

Upprättad: 2012-01-18, reviderad 2013-02-15, 2015-05-12

ANTAGEN KF 2015-07-02
LAGA KRAFT 2015-07-29

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Husvagnen 1 och del av Västervik 3:1

Västerviks kommun, Kalmar län

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsägareförteckning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

- Bakgrund** Detaljplaneområdet ingår i det stora handels- och industriområde som nyligen byggts upp vid infarten till Västervik stad. Området detaljplanerades under år 2008 som industri och lager. Sedan dess har intresset för att etablera detaljhandel ökat vilket har medfört ett behov av att ändra den gällande detaljplanen för området.
- Syfte** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för handel. Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till befintliga handelsverksamheter och i samband med detaljplaneändringen ges möjligheter att utveckla ett samlat handelsområde i utkanten av Västervik stad.
- Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB)** Den föreslagna detaljplanen bedöms inte stå i konflikt med;
- De grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap. MB.
- Särskilda bestämmelser för hushållning av mark och vatten för vissa områden i landet, 4 kap. MB.
- Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormer, enligt 5 kap. MB, överskrids. En behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning är framtagen i samband med detaljplanen och bifogas antagandehandlingarna.

PLANDATA

- Lägesbestämning** Planområdet är beläget vid infarten av Västervik stad i anslutning till Stora Infartsvägen, ca 3 km väster om centrumkärnan.
- Markägoförhållanden och areal** Planområdet ägs av Västervik kommun och omfattar ca 66.000 m² mark, ca 27.000 m² planläggs som kvartersmark och 36.000 m² som naturmark.



Illustrerande översiktsskiss av handelsområdet. Planområdets ungefärliga avgränsning är markerad med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	Översiktsplanen för Västervik kommun antogs år 1990. Under 1992 gjordes en revidering av översiktsplanen och i samband med det togs fördjupade tätortsstudier fram. Planområdet ingår i en sådan tätortstudie och beskrivs ingå i område för industriell produktion, hantverk, lagring, partihandel, tekniska anläggningar etc.
Detaljplan	Det aktuella planområdet ingår i <i>Detaljplan för del av Västervik 1:3, Lunnargatan</i> , som antogs 2008-12-18 och är betecknat som industriområde med lager som ligger i direkt anslutning till område för handel. Genomförandetiden för den befintliga detaljplanen gäller fram till år 2014.
Övriga kommunala beslut	Efter politiskt beslut av kommunstyrelsen fick kommunledningskontoret 2011-03-14 i uppdrag att ändra <i>Detaljplan för del av Västervik 1:3, Lunnargatan</i> med syfte att möjliggöra för handel.
Miljökonsekvensbeskrivning	Kommunledningskontoret upprättade i samband med planuppdraget en behovsbedömning för detaljplaneområdet. Av denna framgår att betydande miljöpåverkan inte antas uppstå och att det därav inte är behövligt att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. I detaljplanearbetet har dagvattenhanteringen setts över och hänsyn tagits till närliggande friluftsområde.
Riksintresse	Inga riksintressen berörs av detaljplaneförslaget.
Kulturhistorisk utredning	Under år 2008 utfördes en kulturhistorisk utredning av Kalmar läns museum där det aktuella planområdet bland annat ingick. I samband med utredningen gjordes en arkeologisk fältbesiktning genom terrängrekognoscering för att undersöka förekomsten av eventuella fornlämningar. Vid tillfället hittades inga synliga fornlämningar ovan mark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation	<p>Marken inom planområdet sluttar åt nordöst. Planområdets högsta punkt finns i detaljplanens västra gräns och ligger på +48 m över nollplan och den lägsta punkten ligger i den östra utkanten av planområdet med höjden +38 m över nollplan.</p> <p>I samband med exploatering kommer det att bli nödvändigt att schakta och fylla ut planområdet. Detaljplaneförslaget innebär att marknivåernas höjder är utsatta för såväl kvartersmark som allmän mark. En höjdsättningen av området underlättar bl.a. för dagvattenhantering.</p> <p>Naturen inom planområdet utgörs idag av 50-årig tallskog. Tidigare har den rödlistade Brandnävan påträffats, liksom Luddvicker och Färgginst. Dessa arter hittades inom det södra området, idag ett exploaterat handelsområde, där det tidigare har bedrivits täktverksamhet. När området planlades under 2008 gjordes en miljökonsekvensbeskrivning över området. Under natur står att "I området som planläggs för industri bedöms det inte vara knutet några högre naturvärden. Avverkning av detta område innebär således inte någon betydande påverkan." Ingen ny naturmark tas i anspråk utan man ersätter tidigare industrimark för handelsändamål. När gång- och cykelstråket ner mot Skogshaga projekteras och byggs bör en naturinventering över floran göras.</p>
---------------------	---

Mark och vegetation forts.	Planförslaget innebär att kvartersmarken med tillhörande byggnader ramas in av naturmark. Naturmarken i den östra delen av planområdet fungerar som en buffertzona mot de bostäder som ligger längre öster ut. I anslutning mot Skogshaga ska en gång- och cykelväg anordnas. Naturmarken har flera viktiga funktioner; den är del av dagvattenhanteringen, den medverkar till att byggnadernas dominans i landskapet minskar, den dämpar bullernivåerna från trafik och förhindrar delvis spridning av luftburna föroreningar. Mindre släpp med naturmark är viktiga som passage genom området, vilket gynnar både den biologiska mångfalden och människors rörelsefrihet.
Geotekniska förhållanden	I samband med upprättandet av den gällande detaljplanen genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning. Området präglas av en grusås av isälvsmaterial som sand och grus. Dessa material underlagras av morän och bergrunden består främst av kvartsit. Planområdet ingår i Jennyåsen som har värderats som klass 2 enligt en grusinventering och anses som mycket skyddsvärd. Jennyåsen har under lång tid utnyttjats som grustäkt vilket innebär att stora delar av åsen idag är borta.
Förorenad mark	Det finns inga kända områden med markföroreningar.
Radon	Lokala förekomster av mark med höga radonvärden kan förekomma. Ämnet behandlas vidare i samband med bygglovsprövning.
Miljökvalitetsnormer	<p>Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljökvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som människor och naturen/miljön kan utsättas för, utan fara för påtagliga olägenheter och som inte får understigas eller överskridas. Normerna syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. Miljökvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.</p> <p>Planområdet berör inte någon direkt vattenförekomst. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka till att någon miljökvalitetsnorm överskrids eller förhindra att en sådan uppnås.</p>
Fornlämningar enl. kulturmiljölagen	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med grävning eller annat arbete, ska arbetet, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (KML), omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.
Översvämningsrisker	Detaljplaneförslaget innebär en större andel hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalterad mark. Dessa faktorer innebär att markens naturliga infiltrationsförmåga av vatten försämras och därmed att översvämningsrisken inom området ökar. Dagvattenhantering för området är av största vikt, ämnet behandlas vidare under <i>Teknisk försörjning</i> .

BEBYGGELSE

Befintlig
bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Sydväst om det aktuella planområdet finns handelsverksamheter, i nordost ligger bostadsområden med skolor och i nordväst ligger industriverksamheter.

Planerad
bebyggelse

Detaljplaneförslaget innebär att sammanlagt ca 14.200 m² byggnadsyta för handelsverksamheter får tillskapas. Byggnaderna placeras längs med den nordöstra utkanten av området med parkeringar framför byggnaderna, maximalt tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. Entreéerna kan med fördel vara vända mot Lunnargatan för att skapa ett välkomnande intryck för såväl besökare som passerande genom området.



Illustrerande vy från sydväst, handelsområdet från Stora Infartsvägen.



Illustrerande vy från öster, de nya handelsbyggnaderna placerad längs med Lunnargatan.

Service

Detaljplanen möjliggör för ett utökat serviceutbud i Västervik och för tillskapandet av ett samlat handelsområde. Genom att förlägga liknande verksamheter inom samma område ökar möjligheterna för ett effektivt kollektivtrafiknät och ett minskat bilberoende samhälle.

Tillgänglighet

Ett genomförande av planen ska följa gällande krav på tillgänglighet.

Friytor och lek

Planområdet anses inte vara lämpligt för eller anpassat till friytor och lek. I naturområdet nordöst om det aktuella detaljplaneområdet finns ett friluftsområde med motionsslingor.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet ligger strategiskt i nära anslutning till Stora Infartsvägen till Västervik tätort och försörjs av Ljunghedsvägen, Lunnargatan samt Breviksvägen. Planområdet matas från Lunnargatan av två lokalgator som är utformade som återvändsgator med en vändplats på 21 m i diameter. Genom två lokalgator sprids trafikrörelserna och trafikmängden fördelas, vilket underlättar framkomligheten i området.

Utfartsförbud gäller utefter kvartersmarken för parkering inom planområdet. Syftet med in- och utfartsförbudet är att styra all trafik inom planområdet till de båda lokalgatorna för att inte riskera att oskyddade trafikanter utsätts för risker i form av korsande trafik och för att säkerställa trafiksäkerheten på Lunnargatan.



Illustrerande vy från sydväst, handelsområdet längs med Ljunghedsvägen.



Illustrerande vy från sydöst, handelsområdet längs med Stora Infartsvägen.

Gång - och cykeltrafik

Parallellt med Lunnargatan finns mark som planläggs som lokalgata. Inom detta område kan en avskild gång- och cykelväg anordnas, som möjliggör för en säker passage genom området för oskyddade trafikanter. En gen gång- och cykelförbindelse kommer att byggas från området ner mot Skogshaga.

Parkering

Ytor för parkering är lokaliserade centralt inom planområdet i anslutning till Lunnargatan och de båda lokalgatorna. En så enhetlig parkeringsyta som möjligt skall eftersträvas i området för att underlätta rörelser mellan de olika handelsbyggnaderna.

Godshantering

För den centrala delen av handelsområdet, lokaliserat mellan de båda lokalgatorna, möjliggörs för ett fem meter brett område i den nordöstra kanten för varuleveranser och godshantering. Inom denna yta kan servitut bildas för närliggande fastigheter för genomfart av godstrafik.



Illustrerande vy från sydöst, den centralt placerade handelsbyggnaden har område för godshantering och varuleveranser i norr.

Kollektivtrafik

Kalmar läns tätortstrafik trafikerar busslinjen med hållplatser söder om aktuellt planområde. Detaljplaneförslaget innebär att utökad underlag för de kollektiva förbindelserna och en möjlighet för ytterligare trafikering. Plats för hållplats möjliggörs inom planområdet.

STÖRNINGAR

Buller

Sydväst om det aktuella planområdet ligger en motorcrossbana som kan ge upphov till bullerstörningar. I samband med upprättandet av den gällande detaljplanen för området gjordes bullermätningar för det handelsområde som ligger söder om det aktuella planområdet. Ljudvolymerna mättes på baksidan av byggnaderna till mellan 50-72 dbA beroende på crosscykel. För parkeringsplatsen uppgick maxnivåerna till mellan 46-65 dbA. Ställningstagandet gjordes att nivåerna inte anses vara störande, men att byggnaderna i förebyggande syfte skulle förses med fasader som motverkar ljudreflexer.

Det aktuella planområdet bedöms inte vara utsatt för olägenheter från buller. Det befintliga handelsområdet, med tillhörande byggnader, verkar delvis som skydd mot buller från motorcrossbanan.

Skyddsavstånd

Vid tidigare planläggning gjordes bedömningen att avståndet mellan ny exploatering och friluftsområdet/motions slingan ska vara minst 100 meter.

Avfallsanläggning och deponi

Nordväst om det aktuella planområdet ligger Målserums avfallsanläggning och deponi. Deponin är delvis avslutad och sluttäckning kommer att ske under åren 2010 - 2020. I samband med sluttäckning får rötslam blandas in vilket kan orsaka luktstörningar i området. Lukternas omfattning och utbredning beror bland annat på väderförhållanden och om slammet är hygieniserat eller komposterat.

Avfallsanläggning och deponi forts. Inom området sker även mellanlagring och krossning av hushållsavfall, som försörjer kraftvärmeverket i Västervik, vilket kan medföra viss luktpåverkan för intilliggande områden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tekniska anläggningar Gällande plan betecknar ett mindre område i de norra delarna av planområdet som E-område, område för tekniska anläggningar. Detta område utgår i samband med föreslagen detaljplan och övergår till kvartersmark samt naturmark. Nytt E-område planeras för anläggande av pumpstation för dagvattenhantering.

Vatten och avlopp Området försörjs av det allmänna va-systemet för vatten och avlopp.

Avfallshantering Avfall sorteras i stor utsträckning vilket kräver utrymmen för transportvägar last- och hämtningsplatser. Information kring avfall och återvinning finns i "Handbok för avfallsutrymmen"

Dagvatten De geotekniska förutsättningarna visar på att LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) inte är lämpligt inom området. För att säkerställa att ytvatten och dagvatten som kan innehålla föroreningar från avgaser och däckavlagringar inte sprids i naturmark eller grundvattnet anordnas ett dagvattenmagasin. Därefter pumpas dagvattnet vidare till det konventionella ledningsnätet. För att säkerställa att ytvatten och dagvatten, som kan innehålla föroreningar från avgaser och däckavlagringar, inte sprids i naturmark eller grundvattnet, ska lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, ske inom planområdet.

Brandpostnät För att säkerställa möjligheten för effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P76, vatten för brandsläckning, samt VAV P83 allmänna vattenledningar anordnas med erforderliga brandposter samt vattenflöden och tryck i enlighet med dessa.

Värme och el Det kommunala fjärrvärmenätet är utbyggt i området och möjligheter finns att ansluta till detta.

ADMINISTRATION OCH GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.
Tidplan	Detaljplanen föreslås antas under våren 2015.
Genomförande- tid	Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft.
Ansvars- fördelning och huvudmannaskap	Marken inom planområdet ägs av kommunen och en utbyggnad av området sker i kommunal regi. Utbyggnad av tekniska anläggningar sker i samråd med berörda förvaltningar. Kommunen är huvudman för allmänna platser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets- bildning	Detaljplanen möjliggör för sammanlagt fyra fastigheter på ca 10 000 m ² , 5 900 m ² , 5 600 m ² och 5 600 m ² . Den centrala delen av handelsområdet kan delas i två mindre fastigheter eller fastighetsbildas som en större fastighet.
-------------------------	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnader för nya lokalgator samt iordningställandet av mark täcks via försäljning av nya handelsfastigheter.
-------------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

På uppdrag av Västervik kommun	SWECO har, genom Anton Kjellén, Landskapsarkitekt, Cecilia Lindgard, Planeringsarkitekt och Mari Opdal, Landskapsarkitekt, på uppdrag av Västervik kommun författat planbeskrivning och skapat tillhörande illustrationer, samt upprättat detaljplanekarta med bestämmelser.
Västervik kommun	Kommunledningskontoret, Västervik kommun; Regina Laine, Planarkitekt, ansvarig handläggare fram till antagande, därefter Daniel Niklasson, Planarkitekt.