



Planarkitekt
Anna Herge
anna.herge@vastervik.se

Tjänsteskrivelse
Dnr: KS 2023/355
2023-10-11



Planbesked för Bussen 3

Västervik, Västerviks kommun,
Kalmar län



Innehåll

Vad är ett planbesked	3
Ansökan.....	3
Fastighetsbeteckning	3
Ansökan avser	3
Planeringsunderlag	4
Beskrivning av området	4
Översiktsplan	5
Områdesbestämmelser	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Gällande detaljplan/er	5
Förhandsbesked.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Riksintressen	6
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Miljökvalitetsnormer	6
Strandskydd	7
Naturvärden.....	7
Kulturvärden	7
Gestaltning.....	7
Parkering och angöring	8
Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik	9
Offentlig och kommersiell service	9
Risker, störningar och buller	10
Markförhållanden	10
Klimatanpassning.....	11
Vatten- och avlopp/teknisk försörjning.....	11
Dagvatten.....	11
Bedömning av ansökan	12
Tid och prioritering	12
Plankostnader	13
Förslag till beslut	13



Vad är ett planbesked

Ett planbesked är ett mycket tidigt principbeslut och innebär endast att kommunen avser inleda en planläggning för aktuellt område eller inte, i enlighet med 5 kap 2, 5 §§ Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900). Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas enligt 13 kap 2 § PBL. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planlägningsarbete eller inte.

Ett positivt planbesked innebär inte automatiskt att planarbetet påbörjas direkt utan arbetet inleds när tillgängliga resurser finns och utifrån den prioritering som är beslutad. Planbeskedet grundar sig på de handlingar som enheten för samhällsbyggnad har tillgång till vid beslutstillfället. Ett positivt planbesked ger inga garantier för att slutresultatet blir en antagen detaljplan. Det kan under den formella planprocessen framkomma förutsättningar som gör att planen får en annan inriktning än den ansökta eller att planarbetet avbryts. Detta grundar sig i att det är kommunens ansvar att avgöra hur mark- och vattenområden ska användas inom kommunen.

Ansökan

Här hittar du information om den sökande och en beskrivning av önskat förslag utifrån ansökan.

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Bussen 3

Fastighetsägare

Tjustfastigheter AB

Sökande

Tjustfastigheter AB

Ansökan avser

Ansökan avser en ny detaljplan för fastigheten Bussen 3.

Huvudsakligt syfte

Planförslagets syfte är att göra befintlig verksamhet planenlig samt möjliggöra för expansion av befintliga verksamheter. Ytterligare ett syfte är att möjliggöra för en flexibel användning över tid av fastigheten genom att lägga till användningen centrum (C) samt handel (H).



Beskrivning/exploatörens förslag

Fastighetsägaren har ansökt om en ändring av nuvarande detaljplan som reglerar området för industriändamål och en byggnadshöjd om 7,6 meter. Eftersom nya markanvändningar önskas så krävs att en ny detaljplan tas fram. Planförslaget innebär att lämpligheten för markanvändningarna Verksamhet (Z), Drivmedel (G), Centrum (C) samt Handel (H) ska utredas. Under planarbetets gång behöver utredningar visa på var och hur bebyggelsen ska lokaliseras för att uppnå en god bebyggd miljö.

Bilagor

Ansökan om planbesked, 2023-06-28

Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Fastigheten är belägen i utkanten av Ljunghedens handels- och industriområde i anslutning till Stora Infartsvägen, ca 3 km nordväst om Västerviks stadskärna. Fastigheten rymmer idag kontorslokaler för Miljö- och byggnadskontoret, Västervik Miljö & Energi AB, bussgarage, verkstad och kontorslokaler för Connect bus samt en biogasmack med lagring av gas. Stora delar av fastigheten som inte är bebyggd är hårdgjord och nyttjas för uppställningsplatser för material och parkering av fordon. I det nordvästra hörnet av fastigheten finns en höjd som är bevuxen med tall och björk där det också finns två master med tillhörande teknikbodar. Stora delar av fastigheten är idag inhägnad med stängsel och grindar.

Fastigheten gränsar i nord/nordost mot Lunnargatan och bilserviceanläggningar, i väster mot handelsområdet Ljungheden, i sydväst mot nämnda Stora Infartsvägen, Rullstensåsen och Jennyområdet och i sydost mot Breviksvägen.

Fastigheten angörs via Lunnargatan som ansluter till Breviksvägen i söder.



Figur 1. Föreslaget planområde markerat i blått.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan ger ingen vägledning för aktuellt område. Dock har kommunen genom ett antal mål och ställningstaganden i ÖP 2030 bland annat klargjort att;

- vi genom ett aktivt planarbete samt god markberedskap ska skapa attraktiva och lättillgängliga lägen och miljöer för bostäder, service och verksamheter.
- Tjänste- och servicenäringen lokaliseras med fördel i närheten av service, bostäder och infrastruktur.
- Den fysiska planeringen i Västerviks Kommun ska bidra till en god ekologisk status i kommunens sjöar, vattendrag och kustvatten.
- Hänsyn ska tas till faktiska skyddsavstånd vid all planläggning.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan fick laga kraft 1990. Planen möjliggör för industriändamål och byggnader får uppföras till en höjd om 7,6 meter. Mot Lunnargatan i norr regleras en 6 meter bred remsa som inte får bebyggas. Längs den södra och östra fastighetsgränsen ligger ett utfartsförbud.



Figur 2. Gällande detaljplan som möjliggör industriändamål med en byggnadshöjd om 7,6 meter.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen men angränsar till Stora infartsvägen som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Väster om Stora infartsvägen ligger Ljungåsens klapperfält som är riksintresse för naturvården. Avståndet mellan föreslaget planområde och Ljungåsen är ca 100 meter.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljö kvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och miljö/natur inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. För det aktuella området bedöms endast MKN vatten vara relevant.

Vatten

Inom vattenförvaltningen används miljö kvalitetsnormer för att ange kvalitetskrav som vattnet ska uppnå vid en viss tidpunkt.



Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status eller god potential och att status inte får försämrats. Om status är sämre än god vid den bestämda tidpunkten, kan årtalet för när normen ska uppnås flyttas fram med en tidsfrist eller få ett mindre strängt krav än god status, två så kallade undantag. Därutöver kan det förekomma särskilda krav i vissa typer av skyddade områden.

Den slutliga recipienten för planförslaget är Yttre Gamlebyviken som uppnår måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status enligt VISS (VattenInformationssystem Sverige). Särskilda undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter finns då det bedöms vara tekniskt omöjligt att nå de nivåer av föreningar som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Planområdet utgörs idag av stora hårdgjorda ytor, vilket sannolikt inte kommer att förändras i och med planförslaget. Det är viktigt att undersöka hur dagvattenhanteringen ska lösas under det fortsatta planarbetet. Öppen dagvattenhantering och infiltration kan innebära att så väl mängden dagvatten som mängden föreningar kan reduceras innan det når recipienten.

Status	Statusklassning	MKN	Kommentar	MKN beslut
Ekologisk	Måttlig	God ekologisk status 2039		2023-05-02
Kemisk	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Undantag för Bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar	2023-05-02

Strandskydd

Föreslaget planområde är inte beläget inom strandskyddat område.

Naturvärden

Inom fastigheten har det inte observerats några specifika naturvärden, i direkt anslutning finns det dock observationer av hasselsnok. I närområdet finns klapperstensfältet Ljungåsen som är ett naturreservat och har potential att inhysa stora naturvärden.

Kulturvärden

Området är inte utpekade som särskilt värdefullt i kulturmiljöprogrammet från 2022. Befintliga byggnader är uppförda under 70/80-talet och bedöms initialt inte innehålla några specifika kulturhistoriska värden. Inom området finns det inga kända fornlämningar.

Gestaltning

Området är beläget relativt högt i staden och har byggts ut succesivt under en 15-årsperiod. En mer intensiv expansion av närområdet har skett de senaste 5-7 åren vilket återspeglas i områdets gestaltning. Fokus har varit större handelslokaler med plåtfasader och stora parkeringsytor. Befintligt undersökningsområde har varit bebyggt sedan 70/80-talet och har i stort sett bibehållit sin ursprungliga



utbredning och storlek. De senaste åren har fler parkeringsplatser tillskapats inom fastigheten samt en biogasmack etablerat sig i anslutning till Lunnargatan.

Parkering och angöring

Fastigheten angörs via två anslutningar till Lunnargatan, en i nordväst och en i sydost. Lunnargatan angörs i sin tur mot Breviksvägen i öster. Besökare och personal till verksamheterna hänvisas till parkeringsplatser i fastighetens sydöstra del. Bussbolagets fordon angörs via båda infarterna från Lunnargatan och har en särskild byggnad för parkering, inom det inhägnade området.

Arbetsfordon, beredskapsfordon och personalbilar för Västervik Miljö & Energi AB samt Miljö- och byggnadskontoret angör fastigheten via den nordvästliga infarten från Lunnargatan. Parkering av dessa fordon sker över en stor del av fastigheten men är främst lokaliserat till den södra delen av fastigheten, längs med Stora Infartsvägen.

Den nordvästliga infarten används också för in- och utfart till biogasmacken.



Figur 3. Flygfoto över fastigheten Bussen 3.



Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik

Så väl fjärrbussar som lokaltrafik trafikerar närområdet. Närmsta hållplats för fjärrbussar finns ca 40 meter sydväst om fastigheten (Breviksvägen Rondellen). Lokaltrafiklinje 10 trafikerar så väl hållplatsen Timmergatan i direkt anslutning till utredningsområdet som Breviksvägen Rondellen samt Ljunghedens handelsområde, ca 150 meter väster om platsen.

Fastigheten är lätt att nå till fots eller via cykel. Gång- och cykelbanor är utbyggda i nord/sydlig och ost/västlig riktning.

Offentlig och kommersiell service

Handelspolicy

I det direkta närområdet finns det stormarknad, diversehandel, restauranger, viss konfektion och sällanköpsvaror. Ca 500 meter sydöst om fastigheten ligger Stora Trädgårdsgatans hälsocentral. Skogshagaskolan inkl. förskola är belägen ca 300 meter nordöst om fastigheten.

Kommunfullmäktige antog 2015-07-02 § 183 en Handelspolicy för Västerviks kommun. I enlighet med policyns inriktning ska kommunen ha en god planberedskap för handels- och besöksnäringens ändamål. Det ska i samband med att planuppdrag ges för tillkommande handel göras en konsekvensutredning. Utredningen ska bl.a. visa möjlig påverkan på befintliga områden med eller utan handel, och hur nya detaljplaner kan knytas till andra intressanta områden när det gäller trafikföring, kollektivtrafik mm. Konsekvensutredningen ska kommuniceras med berörda parter innan planuppdrag ges.

Policyn anger också att kommunen alltid ska ha byggklar och planlagd mark för handel. Även om det är önskvärt att förtäta befintliga områden får inte brist på detaljplaner och/eller byggbar mark vara skäl att ej expandera eller etablera sig i Västerviks kommun.

Policyn anger också att områden med handel ska ha hög tillgänglighet och ska enkelt kunna nås med olika trafikslag samt vara utformade och lokaliserade så att de stödjer arbetet med att utveckla ett hållbart transportsystem som en del av en hållbar tillväxt.

Med utgångspunkt i dessa ställningstaganden i handelspolicyn gör Enheten för samhällsbyggnad följande konsekvensbedömning;

Ljunghedens handelsområde har varit etablerat sedan en lång tid tillbaka, gällande detaljplaner för område fick laga kraft 2009 samt 2015. Nuvarande fastighet som planbeskedet gäller, ligger i direkt anslutning till handelsområdet och utgör rent ytmässigt en begränsad del av den totala arean för handelsändamål. Det är inte ett nytt handelsområde som tillskapas utan bara en förtätning av ett redan befintligt område.

Genom att planlägga aktuellt område för handel möjliggör vi en långsiktig planberedskap och tillskapar möjlighet för handel i ett attraktivt, lättillgängligt och



strategiskt läge i staden. Planförslaget bygger vidare på den befintliga struktur som finns för Ljunghedens handelsområde idag. Konsekvenserna för planområdet om handelsändamålet inte tillkommer är att flexibiliteten blir lidande. På sikt kan det krävas en planändring om det blir aktuellt för en handelsverksamhet att etablera sig på platsen. Det innebär att planberedskapen inte kan upprätthållas och att det strategiska läget används för andra verksamheter.

Att planlägga för handel- och centrumändamål skulle kunna få negativa konsekvenser för stadskärnan om handel skulle flytta från centrum och till Ljunghedens område. Som handelsområdet ser ut idag är det dock lite mer storskaliga och ytkrävande butiker som har etablerat sig. Ställningstagandet kring handelsområdets etablering är redan avgjort i tidigare planprocesser och det går inte att genom detaljplaneverktyget säkerställa vilken typ av butiker eller branscher som kan etablera sig inom planområdet. Det gör det utmanande att beskriva eventuella konsekvenser för andra handelsområden eller stadskärnan närmare. Det kan dock konstateras att aktuellt område är av väldigt begränsad storlek i förhållande till handelsområdet som helhet varför konsekvenserna av att möjliggöra handel inom området inte bedöms få betydande konsekvenser på stadskärnan. Enheten för samhällsbyggnad jobbar också för att upprätta långsiktigt hållbara planförslag. Att snäva in användningarna går emot vår hållbarhetsambition.

Sammantaget bedömer Enheten för samhällsbyggnad att fördelarna med att inkludera handels- och centrumändamål i planförslaget överväger eventuella nackdelar.

Risker, störningar och buller

Inom fastigheten finns en biogasmack vars LNG-tank har ett skyddsavstånd på 25 meter. Omkringliggande bilverkstäder och Connect bus verkstad och tvätt har efter samtal med miljöinspektör på Miljö- och byggnadskontoret konstaterats inte ha några särskilda skyddsavstånd som behöver beaktas.

Fastigheten är omgiven av vägar med relativt många fordonsrörelser som kan ge upphov till buller. Stora infartsvägen är primär led för farligt gods.

Fastigheten kan vid vissa tillfällen drabbas av luktstörningar från Målserums avfallsanläggning.

Inom planområdets nordöstra del, på höjdryggen, finns två master med tillhörande teknikbodar. Strålning från kommunikationsutrustning avtar snabbt med avståndet.

Markförhållanden

Marken inom det föreslagna planområdet består till största del av svallsediment, grus.



Vatten- och avlopp/teknisk försörjning

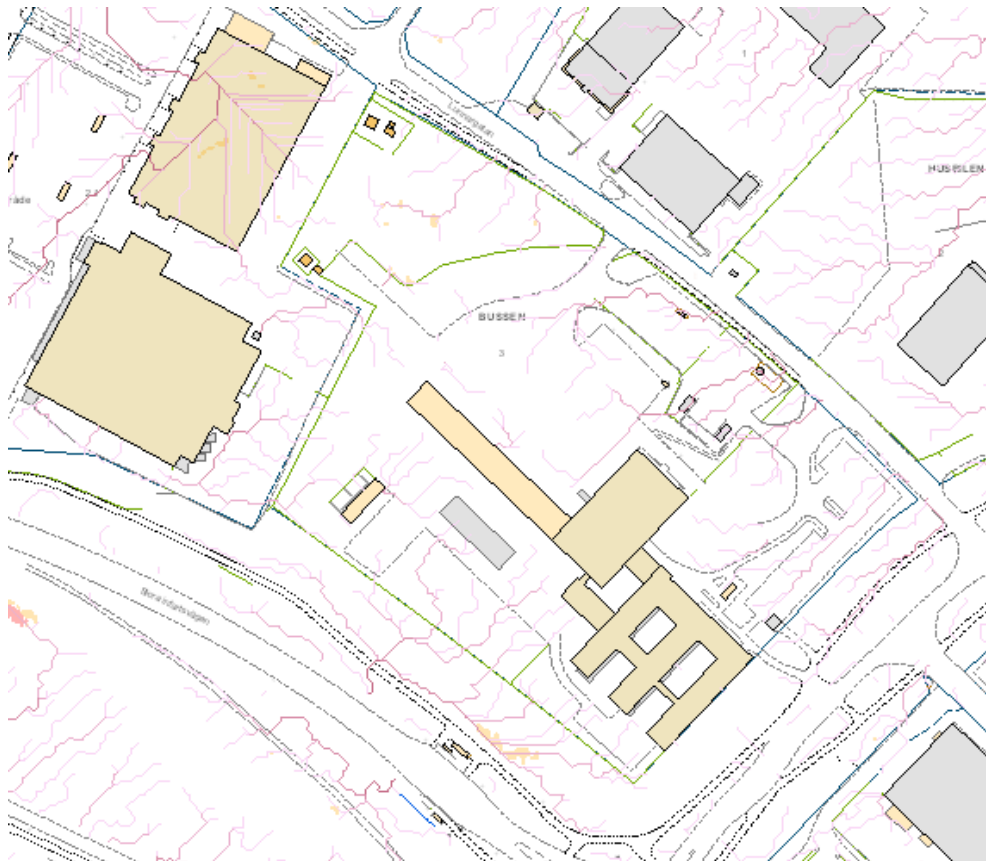
Fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp, fiber är utbyggt i området. Från biogasmacken upp till bussgaragen går det gasledningar för att underlätta tankning av bussarna.

Klimatanpassning

Området ligger högt och långt ifrån kusten. Stora delar av fastigheten är hårdjord vilket kan generera stora mängder dagvatten.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är till stor del hårdjord eller bebyggd med olika byggnadsverk. Inom området längst västerut som dag består av en höjdrygg bevuxen med tallar och björkar så finns det några mindre områden som klassas som instängda områden enligt länsstyrelsens skyfallskartering.



Figur 4. Rinnvägar redovisas med rosa streck och instängda områden med gult.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Checklistan för undersökning av betydande miljöpåverkan har arbetats igenom och utifrån nu kända förutsättningar bedöms planförslaget inte innebära en



betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och strategisk MKB krävs därför inte.

Bedömning av ansökan

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ansökan om planbesked **för ny detaljplan för Bussen 3** uppfyller intentionerna i Västerviks kommuns översiktsplan, bidrar positivt till miljömålet god bebyggd miljö samt vid en första granskning, innebär, att en långsiktigt god hushållning av mark- och vattenresurser kan uppnås. Västerviks kommun avser, med utgångspunkt i informationen i ansökan om planbesked, att inleda en planläggning. Bedömningen görs utifrån nu kända förutsättningar på platsen. Det kan under planprocessens gång framkomma förutsättningar som gör att detaljplanen får en annan inriktning än den ansökta eller att planarbetet avbryts.

Vidare utredningar eller fördjupade studier/PM i samband med detaljplanearbetet krävs för att säkerställa lämplig trafiklösning, dagvattenhantering, volym på bygnadsverk samt riskhantering (med utgångspunkt i säkerhetsavstånd och säkerhetsklassning). Under planarbetets gång kan det framkomma information som gör att ytterligare utredningar än de nu föreslagna krävs.

Utöver den av exploatören önskade inriktningen på planarbetet bedömer enheten för samhällsbyggnad att det fortsatta planarbetet också ska utreda möjligheten till en bredare användning av området och avser undersöka möjligheten att utöver ändamålen verksamheter, kontor och drivmedel även planlägga för centrumändamål samt handelsändamål. Centrum- och handelsändamålen bedöms inte få en negativ inverka på övriga handelsområden inom Västervik stad eller stadskärnan. Ställningstagandet är kommunicerat med Västervik Framåt som konstaterar att det är viktigt med en tidig dialog med näringslivet.

Tid och prioritering

Planen klassas som en Prio-1 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Detaljplanen bedöms kunna antas 1,5 - 2 år efter att detaljplanearbetet startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även i förhållande till de riktlinjer för prioritering av detaljplaner som enheten för samhällsbyggnad har tagit fram.

En Prio-1 plan är av strategisk viktig karaktär och som bidrar till Västervik kommuns utveckling, tillväxt och har ett stort allmänt intresse. Prio 1 är den högsta prioriteringen och detaljplanen ska normalt sätt påbörjas inom 1–6 månader. Aktuellt planförslag bedöms vara en prio-1 plan eftersom den möjliggör en utökning av en samhällsviktig verksamhet. Verksamheterna som bedrivs inom fastigheten är viktiga för att kommunens tekniska försörjning ska fungera. Enheten för samhällsbyggnad har gjort bedömningen att arbetet med framtagandet av ny detaljplan kan påbörjas omedelbart, dvs. under Q4 2023 och att ett preliminärt antagande kan ske under Q2 2025.



Plankostnader

Kommunen kan finansiera sitt planarbete på olika sätt. Finansieringen kan ske med skattemedel, genom planavtal med exploatören eller med planavift i samband med att bygglov beviljas.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal tecknas med exploatören för att säkerställa kommunens kostnader för handläggning och framtagande av planhandlingar.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela ett positivt planbesked

att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Bussen 3, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län.

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Sara Dolk
T.f. samhällsbyggnadschef