



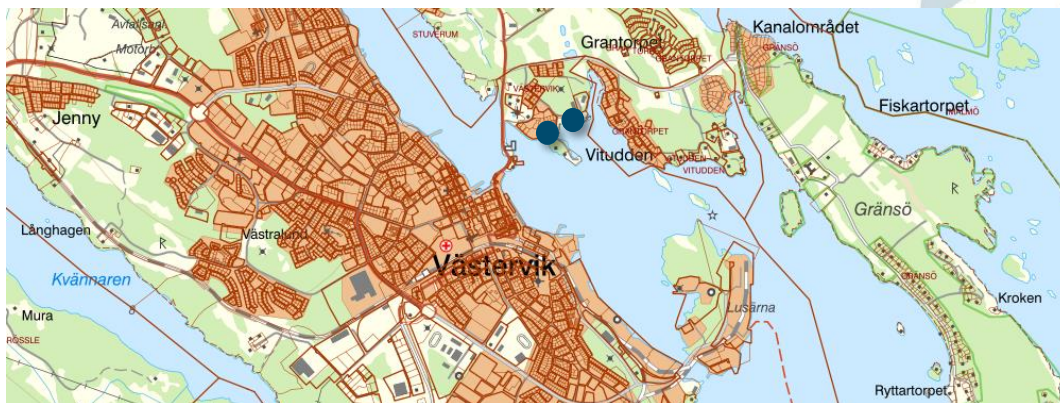
Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.berg@vastervik.se

Planuppdrag Upprättande av detaljplaner för Tändsticken 7 och Notviksplan (del av Västervik 4:29), Västerviks kommun, Kalmar län

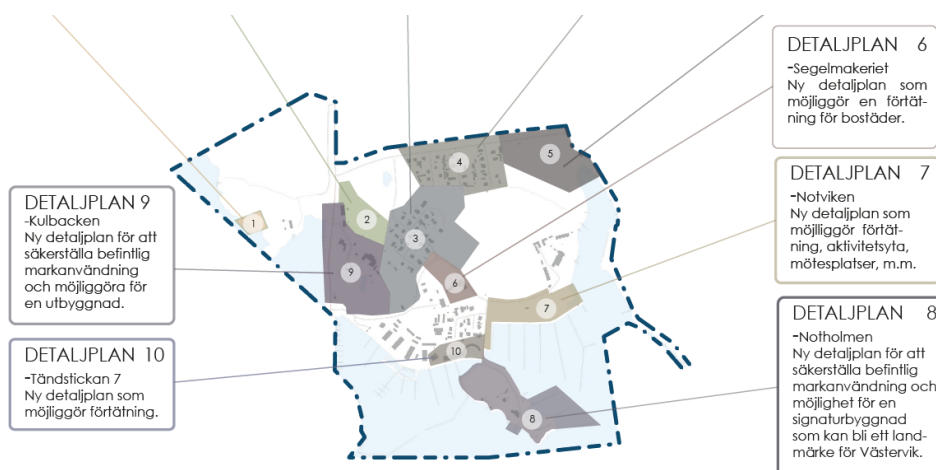
Bakgrund

2021-06-07 godkändes planprogrammet för Tändsticken m.fl. av kommunstyrelsen. Programområdet kommer att utvecklas över tid och planläggas i olika etapper i enlighet med programmets genomförandebeskrivning. I planprogrammet redovisas vilka detaljplaner som är aktuella att ta fram för programmets genomförande, vilket summeras i en föreslagen etappindelning (se figur 2 nedan). Detaljplanerna ska tas fram med utgångspunkt i det godkända planprogrammet för Tändsticken m.fl.

Enheten för samhällsbyggnad har mottagit en planansökan för ändrad markanvändning till bostäder på Tändsticken 7 (*detaljplan 10*) samt intresseförfrågningar kring utveckling av Notviksplan (del av Västervik 4:29) (*detaljplan 7*). Båda områdena är utpekade i planprogrammet för Tändsticken m.fl. som kommande etapper för detaljplanering. Områdena ligger båda längs vattnet och föreslagen strandpromenad i anslutning till befintlig bebyggelse på Tändsticken (se figur 1 och 2).



Figur 1. Tändsticken 7 samt Notviksplan (del av Västervik 4:29) är markerade i blått.



Figur 2. Etappindelning för detaljplaneläggning inom programområdet.

Detaljplan för Notviksplan

Syfte

Syftet med detaljplanen för Notviksplan (detaljplan 7 Notviken i figur 2) är att möjliggöra en förtätning med bostäder, handel, kontor, centrumändamål, aktivitetsytor och mötesplatser.

Förutsättningar

Planprogrammet föreslår att delar av Notviksplan kan bebyggas med bostäder samt handel, kontor och andra centrumändamål. En tät kvartersstruktur föreslås med en bebyggelsestruktur som ska anpassas till övrig bebyggelse på Tändstickan. På så sätt kan en naturlig övergång mellan bebyggelsekvarteren åstadkommas. Området bedöms lämpa sig för en högre bebyggelse som gärna får utformas med sitt eget uttryck som en ny årsring.

En tät struktur ställer krav på utformning och funktion i utemiljöerna. Innergårdarna ska vara omsorgsfullt gestaltade med gröna och blå inslag. Bebyggelsekvarteret ska kompletteras med parkering. Dominerande markparkeringar ska undvikas så långt som möjligt.

Övriga delar av Notviksplan föreslås avsättas som allmänna ytor med plats för en mindre korttidsparkering, dagvattenhantering, grönytor och en aktivitetsyta. Aktivitetsytan ska vara tillgänglig för stadsdelen, men också staden som helhet och vara en del av stråket längs strandlinjen.

Båthamnen ska bibehållas och ges förutsättningar för utveckling. I anslutning till verksamheten ska grundläggande service säkerställas, så som möjlighet till parkering och framkörning för i- och urlastning med mera.

Notviksplan nyttjas idag för båtuppläggning och parkering för småbåtshamnen. Ett genomförande av förslaget förutsätter att båtuppläggningsområdena omlokaliseras.



Viktigt att beakta i utformningen av området är behov av infrastrukturella åtgärder, påverkan på omkringliggande fastigheter, rekommenderad grundläggningsnivå, upphävande av strandskydd, potentiella markföroreningar, värdefull natur, dagvattenhantering samt stads- och landskapsbilden. För ny bostadsbebyggelse gäller att grundläggningsnivån ska vara +2,8 m.ö.h. Nuvarande marknivå är ca 1.5 m.ö.h.



Figur 3. Illustration över Notviksplan från planprogrammet för Tändstickan m.fl.

Detaljplan för Tändstickan 7

Syfte

Syftet med detaljplan för Tändstickan 7 (detaljplan 10 Tändstickan 7 i figur 2) är att möjliggöra en förtätning för bostäder.

Förutsättningar

Planprogrammet föreslår att Tändstickan 7 utvecklas med såväl olika typer av bostäder som kontor, handel och service. Inom fastigheten föreslås en bebyggelse som hittar sitt ursprung i befintliga huskroppar längs strandpromenaden. Befintlig byggnad föreslås att rivas och ersättas med en uppbruten bebyggelsestruktur med 2-3 byggnadskroppar i max 3 våningar som trappas nedåt i höjd mot strandlinjen och vänder sig mot havet och utsikten.

Föreslagen bebyggelse ger utrymme för goda siktlinjer för bakomvarande bostäder, samtidigt som möjligheten till havsutsikt tillvaratas för den nya bebyggelsen. På så sätt förädlas boendemiljön med nya kopplingar mellan byggnaderna som knyter samman och öppnar upp området mot vattnet.

Inom Tändstickan 7 finns idag en byggnad för gästhamnsservice. Eftersom gästhamnsservicen flyttats till Slottsholmen öppnas möjligheter för nya användningar inom Tändstickan 7.



Viktigt att beakta i utformningen av området är påverkan på omkringliggande fastigheter, upphävande av strandskydd, rekommenderad grundläggningsnivå, potentiella markföroreningar, dagvattenhantering samt stads- och landskapsbilden. För ny bostadsbebyggelse gäller att grundläggningsnivå ska vara +2,8 m.ö.h. Nuvarande marknivå är ca +1,6 m.ö.h.



Figur 4. Illustration över Tändstickan 7 från planprogrammet för Tändstickan m.fl.

Upplägg och tidplan

Detaljplanerna är prioriterade ärenden och får högsta prio-1. Planarbetet kommer att påbörjas tidigast under hösten 2022 och kan handläggas genom konsult hjälp med ett beräknat antagande Q2 2023.

Detaljplanerna för Tändstickan 7 och Notviksplan (del av Västervik 4:29) kan hanteras som en gemensam detaljplan där båda delarna ingår. Genom en samordning eller sammanslagning av detaljplanerna kan synergieffekter och en effektivare detaljplaneprocess uppnås för en bättre helhetslösning om det är möjligt tidsmässigt.

Inom berörda områden är det en delad fastighetsägarstruktur. Tändstickan 7 ägs av ett bolag och Västerviks kommun äger Notviksplan. Den delade ägarstrukturen innebär att både exploaterings- och markanvisningsavtal kommer behöva tecknas.

Planförfarande

Detaljplanen/-erna föreslås handläggas med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen.

Plankostnader

Plankostnaderna föreslås finansieras genom plankostnadsavtal. Exploatören står för kostnaderna för planarbetet samt tillkommande utredningar som behövs som planeringsunderlag.



Exploateringskostnaderna är svåra att uppskatta eftersom det finns flera osäkerhetsfaktorer. Exempelvis kan det finnas saneringsbehov från tidigare verksamhet samt osäkerhet kring markgeoteknik.

Slutsats

Detaljplanerna ska utgå ifrån de ställningstaganden som gjorts i planprogrammet för Tändstickan m.fl. Detaljplanerna beräknas kunna generera omkring 100 bostäder beroende på utformning och storlek. Områdena ligger strategiskt vid hamn och centrum och lämpar sig delvis för verksamheter som har anknytning till vatten.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att marken lämpar sig väl för den föreslagna markanvändningen, vilket innebär en ändring av befintlig markanvändning. Förslaget innebär en förtätning i linje med Västerviks kommuns översiktsplan. Det skulle leda till att en ny årsring i staden skapas med attraktiva sjönära lägen som bygger ihop staden och förkortar det mentala avståndet mellan Grantorpet/Ekhagen/ Gränsö och centrala Västervik.

I detaljplaneprocessen för detaljplan för Tändstickan 7 och detaljplan för Notviksplan kan genom samordning eller sammanslagning av detaljplanerna, synergieffekter och en effektivare detaljplaneprocess uppnås för en bättre helhetslösning, om det är möjligt tidsmässigt.

Enheten för samhällsbyggnad har gjort följande bedömning inför detaljplaneläggning

- Detaljplanerna kan upprättas i överensstämmelse med ovanstående enligt utökat planförfarande.
- Plankostnaderna finansieras genom plankostnadsavtal.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- att uppdra åt enheten för samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Tändstickan 7, Västervik tätort, Västerviks kommun
- att uppdra åt enheten för samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Notviksplan (del av Västervik 4:29), Västervik tätort, Västerviks kommun
- att uppdra åt enheten för samhällsbyggnad att upprätta exploatering- och markanvisningsavtal för berörda områden

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef



Ulf Kullin
Förvaltningsledare