



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Enheten för samhällsbyggnad

Bygglovshandläggare
Markus Högäng
markus.hogang@vastervik.se

2023-11-27



Planbesked för Överum 1:195

Överum, Västerviks kommun, Kalmar län



Innehåll

Vad är ett planbesked	3
Ansökan.....	3
Fastighetsbeteckning	3
Ansökan avser	3
Planeringsunderlag	4
Beskrivning av området	4
Översiktsplan	4
Gällande detaljplan/er	5
Riksintressen	6
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	6
Miljökvalitetsnormer	6
Strandskydd	7
Naturvärden.....	7
Kulturvärden	7
Gestaltning.....	8
Parkering och angöring.....	8
Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik	9
Offentlig och kommersiell service	10
Risker, störningar och buller.....	10
Markförhållanden	10
Klimatanpassning	10
Vatten- och avlopp/teknisk försörjning.....	11
Dagvatten.....	11
Undersökning om betydande miljöpåverkan	12
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 ansökt eller att planarbetet avbryts. Detta grundar sig i att det är kommunens ansvar att avgöra hur mark- och vattenområden ska användas inom kommunen.

Ansökan

2023-08-21 Inkom en ansökan om planbesked till kommunstyrelsens förvaltning, rörande att ändra en äldre detaljplan från att enbart tillåta handel i bottenplan till att ge en möjlighet att skapa bostäder i bottenplan inom fastigheten Överum 1:195.

Fastighetsbeteckning

Västervik Överum 1:195

Fastighetsägare

Privatperson

Sökande

Privatperson

Ansökan avser

En ändring av äldre plan för att medge ändring av butikslokal i bottenplan till två lägenheter.

Huvudsakligt syfte

Medge bostäder i bottenplan i stället för enbart handel.



Beskrivning/exploatörens förslag

"I dagsläget är 2 av 2 uthyrda lägenheter på övre plan. På entréplan finns idag en gammal butikslokal som ej används. Där jag nu önskar att kunna bygga ytterligare 2 lägenheter i samma storlek som dom som redan finns idag." (Ur ansökan)

"2 nya lägenheter på bottenplan om ca 100 kvm styck. Då det redan finns 2 lägenheter i huset sedan tidigare går vi på befintliga stammar" (Ur ansökan)

Bilagor

Ansökan om planbesked, 2023-08-21

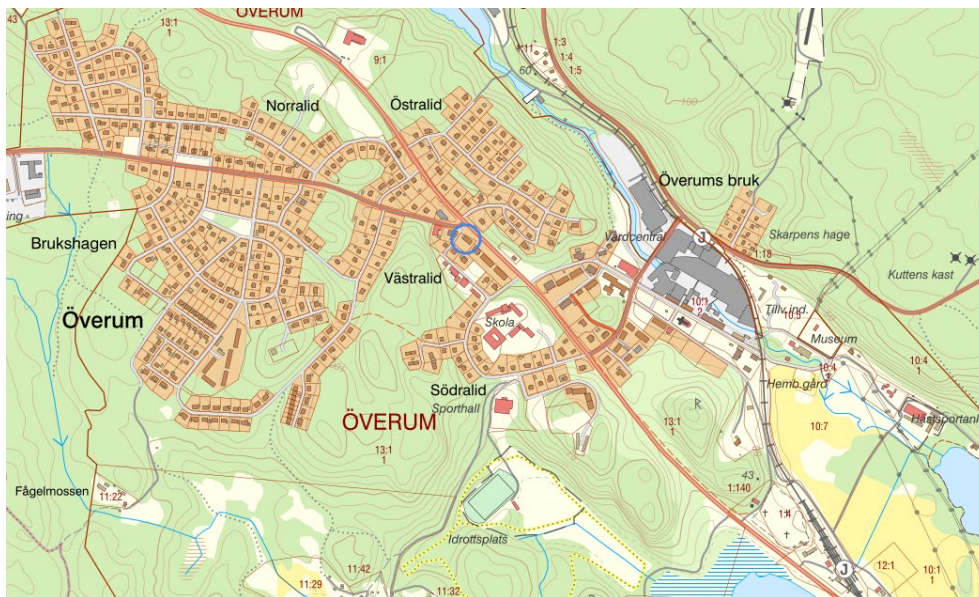
Undersökning betydande miljöpåverkan

Checklista barnperspektivet

Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Området ligger utefter väg 35 i Överum direkt sydöst om korningen väg 35 och Dalhemsvägen, på motsatt sida av väg 35 från Laddstoppet.



Figur 1 Karta över Överum med Överum 1:195 markerad

Översiktsplan

Översiktsplanen för Västerviks kommun (2014) anger inga särskilda anvisningar för området.

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



Fördjupning av översiktsplan för Överum

"Överum har ett strategiskt läge med tillgång till flera arbetsmarknadsregioner och närhet till stora arbetsgivare. Tjustbanan och väg 35 löper genom samhället vilket ger dagspendlingsmöjligheter till orter som Gamleby, Västervik, Åtvidaberg och Linköping. Överum ligger dessutom naturnära med goda möjligheter till rekreation och friluftaktiviteter."

2016-06-20 Antog kommunfullmäktige en fördjupning av översiktsplanen för Överum (FÖP). Syftet med FÖPen är att redogöra för huvuddragen i den långsiktiga utvecklingen av Överum.

Målen med FÖP Överum är följande:

- Överum ska vara en attraktiv ort att bo och arbeta på samt vara centrum för den omkringliggande landsbygden.
- Överum ska vara en attraktiv pendlingsort där man lätt kan ta sig till arbete, studier och fritidsaktiviteter, både på orten och på annan ort.
- För att främja en hållbar och aktiv livsstil och uppmuntra till planerade och spontana möten ska det vara säkert och tryggt för fotgängare och cyklister att ta sig fram i Överum.
- I Överum ska det finnas en stor variation av både grönområden och vattennära miljöer som ska vara lättillgängliga, ha höga värden för naturvård, rekreation och kulturmiljö. - Kulturmiljön i Överum ska där det är möjligt ses som en resurs att användas, utvecklas och bevaras.

I FÖPen anges att det inte finns någon större efterfrågan på vare sig nya bostäder eller verksamheter i dagsläget, många lokaler står tomma där en alternativ användning skulle kunna möjliggöras. Det finns en god beredskap för byggbara småtomter i Överum, strax över 40 planlagda tomter finns oexploaterade, enligt FÖPen.

Mark för flerbostadshus finns även en beredskap för men kan behöva en planändring för att passa nya bostäder.

Sedan FÖPens antagande har Riksväg 35 (Linköpingsvägen) och Tjustbanan (järnväg) utgått som riksintressen för kommunikationer.

Sammanfattningsvis ger FÖPen inte någon närmare anvisning för den aktuella fastigheten.

Gällande detaljplan/er

Området omfattas av detaljplan för Centrala delen av Överum från 1955 och omfattar hela dåvarande centralområdet väster om bruksområdet. Syftet är inte tydligt uttalat i planens beskrivning.

Aktuell fastighet är avsedd för handels och bostadsändamål. Bostäder får endast inredas i våning över bottenvåning. Byggnader får uppföras i högst två våningar till en byggnadshöjd om 7,0 m. Vind får inte inredas. Taklutningen får inte överstiga 35 ° mot horisontalplanet.

En stor del av fastigheten är mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark. Enkelt sagt är huvuddelen av de delar som inte sedan tidigare är bebyggda angett som prickad mark.



Riksintressen

Inom Västerviks kommun finns utpekade riksintressen för områden som är av speciell betydelse för yrkesfisket, naturvården, friluftslivet, kulturmiljövården, trafikcommunication, totalförsvaret, det rörliga friluftslivet, obruten kust samt Natura 2000-områden. Aktuellt planområde omfattas av/angränsar till följande riksintressen:

Kulturmiljövård – H96 Överum

"Samlad bruksmiljö som, efter en ombyggnad på 1850-talet, utgör det mest omfattande exemplet på det lokala stilidealet tjustempire. Järnbruket har präglat utvecklingen av den väl terränganpassade och i stort småskaliga bebyggelsen i hela Överum från 1700-talet och fram till nutid." Ur motivet

Aktuell fastighet ligger utefter landsvägen, området beskrivs: *"Överums centrum som utmärks av handelshus utmed landsvägen och den speciella piazzan med sina bank- och affärshus samt av det tidigare kommunhus som flankerar detta torg.*

"Överums samhälle har huvudsakligen utvecklats väster om ån och själva bruket. Ortens kommersiella centrum utgörs till stor del av den genomgående landsvägen där flera av samhällets handelshus ligger."

Trafikcommunication

Väg 35, Gamleby – länsgräns Östergötland och Tjustbanan, Västervik – Bjärka-Säby bedöms sedan 2022-09-26 inte längre som riksintresse efter beslut från Trafikverket.

Totalförsvär

Området ligger inom påverkansområde för väderradar Vilebo.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Det aktuella området är i dagsläget bebyggt med ett bostadshus med 2 lägenheter och lokaler för handel. Hela fastigheten är ianspråktagen och berör inte brukningsvärd jordbruksmark

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer 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.

Sjön Ryven anses ha en god ekologisk status och en hög ekologisk status sett ur ett övergödningsperspektiv. Den kemiska statusen uppnår ej god. Den slutliga recipienten för planförslaget är Gudingen som uppnår måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status enligt VISS (Vatten Informationssystem Sverige).

"Västerviks kommun arbetar förebyggande med att förbättra vattenkvalitet i Loftaån (som Såduggen, Överumsån och Ryven är en del av). 2015 påbörjas den första delen av projekt Loftaån. Projektet har till huvudsyfte att förbättra vattenkvaliteten och minska belastningen av övergödande ämnen till Östersjön. Arbetet sker i samverkan med fastighetsägare, verksamheter och länsstyrelsen. FÖP Överum.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Naturvärden

Det finns inga utpekade naturvärden inom den aktuella fastigheten. Hela fastigheten är i ianspråktagen och antingen en anlagd trädgård eller hårdgjorda ytor.

Kulturvärden

Området ligger inom Västerviks kommuns kulturmiljöprogram inom huvudområde Överum. Områdets utbredning motsvarar utbredningen av kulturmiljövårdens riksintresseområde H96, Överum.



Gestaltning



Figur 2 Gatubild på den aktuella byggnaden från väg 35

Utefter linköpingsvägen ligger flera flerbostadshus. Aktuell byggnad i förgrunden med fasader i gul puts har en tydlig funktion av butik i bottenplan.

Den aktuella byggnaden är inte särskilt utpekad, men bidrar tydligt med sin utformning och karaktär till helhetsbilden utefter väg 35, samt till riksintresset.

Stadsarkitekten skriver i e-post att:

"Viktigt vid ombyggnation att byggnadens symmetri bibehålls, och att nya fönster och dörrar anpassas till byggnadens ålder och karaktär."

Parkering och angöring

Parkering finns i dagsläget för befintliga bostäder och tidigare butik utanför den/de egna fastigheterna placerade i anslutning till lokalgata och bedöms vara god.



Figur 3 Ortofoto över närområdet med befintliga parkeringsplatser markerade



Figur 4 Gatubild på närområdet med befintliga parkeringsplatser markerade

Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik

100 m från aktuell fastighet och inom gällande detaljplan finns busshållplats "Överum kiosken" som trafikeras av landsbygdsbuss 22, 25, 29 samt 185 (expressbuss Linköping).

Gång och cykelstråk finns mot Överum centrum och skola.



Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service i Överum är främst placerad vid väg 35 och Piazzan. Inom ca 200 meter från aktuell fastighet finns livsmedelsbutik, postombud, kiosk, frisör, drivmedelsstation.

Offentlig service finns i Överums skola med ca 100 elever från förskola till årskurs 6, till skolan finns även förskolan Eken samt bibliotek och fritidsgård. Astrakanen Överum läkarcentrum är en primärvårdsmottagning med allmänläkare och sjuksköterskor. Äldreboende finns i närområdet till Piazzan och Astrakanen.

Risker, störningar och buller

Aktuell fastighet ligger ca 15 m från väg 35, gällande hastighetsbegränsning är 40 km/h. Vid mätning 2019 anges ÅDT fordon till 2 626 med en osäkerhet på 16 fordon.

Enligt en översiktlig beräkning av vägbuller ligger Dygnsekvivalent ljudnivå på 58 dba.

"Rakt igenom samhället går Riksväg 35 som ingår i det rekommenderade vägnätet för farligt gods. Det finns ingen förbifart, vilket gör att inga andra vägar finns för farligt gods" Ur FÖPen. Gällande riktlinjer "innebär kortfattat att inom 100 meter från transportled på både väg och järnväg för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering."

Ingen geoteknisk undersökning har nyligen gjorts över området. Området är inte identifierat som ett riskområde för skred. Områden som är utpekade som potentiell risk ligger i anslutning till Loftaån och Överums bruk.

Markförhållanden

Enligt SGUs jordarts kartor består jordarten av postglaciär lera med ett skattat jorddjup om 2-3 m.

Området mellan väg 35 och uppförd byggnad är hårdgjord. Utefter gavlarna sluttar hårdgjord mark ned en våning (2 m) till bakresidan där garage och garageportar finns i källarplan. Bakre halvan av aktuell fastighet är inte hårdgjord och sluttar från bakre fastighetsgräns mot Överum 1:193 och 5:6 ner mot hårdgjord yta framför garage (2 m).

Klimatanpassning

Aktuell fastigheten bedöms inte ligga inom riskzon från översvämning från vattendrag.

Ansökt åtgärd bedöms inte medföra en ökad mängd dagvatten då önskad ändring avses att ske inom aktuellbyggnad och inte medföra utökade takytor eller tillkommande hårdgjord yta.

Ett förändrat klimat med kraftigt regn och skyfall riskerar att på en stor påverkan om dagvattensystemet inte mår med. Stora delar av fastigheten är hårdgjord och marken sluttar från alla väderstreck ner mot baksidan med sitt källargarage. I



dagsläget finns dagvattenbrunnar placerade på flera punkter inom riskytan som är kopplade till dagvattennätet (500 mm betongrör) som löper genom området. Om dagvattensystemet inte mår med att transportera bort vattnet vid kraftig nederbörd blir vatten snabbt stående inom riskområdet.

Vatten- och avlopp/teknisk försörjning

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Befintlig bebyggelse är anslutna till det befintliga vatten- och avloppsnätet. El och fiber finns utbyggt i området. Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet.

Dagvatten

En fungerande dagvattenhantering är av yttersta vikt för att klara kommande klimatutmaningar och minska övergödningen till sjöar och vattendrag.

I Västerviks kommuns dagvattenstrategi har ett antal principer och ställningstaganden formulerats, vilka bland annat inkluderar att dagvattenflöden omhändertas och fördröjs så nära källan som möjligt med följande prioriteringsordning:

1. Lokalt omhändertagande
2. Fördröjning nära källan
3. Trög avledning och samlad fördröjning

Detta ska enligt strategin möjliggöras genom att det bland annat i den fysiska planeringen reserveras nödvändiga ytor för en hållbar dagvattenhantering på allmän platsmark såväl som kvartersmark vid om- eller nybyggnation. Vidare ska dagvattensystem dimensioneras för ett framtida klimat, vilket innebär att det vid ny bebyggelse bland annat gäller att branschstandarder för allmänna anläggningen följs.

Fastigheten är idag inkopplad till kommunalt dagvattennät med stor andel hårdgjord yta kring befintliga byggnader. Ansökt åtgärd bedöms inte medföra en ökad mängd dagvatten då åtgärden avses att ske inom aktuellbyggnad och inte medför utökad takyta eller hårdgjorda ytor.

Ett förändrat klimat med kraftigt regn/ökande regnmängd medför att det kommunala dagvattensystemet behöver ta hand om en ökad mängd dagvatten. Närområdet kring byggnaden är hårdgjord och sluttar ner från främre sidan och väg 35, vilket gör att det dagvatten leds på den hårdgjorda ytan till baksidan och dess garage i källarplan.

Västerviks Miljö & Energi AB (VME) har fört fram följande synpunkt:

"Vår synpunkt i detta skede är att ifall ändringar ska göras i plankartan behöver u-område eller liknande läggas in för Att säkra VMEAB:s och Västerviks kommuns ledningar. VME har vatten, spillvatten och dagvattenledningar på fastigheten och Västerviks kommun har ledning från rännstensbrunn." E-post 2023-11-14



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte bedöms vara aktuell. 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. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

Bedömning av ansökan

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ansökan om planbesked **ändring av detaljplan för Överum 1:195** 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 i samband med detaljplanearbetet krävs för att säkerställa möjligheten att säkra hänsyn till omkringsliggande kulturmiljö, risksituationen utifrån väg 35 som är rekommenderad väg för farligt gods, samt dagvattenlösningar.

Tid och prioritering

Planen klassas som en Prio-3 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Prio 3 planer är en plan för mindre ändringar eller anpassningar till befintliga förhållanden. Detaljplanen ska normalt sett påbörjas senast 2 ½ år efter att uppdraget mottagits.

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.

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

Detaljplanen bedöms kunna antas och få laga kraft 1,5 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.



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 genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Överum 1:195, Överum, Västerviks kommun, Kalmar län.

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Sara Dolk
T.f. samhällsbyggnadschef

Bilagor

Undersökning av betydande miljöpåverkan
Checklista för barnrättsperspektivet
Ansökan
Översiktskarta

Beslutet expedieras till:

Sökanden
Markus Högäng, Enheten för samhällsbyggnad
Sara Dolk, Enheten för samhällsbyggnad