket kan utläsas av stadens läge och form. Kontakten med vatten bidrar till en attraktivare stad som bör nyttjas. Villabebyggelsen har tagit form längs med kustlinjen och i samma takt har antalet bryggor ökat och har sedan länge varit en naturlig del av strandlinjen. Den 4 kilometer långa strandpromenaden längs Gamlebyviken, mellan Gertrudsvik och Centrum, är en attraktiv sträcka där staden speglas i Gamlebyvikens vatten.

Strandpromenaden ligger upphöjd från vattnet och tillgängligheten till vattnet från strandkanten är inte speciellt god. Småbryggorna gör vattenkontakten mer

närvarande då man kommer ut på vattnet i samma nivå som vattenytan. Just för att bryggorna är små framhävs stadsbildens vattenkontakt och småskaliga karaktär och ger staden en god helhetsverkan.

Kommunen har som ambition att de bryggor som idag finns inom planområdet ska göras planenliga. I plankartan har mindre områden ritats ut där strandskyddet avses upphävas. Bryggorna har tillkommit under olika årtionden, från början av 1900-talet till senare. Kommunen har påbörjat ett arbete med att identifiera ägarna till bryggorna. Det kommer ställas krav på att bryggan ska vara tillgänglig för allmänheten och ha god standard. De bryggor som saknar ägare kommer att tas bort. Uppförandet av nya bryggor kan vid enstaka områden accepteras. Kommunen kommer att arrendera ut vattenområdet för bryggorna och kommer att ta betalt för varje båtplats.

### **Rekreation och utemiljö**

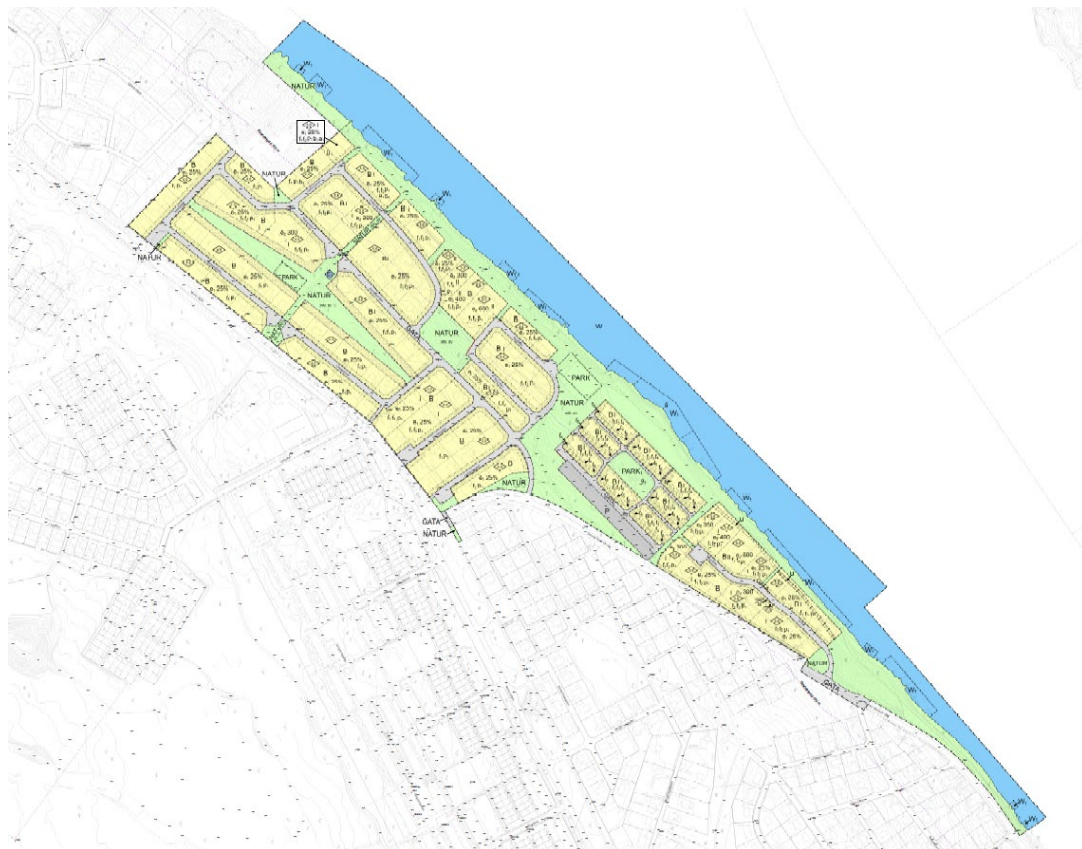
Tillgången av miljöer för utomhuslek, spontansport och rekreation är god i området då det finns flera större naturområden av varierad karaktär. Större rekreationsområden och löparspår finns att tillgå i nära anslutning till bostadsområdet. Bryggorna i Gamlebyviken är både till för båtar och för den som vill ta sig ett dopp. Gång och cykelvägen sträcker sig längs med vattnet från Gertrudsvik och in till stadskärnan.

De stora sammanhängande naturområdena har goda möjligheter att utformas så att dagvattnet hanteras ovan mark, fördröjs och renas, samt används som en resurs som berikar bostadsområdet beträffande upplevelser, rekreation och naturvärden. I plankartan har de större naturområdena reglerats att dagvattenlösningar får lov att anordnas där.

## Plankarta och bestämmelser

### Plankarta

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



Utsnitt ur plankartan.

### Bestämmelser

#### Användning av mark och vatten

I Amerikaområdet föreslås bostäder i en våning där suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. I kv. Stenhuggaren tillåts det att bygga till med balkong.

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

##### Gata



Bestämmelsen anger gata för allmän körtrafik (huvudgata) som markanvändning.

### **Gata<sub>1</sub>**



Bestämmelsen anger gata för allmän körtrafik (lokalgata) som markanvändning.

### **Natur**



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markanvändningen förblir naturmark och att kommunen är huvudman för naturmarken. Här föreslås det även att dagvattenhantering kan ske.

### **Park**



Användningen park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som till viss del är anlagda. Det kan exempelvis vara fotbollsplan eller lekplats. Inom området får komplementbyggnader som t.ex. allmän toalett uppföras samt byggnader som är nödvändiga för parkområdets underhåll. Tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstationer eller pumpstationer, får finnas inom parkområdet. Vidare får dagvattendammar, diken, skyfallsvägar och andra anläggningar som har med dagvattenhantering att göra anläggas.

### **Teknisk anläggning (E)**



Syftet med bestämmelsen är att säkerställa placering och åtkomst till en befintlig transformatorstation som försörjer området.

## **Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap**

### **Gata<sub>2</sub>**



GÅGATA - Trafik på fotgängares villkor med möjlighet till handikapparkering. På GÅGATA samsas angöring för personbilar med gång och cykeltrafik. Trafiken ska ske på de gåendes villkor.

### **Park<sub>1</sub>**



Användningen park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som till viss del är anlagda. Det kan exempelvis vara fotbollsplan eller lekplats. Inom området får komplementbyggnader som t.ex. allmän toalett uppföras samt byggnader som är nödvändiga för parkområdets underhåll. Tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstationer eller pumpstationer, får finnas inom parkområdet. Vidare får dagvattendammar, diken, skyfallsvägar och andra anläggningar som har med



dagvattenhantering att göra anläggas. Inom detta område har en byggrätt på max 50 kvm reglerats.

## Kvartersmark

B

Bostäder (B) – Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. Inriktningen för bostäderna är i första hand permanentboende. Planen medger endast friliggande villor i amerikaområdet (se nedan bestämmelse f<sub>3</sub>). För kv Stenhuggaren är det reglerat radhus.

I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, gäststuga, uthus m.m. En komplementbyggnad har ett kompletterande användningsätt i förhållande till huvudbyggnaden och kan inte fungera självständigt. En komplementbyggnad vars storlek i kombination med rumsindelning, standard och utformning har förutsättningar att fungera som en självständig bostad ska vid en bygglovsprövning bedömas som en huvudbyggnad. På en fastighet får flera huvudbyggnader uppföras.

## Vattenområde

PBL ger möjlighet att reglera byggande i vatten. Inom W - Vattenområde handlar det om verksamheter som innebär att karaktären av öppet vatten finns kvar. Vattenområdena inom detaljplanen betecknas W. Indexsiffran används för att precisera användningen. Övrigt vatten inom planområdet ska hållas öppet, fritt från konstruktioner. Strandlinjen ska vara tillgänglig för allmänheten, vilket innebär att man fritt ska kunna röra sig där.

W

Bestämmelsen W -Öppet vatten. Vattenområde bör bara användas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten ska behållas. Det kan handla om friluftsbad, småbåtshamn eller anläggningar för vattenförsörjning. Syftet med bestämmelserna är att avgränsa vattenområden från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet eller för att trygga vattnets användbarhet för verksamheter som är placerade i vatten och där karaktären av öppet vatten ska behållas.

W<sub>1</sub>

Bestämmelsen W<sub>1</sub> -Vattenområde med bryggor. Inom vattenområdet avses strandskyddet att upphävas för att koncentrera bryggor till ett område.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Omfattning

e<sub>1</sub> 00 %

Egenskapen reglerar utnyttjandegraden till att största byggnadsarea för friliggande villor är 25 % per fastighet. Byggnadsarean får fördelas fritt mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrätten till en lämplig nivå som motsvarar ett modernt villaområde.

e<sub>2</sub> 000

Egenskapen reglerar utnyttjandegraden till att största byggnadsarea för friliggande villor är x antal kvm per fastighet. Byggnadsarean får fördelas fritt mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrätten till en lämplig nivå som motsvarar ett modernt villaområde.



#### Högsta byggnadshöjd.

Byggnadshöjden mäts generellt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak. Taksprånget utanför fasadplanet inverkar alltså inte på byggnadshöjden. Observera att en takkupa kan påverka byggnadshöjden så att åtgärden strider mot detaljplanen.



#### Högsta nockhöjd

Nockhöjden är avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilations-trummor räknas inte in.

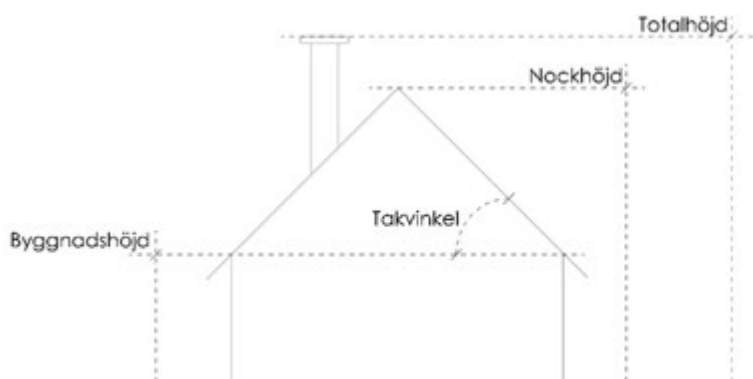
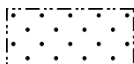


Illustration över vad som räknas som nockhöjd, byggnadshöjd och totalhöjd.

I - II

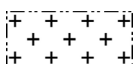
#### *Våningsantal*

Bestämmelsen reglerar hur många våningar som tillåts. Syftet med bestämmelsen i denna plan är för att kunna reglera att suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningstal inom vissa kvarter.



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

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns. Begränsningen är större mot lokalgata då denna förväntas trafikeras av tungtrafik.



#### *Korsprickad mark*

Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk. På korsmark är det alltså tillåtet att uppföra anläggningar som till exempel altan och balkong. Det är även tillåtet att bygga komplementbyggnad. En fristående byggnad som inte är huvudbyggnaden på tomten kallas för en komplementbyggnad. Det kan vara exempelvis ett fristående garage, friggebod, lekstuga eller gäststuga.

## **Placering**

p<sub>1</sub>

Ny- och tillbyggnad av byggnader ska placeras 4 m från fastighetsgräns. Byggnad får efter grannes medgivande placeras närmare fastighetsgränsen, dock ej närmare än 1 meter.

Bestämmelsen anger ett bestämt minsta avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns. Efter medgivande från granne kan byggnader placeras närmare fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer grannarnas möjlighet att ha synpunkter på placering av byggnader nära deras fastighetsgräns. Samtidigt möjliggörs för att placera byggnader närmare fastighetsgräns om berörda parter är överens.

Det finns ett antal fastigheter som idag står närmare än 4 meter. De behöver inte flyttas utan bestämmelsen gäller vid ny exploatering.

## **Utformning**

f<sub>1</sub>

#### *Endast friliggande villor*

I amerikaområdet kompletteras användningen B, bostäder med egenskapsbestämmelsen som innebär att bostäder endast får uppföras i form av friliggande villor. Syftet med bestämmelsen är att utesluta övriga bostadsformer. Detta

för att säkerställa områdets karaktär och samspel med omkringliggande områden.

- f<sub>2</sub>** *Utöver angivet våningsantal får suterrängvåning anordnas*  
Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra byggrätten för fastigheterna inom planområdet som har en befintlig byggnad med suterrängvåning, eller som är obebyggd men där en suterrängvåning bedöms som lämplig.
- f<sub>3</sub>** *Fasad mot Gamlebyviken får ej ha inglasade balkonger. Balkong och uterum får skjuta ut max 3 m från fasadliv.*  
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra balkong och uterum får skjuta ut max 3 meter från fasadliv mot Gamlebyviken. Balkong medges endast på baksidan i kv Stenhuggaren. Radhus i ytterkanten medges förlänga balkongen 3,5 meter längs med fasaden samt få skjuta ut 3 meter från fasad. Inglasning av balkong är endast tillåten på entréplan. Det är inte tillåtet med inglasning på fasadens kortsida (yttersida).
- f<sub>4</sub>** *Endast radhus, kedjehus eller parhus.*  
I amerikaområdet kompletteras användningen B, bostäder med egenskapsbestämmelsen som innebär att bostäder endast får uppföras i form av radhus, kedjehus eller parhus. Syftet med bestämmelsen är att utesluta övriga bostadsformer. Detta för att säkerställa områdets karaktär och samspel med omkringliggande områden.
- f<sub>5</sub>** *Endast uterum får uppföras. Uterum får skjuta ut max 3 m från fasadliv och ha en byggrätt på 10 m<sup>2</sup>. Högsta nockhöjd är 3 m.*  
Syftet med bestämmelsen är att tillåta uterum på tomtens framsida. Uterummet får skjuta ut maximalt 3 meter från fasadliv och får inte vara större än 10 kvm.
- f<sub>6</sub>** *Endast uterum får uppföras. Uterum får skjuta ut max 3 m från fasadliv och ha en byggrätt på 9 m<sup>2</sup>. Högsta nockhöjd är 3 m.*  
För de radhus som är på ytterkanten ges det möjlighet att bygga ett uterum 3 meter från fasad på kortsidan och det får skjuta ut 3 meter. En byggrätt på 9 kvm blir tillåten.

### **Markens anordnande**

Bygglovspliktig stödmur och mur i tomtgräns mot gata eller angränsande tomt får uppföras till en sammanlagd höjd av 0,8 meter. Gäller inom hela planområdet.

## Utförande

- b<sub>1</sub>** *För nybyggnationer gäller att byggnadens konstruktion ska vara minst 2,8 m över medelvattennivån i RH 2000.*  
Byggnadskonstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +2,8 meter över havsvattennivån i RH2000.

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

*Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.*

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*  
I kvarteren Djurgården och gravören finns ledningar med tillhörande ledningsrätter som behöver säkerställas i plan med u-område. I kvarteret Montana finns ledningar som ej omfattas av ledningsrätt, ett u-område säkerställer att en ledningsrätt kan bildas. Mer information om detta kan läsas under rubriken

### Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g** *Markreservat för gemensamhetsanläggning för bryggor.*  
I höjd med kv. Stenhuggaren har en del av vattenområdet som tillåter bryggor ( $W_1$ ) reserverats som syftar till att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för bryggor avsedda för boende i kv Stenhuggaren.

### Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för åtgärder som anges i PBL kap. 9§ 4a för komplementbostad om byggnads konstruktion som ska klara naturligt översvämmande vatten understiger +2,8 meter i höjdsystem RH2000.

### Huvudmannaskap

**Kommunen är huvudman för allmän platsmark**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga gata, naturmark samt park i amerikaområdet.

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

**Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.**

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i kv Stenhuggaren. Detta innebär att en eller flera samfälligheter förutsetts ansvara för det som i planen är utlagt för park och gånggata. Det kan röra sig om en befintlig samfällighet såväl som en nybildad sådan. Detaljplanen möjliggör att områden som i planen utlagts som allmän plats kan upplåtas till en gemensamhetsanläggning för park respektive gånggata.

**Strandskydd**

Strandskydd är upphävt inom kvartersmark, gata och delar av vattenområde W<sub>1</sub> där bryggor tillåts, inom 100 meter från strandlinjen då detaljplanen vinner laga kraft. Upphävandet av strandskydd redogörs för mer på s. 28 och s. 46-48.

## PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

Översiktsplanen för Västerviks kommun (2014) anger inga särskilda anvisningar för området och inte heller den fördjupade tätortsstudien för Västervik (från 1992) ger några särskilda rekommendationer.

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

#### Detaljplaner



Befintliga detaljplaner som kommer att ersättas eller delar av dem. Byt bild

Planförslaget ersätter tre befintliga detaljplaner samt delar av två. Gällande detaljplaner är:

- *Detaljplan för Florida, Nord- och Sydamerika, Skogshaga, del av Djurgården m.m. i Västervik (spl C 160, från 1971) (anges med nr 1 i kartbilden ovan).*
- *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Florida m.m. i Västervik (spl C167, från 1973) (är markerad som nr 2 i figur 6).*
- *Förslag till utvidgning av stadsplanen för område mellan Amerikavägen och norra vägen i Västervik (spl C175, från 1975) (markerad som nr 3 i figur 6).*
- *Förslag till stadsplan för del av Djurgården i Västervik (spl c 162, från 1971) (markerad som nr 4 i figur 6).*
- *Västervik förslag till stadsplan för Högalunds- villa ideals och Kristinelundsområdena (Spl c80, från 1946) (markerad som nr 5 i figur 6).*

Detaljplanerna syftar till att ge förutsättningar för en fortsatt exploatering av bostäder. Samtliga befintliga detaljplaner är i stort sett helt utbyggda. Bebyggelsetypen i området är fristående hus, sammanbyggda och öppet byggnadssätt.

**Detaljplan för Florida, Nord- och Sydamerika, Skogshaga, del av Djurgården m.m. i Västervik (spl C160 från 1971) (är markerad som nr 1 i figur 6).**

Följande gäller för villorna i amerikaområdet: BF1 och BF1v

Detaljplanen för amerikaområdet (nr 1 och 2 i figur 6) medger bostadsändamål fristående i en våning. Vissa kvarter tillåter att vind inreds. En femtedel av tomten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd regleras till 4,4 meter och för de tomter som tillåter inredd vind medges 5,6 meter. Det får inte vara fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad inte inredas. På tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Följande gäller för kv Stenhuggaren: BS1

Detaljplanen reglerar bostadsändamål. Byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt, där sådan förekommer. Högsta byggnadshöjd är 4,4 meter. Runt radhusen är det markerat som prickmark vilket innebär marken inte får bebyggas.

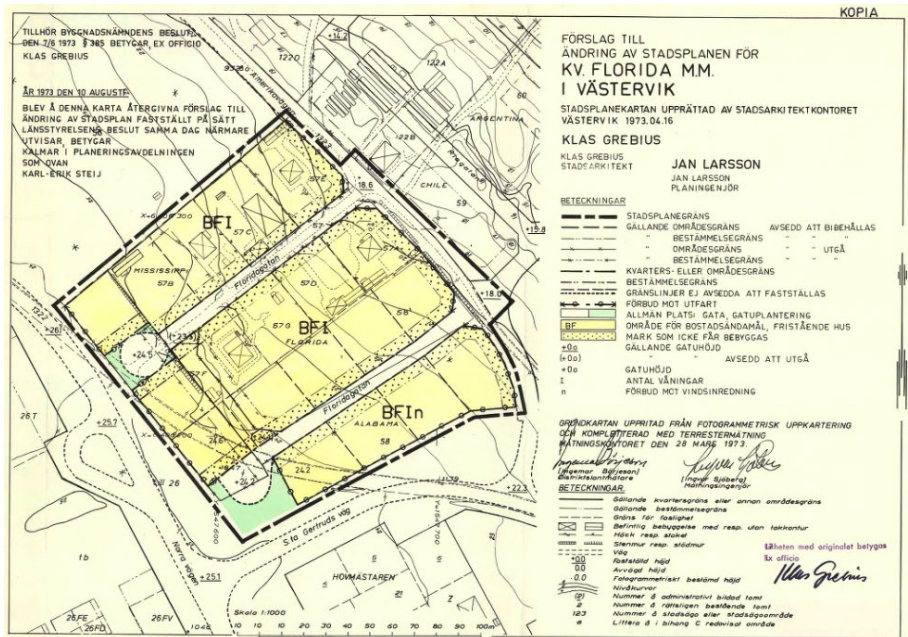


Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för områdena Florida, Nord och Sydamerika, Skogshaga, del av Djurgården m.m. i Västervik.

**Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Florida m.m. i Västervik (spl C167, från 1973) (är markerad som nr 2 i figur 6).**

Detaljplanen medger bostadsändamål fristående i en våning. En femtedel av tomten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd regleras till 4,4 meter. För fastigheterna som tillhör Alabama får vind inte inredas. På tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Det får inte vara fler än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad inte inredas.

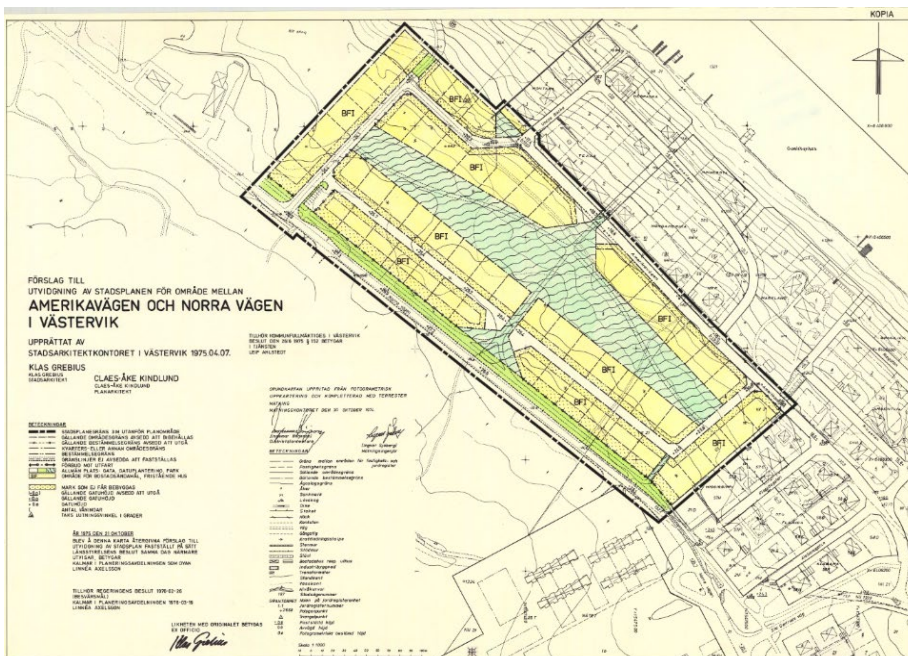




Förslag till ändring av stadsplan för kv. Florida m.m. i Västervik.

**Förslag till utvidgning av stadsplanen för område mellan Amerikavägen och norra vägen i Västervik (spl C175, från 1975) (markerad som nr 3 i figur 6).**

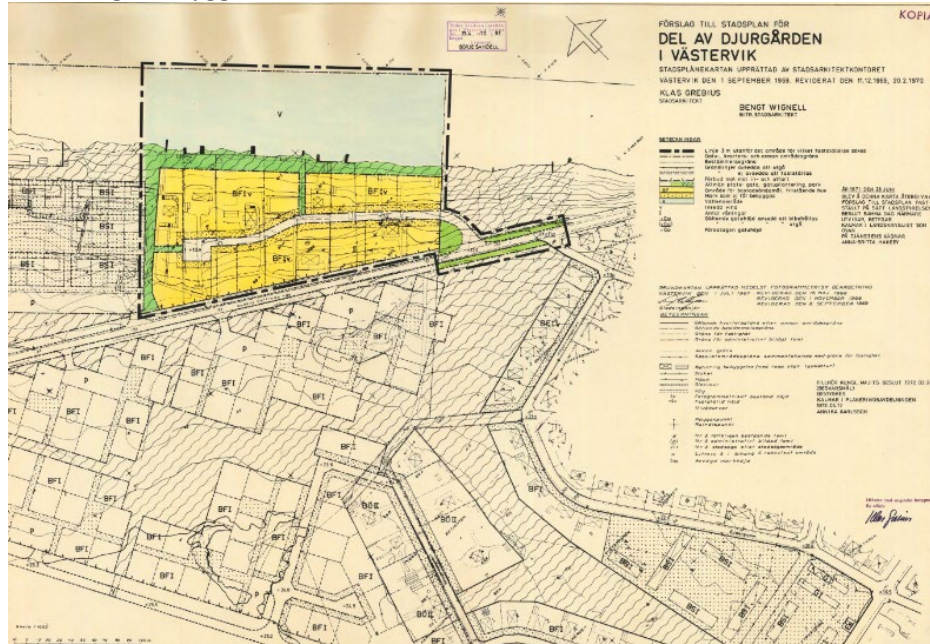
Detaljplanen medger bostadsändamål fristående i en våning. En femtedel av tomten får bebyggas. På tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Högsta byggnadshöjd regleras till 4 meter. För fastigheterna inom kvarteret Dakota regleras takvinkeln till 30 grader.



Förslag till utvidgning av stadsplanen för område mellan Amerikavägen och Norra vägen i Västervik.

### Förslag till stadsplan för del av Djurgården i Västervik

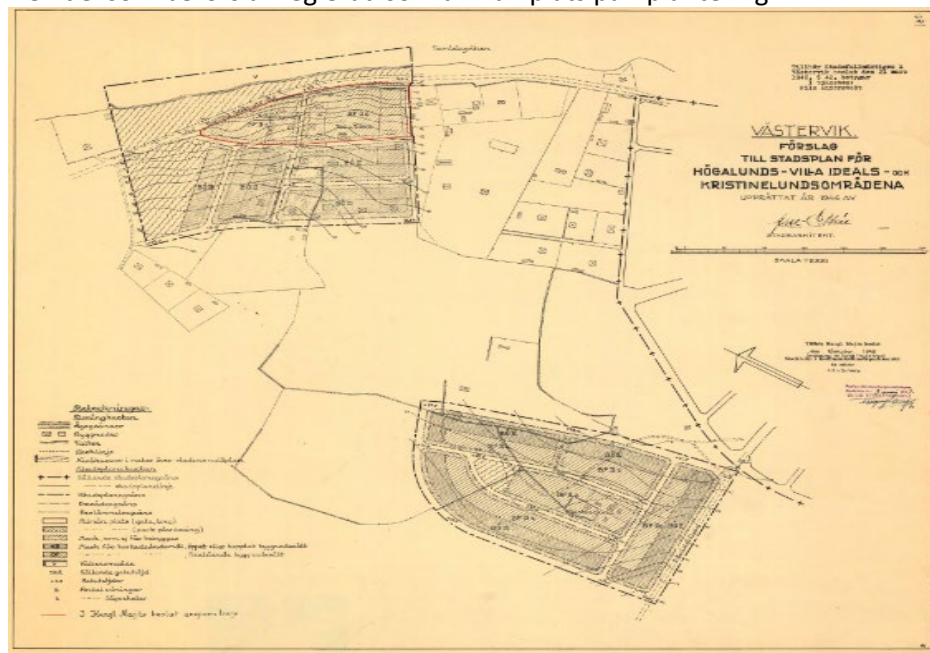
Detaljplanen medger bostadsändamål fristående i en våning med inredd vind. 1/5 av tomten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd är reglerat till 5,6 m. Det får vara högst två bostadslägenheter per fastighet, det är inte tillåtet att inreda bostad i gårdsbyggnad.



Förslag till stadsplan för del av Djurgården i Västervik.

### Västervik förslag till stadsplan för Högalunds- villa ideals och Kristinelundsområdena.

Den del som berörs är reglerad som allmän plats parkplantering.



Västervik förslag till stadsplan för Högalunds- villa ideals och Kristinelundsområdena.

Angränsade område till planområdet regleras också som bostadsområden med diverse upplåtelseformer.

*Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Florida m.m. i Västervik (spl C167, från 1973), Förslag till utvidgning av stadsplanen för område mellan Amerikavägen och norra vägen i Västervik (spl C175, från 1975), Förslag till stadsplan för del av Djurgården i Västervik (spl c 162, från 1971) kommer ersättas med Detaljplan för Amerikaområdet samt Stenhuggaren 1 m.fl. Västerviks kommun, Kalmar län.*

*Detaljplan för Florida, Nord- och Sydamerika, Skogshaga, del av Djurgården m.m. i Västervik (spl C 160, från 1971) och Västervik förslag till stadsplan för Högalunds- villa ideals och Kristinelundsområdena (Spl c80, från 1946) omfattar båda ett större område och planförslaget Detaljplan för Amerikaområdet samt Stenhuggaren 1 m.fl. Västerviks kommun, Kalmar län berör inte hela området. Därför kommer delar av Detaljplan för Florida, Nord- och Sydamerika, Skogshaga, del av Djurgården m.m. i Västervik fortfarande finnas kvar.*

### **Beslut om planuppdrag**

Kommunstyrelsen gav, 2020-06-01 § 223 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta *Detaljplan för Amerikaområdet samt Stenhuggaren 1 m.fl. Västerviks kommun, Kalmar län*. Kommunstyrelsen beslutade även att strategisk miljöbedömning ska godkännas.

### **Riksintresse**

I angränsande till planområdet berörs riksintresse för Kust- turism och friluftsliv MB 4:2 samt Obruten kust MB 4:3. Planförslaget bedöms inte påverka dessa.

### **Natura 2000- område**

Planområdet berörs ej av natura-2000 område.

### **Naturresevat**

Planområdet berörs ej av naturresevat.

### **Vattenområde**

Att kusten varit Västerviks främsta tillgång kan utläsas av stadens läge och form. Västervik har vuxit inifrån och ut från den historiska stadskärnan, utmed kustlinjen. Breviks bebyggelse började med sommarvillor i början av 1900-talet då man nyttjade lägen med nära vattenkontakt. Bebyggelsen har sedan succesivt fyllts på med mestadels villor. I samma takt har antalet bryggor ökat och har sedan länge varit en naturlig del av strandlinjen. Vattenkontakten är väsentlig för stadens framtoning, inte bara som sommar- och turistort, utan för dem som bor i Västervik året om.

Den 4 kilometer långa strandpromenaden längs Gamlebyviken, mellan Gertrudsvik och Centrum, är en attraktiv sträcka där staden speglas i Gamlebyvikens vatten. Strandpromenaden ligger upphöjd från vattnet och tillgängligheten till vattnet från strandkanten är inte speciellt god. Småbryggorna

gör vattenkontakten mer närvarande då man kommer ut på vattnet i samma nivå som vattenytan. Just för att bryggorna är små framhävs stadsbildens vattenkontakt och småskaliga karaktär och ger staden en god helhetsverkan. Stadsbilden är det samlade intrycket av en stad med dess bebyggelse, gröna miljöer, gaturum och vatten. Småbryggorna är en del av strandpromenadens och stadsbildens identitet. De har en stor betydelse för stadsbilden ur ett mer allmängiltigt perspektiv.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger i anslutning till Gamlebyviken. Befintlig detaljplan är från 1971 och medger bostäder. Strandskyddet gäller därmed ej idag inom planområdet.

Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet måste således omprövas i planprocessen.

Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap 7 a § i plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

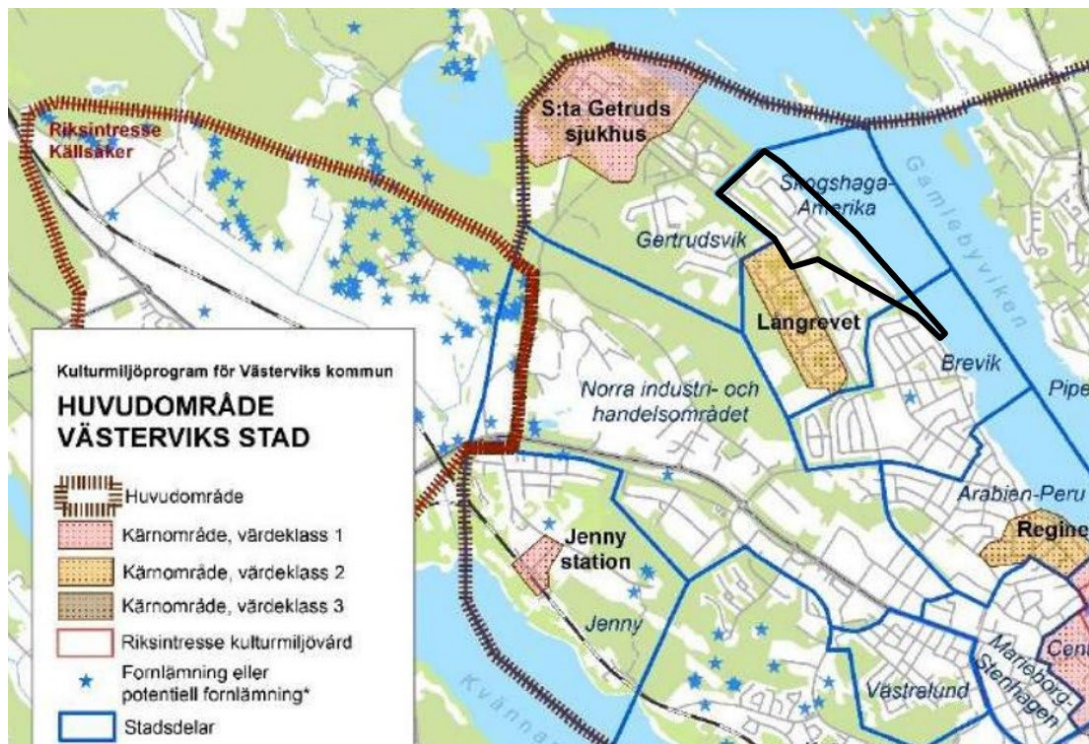
Se motivering till upphävande av strandskyddet under ”administrativa frågor”.

### **Fornlämningar och kulturmiljö**

Det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet eller i dess närhet. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Planområdets kulturmiljövärden har inventerats i samband med att ett kulturmiljöprogram för Västerviks tätort togs fram 2016. Området har inte identifierats som ett kärnområde med höga kulturmiljövärden (se kartutsnitt nedan).

Fram till 1970-talet bestod området till övervägande del av skogsmark och ängsmark. Den bebyggelse som finns idag med småhus och radhus tillkom främst i samband med miljonprogrammet, genom två stora stadsplaner, beslutade i början av 1970-talet. Ett fåtal äldre hus som byggdes före denna period står ännu kvar, framför allt gäller det de större och mer påkostade villorna vid Gamlebyvikens strand.



Utsnitt ur kulturmiljöprogrammet med planområdet markerat i svart.

## Bebyggelse

### Amerikaområdet

Området består av friliggande villor i en våning. Husen varierar mellan vanliga enplansvillor, enplans suterrängvillor, enplansvillor med inredd vind, samt enplans suterrängvillor med inredd vind.

För villabebyggelsen regleras det i befintliga detaljplaner att 20% av fastighetsarean får bebyggas.

### Kv Stenhuggaren

Kvarteret Stenhuggaren (Djurgården) är idag exploaterat med radhus i rött tegel och träpanel i röd och vit färg. Husen är byggda i suterräng för att anpassa sig till terrängen. Det finns åtta byggnader som är i tre etapper ner mot Gamlebyviken. Flera av de boende har byggt till kompletterande bebyggelse på framsidan utöver det förråd som är gemensamt för samtliga. På "baksidan" mot Gamlebyviken har en del byggt inglasat uterum på markplan samt en balkong på entréplan (andra våningen från Gamlebyviken). Bostadskvarteret ligger längs med Sankta Gertruds väg. Detaljplanen reglerar radhus för kvarteret.

### Kv Djurgården, Gravören och Sliparen

Samtliga fastigheter inom de tre kvarteren angörs via Djurgårdsgatan. Området består av friliggande villor i en våning. Husen varierar mellan vanliga enplansvillor, enplans suterrängvillor, enplansvillor med inredd vind, samt enplans suterrängvillor med inredd vind.

För villabebyggelsen regleras det i befintliga detaljplaner att 20% av fastighetsarean får bebyggas.

### **Nuvarande markanvändning**

Det finns enstaka obebyggda tomter kvar men i övrigt är Amerikaområdet exploaterat med friliggande bostadshus. I kv Stenhuggaren är samtliga radhus byggda.

### **Stadsbilden**

Det är ett lummigt område som ligger i en sluttning ner mot Gamlebyviken. Längs med vattnet går en strandpromenad och husen och hustaken kan tydligt beskådas. I kv Stenhuggaren har flertalet valt att bygga till sina radhus med balkong. I några fall har grannar gått ihop och byggt enhetligt.

Planförslaget kommer inte medföra någon större kontrast i stadsbilden då radhusen redan är byggda och det blir ingen skillnad i byggnadshöjd. I kv Stenhuggaren kan det tillkomma fler balkonger och i amerikaområdet har byggrätten ökat mellan 25-50 kvm beroende hur stor tomten är.

### **Natur, vegetation**

Längs med vatten går en strandpromenad och det finns två fotbollsplaner utspridda i området. Skötseln av naturområdena varierar i området men det finns potential att skapa fina oaser i bostadsområdet. Gröna stråk går tvärs igenom området och i flertalet av dem finns gång- och cykelbana.

### **Offentlig och kommersiell service**

Ingen offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet. Närmaste förskola ligger direkt utanför planområdet, närmaste grundskola ligger ca 1 km gångväg söder om planområdet. Västerviks gymnasium ligger ca 3,5 km söderut. Närmaste kommersiella service återfinns i stadskärnan, ca 1 km söderut.

### **Gator och trafik**

Planområdet angränsar mot två vägar sydväst; Norra vägen som leder till Gertrudsvik i nordväst, samt Sankta Gertruds väg som leder till Västerviks stadskärna i sydost. Inom planområdet finns ett tiotal villagator som matas via Norra vägen och Sankta Gertruds väg.

Planförslaget medför ingen ökning i trafiken. I befintlig detaljplan för kv Stenhuggaren så är hela området kvartersmark. I det nya planförslaget regleras den befintliga gatumarken till gågata med enskilt huvudmannaskap. Gatan ingår idag i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

### **Parkering**

Parkering löses inom kvartersmark.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafik trafikerar på Norra vägen.

### **Gång- och cykeltrafik**

Befintligt gång- och cykelnät är relativt väl utbyggt och kommer vara intakt.

### **Mark, vegetation, Geoteknik**

Hela planområdet sluttar ner mot Gamlebyviken, med en brantare lutning ju närmare vattnet du kommer. Större delen av planområdet är utbyggt med villor eller radhus med lummiga grönytor mellan, främst i form av skog, men också öppna gräsytor.

Ingen geoteknisk utredning har gjorts. Eftersom i princip hela området är utbyggt med bostäder så görs bedömningen att marken är lämplig för ändamålet. Vid exploatering på obebyggda tomter kan det bli aktuellt att genomföra en geoteknisk utredning i samband med projektering.

### **Hälsa och säkerhet**

Gång- och cykelvägar är trafikseparerade vilket gör det enkelt och smidigt att röra sig inom området. Både strandpromenaden och gång- och cykelvägar ansluter vidare mot angränsande områden vilket gör det enkelt att ta sig vidare mot Gertrudsvik och stadskärnan. Mellan kvarteren finns större sammanhängande grönområden som möjliggör för lek och rekreation. Två fotbollsplaner finns inom planområdet.

### **Förorenad mark**

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Ställningstagande för bostäder inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka. Om det skulle förekomma någon form av förorenad mark gäller följande. Den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (Miljöbalken (MB) kap 10§11). Naturvårdsverkets generella riktvärden ska följas för känslig markanvändning (KM) vilket motsvarar odlingsbar mark och bostadsmark. Detta gäller både inom kvartersmark för bostäder samt naturmark.

### **Radon**

Enligt SGU:s översiktliga kartering är det ett lågriskområde för radon. Vid byggnation gäller följande, radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt.

### **Buller**

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en ändring av riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ändringen innebär att riktvärdena för buller från väg och spårtrafik höjs från 55 till 60 dBA vid

bostadsbyggnads fasad samt från 60 till 65 dBA vid bostadsbyggnads fasad för bostäder upp till 35 kvm. Ljudnivån för en ljuddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

Ändringen trädde 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 istället 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.

### **Trafikbuller**

Sweco har sedan tidigare haft i uppdrag att upprätta en trafikflödesmodell och beräkna hur flödena blir i olika framtidsscenario. Trafikflödesmodellen har upprättats med hjälp av datorprogrammet VISUM.





Trafikflöden för Sankta Gertruds väg.

Utifrån Swecos trafikflödesmodell har Sankta Gertruds väg en Årsdygnstrafik (ÅDT) på 2500 fordon.

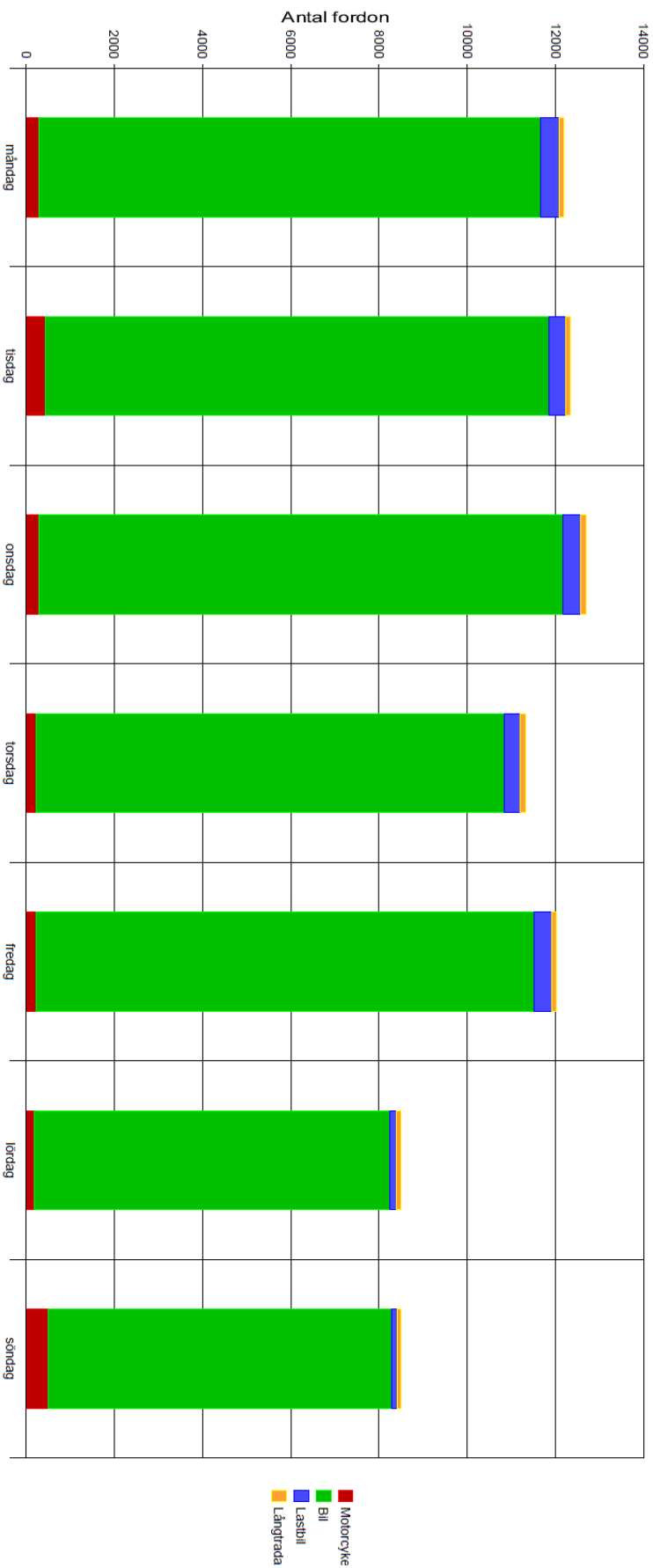
En trafikmätning genomfördes av Västerviks kommun från den 10 januari till och med 6 mars 2020. Trafiken på Norra vägen registrerades både mot och från Gertrudsvik vid bussrundsvängen. Trafikmätningen från Gertrudsvik redovisar en årsdygnsmedeltrafik (ÅDT) på 1414 fordon och mot Gertrudsvik en ÅDT på 1385 fordon. På nästa sida visas resultatet av trafikmätningen i tabellformat.

Boverket har tagit fram en vägledning som kan användas för att ge en översiktlig beräkning av vägtrafikbuller. För att kunna avläsa ljudnivån används följande uppgifter:

- trafikmängd (antal fordon per dygn)
- skyltad hastighet (km/h)
- avstånd mellan väg och mottagare (meter)

Bullernivån hamnar enligt beräkningsmodell ovan på omkring 56-57 dBA dygnsekvivalent för både Sankta Gertruds väg och Norra vägen.

## Norra vägen, jan-feb 2020, riktning mot Gertrudsvik, vid busstrundsvängen 50 km/h hastighetsbegränsning



Statistik

Period:

den 10 januari 2020, 11:49 till den 6 mars 2020, 12:05

Hastighetsövert:  
Genomsnittl. avstånd:  
Kötrafik  
ÅDT:  
Andel lastbilar:

0 %  
1,8 sek  
9 %  
1385  
4 %

	Beräkna	%	V/15	Va	V85	Vmax
Motorcykel	2175	2,8	21	42	54	75
Bil	72393	93,3	41	49	56	113
Lastbil	2237	2,9	38	47	56	74
Långtrada	757	1	39	45	52	76
Total	77562	100	41	48	56	113

## **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.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Klimatanpassning**

Boverket har fått det samlade nationella ansvaret för klimatanpassning av den byggda miljön.

### **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 då det finns stora naturområden med stora buskage och höga träd. Öppen dagvattenhantering sänker temperaturen i området, tillsammans med gröna park- och naturytor.

### **Ökad nederbörd**

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden 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. Stora ytor inom planområdet utgörs av naturmark.

### **Ras, skred, erosion**

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

### **Höjda vattennivåer**

Utifrån Boverkets tillsynsvägledning med lokal anpassning till Kalmar län utifrån SMHI's beräkningar för stigande framtida havsnivåer så bör nybyggnationer med en förväntad livslängd på ca 100 år ligga minst 2,8 m över medelvattennivån i RH 2000. Säkerhetsnivån 2,8 m över havet i RH 2000 gäller även infrastruktur som

till och utfartsvägar för boende samt räddningsfordon inom de olika områdena. Det som gäller är att nybyggnationer av bostadshus, riskobjekt och vissa samhällsfunktioner av betydande vikt ska byggnadens grundläggningsnivå klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsvattennivån i RH2000.

Några av fastigheterna i Amerikaområdet ligger i en sluttning och delar av tomten ligger under 2,8 meter m.ö.h. i höjdsystemet RH2000. De delarna av tomten bör inte bebyggas med bostadsändamål, vill fastighetsägaren ändå göra det krävs åtgärder för att säkerställa att byggnadens grundläggning klarar naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 m.ö.h RH2000. I de låga delarna som inte är över 2,8 m.ö.h krävs det även bygglov för komplementbostad, även om de egentligen är bygglovsbefriande. Komplementbyggnader så som förråd eller liknande omfattas inte av några krav att de ska klara översvämningar. De nuvarande huvudbyggnadernas placering ligger över 2,8 meter och är därmed inte i någon riskzon för översvämning idag.

Detaljplanen gäller enbart för nybyggnation, där ska översvämningsaspekter beaktas. Bestämmelse om detta har införts på plankartan i form av  $b_1$  - *För nybyggnationer gäller att byggnadens konstruktion ska vara minst 2,8 m över medelvattennivån i RH 2000.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden klarar förväntad havsnivåhöjning.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet 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.

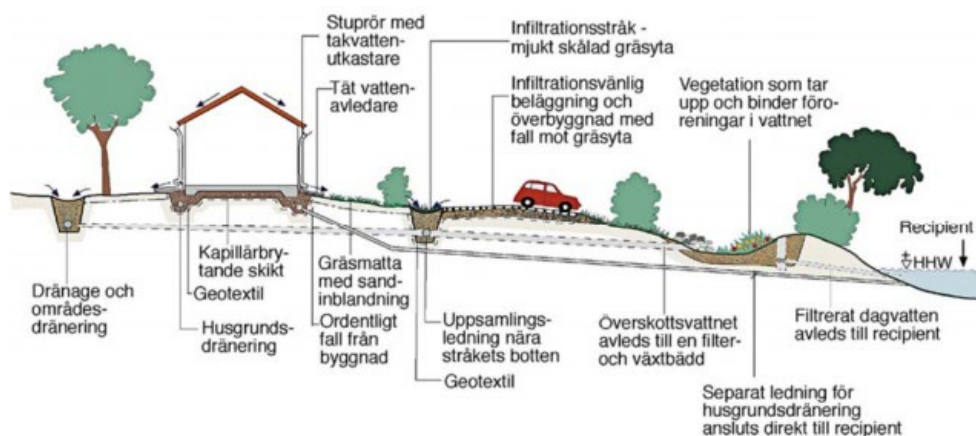
### **Dagvattenhantering**

Planförslaget medför inga nya tomter utan kommer öka byggrätten marginellt. I villaområdet finns stora tomter som har goda förutsättningar att fördröja dagvattnet. Plankartan har reglerats så att dagvattenhantering kan ske på de större sammanhängande naturområdena. Där kan dagvattnet fördröjas, luftas och infiltreras.

Detaljplanen ska följa kommunens *Dagvattenstrategi* som antogs i kommunfullmäktige 2020. Dagvattenstrategin innehåller mål och principer för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i Västerviks kommun, samt en handlingsplan.

Ambitionen bör alltid vara att dagvatten inte ska ledas vidare. Lokalt omhändertagande ger vinster för miljön och samhällsekonomiskt. Potentialen att ta hand om dagvatten lokalt är stor. Om de första 15 millimetrarna kan tas om hand lokalt i varje regn skulle man klara att ta hand om 85 % av allt regnvatten. Tar man hand om de 10 första millimetrarna motsvarar det 70-80 %. Det skulle också innebära att eventuella föroreningar inte leds vidare.

Med en högre grad av öppen dagvattenhantering kan dagvattenproblematiken på sikt lösas samtidigt som vi tillför stadsmiljön positiva värden. Diken, vattendrag, dammar, växter som skapas i syfte att lösa dagvattensituationen kan också ge estetiskt tilltagande miljöer och miljöer värdefulla för lek, lärande och rekreation. Dagvattensystemet kan bidra med en mängd ekosystemtjänster som exempelvis vattenrening, mer tillgängligt vatten för växter och djur, klimatanpassning. Det finns stora möjligheter att hitta multifunktionalitet vid dagvattenhantering i Amerikaområdet och kv Stenhuggaren eftersom det finns stora och sammanhängande naturområden.



Öppen avrinning för dagvatten från bebyggelse till recipient via olika fördröjnings- och reningssteg. Källa: Svenskt Vatten P105, 2011.

Området är utpekad i policy för grön- och blåstruktur i Västerviks stad (2008-11-11). Enligt strategier för bevarande och utveckling av stadens grönstruktur så ska områden med höga värden för rekreation, natur- och kulturvärden skyddas från exploatering i så stor utsträckning som möjligt (Västerviks kommun, Planbesked, 2019).

### Recipient för dagvatten och miljö kvalitetsnormer

Enligt *Dagvattenstrategin* ska reningskraven för varje recipient bedömas från fall till fall. Olika recipienter har klassificerats beroende på hur känsliga de är. Recipienten för Amerikaområdet och kv Stenhuggaren är yttre Gamlebyviken som är en kustvattenförekomst med upprättade miljö kvalitetsnormer. Den klassificeras som en recipient som är mycket känslig för mänsklig påverkan.

Yttre Gamlebyviken står i förbindelse med Skeppsbrofjärden via Skeppsbron. I Tabell nedan redovisas status och beslutade miljö kvalitetsnormer.

	Aktuell Status-klassning	MKN
Yttre Gamlebyviken, SE574820-163550		
Ekologisk status	Måttlig ekologisk status <i>Status avseende näringsämnen klassas till otillfredsställande och den biologiska kvalitetsfaktorn växtplankton visar på måttlig status.</i>	God ekologisk status 2027
Kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus <i>Underlagsdata för de prioriterade ämnena saknas. Liksom i hela Östersjön överskrider även gränsvärden för pentabromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver.</i>	God kemisk ytvattenstatus 2015

Aktuell status Yttre Gamlebyviken.

Yttre Gamlebyviken har problem med näringsämnesbelastning vilket leder till övergödning.

### Värme

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

### EI, fiber

Finns utbyggt i området.

### 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".

## **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 och alternativ lokalisering**

Nollalternativet innebär fortsatt markanvändning som det ser ut idag. Eftersom det är ett befintligt bostadsområde som ska kompletteras så har inget alternativt område studerats.

### **Genomförandepåverkan**

Detaljplanen syftar att ge förutsättningar för de boende i kv Stenhuggaren att bygga till balkong 3 m från fasaden på baksidan och ett uterum på framsidan. Flertalet i området har redan byggt det ena eller båda sakerna, därav blir det inte så stor påverkan mot hur det redan är idag i kvarteret. För Amerikaområdet innebär planförslaget att det blir tillåtet med suterrängvåning utöver angivet våningsantal. Husen är redan byggda i suterräng så det blir ingen skillnad genom planförslaget. Byggrätten utökas något vilket innebär möjlighet att uppföra någon till/utbyggnad av husen. Planförslaget medför inga större kontraster i området då mycket redan är gjort. Därav kommer genomförandet inte innebära några störande effekter för de kringboende.

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 effekter ett genomförande av detaljplanen kan få.

### **Fastighetsägare**

Planförslaget innebär inte några större förändringar för området. De hus som är byggda i suterräng men i praktiken räknas som en våning blir planenliga. I nuvarande detaljplan är det tillåtet att bygga 20 % av fastighetsarean, detta kommer regleras till att 25 % av fastighetsarean får lov att bebyggas. Den ökade

byggrätten kommer innebära att varje fastighet i Amerikaområdet (inte kv. Stenhuggaren) kommer kunna bygga till 25 - 50 kvm beroende på tomtstorlek.

Radhusens utformning gör att man som boende i kv. Stenhuggaren lever nära in på sina grannar, framför allt gäller detta uteplatserna på baksidan. Det är dock ett medvetet val som de har gjort när de har flyttat dit. På framsidan är det en mer privat miljö.

### **Landskapsbild**

Landskapsbilden kommer i stort sett vara densamma i Amerikaområdet, det föreslås ingen förtätning där. Flertalet i kv Stenhuggaren har balkonger idag och dessa har byggts i olika varianter. Det kan förväntas att fler balkonger och uterum kommer till efter att planförslaget har vunnit laga kraft. Effekten skulle bli ett mer enhetligt kvarter.

### **Ställningstagande**

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). 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 6 kap Miljöbalken (1998:808). Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning. Undersökning av betydande miljöpåverkan finns som bilaga, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

### **Miljökonsekvenser**

#### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer 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.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Dagvattenhanteringen bidrar till att föroreningar begränsas vid källan eller bryts ner under vattnets väg till recipienten. Recipientens flöde får inte förändras. Byggnader och anläggningar ska utformas och användas på ett sådant sätt att föroreningar inte uppstår. Om det uppstår föroreningar ska i första hand åtgärder vidtas vid föroreningskällan, så att dagvattnet inte förorenas. Om



rening behövs ska den ske innan dagvattnet släpps till dagvattennätet eller till recipienten.

Planförslagets genomförande kommer inte innebära någon större förändring jämfört med hur det är idag. Planförslaget föreslår ingen förtätning på naturmarken så den kommer vara intakt. Dagvattnet förväntas fördröjas till stora delar inom kvartersmark. Det dagvatten som inte fördröjs där kan infiltreras, renas och luftas i de större sammanhängande naturområdena innan det når recipienten.

Läs mer om berörda vattenförekomster och beslutade miljö kvalitetsnormer på s. 37-38.

### **Miljö kvalitetsnormer för buller**

Planförslaget medför ingen ökad trafik i området, därmed kan det ej beaktas som ett störande moment i området.

### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanen berör framför allt de som bor i området eller har funderingar att flytta till området. Planförslaget påverkar inte den befintliga gång- och cykelvägstrukturen vilket gör det fortsatt enkelt att röra sig i området. Området sluttar ner mot Gamlebyviken vilket skapar branta backar upp till området. Gång- och cykelvägen längs med Gamlebyviken är relativt plan vilket ger bra förutsättningar för en god tillgänglighet. Det är viktigt att det finns större sammanhängande ytor där spontanidrott och andra aktiviteter kan ske, i det nya planförslaget har fotbollsplanerna gjorts planerliga i och med att planbestämmelsen "PARK" har lagts till.

### **Barnperspektivet**

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning blir det således viktigt att inkludera barnperspektivet i planeringen. Vid utformning av allmänna platser är det viktigt att åstadkomma en levande, öppen och barnsäker miljö. Det är utmaningen att ta ner storskaligheten och känslan av mänskliga och intima rum. Man bör fokusera på hur miljö upplevs i ögonhöjd för barn i alla åldrar samt för vuxna.

### **Trygghet, jämställdhet och tillgänglighet**

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.

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.

### **Tillgänglighet för räddningsfordon**

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

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

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

---

### **Planförfarande**

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

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2020-06-01
Samråd 1	2020-06-29
Samråd 2	2021-03-15
Granskning	2022-05-12
Antagande	2022-06-21
Laga kraft	2022-07-15

### **Genomförandetid**

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

### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga gata, naturmark, och park.

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

#### *Enskilt huvudmannaskap*

Inom Kv. Stenhuggaren gjordes år 1972 en avstyckning där kvarteret delades in i 64 bostadsfastigheter samt en samfällighet för gemensamma ytor till bostadsfastigheterna.

År 1973 bildades en gemensamhetsanläggning på samfälligheten för parkering, förbindelseytor, garage, planteringar, lekplatser, VA-ledningar, centralantenn, el, lampor och stolpar, där varje bostadsfastighet inom kvarteret fick andelstal 1.

I planförslaget regleras förbindelsevägen och lekparken med omkringliggande naturmark som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Det finns en samfällighet; Stenhuggaren s:1, och där är en gemensamhetsanläggning bildad, Stenhuggaren ga:1. Strukturen har sedan länge varit densamma och det nya planförslaget säkerställer att den kommer vara oförändrad. Förbindelsevägen regleras som gågata och naturmarken som park.

Parkeringen för de boende i kv. Stenhuggaren angör till Sakta Gertruds väg inom kvartersmark. Det går att ta sig ner i området med bil men den smala vägen lämpar sig bättre för gående. Allmänhetens nyttjande av gatan har bedömts vara låg vilket också motiverar valet av enskilt huvudmannaskap. Planens syfte har inte heller varit att reglera samfälligheten Stenhuggaren s:1 till allmän platsmark där kommunen ska vara huvudman.

Det särskilda skälet till enskilt huvudmannaskap är att gatan har begränsad allmän funktion. Den används framför allt av boende i området och utgör inte en genomfart. Mot bakgrund av de befintliga planförhållandena gör kommunen bedömningen att det finns särskilda skäl enligt plan- och bygglagen kap 4 § 7 att annan än kommunen kan vara huvudman för de allmänna platserna även i den nya planen som upprättas inom det aktuella området.

#### *Gemensamma bryggor*

Ansvaret för byggnation och drift av eventuella framtida gemensamma bryggor inom W<sub>1</sub> – område faller på en förvaltande samfällighetsförening (se vidare under rubriken Gemensamhetsanläggning). För att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för bryggor har planbestämmelsen *g – markreservat för gemensamhetsanläggning för bryggor* lagts till på plankartan.

#### *Ändrad lovplikt, villkor med lov*

I planen har införts villkor för bygglov avseende översvämningsrisker. Se vidare i planbeskrivningen angående detta i avsnittet Inverkan på miljön och rubriken Höjda vattennivåer.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

---

### **Gemensamhetsanläggning**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som används och förvaltas av ägarna till flera fastigheter. Inrättandet av gemensamhetsanläggning sker via en förrättning hos lantmäteriet. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning). Deltagande i gemensamhetsanläggningen säkerställer fastighetens rätt att nyttja anläggningen samtidigt som de andelstal som åsätts fastslår hur kostnaderna för byggnation, drift och underhåll ska fördelas. Gemensamhetsanläggningen förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening.

Inom kv. Stenhuggaren finns en samfällighet (s:1) och en gemensamhetsanläggning (ga:1). Grönområdet i mitten av kvarteret har reglerats till park och har fått en byggrätt på 50 kvm (byggnadsarea) som föreningen kan nyttja till mindre bebyggelse så som vindskydd, grillplats eller mindre förråd.

Ett område har reserverats i planförslaget för gemensamhetsanläggning (gemensam yta) inom vattenområdet (W<sub>1</sub>). Där medges att bryggor får uppföras inom W<sub>1</sub>-området. Brygganläggningen är tänkt att fungera som gemensamhetsanläggning med samordnad skötsel.

### **Ledningsrätt**

Inom detaljplanen finns områden med "u" redovisat. Inom dessa områden kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas.

### **Fastighetsreglering**

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av fastighetsreglering (överföring av mark mellan fastigheter. Fastighetsbildning sker efter ansökan till lantmäterimyndigheten.

I amerikaområdet har följande fastigheter möjlighet att utöka sina tomter genom att köpa till kvartersmark från kommunen: Minnesota 1-3, Oklahoma 1-7, Indiana 1-7, Kentucky 1-7, Nevada 1-8, Kansas 7 samt Ohio 1. Marken har sedan tidigare varit reglerad som naturmark men kommunen anser att planförslaget kan ge en bättre tomtstruktur för berörda fastigheter. För de mindre fastigheterna innebär förslaget att deras byggrätt kan utökas, som exempelvis kan användas för utbyggnad/ tillbyggnad av bostadshuset eller en komplementbyggnad. För de större fastigheterna Oklahoma 5-7 syftar utökningen mer till en större valmöjlighet att kunna placera en komplementbyggnad. Byggrätten är redan reglerad till ett fast tal, således är de inte beroende av att köpa till mer kvartersmark i syfte att öka sin byggrätt. Planförslaget styr inte hur mycket varje fastighet kan köpa till men intentionen

med förslaget är att fastigheten köper till kvartersmark angränsande till sin tomt.



Karta som visar vilka fastigheter som har möjlighet att utöka sina tomter genom att köpa till kvartersmark från kommunen (röd markering).

Fastighetsägarna som vill köpa till mark ansöker gemensamt med kommunen om erforderlig fastighetsreglering.

Vid en utökning av fastigheten kan tomtäveavgift komma att tas ut i enlighet med VA-taxan. Detta sköts av VME AB.

## 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.

### Planavgift

Planavgift är en avgift för de kostnader som kommunen har haft när en detaljplan togs fram. Detaljplaner ger en rättighet att bygga. Planavgift ska betalas om man utnyttjar den rätt att bygga som detaljplanen tillåter och om planen har betalats av kommunen.

Hur det går till när en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan måste bestå av vissa handlingar. Planen måste samrådask, annonseras och ställas ut. Hela processen att ta fram en detaljplan medför kostnader för kommunen. För att detaljplanen som ger den enskilde byggrätt inte ska finansieras med skattemedel tas en planavgift ut vid bygglovet.

Planavgiften är alltså en finansiering (i efterhand) av den detaljplan som gäller för området.

Planavgift får tas ut när bygglov beviljas i enlighet med gällande plan, i de fall där kommunen har finansierat detaljplanen. Avgiften tas ut enligt en fastställd taxa. Taxan är beroende av bygglovets storlek, om man bygger nytt eller bygger till samt en justeringsfaktor. Justeringsfaktorn beror på planens komplexitet och fastställs vid planens antagande, kan variera mellan 1 och 5. Om planen varit finansierad genom plankostnadsavtal det vill säga att exploatören har betalat planen, tas ingen planavgift ut.

En planavgift, enligt justeringsfaktor 2, kommer att tas ut när den utökade bygggrätten utnyttjas vid bygglovsgivning för respektive fastighet.

## **Anslutningsavgifter**

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

## **Markföroreningar**

Det finns inga registrerade föroreningar inom eller i närheten av planområdet. Ställningstagande för bostäder inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka.

Exploatörer svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav. Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

## **Administrativa frågor**

### **Strandskydd**

Planområdet ligger i anslutning till vattnet och omfattas därmed av strandskydd enligt miljöbalkens bestämmelser, då detta skydd återinträder i samband med ny planläggning. Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark samt vattenområde W<sub>1</sub> när detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap 7 a § i plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

Mellan strandlinjen och kvartersmarken är det reserverat för naturmark. Planförslaget är intakt med befintlig detaljplan, därmed fortsätter strandskyddets syfte att uppfyllas samtidigt som det skapas en god boendemiljö för de boende. Den befintliga gång och cykelvägen ökar tillgängligheten till området. Trädgårdarna har vuxit upp och ramar in kvartersmarken och de

boendes hemfridszon. Nivåskillnaderna mellan kvartersmarken och strandpromenaden bedöms bidra till att de upplevs som åtskilda från varandra. På så sätt blir det än mer tydligt var gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark går. På så sätt begränsas inte allmänheten från att röra sig på den allmänna platsmarken nordost om kvartersmarken, där strandskydd fortfarande gäller.

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

De särskilda skäl som ligger till grund för att upphäva strandskyddet anser kommunen vara punkt 1:

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

Planförslaget berör ett befintligt bostadsområde som började exploateras på 1960-talet, det tillskapas inga fler tomter. Enstaka hus finns som är äldre. Kvartersmarken är sedan länge i anspråkstagen och samtliga fastigheter utom en är exploaterad (fastigheten är dock taxerad som småhusenhet). Området har alltså redan tagits i anspråk på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets ena syfte då livsmiljöerna för djur och växtliv kraftigt påverkats av bostadsbebyggelse. Fastigheterna inom bostadsområdet har därmed inte varit tillgängliga för allmänheten eller växt- och djurlivet.

Aktuellt planförslag ändrar inte förutsättningarna för allmänhetens tillträde till strandlinjen utan de kommer snarare förbättras. Det finns idag flera bad och båtbyggor i Gamlebyviken, planförslaget gör dessa planenliga. Ett krav kommer ställas att samtliga ska vara tillgängliga för allmänheten. Detta ger bättre förutsättningar för det rörliga friluftslivet längs med kusten genom att det minskar privatiseringen av kustlinjen och ökar tillgängligheten till stranden.



Strandskyddet avses att upphävas inom det rödmarkerade området. Strandskyddet omfattar 100 m från strandlinjen upp mot land och i vattnet. Allmän platsmark i form av naturmark upphävs inte strandskyddet inom.

Delar av planområdet hamnar i sin helhet inom strandskyddszone. Ett upphävande av strandskyddet avses göras i samband med nu upprättad plan. Strandskyddet upphävs inom de delar av planområdet som berörs av strandskydd i samband med planens antagande. Kommunen anser att ovanstående skäl är tillräckliga för att upphäva strandskyddet.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

I processen att ta fram förslag på detaljplan har tjänstepersoner från kommunstyrelsens förvaltning och miljö- och byggnadskontoret medverkat.

Kommunstyrelsens förvaltning

Gabriel Helgesson  
Planförfattare, Planarkitekt

Johan Delvert  
Planarkitekt