



Planarkitekt
Fanny Hansson
fanny.hansson@vastervik.se

2025-09-23

dnr:2025/263

Planbesked för del av kvarteret Resedan

**Västervik, Västerviks kommun,
Kalmar län**





Innehåll

Vad är ett planbesked	3
Sammanfattning.....	3
Bakgrund	4
Syfte och huvuddrag	6
Planeringsunderlag	6
Beskrivning av området	6
Översiktsplan	8
Gällande detaljplan/er	9
Rikshintressen	10
Miljökvalitetsnormer	11
Strandskydd	11
Naturvärden.....	11
Kulturvärden	11
Gestaltning.....	12
Parkering och angöring.....	12
Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik.....	12
Offentlig och kommersiell service	13
Risker, störningar och buller	13
Markförhållanden	15
Klimatanpassning	15
Teknisk försörjning.....	16
Dagvatten.....	16
Barnrättsperspektivet	16
Skoländamål.....	17
Undersökning om betydande miljöpåverkan	17
Bedömning av ansökan.....	18
Tid och prioritering	18
Plankostnader	19
Genomförandeavtal.....	19
Upplysningar	19
Förslag till beslut.....	20
Bilagor	20
Beslutet skickas till.....	20



Vad är ett planbesked

Ett planbesked är ett 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.

Sammanfattning

Enheten för samhällsbyggnad fick i maj 2025 in en ansökan om planbesked för fastigheten Resedan 17 där fastighetsägaren vill upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av bostäder. I närområdet till Resedan 17 uppmärksammades att det finns många planstridigheter varför Enheten för samhällsbyggnad beslutat att utöka planområdet så att fastigheterna Resedan 12, 18, 19, 22 och 24 inkluderas i planområdet.

Planområdet är beläget i anslutning till Västerviks centrum och Stadsparken.

Syftet med en ny detaljplan för del av kvarteret Resedan är att inom hela planområdet möjliggöra för markanvändningen bostäder och centrumändamål i de fall det bedöms lämpligt. Därtill är syftet att planlägga för skoländamål på Resedan 24. För bostadsfastigheterna Resedan 12 och 22 är syftet att anpassa mark som inte får bebyggas till dagens förutsättningar. Därutöver syftar planen till att reglera befintliga gång- och cykelvägar inom kvartersmark till allmän platsmark.

Under det kommande detaljplanearbetet bedöms att följande planeringsunderlag behöver tas fram: dagvattenutredning, buller- och luftkvalitetsutredning samt miljöteknisk markundersökning. Enheten för samhällsbyggnad bedömer också att en volymstudie för den tillkommande byggnationen inom Resedan 17 behöver tas fram.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ansökan om planbesked för ny detaljplan för del av kvarteret Resedan 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.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer efter att ha genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan att ett genomförande av detaljplanen inte leder till en betydande miljöpåverkan. Det bedöms inte heller föreligga någon risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. Det behövs därför inte tas fram en miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning.

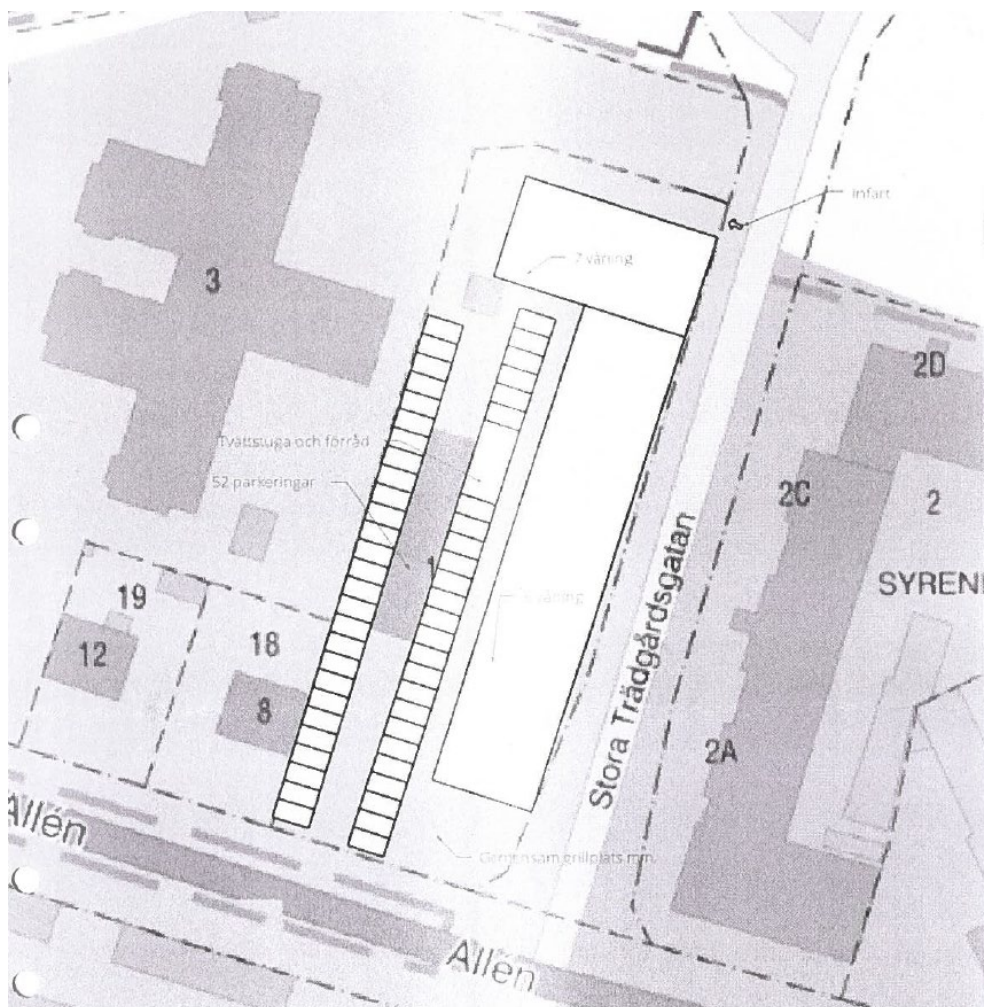
Bakgrund

I samband med att Shells verksamhet lades ned på Resedan 17 inledde fastighetsägaren en dialog med Västerviks kommun om att ta fram en ny detaljplan för bostäder på fastigheten. Kommunen meddelade att Resedan 17 kunde tas med i det pågående planuppdraget för kvarteret Syrenen och Stadsparken där Bostadsbolaget stod som exploatör.

Detaljplanearbetet för kvarteret Syrenen och Stadsparken har legat vilande under en längre tid på grund av resursbrist. I väntan på att planuppdraget skulle återupptas ansökte exploatören (Bostadsbolaget) om rivningslov inom kvarteret Syrenen för att möjliggöra den exploatering som planuppdraget avsåg. Efter att ha nekats rivningslov meddelande Bostadsbolaget 2024 att man inte avsåg gå vidare med planuppdraget för kvarteret Syrenen som nu ska avskrivas.

I och med avskrivningen av planuppdraget för kvarteret Syrenen och Stadsparken inkom fastighetsägaren till Resedan 17 2025-05-15 med en ansökan om planbesked. Sökande önskar uppföra flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan samt tillhörande komplement så som uthus, garage, förråd och dylikt.

I samband med inkommen ansökan har Enheten för samhällsbyggnad konstaterat att även intilliggande fastigheter inom kv. Resedan (Resedan 12, 18, 19, 22 och 24 samt del av Resedan 23) har behov av en uppdaterad detaljplan, då det förekommer flertalet planstridigheter. Exempelvis är förskolan Resedan (Resedan 24) byggd på mark avsedd för garageändamål. Det har också förekommit bygglovsärenden i närområdet där önskade åtgärder varit rimliga, men planstridiga, varför de har nekats bygglov.



Figur 1. Situationsplan med sökandes förslag till exploatering av fastigheten Resedan 17.

Inom Resedan 23 finns två befintliga gång- och cykelvägar som utgörs av kvartersmark, men som nyttjas av allmänheten. Dessa bör ingå i allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för dess drift och underhåll. Det kan även bli aktuellt att reglera del av Stora Trädgårdsgatan (del av Västervik 4:2) för att säkerställa lämplig utfart och utformning av gatan vid planens genomförande.

Planområdet föreslås utökas med ovan nämnda fastigheter för att göra pågående markanvändning planenlig och tillgodose framtida behov.



Figur 2. Illustration över befintlig bebyggelse tillsammans med gällande detaljplan. Streckad röd linje markerar Resedan 17 som ansökan om planbesked gäller. Området markerat med svart streckad linje visar föreslaget planområde.

Syfte och huvuddrag

Syftet med en ny detaljplan för del av kvarteret Resedan är att inom hela planområdet möjliggöra för markanvändningen bostäder och centrumändamål i de fall det bedöms lämpligt. Därtill är syftet att planlägga för skoländamål på Resedan 24. För bostadsfastigheterna Resedan 12 och 22 är syftet att anpassa mark som inte får bebyggas till dagens förutsättningar. Därutöver syftar planen till att reglera befintliga gång- och cykelvägar inom kvartersmark till allmän platsmark samt säkerställa lämpliga utfartslösningar för berörda fastigheter.

Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Planområdet är beläget i anslutning till Västerviks centrum och Stadsparken. Planområdet nås direkt från Allén samt via Stora Trädgårdsgatan eller Ängalundsgatan som båda ansluter till Allén. Planområdet avgränsas i norr av Marieborgsskolans fastighet, Ängalundsgatan i väster, Allén i söder och Stora Trädgårdsgatan i öster.

Planområdet innefattar fastigheterna Resedan 12, 17, 18, 19, 22 och 24 samt del av Resedan 23. Resedan 17 utgörs av en asfalterad parkeringsyta, gräsytor samt byggnader från en nedlagd bensinstation. Resedan 18, 19 och 22 utgörs av



villatomter och Resedan 12 ett flerfamiljshus med tillhörande komplementbyggnader. På Resedan 24 finns Förskolan Resedan med dess huvudbyggnad, komplementbyggnader och utemiljöer. Mellan förskolan och bostäderna i väster leder en gång- och cykelväg mellan Allén och Marieborgsskolans fastighet. Aktuell del av Resedan 23 utgörs också av en gång- och cykelväg.



Figur 3. Planområdets läge i Västervik



Figur 4. Ortofoto över kvarteret Resedan och närliggande fastigheter.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan anger ett antal inriktningsmål, mål och ställningstaganden för kommunens mark- och vattenanvändning. De inriktningsmål som är aktuella för planförslaget är följande:

- Den fysiska planeringen ska verka för att det tillskapas varierande, attraktiva och trygga bostadsområden som tillgodoser människors behov oavsett ålder och livssituation.
- Västerviks kommun skall skapa goda förutsättningar för näringslivets utveckling i syfte att öka andelen sysselsatta.

De mål och ställningstaganden som är aktuella är följande:

- Genom ett aktivt planarbete samt god markberedskap skapa attraktiva och lättillgängliga lägen och miljöer för bostäder, service och verksamheter.
- Bebyggelse ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning.
- 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.



- Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer.
- Tillskott av nya bostäder ska utgå från lokala förutsättningar och ta hänsyn till orternas olika karaktär, skala och identitet.
- Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt flerbostadshus/bostadsområde".
- Tjänste- och servicenäringen lokaliseras med fördel i närheten av service, bostäder och infrastruktur.

Utöver målen och ställningstagandena i översiktsplanen lyfter kommunens vision, Vision 2030, vikten av en kvalitativ skola och omsorg:

Utbildning och kompetens i toppklass

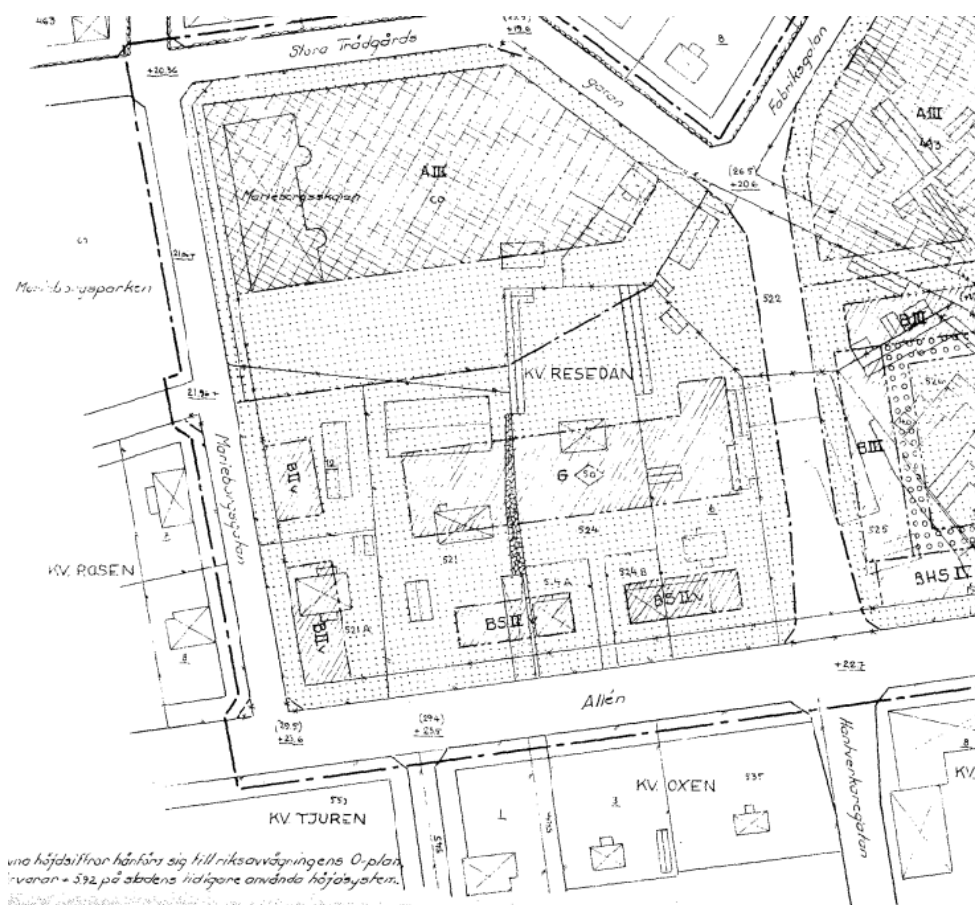
Förskola, skola och fortbildning är kommunens viktigaste verktyg för att säkerställa framtidens kompetensförsörjning och skapa välmående, framgångsrika medborgare, företag och arbetsplatser. En bra och trygg förskola och skola ger lust att lära samt livskvalitet för både barn och föräldrar, men också för alla andra som bor i kommunen. Västerviks kommun ska ligga i topp vad gäller kvalitet på utbildningen. Det ska mätas både i resultat och i hur barn, elever och föräldrar upplever våra verksamheter. Bättre möjligheter måste också ges till vidare studier på alla nivåer under hela livet.

Gällande detaljplan/er

Föreslaget planområde omfattas till större delarna av en gällande detaljplan från 1955, *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Resedan m.m.*

För Resedan 17 reglerar detaljplanen en större byggrätt för garageändamål samt en mindre byggrätt för bostadsändamål. Garageändamål får uppföras till en maximal byggnadshöjd om 5,0 meter. Inom byggrätten för bostadsändamål ska byggnader uppföras med slutet byggnadssätt i två våningar jämte inredd vind till en maximal byggnadshöjd om 8,0 meter. Byggnaderna ska uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Högst 6 lägenheter får inredas i respektive byggnad. Övriga delar av Resedan 17 är belagda med prickmark, mark som icke får bebyggas.

Befintliga bostadsfastigheter är reglerade för bostadsändamål i två våningar jämte inredd vind till en maximal byggnadshöjd om 8,0 meter. Högst 6 lägenheter får inredas i respektive byggnad. För Resedan 18 och 19 är det särskilt reglerat att bostadsbebyggelsen ska uppföras med slutet byggnadssätt och i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Bebyggelsen på Resedan 12 och 22 ska uppföras med öppet byggnadssätt. Byggrätterna är snävt avgränsade med prickmark, mark som icke får bebyggas, som gäller för övriga delar av bostadsfastigheterna. Alla bostadsfastigheterna längs Allén var redan bebyggda då gällande detaljplan togs fram och det är samma byggnader som står kvar på fastigheterna idag.



Figur 5. Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Resedan m.m.

Resedan 24 (Förskolan Resedan) är till större delarna reglerad för garageändamål. Byggrätten är begränsad av prickmark, mark som icke får bebyggas, till en yta där byggnader får uppföras till en maximal byggnadshöjd om 5,0 meter. Förskolan Resedan har således uppförts helt och hållet i strid med gällande detaljplan.

För Norra delen av Resedan 24 samt södra delen av Resedan 23 gäller en detaljplan från 1972, *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Marieborgsområdet*, som reglerar markanvändningen Allmänt ändamål där området även belagts med prickmark, mark som icke får bebyggas.

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.

Planområdet omfattas inte av några riktintressen och angränsar inte till några riksintresseområden.



Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna reglerar att människor, miljö och 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

Den slutliga recipienten för områdets dagvatten är Yttre Gamlebyviken som uppnår måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår ej god kemisk status enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige). Särskilda undantag för kvicksilver och kvicksilverföroreningar samt bromerade difenyleter finns då det bedöms vara tekniskt omöjligt att nå de nivåer av föroreningar som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Ett positivt planbesked bedöms inte försämrade förutsättningarna att följa MKN vatten.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Naturvärden

Resedan 17 innefattar en större gräsyta i norr med tre större björkar samt en gräsyta i söder.

Resedan 24 innefattar förskolans utemiljöer med gräsytor, buskar och träd.

Bostadsfastigheterna utemiljö utgörs av anlagda trädgårdar utöver parkeringsytor och infarter.

Planområdet bedöms inte inhysa några betydande naturvärden där särskild hänsyn eller anpassning krävs. Däremot är de gröna miljöerna av största vikt att bibehålla och utveckla i området för att främja en god lärande- och boendemiljö.

I områdets närområde, längs med Allén i söder, står en dubbelsidig trädallé. Även i anslutning till planområdets västra del, längs med Ängalundsgatan, finns en allé. Träden omfattas av generellt biotopskydd.

Kulturvärden

Aktuellt område ingår i Västerviks kommuns kulturmiljöprogram som del i det utpekade huvudområdet Västerviks stad samt gränsar mot kärnområdet Centrala Västervik. Inom planområdet finns inga särskilt utpekade kulturvärden, men det beskrivs i huvudområdesbeskrivningen i kommunens kulturmiljöprogram: *"Allén tillkom som ny huvudinfart mot staden i samband med att stadskärnans nuvarande struktur skapades, det vill säga i slutet av 1600-talet, och har kantats av träd åtminstone sedan mitten av 1800-talet. Utmed Allén anlades några lantställen (malmgårdar) av Västerviksborgare redan på 1700-talet, bland annat Marieborg. I slutet av 1800-talet tillkom några stenhuggerier, med behändig närhet till kyrkogården, och i början av 1900-talet etablerades en handelsträdgård på den södra sidan. Bebyggelsen kring Allén i detta avsnitt var därmed länge ganska löst sammansatt. Medan den norra sidans bebyggelse förtätades kring*



1930-talet och ännu speglar denna tid, kom handelsträdgårdens område att förnyas först i slutet av 1900- och början av 2000-talet. En stor skillnad finns således idag i bebyggelsens uttryck mellan Alléns båda sidor”.

Utformningen av byggrätterna inom kvarteret Resedan kan behöva anpassas med hänsyn till utpekade kulturvärden i närområdet, så som kärnområdet Centrala Västervik och Marieborgsskolan.

Gestaltning

Utformning och placering av byggrätterna inom kvarteret Resedan kan behöva anpassas med hänsyn till utpekade kulturvärden i närområdet, så som kärnområdet Centrala Västervik och Marieborgsskolan. Gestaltningen behöver också utformas med hänsyn till förskolans verksamhet för att säkerställa att skuggpåverkan inte leder till oskälig försämring av förskolemiljön, varken inomhus eller utomhus, exempelvis avseende dagsljusförhållanden.

Resedan 17 är belägen längs Allén och utgör därmed en del av stadens entré. Det kommer därför ställas krav på god gestaltning av den nya bebyggelsen då den kommer att få en stor offentlig påverkan. Det är viktigt att det som byggs är tilltalande och trevligt för att alla ska känna sig välkomnade till staden.

Parkering och angöring

Resedan 17 och 24 angörs via Stora Trädgårdsgatan. Resedan 18 och 19 nås direkt via infarter från Allén. Resedan 12 och 22 har sina infarter via Ängalundsgatan som ansluter till Allén. Lämplig infartslösning för Resedan 17 behöver säkerställas för områdets ändrade markanvändning.

Parkering ska generellt lösas inom kvartersmark. Parkeringslösningar för såväl bil som cykel ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi (KF 2018-05-21 § 105) och angivna parkeringsnormer. Normerna är anpassade efter områdets läge, förutsättningar, aktuellt ändamål med mera. Det pågår ett arbete med att uppdatera nu gällande parkeringsstrategi. Vid det kommande planarbetet ska parkeringsnormer enligt aktuell parkeringsstrategi följas.

Parkeringslösningar finns inom respektive bostadsfastighet. För tillkommande bostäder och centrumändamål inom Resedan 17 ska parkering för bilar och cyklar lösas inom den befintliga fastigheten.

Förskolans angörings- och parkeringslösning innefattar parkering, hämta/lämnazon och lastzon. Parkeringslösningen ligger inom Resedan 24, men nyttjas också för Marieborgsskolans verksamhet på Resedan 23.

Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik

Direkt söder om Resedan 18, längs Allén, finns kollektivtrafikhållplatser i vardera körriktningen som trafikeras av såväl lokalbussar som landsbygdsbussar och regionaltrafiken. Kollektivtrafikhållplatsen som ligger direkt i anslutning till Resedan 18 (utgående trafik) är av enklaste utformning med en skylt och en bänk där gångtrafikanter får samsas med väntande resenärer på den begränsade



trottoarytan. Enheten för samhällsbyggnad har identifierat att aktuell hållplats eventuellt skulle behöva uppgraderas med exempelvis väderskydd, cykelparkering och trafikinformation. Det förutsätter dock att det finns tillgång till ytterligare ytor i anslutning till hållplatsläget eller på alternativ lokalisering i närheten längs Alléns sträckning.

Inom planområdet finns två gång- och cykelvägar, en som korsar kvarteret Resedan från söder till norr och en som leder längs planområdesgränsen i norr. Båda gång- och cykelvägarna ligger idag på kvartersmark, men nyttjas för allmän cykeltrafik. Längs Allén finns idag cykelfält och från söder finns en gång- och cykelpassage över Allén som ansluter till gång- och cykelvägen som korsar kvarteret Resedan. I övrigt får cykel framföras i blandtrafik. Samtliga gator som ansluter till planområdet är försedda med trottoarer på båda sidor.

I samband med planarbetet kan det bli aktuellt att reglera viss kvartersmark som allmän platsmark för att säkerställa ett ändamålsenligt gång- och cykelnät samt kollektivtrafikhållplatser i området.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Västervik med god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

Inom området ligger Förskolan Resedan och direkt norr om området ligger Marieborgsskolan med klasser från förskoleklass till årskurs 6.

Risker, störningar och buller

Buller

Planområdet ligger direkt invid infartsvägen Allén med cirka 9 300 ÅDT (uppräknad trafikmodell 2024). Riktvärdena för trafikbullernivåer för uteplatser vid bostäder samt friyta för skolverksamhet är 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

För trafikbuller vid bostadsbyggnader finns regler som anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden bör ljudnivån på uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Det finns inga bindande regler för skolor och förskolegårdar vad gäller buller utomhus. Ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder kan dock vara vägledande för friytor vid skol- och förskolegårdar. Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning för tillsyn enligt miljöbalken avseende buller på befintliga och nya skolgårdar där särskilda riktvärden för buller anges; *"Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar"* (2023).

Tidigare bullerutredningar i närområdet längs Allén och i dess förlängning (kvarteret Syrenen och Fogden 11) visar på bullernivåer omkring 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå samt 75-85 dBA maximal ljudnivå.



Eventuellt behov av bulleråtgärder behöver utredas vidare i kommande detaljplanearbete för att säkerställa en god boende- och skolmiljö.

Markförening

Resedan 17 är utpekad som ett förorenat område i länsstyrelsens kartläggning utifrån Shell Detaljist AB:s drivmedelshantering på fastigheten. I kombination med drivmedelshanteringen anges även att andra verksamheter förekommit; bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier, skrothantering och skrothandel, verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

Utdrag ur Miljö- och byggnadsnämndens delegationsbeslut, *Resedan 17 - Beslut om avslut av ärende avhjälpandeåtgärd för förorening* (MBN 2023-05-11, beslutsnummer 2023-284):

St1 Sverige AB har avvecklat drivmedelansläggningen inom fastigheten Resedan 17 och WSP har under 2021-2022 utfört undersökningar av mark i tre olika omgångar:

- *Översiktlig markundersökning våren 2021, vilken resulterade i en misstanke om att det skulle finnas en eldningsoljecistern i marken bakom byggnaden, (ärende 2021-524).*
- *Markundersökning vid urdrifftagen eldningsoljecistern. Ingen cistern hittades och marken konstaterades vara föroreningsfri, (ärende 2021-1695).*
- *Slutrapport Miljökontroll vid avveckling av St1 drivmedelsstation (ärende 2022-783).*

Samtlig betong tillhörande drivmedelansläggningen har borttransporterats från fastigheten. All uppschaktad jord har återanvänts vid återfyllnad. Samtliga uppmätta halter av drivmedelsrelaterade föroreningar understiger St1:s mätbara åtgärdsgränser. Inga undersökta halter överskred heller riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Något förhöjda halter av PAH-er, över riktvärdena för känslig mark (KM), påvisades i den översta metern av schaktmassor under betongen. Dessa härledes inte till St1:s verksamhet, utan tros ha förts dit med schaktmassorna vid anläggandet av stationen.

Miljö- och byggnadskontoret delar konsultens bedömning att St1:s åtagande avseende avveckling av verksamheten är uppfylld och att inga mer undersökningar eller åtgärder gällande marken där verksamheten har bedrivits behöver göras i dagsläget. Framkommer ny information i framtiden eller om markanvändningen ändras kan denna bedömning komma att ändras.

För att markanvändningen bostäder ska vara lämplig på Resedan 17 krävs att marken saneras till nivåer inom riktvärdena för känslig markanvändning (KM), alternativt att platsspecifika riktvärden tas fram. En miljöteknisk markundersökning för de delar av Resedan 17 som inte tidigare undersökts behöver tas fram under planarbetet.



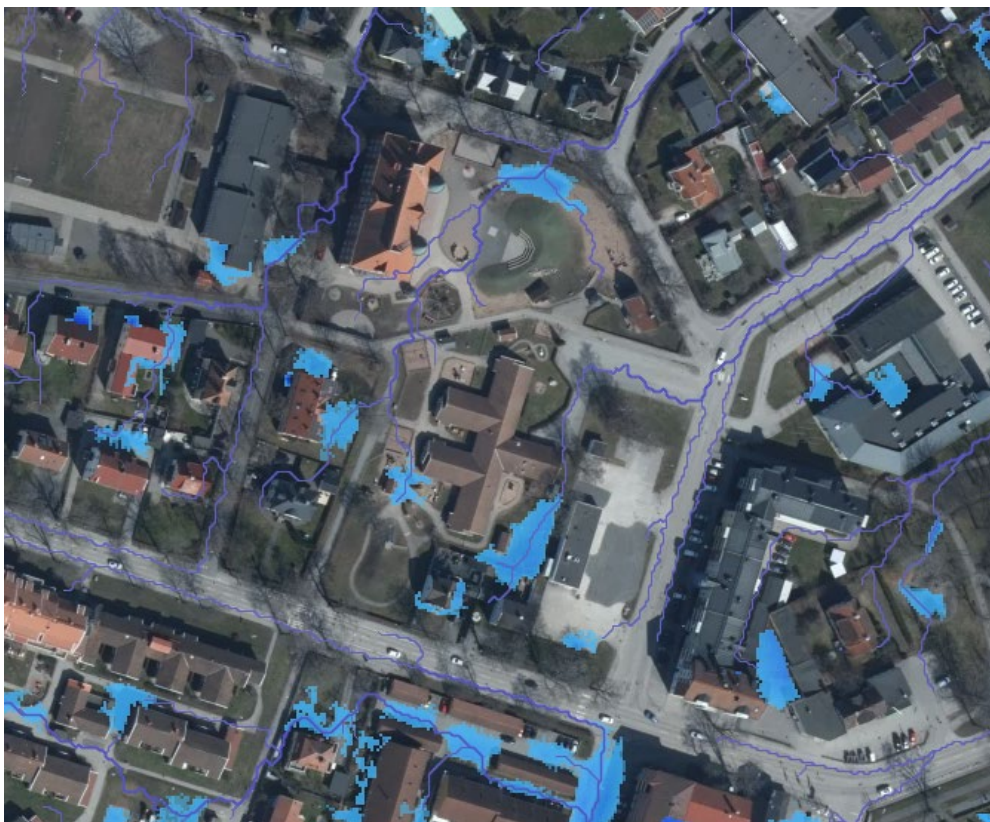
Markförhållanden

Marken utgörs av sandig morän ovan berg med ett jorddjup på ca 20-30 meter och har medelhög genomsläpplighet.

Klimatanpassning

I modelleringsprogrammet Scalgo live är det bland annat möjligt att göra översvämnings- och skyfallsanalyser. En skyfallsanalys (100-årsregn) i Scalgo visar att planområdets dagvatten ytledes avrinner norrut mot Yttre Gamlebyviken. Flödena fördelar sig i två riktningar med utlopp vid Reginelund respektive Stenhamra. Inom Resedan 24 finns flera, men framför allt en yta av förskolegården som ser ut att riskera utgöra ett instängt område. Scalgo-modellen är inte kalibrerad med information om ledningsnät i området, varför de faktiska förutsättningarna att avleda områdets dagvatten behöver undersökas vidare i kommande detaljplanearbete.

Planområdet belastas inte av tillkommande dagvatten från områden uppströms.



Figur 6 Ortofoto med rinnvägar och instängda områden som kan uppstå vid skyfall (100-årsregn).

Området bedöms ha goda förutsättningar att hantera värmeböljor förutsatt att marken disponeras på lämpligt sätt med god tillgång till grönytor på respektive fastighet.



Teknisk försörjning

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga ledningsnätet. Västervik Miljö & Energi gör en initial bedömning att ledningsnätets kapacitet är tillräcklig för ett genomförande av detaljplanen. El och fiber finns utbyggt i området. Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet. I det kommande planarbetet behöver lämplig placering och hantering av hushållsavfall undersökas vidare.

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.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Vid byggnation inom Resedan 17 kommer fördröjningsåtgärder för dagvatten och skyfall att krävas för att kompensera för den ökade hårdgörningsgraden som ytterligare takytor skapar. En dagvattenutredning behöver tas fram i det kommande planarbetet.

Barnrättsperspektivet

Alla barn ska ha goda levnadsvillkor och barnens rättigheter ska värnas. För alla åtgärder som rör barn så ska barnets bästa ställas i första rummet. För att bedöma hur en ny detaljplan kan påverka barn och unga har kommunens checklista för att beakta barnrättsperspektivet gått igenom. Utifrån checklistan bedöms den nya detaljplanen leda till förbättringar för barn och unga. Detta då detaljplanen befäster förskolans placering, kan möjliggöra säkrare trafikmiljöer och mer ändamålsenlig gårdsmiljö inom förskoleverksamheten.



Skoländamål

Friyta

Boverket föreskriver i sina *allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse m.m. generella rekommendationer om placering och anordnande av friyta på förskolor och skolor* att; Friytan ska vara belägen i direkt närhet till skolverksamheten, kunna användas för lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet och ha goda sol- och skuggförhållanden. Ytan ska också vara av tillräcklig storlek, det ska utan svårighet gå att få till varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Den ska också kännetecknas av god luftkvalitet och god ljudmiljö.

Västerviks kommun saknar kommunövergripande riktlinjer för friytornas placerings-, storleks-, och kvalitetskrav. Av den anledningen används Boverkets vägledning "*Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö*" som underlag för att bedöma förskolan Resedans utemiljö. I bedömningen ska hänsyn tas till både den totala storleken på friytan och friyta per barn. Vägledningen anger att 40 kvm friyta per barn i förskoleålder bedöms vara ett rimligt dimensionerat mått. Friytan bör helst överstiga 3 000 kvm.

Inom Resedan 24 (Förskolan Resedan) finns en sammanhängande friyta om 4 125 kvm friyta. Antalet barn på förskolan är 70. Det resulterar i en friyta/barn på 59 kvm. Rekommendationerna för friyta i Boverkets vägledning uppnås således med god marginal.

Gårdsmiljön gränsar i söder direkt mot Allén, vilket kan innebära att riktvärdena för buller överskrids inom en begränsad yta. Särskilda riktvärden att förhålla sig till finns framtagna i Naturvårdsverkets "*Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar*" (2023).

Utöver eventuell bullerproblematik kan även luftkvaliteten i området närmast Allén vara sämre på grund av utsläpp från fordon och vägsplitage. Luftkvaliteten blir sämre nära korsningar och busshållplatser där många start- och stopp görs. För utformning av friytorna kan Folkhälsomyndighetens publikation "*Lagom sol och mer grönska – utemiljöer i förskola och grundskola som främjar barns hälsa*" (2024) användas som stöd.

För att säkerställa att barn och pedagoger får en skälig utomhusmiljö både vad gäller buller och luftkvalitet bör en buller- och luftkvalitetsutredning tas fram i det kommande planarbetet. Även om gårdsmiljön närmast Allén skulle undantas i beräkningen av friytan blir den kvarvarande friytan tillräckligt stor enligt Boverkets vägledning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enheten för samhällsbyggnad bedömer efter att ha genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan att ett genomförande av detaljplanen inte leder till en betydande miljöpåverkan. Det bedöms inte heller föreligga någon risk för



överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. Det behövs därför inte tas fram en miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning.

Ett genomförande av ny detaljplan kan generera positiva konsekvenser; miljöförorenningar tas om hand, placeringen av förskolan Resedan befasts, cykel- och gångvägar ses över och centrumnära bostäder och kontor eller annat lämpligt centrumändamål möjliggörs.

Bedömningen om betydande miljöpåverkan är preliminär och kan ändras när ny kunskap tillförs.

Bedömning av ansökan

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ansökan om planbesked **för ny detaljplan för del av kvarteret Resedan** 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.

Enheten för samhällsbyggnad avser, med utgångspunkt i informationen i ansökan om planbesked, 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.

De utredningar som bedöms behöva tas fram som underlag för detaljplanen är: dagvattenutredning, buller- och luftkvalitetsutredning, miljöteknisk markundersökning samt volymstudie.

Utöver den av exploatören önskade inriktningen på planarbetet bedömer Enheten för samhällsbyggnad att det fortsatta planarbetet också ska omfatta Resedan 12, 18, 19, 22 och 24 samt del av Resedan 23. Detta för att det i området finns många planstridigheter och nu gällande detaljplans reglering av prickad mark (mark som inte får bebyggas) inte längre fyller sitt syfte.

Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio-2 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Detaljplanen bedöms kunna antas och få laga kraft 1,5- 2 år efter att detaljplanearbetet startas, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer att 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.

Prio 2 är den näst högsta prioriteringen och berör detaljplaner med färre antal bostäder, fritidshusområden samt planer för industri-, handel- och verksamhetsområden. Detaljplanen ska normalt sätt påbörjas inom 1,5 år. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att denna detaljplan kan påbörjas tidigast Q2 2027.



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.

Planavtal

Ett planavtal tecknas med exploatören på Resedan 17 för att säkerställa kommunens kostnader för handläggning och framtagande av planhandlingar.

Planavgift

För Resedan 12, 18, 19, 22 och 24 kommer en planavgift tas ut för att få en rättvis kostnadsfördelning av kommunens kostnader för planarbetet. Planavgift betalas av den som nyttjar detaljplanens reglerade rätt att bygga och faktureras i samband med att bygglov beviljas för en åtgärd. Planavgiftens storlek baseras på Kommunfullmäktiges beslutade taxa 2024-09-23, § 116.

Genomförandeavtal

Andra avtal med kommunen som rör genomförandet av detaljplanen ska vara undertecknade av exploatör innan detaljplanen antas. Exploateringsavtal kan bli aktuella för att hantera förhållanden mellan kvartersmark och allmän plats avseende trafiklösningar.

Upplysningar

Planbeskedet är enligt 13 kap 2 § p 2 Plan- och bygglagen inte bindande och kan inte överklagas.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela ett positivt planbesked.

att genomförandet av detaljplanen, utifrån nu kända förhållanden, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

att uppdra åt Enheten för samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för del av kvarteret Resedan, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län.

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Yasmine Dernelid
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Begäran om planbesked, inkommen 2025-05-19
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Checklista för barnrättsperspektivet

Beslutet skickas till

Sökanden