

Detaljplan för
del av Västervik 3:1, Lunnargatan,
Västerviks kommun, Kalmar län

2008-11-25

Antagen KF, 2008-12-18
Laga kraft 2009-01-14

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

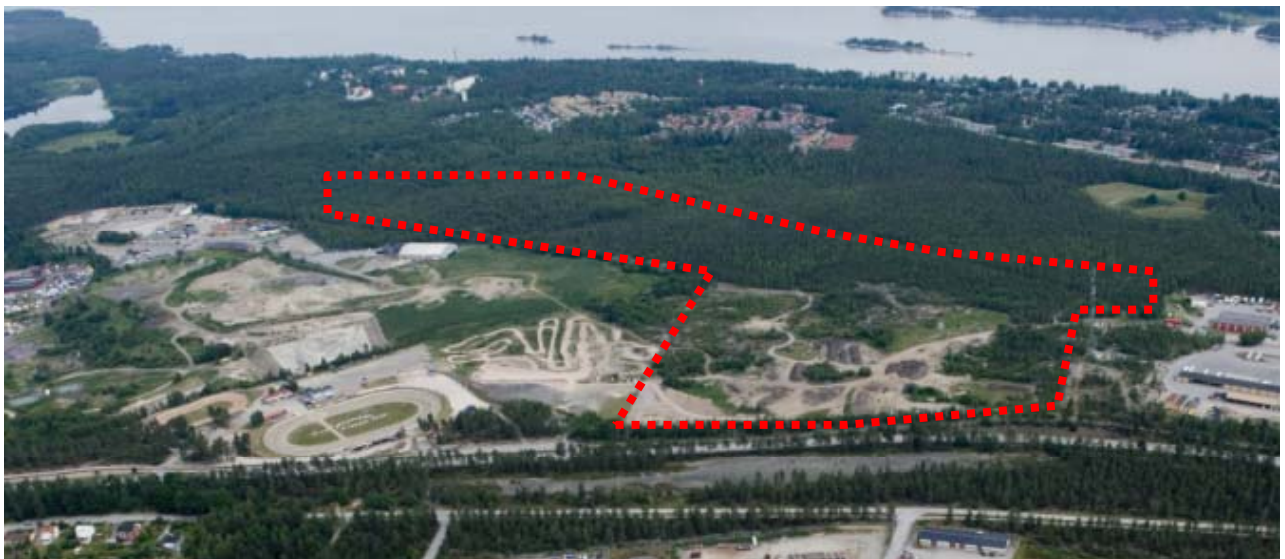
Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2008-11-25
- Illustration 2008-11-25
- Planbeskrivning 2008-11-25
- Genomförandebeskrivning 2008-11-25
- Fastighetsförteckning, 2008-09-30
- Planprogram, 2007-06-20
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, 2008-09-22

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att planlägga för handel intill Stora Infartsvägen och industritomter längs en förlängning av Lunnargatan som sträcker sig in mot Målserums deponin. Planområdet ligger vid infarten till staden ca 3 km väster om centrumkärnan och är på totalt ca 40 hektar.

Till väster avgränsas planområdet av motorcrossbanan och Målserums deponin, i öster av ett verksamhetsområde, i norr av en motionsslinga och i söder av Ljungåsens naturreservat..



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen	I Västerviks kommuns översiktsplan från år 2000 betecknas området, i bilaga nr 5, som område med byggnader för industriell produktion, hantverk och lagring samt för partihandel, tekniska anläggningar m.m.
Riksintressen Naturreservat	Området berörs ej av några riksintressen men gränsar i söder till Ljungåsens naturreservat.
Detaljplaner och förordnanden	Området är tidigare ej planlagt. Mindre del av sydöstra handelsområdet ingår i detaljplan ”del av Stora Bråten”, 1989, med ändamål industri.
Övriga kommunala beslut	Kommunstyrelsen beslutade 2005-12-05 att uppdra till kommunledningskontoret att ta fram en ny detaljplan, vars syfte var att möjliggöra industriändamålför del av Västervik 3:1, Lunnargatan. Planarbetet började med ett planprogram vilket var på samråd under tiden 2007-08-06 – 2007-09-07. Kommunstyrelsen beslutade 2007-11-14 att godkänna planprogram och samrådsredogörelsen, daterad 2007-10-15, samt att fortsätta planarbetet med upprättande av samrådshandlingar och MKB. Kommunstyrelsen beslutade även att planhandlingen ska utökas med möjlighet till handel. Beslut om utställning 2008-10-24.
Planförfarande	Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande.
Miljöbedömning	Inför startarbetet av planläggning upprättades en separat miljökonsekvensbeskrivning för den påverkan som planen väntades orsaka. I denna föreslogs dessa åtgärder för att undvika negativ miljöpåverkan: • En skogsridå på minst 100 m bör bibehållas mellan planområdet och motionsslingan. • Runt avfallsanläggningen bör en skogsridå bibehållas/planteras på minst 20 m mot industriområden och minst 50 m mot handelsområden. • Trafiken till avfallsanläggningen bör ledas via Lunnargatan och vid vägens anläggning bör hänsyn tas till den tunga trafikens omfattning. • Markberedningen bör genomföras stegvis för att undvika insyn på avfallsanläggningen. • En bullervall bör anläggas mellan motorcrossbanan och planområdet. • Vid anläggande av ev. rondell vid Stora Infartsvägen bör hänsyn tas till närliggande naturreservat.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation	NATUR Inom området närmast Stora Infartsvägen har en omfattande grustäktsverksamhet pågått vilket märks tydligt av den grop som kännetecknar området idag. Områdets norra och västra del omfattades 1959 av en skogsbrand och består idag av tallskog med inslag av björk. För att industriområdet inte ska bilda en barriär mot bakomliggande frilufts- och bostadsområden har tre natursläpp sparats mellan industritomterna. Dessa ska fungera både som naturinslag, dagvattenhantering och möjlig passage genom området. För att inte industriområdet ska exponeras mot närliggande friluftsområde har en skogsridda med en bredd på ca 100 m planlagts som natur. Runt avfallsanläggningen har ett naturområde bibehållets på ca 20 m mot industriområdet och ca 30 - 50 m mot handelsområdet. Handelsområdet ligger som närmast 130 m från deponigränsen.
Topografi	Området kommer att öppnas upp mot Stora Infartsvägen och nuvarande jordvall som idag gränsar av området kommer att schaktas bort och ingå i utfyllnad efter grustäkten. Enligt uträknad massbalans inom handelsområdet kommer marken att kunna jämnas ut, med befintliga massor, till en höjd på +45,8. Vissa partier inom området behövs sprängas. Färdigplanerad marknivå inom hela handelsområdet beräknas ligga på +46,5 m, Stora Infartsvägen ligger på +47,5 m. Parkeringsytan kommer då att ligga 1 m nedanför Stora Infartsvägen vilket ger bra överblick över området. Hela planområdet kommer att ligga på relativt plan mark, något sluttande mot norr och nordväst.
Geotekniska förhållanden	En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd under våren 2008. Jordlagret består i huvudsak av morän underlagrad av berggrunden främst kvartsit. Marken vid norra och västra området är rik på sten och block.
Radon	Planområdet ligger inom område där lokala förekomster av högradonmark kan förekomma. Denna fråga beaktas i samband med bygglovprövning.
Fornlämningar	En kulturhistorisk utredning genomfördes av Kalmar Läns museum, våren 2008. Den arkeologiska fältbesiktningen utfördes genom terrängrekognoscering. Några ovan mark synliga lämningar påträffades ej. Ev. fynd som kan uppkomma under exploateringsarbeten ska anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Handelsområdet

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Sammanlagt ca 95 000 m² kvartersyta planläggs för handel och ger möjlighet att bygga totalt ca 32 000 m² bruttoarea. Då området är väl exponerat mot infarten bör byggnader i området ges en god gestaltning och ett ordnat och välorganiserat uttryck. Husen ska formas i samspråk med varandra. För att få en överblick över hela handelsområdet och undvika onödiga trafikrörelser placeras byggnaderna längs ytterkanterna med parkering samlad i mitten. Entréfasader ska läggas i markerad linje enligt plankartan. Byggnaderna kommer att vara större byggnadsvolymer med en högsta byggnadshöjd på 10 m, del av byggnad för tex. markering av entréer får ha en höjd på 14 m. En byggnad på max 360 m² tillåts centralt inom handelsområdet vilket kan lämpa sig för gatukök eller servering.



3D vy över handelsområdet.

Industriområdet

Detaljplanen möjliggör sammanlagt ca 140 000 m² industrimark. Markberedning och exploatering genomförs stegvis varefter tomter efterfrågas. Då östra delen av industriområdet ligger väl skyltat från infarten och i anslutning till handelsområdet bör krav på fasadutformning ställas.

Industriområdet går att delas i mindre tomter på 2 000 - 5 000 m², tillfart till fastigheterna säkras då genom servitut. Då bostäder ligger som närmast ca 300 m från industriområdet får industri med krav på max 300 m skyddsavstånd etableras inom området.

Industrier med ett skyddsavstånd på 400 m kan etableras vid området närmast deponin. Gällande skyddsavstånd se Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete".

Lunnargatan

GATOR OCH TRAFIK

Planförslaget innebär en förlängning av Lunnargatan med ca 1 km. Lunnargatan försörjer inte bara de nytillkomna verksamheterna utan kan även fungera som in- och utfartsgata till Mälserums avfallsanläggning. Detta är positivt då flertalet av den tunga trafiken som idag passerar Mälserums

ridanläggning därigenom flyttas. Utrymme för separat gång- och cykelväg finns inom föreslaget vägområde. Möjlighet finns att i framtiden förlänga Lunnargatan fram till Målserumsvägen, en sträcka på ca 450 m.

Breviksvägen

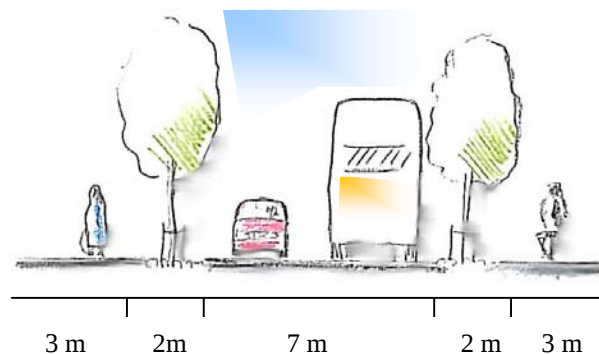
Planförslaget kommer att bidra till ökad trafik på Breviksvägen där korsningen mot Lunnargatan och Timmergatan ligger nära varandra. Justering krävs vid korsningen Breviksvägen/Lunnargatan samt flytt av Finnvedens in- och utfart.

Stora Infartsvägen

Anslutning till planområdet planeras från Stora Infartsvägen, enligt utförd trafikutredning bör korsningen, för bästa kapacitet, utformas med en rondell. Vid utformning och projektering av rondell måste hänsyn tas till intilliggande naturreservat.

Handelsgatan

Planområdet kommer att matas via Stora Infartsvägen och Breviksvägen. Ny lokalgata från Stora Infartsvägen mot Lunnargatan planeras, denna kommer att mata handelsområdet och utformas till fördel för gång och cykeltrafikanter med långsgående gatuplantering och gång- och cykelväg på båda sidor om vägen. Plats finns för busshållplats. Inom handelsområdet krävs att trafiken löper på smidigt och att orienterbarheten vad det gäller in- och utfarter är lättöverskådliga. För att sprida trafikrörelserna så bör vardera kvarter förses med två in- och utfarter.



Sektion över lokalgatan genom handelsområdet.

Gång- och cykeltrafik

Längs Stora Infartsvägen leder en separat gång- och cykelväg vilken i huvudsak kommer att behålla befintlig sträckning. Östra delen av gång- och cykelvägen ligger på maxhöjd +50,0 m. I samband med att rondell byggs kommer även gång- och cykelvägen byggas om och sänkas. Maxhöjden kommer då att ligga på +49,0 m.

Lastzoner

Lastzoner ordnas på baksidan om handelsbyggnaderna, på så sätt avskärmas kundparkering från varumottagning. Inom lastzonsområdet finns även möjlighet att ordna personalparkering. Lastzonsområdet vid västra handelsområdet gränsas av en lokalgata, detta för att möjliggöra tillfart till motorcrossverksamheten. Lokalgatans bredd är på 10,0 m varav 7,5 m asfalteras. För att tydliggöra gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska trädplantering eller annan avskiljning ordnas utmed fastighetsgräns.

Parkering

Handelsområdet ska förses med gemensam och enhetlig parkeringsyta, utan barriärer, för att lätt kunna förflytta sig mellan olika handlare. Parkeringen ska fastighetsbildas som gemensamhetsanläggning. Inom handelsområdet bör en

parkeringsnorm motsvarande ca 40 bilplatser/1000 m² handelsyta eftersträvas. Parkeringsbehovet inom handelsområdet bedöms fullt uppbyggt uppgå till sammanlagt ca 1300 platser. Illustrationen visar på hur parkeringsplatser kan utformas. Plantering ska finnas på parkeringsytan för att minska effekten av stora kala ytor.

STÖRNINGAR

Riskhantering vid byggnation

Stora Infartsvägen är betraktat som farligt gods led. Enligt rekommendationer från Länsstyrelsen i Stockholm anges att personintensiva verksamheter bör undvikas närmare än 75 m från farligt gods led. Byggnaderna inom föreslaget handelsområdet ligger 50 m från Stora Infartsleden, därför krävs att fasad mot vägen utförs i brandsäkert material samt att nödutgångar inte placeras närmare än 75 m från vägen, krav ställs även på fönster och ventilation vilket beaktas vid bygglovsprövning.

Föroreningar

En miljöteknisk undersökning är utförd av DGE Mark och Miljö under våren 2008 och det har inte påträffats några höga halter som kan utgöra ett problem för människors hälsa eller miljön. Utanför planområdet, intill deponigränsen i anslutning till crossbanan, har det dock visat på något förhöjda värden av metaller och organiska ämnen. Om området ska tas i anspråk bör en grundligare undersökning utföras och föroreningarna tas bort.

Buller

Handelsområdet gränsar till en motorcrossbana, vilken kan uppfattas som bullerstörande. De framtida handelsbyggnaderna placeras likt en vägg mot motorbanan vilket kommer att ha en bulleravskärmande och insynsskyddande effekt. Motorcrossbanan ligger i huvudsak lägre än handelsområdet vilket även bidrar till minskad bullerstörning.

Kommunledningskontoret har vid två tillfällen gjort bullermätning intill motorcrossbanan. Ljudvolymerna uppmättes ca 50 m från crossbanan, på baksidan av föreslagna handelsbyggnader, maxnivåerna låg då på mellan 50 – 72 dBA beroende på storlek av crosscykel. Ljudvolymerna uppmättes även vid föreslagna parkeringsplats med maxnivåer på 46 – 65 dBA. Uppmätta bullernivåer anses inte vara störande för planerat handelsområde. För säkerhetsskull ska fasad utformas så att ljudreflexer från motoranläggningen undviks till bostadsbebyggelsen.

Lukt från deponi

Deponiområdet närmast planområdet är avslutad och sluttäckning kommer att pågå troligen under 2010 – 2020. Rötslam får blandas in i sluttäckningen vilket kan orsaka lukstörningar. Omfattningen beror t ex på väderförhållanden och om slammet är hygieniserat och komposterat eller inte.

Skyddsområden

De skyddsavstånd som rekommenderas under rubriken ”Miljöbedömning” mellan industri och bostäder och mot deponin har planlagts som natur.

Dagvatten	TEKNISK FÖRSÖRJNING LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) tillämpas inom kvartersmark. Kommunen kommer att bygga ut ett mindre dagvattensystem som kommer att kunna ta emot 1,5 liter per sekund och hektar.
Vatten och avlopp	Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. En huvudvattenledning leder under gång- och cykelvägen längs Stora Infartsvägen.
Brandpostnät	För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, vatten för brandsläckning samt VAV P 83 allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa.
Värme och el	Möjlighet finns att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet. Befintliga elledningar som sträcker sig utmed norra planområdet föreslås förläggas under mark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år från att planen vunnit laga kraft.

Kommunledningskontoret



Regina Laine
Planarkitekt