



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

Planbesked



Blå pumpen 1 och 2

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar Län



Vad är ett planbesked

Ett planbesked är ett mycket tidigt principbeslut och innebär endast att kommunen beslutar om att inleda en planläggning för aktuellt område eller inte. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, 13 kap. 2§). 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 således bara att planprocessen startar samt det är inte automatiskt att planarbetet påbörjas direkt. Planbeskedet grundar sig på de handlingar som enheten för samhällsbyggnad har tillgång till vid beslutstillfället. Ett positivt planbesked innebär endast ett beslut om att kommunen är beredd att inleda ett planarbete för den sökta åtgärden och 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 eller att planarbetet avbryts.

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett upprättande av detaljplan för Blå Pumpen 1 och 2.

Utifrån nu kända förutsättningar och handläggning enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande skulle planen kunna börjas inom 2 år och med ett beslut om antagande av planen preliminärt kunna fattas 2022. Den tidpunkt som angetts för ett beräknat antagande av detaljplanen är preliminär och kan komma påverkas av förutsättningar som nu inte kan förutses.

Området bedöms intressant ur ett förtätningssperspektiv, en omvandling av handel och industri till bostäder ses som positivt. Området ligger i närheten till handel och service men även i närhet till Västerviks centrum.

I anslutning till området finns befintliga gång- och cykelvägar och närhet till kollektivtrafik. En ny detaljplan behöver tas fram och särskilt utreda frågor kring markföreningar, dagvattenhantering, massbalansering, risker och buller kopplat till Allén.

Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa inte vara grund för ett negativt planbesked. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt på en planändring ur ett resurshållningsperspektiv där en förtätning innebär att befintliga strukturer (teknisk infrastruktur, vägar etc.) kan utnyttjas med en minimal inverkan på naturen i förhållande till en annan ny lokalisering. Utifrån miljömålet god bebyggd miljö ser enheten att en långsiktig hushållning med mark främjas, ur ett resurshållningsperspektiv är platsen lämplig, platsen läge i staden kan bidra till ett minskat transportbehov och ge klimatvinster. En utmaning i detaljplaneprocessen kan vara att



tillskapa en attraktiv boendemiljö utifrån platsen förutsättningar kopplat till buller som alstras från Allén.

Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren som står för plankostnader och de eventuella utredningar som uppkommer under planarbetet.

Ärendebeskrivning

Begäran om planbesked för fastigheten Blå Pumpen 1 och 2 inkom den 2018-06-06. Fastigheten ligger vid Allén i Västervik tätort och är idag bebyggd med lokaler för verksamheter och handel. Enligt ansökan vill sökande göra en ändring av befintlig detaljplan för ändamålet bostäder. I ansökan står det att tanken med byggnationen är att bygga cirka 40 hyresrätter i huvudsak 2 rum och kök. Söder om fastigheten ligger idag flerbostadshus, och bostadsområdet Västralund. Norr om planområdet ligger ett område för små industri och handel. I områdets närhet pågår en omvandling av småindustri mot mer handel, senast i raden är gamla Karlssonslokaler på fastigheten Lärkebo 1 som ska inrymma ett lekland. I närområdet finns Lidl och på andra sidan av Allén finns fler företag med handel som verksamhet som på sikt kunde vara lämpliga för en omvandling till bostäder.



Översiktskarta med utpekat område för nybyggnation.

Syfte

Syftet med en ny detaljplan blir att möjliggöra för bostäder inom fastigheterna Blå pumpen 1 och 2.

Syftet bör utvecklas i framtagandet av detaljplanen för att beskriva de ambitioner som exploitören har.

Förutsättningar

Översiktsplanen ger inga särskilda anvisningar för området och inte heller den fördjupade tätortsstudien för Västervik ger några särskilda rekommendationer. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden. En omvandling av fastigheten till bostäder får anses ligga i linje med översiktsplanens intentioner.



Gällande detaljplan från 1987 pekar ut området för småindustri och handel med en byggnadshöjd satt till 7,5 meter.



Gällande detaljplan

Idag passerar det ca 13 000 fordon på ÅDT (års-dygnstrafik) genom Allén. En relativt hög siffra och åtgärder kring buller kommer bli nödvändigt i ett kommande planarbete.



Byggnad på Blå pumpen 1 som tidigare varit bensinmack och bilförsäljning

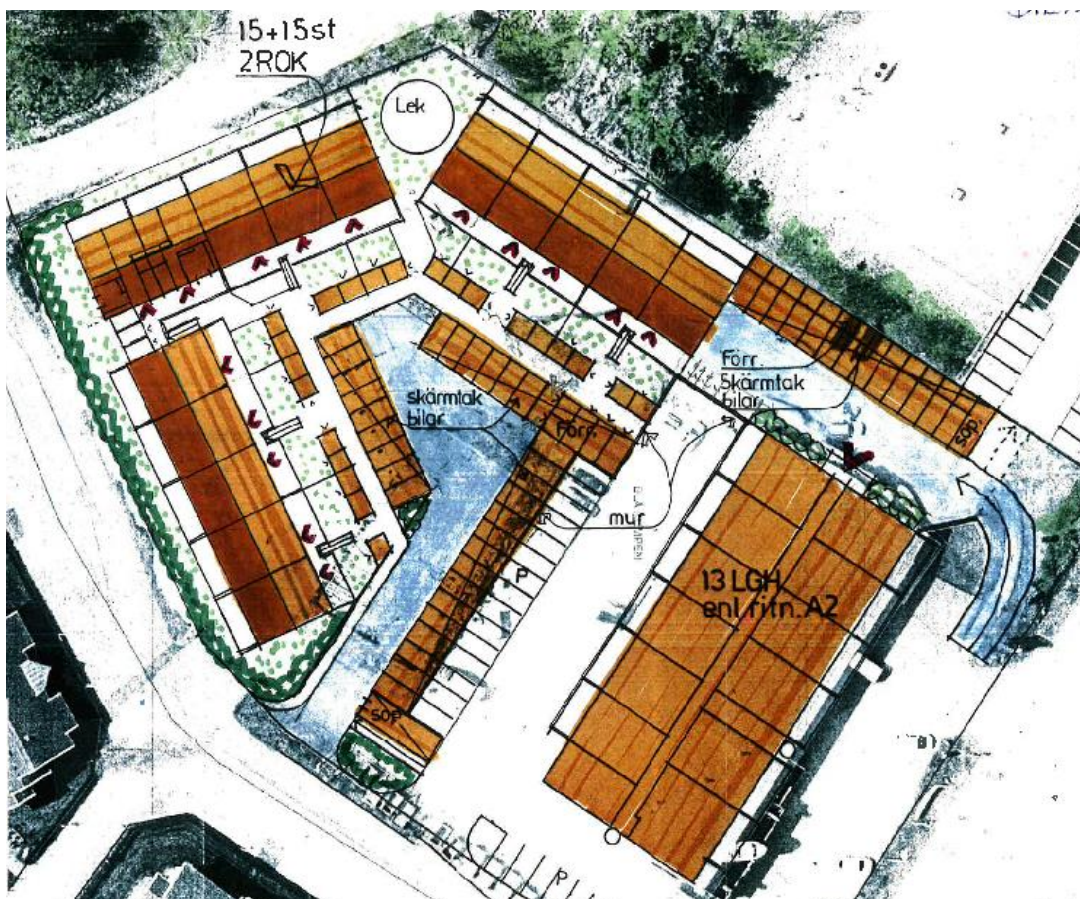


De båda fastigheterna ligger på drygt 9000 m² tillsammans. Tidigare så har det funnits bensinstation och bilhandel på området, dessa verksamheter kan utgöra en förhöjd risk för markföroreningar och denna fråga måste utredas vidare i ett kommande planarbete. Under 1995 gjordes det en delsanering av området, dock är det i nuläget oklart om sanering har gjorts ner till KM (känslig markanvändning) som är ett krav för att bygga bostäder. Inom området finns det ett servitut för rätt att använda väg, Blå pumpen 1 har förmån att utnyttja väg över fastigheten Blå Pumpen 2.

Området är idag kuperat och en viktig del i planeringen blir att utnyttja landskapets karaktär för att få till en trivsamt boende miljö. Extra vikt ska läggas vid att få till en mass-neutral planläggning. Vilket innebär att exploatören hanterar terrängen på ett sådant sätt att massor inte behövs tillföras eller köras bort.

Förslag

En situationsplan och ritning till planbeskedet finns med som bilaga till ansökan om planbesked. Området föreslås få tre nya huskroppar och befintlig byggnad längs Allén föreslås omvandlas till bostäder.



Situationsplan från exploatör.



Enheten för samhällsbyggnad ser att en vidare diskussion kring hur området ska utformas i samband med detaljplaneläggning är nödvändig. Angöringar till området samt hur den interna matningen inom fastigheten ser ut behöver utredas närmare. Att få till en attraktiv boendemiljö och hantera påverkan från bullerkällor som finns kommer vara en viktig aspekt att ta hänsyn i detaljplaneprocessen.

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. Flera potentiella problem har identifierats men dessa kan genom åtgärder förhindra eller mildra negativa konsekvenser.

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. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

Upplysningar

Nedanstående punkter måste beaktas vid en kommande planprocess

- En förutsättning för ett kommande genomförande av detaljplanen är att potentiella markföroreningar utreds.
- Omkringliggande buller, vibrationer etc. från Allén måste utredas vidare.
- Risker som är kopplade till farligt gods behöver utredas vidare.
- Andelen hårdgjord yta bedöms öka och en dagvattenutredning behövas.

Utifrån nu kända förutsättningar anses följande utredningar krävas i den fortsatta planprocessen:

- Bullerutredning
- Miljöteknisk undersökning
- Riskanalys farligt gods
- Dagvattenutredning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett positivt planbesked**
- **att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad upprätta förslag till detaljplan för Blå Pumpen 1 och 2 enligt ovan förslag.**

I tjänsten

Marcus Åberg
Planarkitekt
Enheten för Samhällsbyggnad



Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef

Bilaga:

Bilaga 1- Undersökning av miljöpåverkan

Bilaga 2- Platsbilder



Bilaga 2- Platsbilder Blå Pumpen 1 och 2



Tidigare entre till handelsverksamhet.



Vy mot centrum, Allén till vänster i bild



Fastighet Blå Pumpen 1 och 2, vy mot befintligt bostadsområde



Skogsdunge inom fastigheten Blå Pumpen 2 mot Gamla vägen