



Planarkitekt
Anna Herge
anna.herge@vastervik.se

2023-05-04



**Planbesked för del av
Västervik 4:34 (Terra Nova)
Västervik, Västerviks kommun,
Kalmar län**



Innehåll

Vad är ett planbesked	3
Ansökan.....	3
Fastighetsbeteckning	3
Ansökan avser	3
Planeringsunderlag	4
Beskrivning av området	4
Gällande detaljplan.....	5
Översiktsplan	5
Riksintressen	6
Miljökvalitetsnormer	6
Naturvärden.....	6
Kulturvärden och gestaltning.....	6
Parkering och angöring.....	6
Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik	7
Offentlig och kommersiell service	7
Risker, störningar och buller.....	7
Barnperspektiv.....	7
Markförhållanden	7
Dagvatten och klimatanpassning.....	8
Vatten- och avlopp/teknisk försörjning.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
Bedömning av ansökan	9
Tid och prioritering	9
Plankostnader	10
Förslag till beslut.....	11



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

Del av Västervik 4:34

Fastighetsägare

Västerviks kommun

Sökande

Västerviks Bostads AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

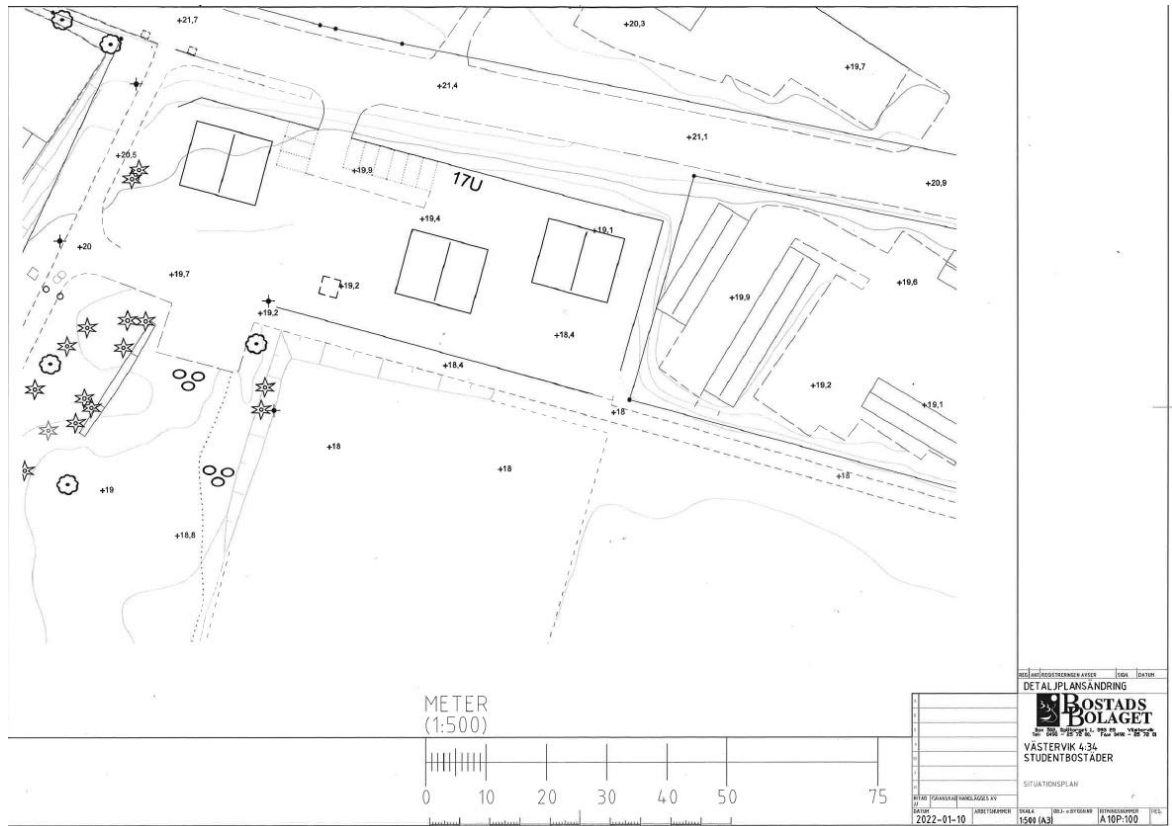
Syftet med planansökan är att möjliggöra för studentbostäder.

Exploatörens förslag

Exploatören vill inom aktuell del av fastigheten bygga 12 studentlägenheter á 30 kvm fördelade över tre huskroppar. Förslaget innebär också att ny tillfartsväg och



parkeringsplatser tillskapas inom området. Även en ny undercentral placeras i samband med nuvarande fjärrvärme och VVS.



Figur 1. Situationsplan över ansökt område.

Bilagor

Ansökan om planbesked, 2022-11-01

Situationsplan, 2022-11-01

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-05-04

Checklista för att beakta barnperspektivet, 2023-05-04

Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Ansökt område är beläget inom Karstorsområdet i sydvästra delen av Västerviks tätort, ca 1,5 km söder om Västerviks stadskärna. Det består delvis av en asfaltsplan och delvis av en gräsyta med en kompisgunga, sandlåda och ett flertal bänkar. Det har tidigare varit en större lekplats inom området. Ansökt område avskämmas i norr av Markörgatan och i söder och väster av ett sammanhängande gång- och cykelstråk.



I sydväst finns ett område med tätortsnära skog och en större grusad yta. I sydost finns en gräsplan samt en gräsbevuxen kulle som omgärdas av mer tätortsnära skog. I öster, väster och norr gränsar området till större flerbostadshusområden.

Campus Västervik och Västerviks gymnasium är belägna ca 400 meter nordväst om aktuellt område. Ca 400 meter öster om Terra Nova är Fågelbärets grundskola lokaliserad. Livsmedelsbutik finns inom 300 meter från aktuellt område.



Figur 2. Flygfoto över området. Ansökt plats inringad i rött.

Gällande detaljplan

Aktuellt område är i dag inte detaljplanerat. Det gränsar i öster och väster till områden som enligt gällande detaljplan får bebyggas med bostäder i tre våningar med en högsta total våningsyta på 11 300 kvm.

Översiktsplan

Västerviks kommuns ÖP 2025 har antagna inriktningsmål där kommunen har bestämt att den fysiska planeringen ska verka för att det tillskapas varierande och attraktiva och trygga bostadsområden som tillgodoser människors behov oavsett ålder och livssituation.

Kommunen har också i ÖP:n beslutat om ett flertal ställningstaganden. De ställningstaganden som har bäring på aktuell ansökan bedöms vara följande;



- Västervik ska skapa attraktiva och lättillgängliga lägen och miljöer för bostäder, service och verksamheter genom ett aktivt planarbete samt god markberedskap.
- Utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestruktur som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar och egna personliga uppfattningar om livskvalitet.
- Bebyggelse ska i första hand utvecklas genom förtätning
- Grönområdets styrkor lyfts och värnas gentemot andra exploateringsintressen.
- Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt flerbostadshus".
- Västerviks kommun främjar klimatneutrala detaljplaner och byggnationer. Vid nybyggnation av lokaler och byggnader (inom kommunkoncernen) ställs krav på att de ska vara energieffektiva och fossilbränsle fria.
- Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer.

Riksintressen

Inom utredningsområdet finns inga utpekade riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna 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.

Slutrecipient för utredningsområdet är Lusärnafjärden som har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status enligt VISS. Ett positivt planbesked bedöms inte försämrade förutsättningarna att följa MKN vatten.

Naturvärden

Inga kända naturvärden har konstaterats inom planområdet. Grönområden i staden är viktiga ur flera aspekter och i det kommande detaljplanarbetet behöver en avvägning mellan exploatering och bevarande av grönstruktur göras.

Kulturvärden och gestaltning

Området är en del av huvudområdet Västerviks stad enligt Kulturmiljöprogrammet från 2022. Det är beläget i ett flerbostadsområde som växte fram under 1960- och 70-talet, under de så kallade miljonprogramåren och befintliga byggnader har en tydlig tidsenlig arkitektur. Befintlig gräsplan skapar en typ av oas i ett i övrigt relativt tätbebyggt område.

Parkering och angöring

Ansökt område angörs via Markörgatan som ansluter till Skyttegatan i öster och som ombesörjer trafik i nord/sydlig riktning mot stadskärnan och Hornslandet. Omkringliggande flerbostadsbebyggelse har flertalet boende- och



besöksparkeringar, men det finns inga parkeringsplatser i dagsläget inom ansökt plats. Bilagd situationsplan illustrerar parkeringsplatser men i det kommande detaljplanearbetet behöver frågan om parkering och angöring undersökas vidare. Nya parkeringar ska utformas enligt Västerviks kommuns parkeringspolicy.

Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik

Utredningsområdet har en god förbindelse för cykel- och gångtrafikanter. I söder och väster gränsar området till sammanhängande gång- och cykelbanor som möjliggör transport i samtliga väderstreck.

Kollektivtrafikstråk finns längs med Skyttegatan där två hållplatser för Linje 1, Vapengränd och Skyttegatan, nås inom 2501 respektive 370 meter. Närtrafiken trafikerar Markörgatan där en hållplats finns precis i anslutning till aktuellt område.

Offentlig och kommersiell service

För-, - grund- och gymnasieskola samt en mindre livsmedelsbutik nås inom 600 meter från utredningsområdet. En större livsmedelsbutik av stormarknadstyp finns 1 km nordväst om aktuellt område. Till stadskärnan är det ca 1,5 km.

Risker, störningar och buller

Inom fastigheten Geväret 2 finns en f.d. deponi. Denna är belägen ca 250 meter norr om ansökt område och är klassad som riskklass 3, måttlig risk. Ca 500 meter öster om området finns ytterligare en deponi, även denna av riskklass 3. Efter avstämning med miljöinspektör Susanne Martinsson bedöms avstånden till båda deponierna vara så stort så att risker för spridning från dem inte bedöms föreligga.

Utredningsområdet är inte utpekade som riskområde för markradon. Däremot består delar av området av jordlager av isälvmaterial.

Markörgatan som aktuellt område gränsar mot i norr, är en lokalgata med en skyltad hastighet på 50 km/h som avslutas i en vändzon. Enligt trafikmätningar från 2017 är årsmedeldygnstrafiken ca 600 fordonsrörelser på Markörgatan. Med tanke på det begränsade trafikflödet bedöms inte någon bullerproblematik att föreligga.

Barnperspektiv

Ansökt och omkringliggande område kan användas som plats för lek, spontanidrott och rekreation. Det är extra viktigt i det fortsatta arbetet att barnperspektivet inkluderas och att möjligheterna för fysisk aktivitet och lek inte försämras i området. Kompensationsåtgärder kan krävas beroende på hur stora delar av Terra Nova som ska exploateras.

Markförhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes 1963 i samband med planläggning av stora delar av Karstorsområdet. Av den framgår att områdets



grundläggningsförhållanden är goda. Enligt SGUs jordartskartor består marken främst av sandig morän.

Dagvatten och klimatanpassning

Aktuellt område avvattnas söderut mot gräsytan och kullen där vattnet blir stående. Ett dagvatten PM/utredning krävs för att tydliggöra vilka åtgärder som behöver vidtas inom området.



Figur 3 rinnvägar och instängda områden enligt Länsstyrelsens data.

Den gröna ytan har många funktioner. Den skapar inte bara möjlighet för spontanidrott och lek utan kan också bidra till ekosystemtjänster och klimatanpassning. Eftersom omkringliggande områden är tättbebyggda och har stora asfaltsytor alstrar de värme och bildar värmeöar. En grönyta och uppvuxna träd skapar en kylande effekt och reglerar lufttemperaturen. De kan också bidra till ekosystemtjänster och naturlig dagvattenhantering. Grönområden i staden är viktiga ur flera aspekter och i det kommande detaljplanarbetet behöver en avvägning mellan exploatering och bevarande av grönstruktur göras.



Vatten- och avlopp/teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Fjärrvärme är också utbyggt i området.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte anses vara aktuell, slutsatsen är att planens genomförande ej förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har identifierat aspekter som behöver utredas vidare för att tydliggöra hur inverkan kan minskas.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljö, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Det bedöms därmed inte finnas behov av en strategisk miljöbedömning för det fortsatta planarbetet.

Bedömning av ansökan

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ansökan om planbesked **för ny detaljplan för del av Västervik 4:34 (Terra Nova)** 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.

Enheten gör också bedömningen att hela Terra Nova-området behöver ses i ett sammanhang och anser därför att det fortsatta planarbetet ska omfatta ansökt plats, grusplanen, den större gräsplanen samt kullen. Den initiala bedömningen är att de delar av området som ansökan inte berör behövs för att stärka kommunens planberedskap och hålls öppen för en bred användning. I det fortsatta arbetet behöver en avvägning mellan intresset att bebygga området och intresset av att bibehålla och utveckla gröna ytor i staden göras.

För att säkerställa att föreslagna markanvändningar går att realisera behöver vissa utredningar genomföras under det kommande detaljplanearbetet.

Följande utredningsbehov har identifierats:

- Dagvatten PM/dagvattenutredning
- Förprojektering gata
- Avvägning mellan exploaterbar mark och behovet av att spara grönytor.

Tid och prioritering

Planen klassas som en Prio 2-plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Prio 2-planer ska normalt sätt påbörjas inom 1½ år.



På grund av den begränsade tillgången till personella resurser, arbetsbelastning och kommande översiktsplanarbete bedömer Enheten för samhällsbyggnad att denna detaljplan kan påbörjas tidigast inom en femårsperiod. Detaljplanen bedöms kunna antas 1,5 år efter påbörjandet.

Prio 2 är den näst högsta prioriteringen och berör detaljplaner med färre antal bostäder, fritidshusområden samt skapa en beredskap för industri-, handel- och verksamhetsområden.

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.

Skulle exploatören välja att anlita en plankonsult som godkännes av enheten för samhällsbyggnad kan eventuellt detaljplanearbetet påbörjas tidigare efter dialog med plangruppen på enheten för samhällsbyggnad.

Plankostnader

Kommunen kan finansiera sitt planarbete på olika sätt. Finansieringen kan ske med skattemedel, genom planavtal med exploatören eller med planavgift 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 del av Västervik 3:43 (Terra Nova), Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län.

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Sara Dolk
T.f. samhällsbyggnadschef

Bilagor:

Ansökan om planbesked
Situationsplan
Undersökning betydande miljöpåverkan
Checklista barnperspektiv

Beslutet expedieras till:

Sökanden, Västerviks Bostads AB
Anna Herge, Enheten för samhällsbyggnad
Sara Dolk, Enheten för samhällsbyggnad