

ANTAGEN KS 2016-06-21
LAGA KRAFT 2016-07-15

Detaljplan för

Högaffeln 7

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Enheten för samhällsbyggnad

2016-03-16, reviderad 2016-06-08

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till planen hör även:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (bifogas ej)
- Grundkarta (på plankarta)
- Behovsbedömning /Avgränsning av behovsbedömning (MKB), Enheten för samhällsbyggnad 2015-11-30

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

CTSE Development AB har ansökt om planläggning av restaurangverksamhet på del av fastigheten Högaffeln 7. Idén är att dela fastigheten och låta mark närmast Stora Infartsvägen tas i anspråk för restaurangen, med tillfart från Timmergatan. Kommunstyrelsens förvaltning har efter samråd med *Västervik Framåt* konstaterat att planen inte kräver en särskild analys i enlighet med kommunens handelspolicy.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för restaurangverksamhet, samt småindustri och handel, intill Stora Infartsvägen i Västervik, med in- och utfart från Timmergatan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

En behovsbedömning har tagits fram för planförslaget av Enheten för samhällsbyggnad, daterad 2015-11-30. Planförslaget innebär förändrad markanvändning inom ett redan exploaterat område och behovsbedömningens slutsats är att förändringen inte antas medföra någon större påverkan på omgivningen och att planläggningen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms därmed inte stå i konflikt med bestämmelserna i 3,4 och 5 kap i Miljöbalken.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNIG

Planområdet ligger på Timmergatan i ett industriområde i anslutning till Breviksvägen och infarten till Västervik, ca 2,5 km nordväst om centrum.



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd sträckad linje.

AREAL OCH MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Planområdets areal är ca 1 ha. Högaffeln 7 utgör större delen av planområdet och ägs av det kommunala bolaget TjustFastigheter AB. Västerviks kommun äger Västervik 3:1 i väster där infart planeras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

INTRESSEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6 och anger tätort för området utan andra särskilda anvisningar. Översiktsplanen anger att tjänste- och servicenäringsen med fördel ska lokaliseras i närheten av service, bostäder och infrastruktur. Kommunen är restriktiv mot externa köpcentrum utanför befintliga orter.

Platsen är utmärkt som industri och verksamhetsområde i den fördjupade tätortsstudien för Västervik antagen 1990-08-07, vilket gör att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

DETALJPLANER

Detaljplan antagen 1969-07-03, § 429 gäller för området och medger småindustri med en högsta byggnadshöjd om 7,6 meter.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

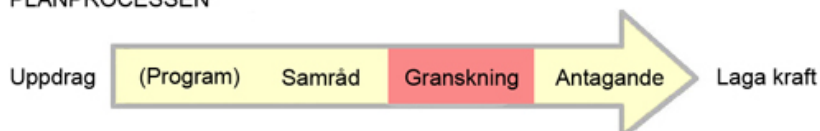
Kommunstyrelsen beslutade 2015-12-14 att behovsbedömningen för del av kvarteret Högaffeln godkänns. De beslutade även att detaljplanläggning kan ske utifrån redovisade direktiv, där dagvattenhantering och trafikfrågor särskilt ska belysas, för del av kvarteret Högaffeln Västervik.

Något planprogram bedöms inte nödvändigt.

PLANFÖRFARANDE

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Planprogram har inte bedömts nödvändigt.

PLANPROCESSEN



Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Planprogram har inte bedömts nödvändigt. Planarbetet delas in i tre skeden; samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena (samråd och granskning) har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen. Om ingen överklagar den antagna planen, inom tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla, vinner den laga kraft. Bygglov kan därefter beviljas och genomförandet av planen påbörjas.

MILJÖBEDÖMNING Förslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt kommunens upprättade behovsbedömning. Någon miljökonsekvensbeskrivning med miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därför inte upprättas.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark, vegetation, geoteknik

Planområdet är inhägnat och till stor del exploaterat med i huvudsak hårdgjord yta och delvis igenväxt av låg och gles blandskog. Fastigheten ligger på en grusås och består enligt SGU:s jordartskarta framförallt av svallsediment som grus men även av berg i dagen och sandig morän. Någon geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för detaljplanen, utan utreds i samband med bygglov.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Marken är delvis utjämnad och utfylld med troligen rena massor. Inventering av tidigare markanvändning visar inte på någon förorenande markanvändning; det är heller inte upptaget i Länsstyrelsens databas med förorenad mark. Om föroreningar upptäcks i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och sanering anmälas till miljö- och byggnadskontoret.

Radon

Fastigheten ligger inom område med normalrisk för radon. Inga bostäder planeras, men grundläggning för byggnad där många människor vistas bör utföras med radonsäker grund.

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte leda till att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom den nya fastigheten. Dagvattnet föreslås ledas i svackdike med infiltration runt byggnad och parkering. Diket dimensioneras för 20-års regn. Detta innebär att 1000 m² hårdgjord yta under ett 10-minutersregn ger ca 170 m³ dagvatten som behöver renas och fördröjas. Avsikten är att recipienten Gamlebyviken inte får försämrade vattenkvalitet.

Planområdets dagvatten rinner ned mot Yttre Gamlebyviken som har otillfredsställande ekologisk status men god kemisk ytvattenstatus (SE574820-163550, sidan besöktes 2016-02-26).

BEBYGGELSE

Nuvarande bebyggelse och markanvändning

Högaffeln 7 är bebyggd med en befintlig industrihall på ca 2400 m² som tillsammans med skärmtak och entrépartier har arean 2600 m². Byggrätt var tidigare inte reglerad, men ska vara högst 50 % av fastigheten, vilket blir ca 3100 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd för befintlig fastighet är 7,6 m. Ny byggnad på handelstomt regleras med högsta totalhöjd 6 m.

Planerad bebyggelse och markanvändning

Föreslagen handelstomt är obebyggd och ges byggrätt om 20 % av fastighetsarean, vilket i detta fall blir ca 940 m². Avsikten är att här uppföra en restaurang och projekterad byggnad är ca 500 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5 m. Minsta fastighetsarea får vara 450 m².

Gestaltning

Handelstomt ligger utmed Västerviks entréväg som omges av en rad olika verksamheter som alla nyttjar det goda skyltläget på olika sätt. I områden med detaljplan krävs bygglov för att sätta upp en skylt eller en ljusanordning, liksom om skylt eller ljusanordning ska ändras väsentligt. Utformning och placering av skyltar har en stor betydelse för hur den byggda miljön upplevs. En attraktiv miljö har ett stort värde och kan bidra till fortsatt tillväxt.

Skyltar regleras genom utformningsbestämmelser och ska utformas med stöd av följande karaktärsdrag:

- Högsta tillåtna höjd för huvudskylt (gemensamhetsanläggning) är 8 m och bredd 1,5 m.
- Högsta tillåtna skylthöjd i övrigt är 6 m. Flaggstänger får anläggas enskilt eller i grupp om högst fem och med högsta höjd 8 m.
- Enligt skyltpolicyn får inga bygglovspliktiga skyltar ha rörliga bilder.

Rekommendationer:

- Skylt på tak eller som når över takfoten på byggnaden får anläggas, men bör användas restriktivt och bör då följa byggnadens linjer och drag, både horisontellt och vertikalt. Takskylt, ventilation och dylikt får överstiga byggnadshöjd.
- Skyltprogram eller grafisk profil rekommenderas i syfte att skapa en sammanhängande skyltning. Skrymmande skyltar bör undvikas, det vill säga skyltar som täcker en stor yta och har kraftig belysning. Byggnaden bör inte döljas bakom stora heltäckande skyltar.
- Skyltar får uppföras på prickad mark.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Västervik vilket innebär att såväl arbetsplatser, offentlig- som kommersiell service finns på rimligt avstånd inom ca 1 km. Kommunen är positiva till en utveckling av redan etablerade verksamhetsområden i strategiska lägen i stadens utkant och med bra kommunikationer.

TILLGÄNGLIGHET

Fastigheten försörjs med kollektivtrafik samt gång-cykel och bilväg. Busshållplats finns inom 200 meter från fastighetsgräns. Entréer och annan anläggning ska säkerställas utifrån gällande regler för tillgänglighet samt Västerviks Kommuns Policy för funktionshinderfrågor.

FRIYTOR

Rekreation och utemiljö

Området är beläget i stadsnära naturmiljö och erbjuder goda möjligheter till rekreation. Söder om området finns stora allmänna strövområden ner mot sjön Kvännaren.

GATOR OCH TRAFIK Gatunät

Breviksvägen har idag 6200 fordon per årsmedeldygn. Timmergatan har endast begränsad trafik. Nuvarande verksamhet genererar leveranser och ett mindre antal av besökare. Trafiksystem bedöms klara utökad verksamhet.

Ny restaurangverksamhet angörs via ny gata på kvartersmark, där tre körfält rekommenderas. Utöver in- och utfart bör ett körfält avsättas för drive-in

som då kan magasinera 15 fordon. Sannolikheten att med kö påverka Breviksvägen är liten, eftersom efterfrågan minskas vid lång kö. Om fler verksamheter utmed Timmergatan utvecklas för besöksnäringar kommer köbildning att uppstå vid utfart från den nya fastigheten. Anslutning mot gång- och cykelväg får anläggas inom allmän plats, men är inte preciserad i detaljplanen utan ska prövas i lämpligt läge.

Parkering Riktlinjer för parkering vid exploatering saknas inom kommunen, men håller på att tas fram. För detta arbete föreslås följande parkeringstal nyttjas: minst 40 bilplatser/1000 m² BTA (ca 1000 m²) och 20 cykelparkeringar (ca 40 m²). Föreslagen byggnad är 450 m², vilket i detta fall innebär krav på minst 18 p-platser. Förprojekteringen anger 31 p-platser.

Angränsande allmän plats, (gata, gatuplanering, park) enligt gällande detaljplan, beläggs med utfartsförbud. Närliggande cykelbana kommer att behöva en genväg till handelstomten, vilket tillåts inom äldre plan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp Högaffeln 7 är ansluten till allmänt ledningsnät i Timmermansgatan. Ny fastighet ansluts via ny anslutningsväg.

Energi Högaffeln 7 är ansluten till elnät och belastas av ledning till Högaffeln 6, vilket markeras som nytt u-område. En förlängning föreslås för att möjliggöra anslutning till den nya fastigheten. Alternativt kan ny tomt anslutas via ny anslutningsväg. Detsamma gäller fjärrvärmeanslutning.

Avfall Fastigheten är ansluten till den kommunala avfallshanteringen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi och riktlinjer för avfallshandling ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige" (2009).

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt Plangenomförandet ska beskriva de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Avsikten med beskrivningen av planens genomförande är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen, den har dock ingen självständig rättsverkan.

Tidplan Detaljplanen beräknas vinna laga kraft i juli 2016 om detaljplanen inte överklagas eller andra utredningar krävs. Därefter kan fastighetsbildning och permanent bygglov för byggnaden på Högaffeln 7 ske för handel, restaurang och småindustri.

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning Parterna ansvarar för fastighetsbildning och planens övriga genomförande. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som är en följd av ny in- och utfart över kommunal mark. Anslutning mot gång- och cykelväg i sydost kan regleras med exploatör genom avtal.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, servitut och ledningsrätt Ny fastighet kan bildas för handel, restaurang och småindustri varvid Högaffeln 7 minskas. Inom område a kan vid behov servitut bildas för in- och utfart.

Inomdelar av u-område finns el-och fjärrvärmeledningar för vilka ledningsrätt kan bildas.

Vid framtida angöring finns ett skåp för tele som ska flyttas och förläggas på närliggande allmän plats (gata, gatuplanering, park), vilket bekostas av exploatören Det finns även ett teleskåp i det södra hörnet närmast cirkulationsplatsen som bör kunna vara kvar, men inte markeras då det ligger i tomtgräns.

Gemensamhetsanläggning Mark ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för skylt. Skylten avses serva hela området utmed Timmergatan, men är inte tvingande. Möjligheten att bilda gemensamhetsanläggning regleras i avtal i samband med fastighetsförsäljning.

Konsekvenser för fastigheter Högaffeln 7 kan då detaljplanen genomförs få en minskad areal. Enligt förslaget kan planerad fastighet få cirka 4096 m² från Högaffeln 7 och cirka 613 m² från Västervik 3:1 - allmän plats (gata, gatuplanering, park). Se illustration nedan.



Illustration av markarealer för fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR Tekniska utredningar

Exploatören ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR Planekonomi

Plan- och utredningskostnad regleras genom plankostnadsavtal.
Planavgift tas inte ut för byggnadslov.

Västervik Miljö & Energi ansvarar för område för ledningsrätt för el- och fjärrvärmeledningar.

Parterna ansöker om och exploatören bekostar fastighetsbildning, vilket inkluderar servitut avseende rätt till utfart till förmån för fastigheten Högaffeln 7.

Avgifter för servitut avseende rätt till utfart till förmån för fastigheten Högaffeln 7 bekostas och anordnas av fastighetsägaren.

Ombyggnad av gata för anslutning, samt själva anslutningsgatan bekostas av exploatören. Detsamma gäller anslutning mot cykelbana i sydväst.

Anslutningar till VA-nätet bekostas av fastighetsägaren. Kostnader regleras och kommer tas ut enligt gällande VA-taxa.

Eventuella anslutningar till telenät/bredband, elnätanslutning och fjärrvärme-nät bekostas av fastighetsägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har tagits fram i samarbete med kommunens tjänstemän och Ramböll.

Projektledare: Daniel Niklasson, planarkitekt, enheten för samhällsbyggnad, Västerviks kommun

Planförfattare: Håkan Sylan, planarkitekt, och Mikaela Nordqvist, planarkitekt, Ramböll Sverige AB