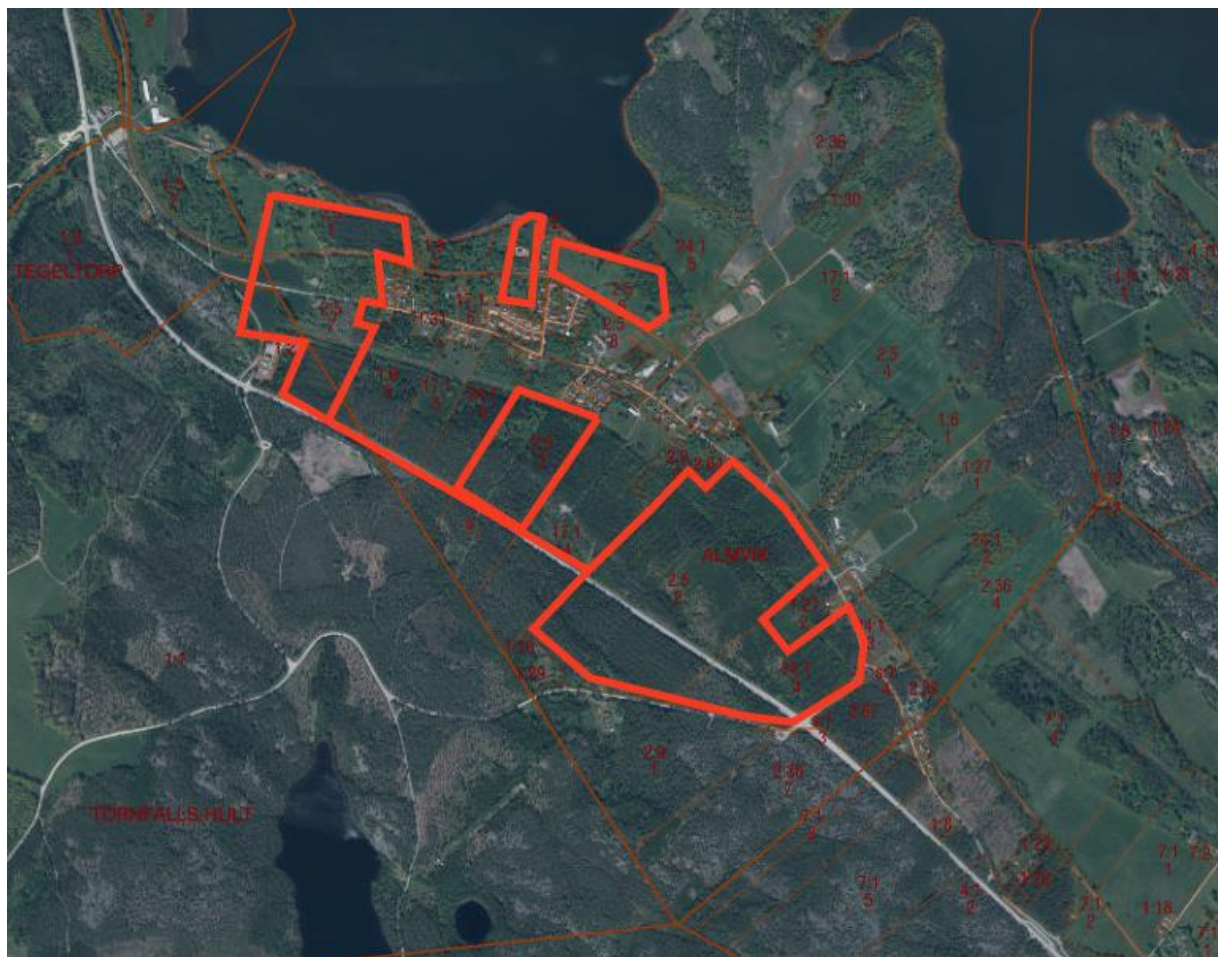




Planarkitekt
Gabriel Helgesson
0490- 25 40 68
Gabriel.helgesson@vastervik.se



Planbesked för del av Almvik 2:5 samt 24:1

Törnfall, Västerviks kommun, Kalmar län



Vad är ett planbesked

Ett planbesked är ett mycket tidigt principbeslut och innebär endast att kommunen beslutar om att inleda en planläggning för aktuellt område eller inte. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, 13 kap. 2§). 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 planläggningsarbete eller inte.

Ett positivt planbesked innebär således bara att planprocessen startar, det innebär inte automatiskt att planarbetet påbörjas direkt. Planbeskedet grundar sig på de handlingar som enheten för samhällsbyggnad har tillgång till vid beslutstillfället. Ett positivt planbesked innebär endast ett beslut om att kommunen är beredd att inleda ett planarbete för den sökta åtgärden och 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 eller att planarbetet avbryts.

Innehåll

1 Ansökan

Information om den sökande och en tjänstepersonbeskrivning av önskat förslag.

2 Planeringsunderlag

Beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

3 Exploatörens förslag

Redovisning av exploatörens förslag.

4 Fortsatt planering

Platsens förutsättningar som påverkas vid en utbyggnad. Redovisning av riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför en kommande detaljplanprocess.

5 Slutsats och förslag till beslut

Planbeskedet motiveras och förslag till beslut redovisas. Vid ett positivt planbesked finns en bedömning när planarbetet kan startas och när en detaljplan kan förväntas vara antagen utifrån aktuella förutsättningar.



1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Del av Almvik 2:5 samt 24:1

Fastighetsägare

Johan Nordenfalk

Sökande

Johan Nordenfalk

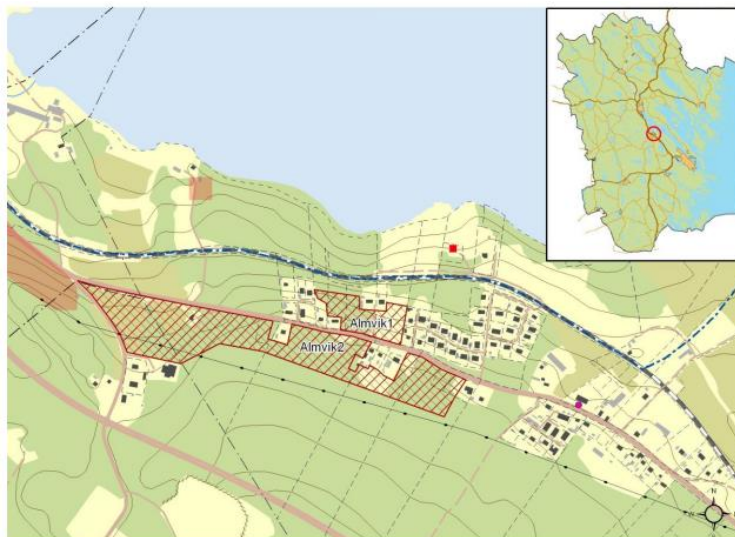
Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Syftet med planförslaget är att undersöka möjligheten att exploatera området med bostäder, lättare industri, handel samt lager.

Beskrivning

Marken är idag inte exploaterad och består av natur- och skogsmark. Delar av området pekas ut i översiktsplanen från 2014, *Bebyggelse på landsbygd* samt *Fördjupade tätortsstudier* (1992) som bostadsändamål och industriverksamhet.



Området i kommunens översiktsplan (2014) som anses lämpligt för bostäder och lättare industri.

Enligt ansökan som har kommit in till kommunen vill markägaren undersöka möjligheten för attraktiva bostadstomter med havsutsikt. Bostäderna avses främst vara enfamiljshus i ett till två plan. Befintlig teknisk infrastruktur ska nyttjas. Intill E22:an föreslås det lättare industri, handel och lager. Platsens skyltläge och kommunikation ska nyttjas.

VA önskas lösas genom anslutning till det kommunala nätet. Tillfart önskas ske från befintliga vägar. Planområdets avgränsning och exploaterings omfattning är ungefärlig



och kan komma att ändras beroende på områdets förutsättningar som ska utredas vidare i planprocessen.

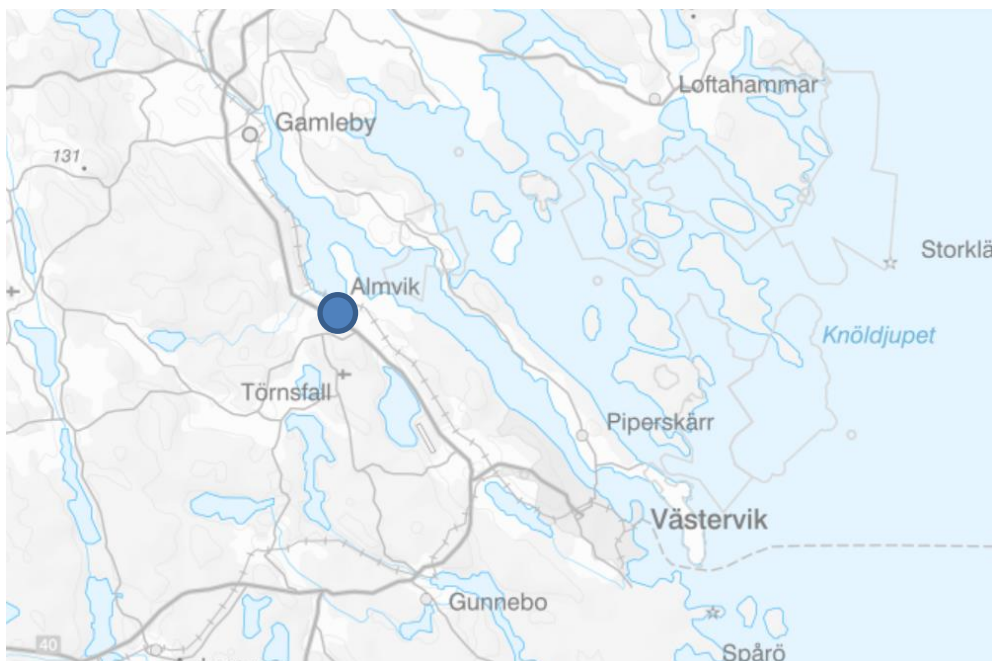
Bilagor

Ansökan om Planbesked

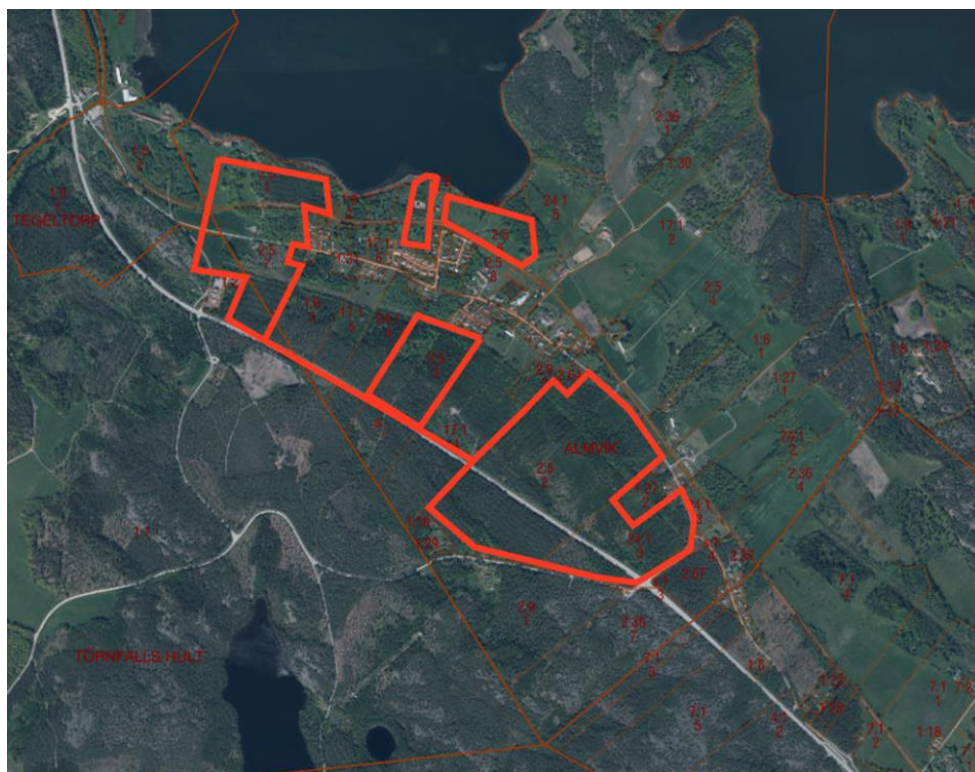
Undersökning av betydande miljöpåverkan



2. Planeringsunderlag



Översiktskarta. Blå cirkel anger utredningsområdets läge i förhållande till Västerviks tätort.



Flygfoto över aktuellt utredningsområde. Röda områdena visar var exploatören vill exploatera.



Beskrivning av området

Almvik ligger mellan Västervik och Gamleby. Utredningsområdena där det föreslås att exploateras omfattar stora delar av Almvik, både centralt samt intill mellersta och södra infarten. Områdena är oexploaterade och utgörs av natur- och skogsmark. E22an delar det sydöstra området och går längs med två andra. Tjustbanan trafikera mellan Västervik-Linköping och går bland annat igenom Almvik, två av utredningsområdena angränsar till järnvägen.

Delar av förslaget ligger inom i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Annars finns det VA i direkt anslutning.

Gällande detaljplan

Områdena omfattas i av några detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Översiktsplan

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer som visar på Västerviks kommuns viljeinriktning för utveckling.

Ställningstagandet i översiktsplanen är att utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar. Bebyggelsen ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning.

Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer. Teknisk infrastruktur och VA är utbyggt, det blir en förtätning i attraktiv miljö både sätt till bostadstomter med havsutsikt och industri/verksamhet med bra kommunikationer och skyltläge.

Kommunen vill skapa förutsättningar för att landsbygd inklusive kust och skärgård ges möjlighet till en god utveckling innebärande exempelvis hög tillgänglighet, boende, utövande och etablerande av verksamheter.

En utveckling av landsbygden, kust- och skärgården är viktig för Västerviks kommun och där är möjligheten att bo och bygga en väsentlig förutsättning

Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt bostadsområde". Inom området finns stora möjligheter att skapa gröna bostadsområden och tillskapa klimatnytta genom smarta lösningar och genomtänkta projekteringar.

Riksintressen

Riksintressen syftar till att värna vissa egenskaper eller värden hos ett mark- eller vattenområde. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intressena. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkten vid bedömningen av om en åtgärd kan anses medföra en påtaglig skada. Utredningsområdena omfattas av flera riksintressen.



Kulturmiljö 3:6

I Almvik finns en av länets främsta industrihistoriska miljöer med en stark koppling till Blekhems gods och herrgård på vars marker industrierna anlagts. Det stora värdet i denna industrimiljö ligger i den mångfald av olika byggnader och som visar på platsens långvariga och breda betydelse för ett flertal olika verksamheter. Almvik har tidigt varit en viktig knutpunkt. Den gamla landsvägen, som är den närliggande Europavägens föregångare, passerar genom kärnområdet. I Almvik mötte vägen en viktig vatten- och flottningsled men här fanns dessutom järnvägsstation och hamn.

Infrastruktur 3:8

Tjustbanan (järnväg) trafikera mellan Västervik och Linköping. För den framtida utvecklingen av främst Västervik men även Åtvidaberg med omnejd är järnvägen mellan Västervik och Linköping (Tjustbanan) betydelsefull.

Väg E22 ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Väg E 22 utgör en viktig nationell förbindelse mellan Skåne, Blekinge och ostkusten vidare norrut.

Riksintresse Rörligt friluftsliv; Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland från Oskarshamn till Arkösund

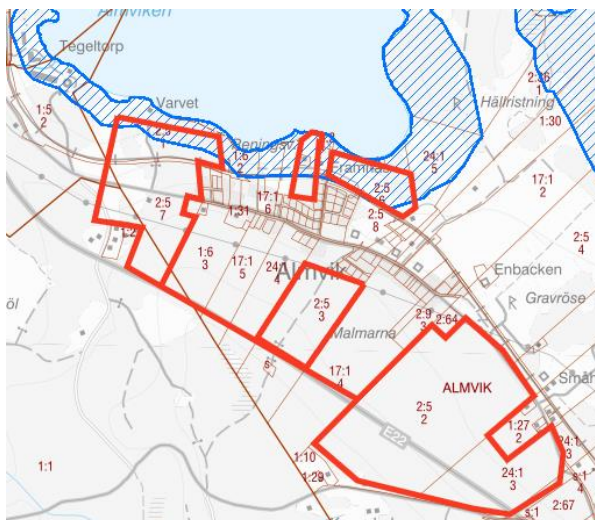
Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön vid Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland från Oskarshamn till Arkösund.

Riksintressen Obruten kust MB 4 kap 3 §, Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland från Oskarshamn till Arkösund

Kust- och skärgårdsområden som har stora bevarandevärden och som ska skyddas mot etablering av miljöstörande anläggningar. Fabriker eller andra störande anläggningar, enligt 17 kap. 1 § 1 och 4a § 1–11 MB, får inte anläggas inom dessa områden.

Strandskydd

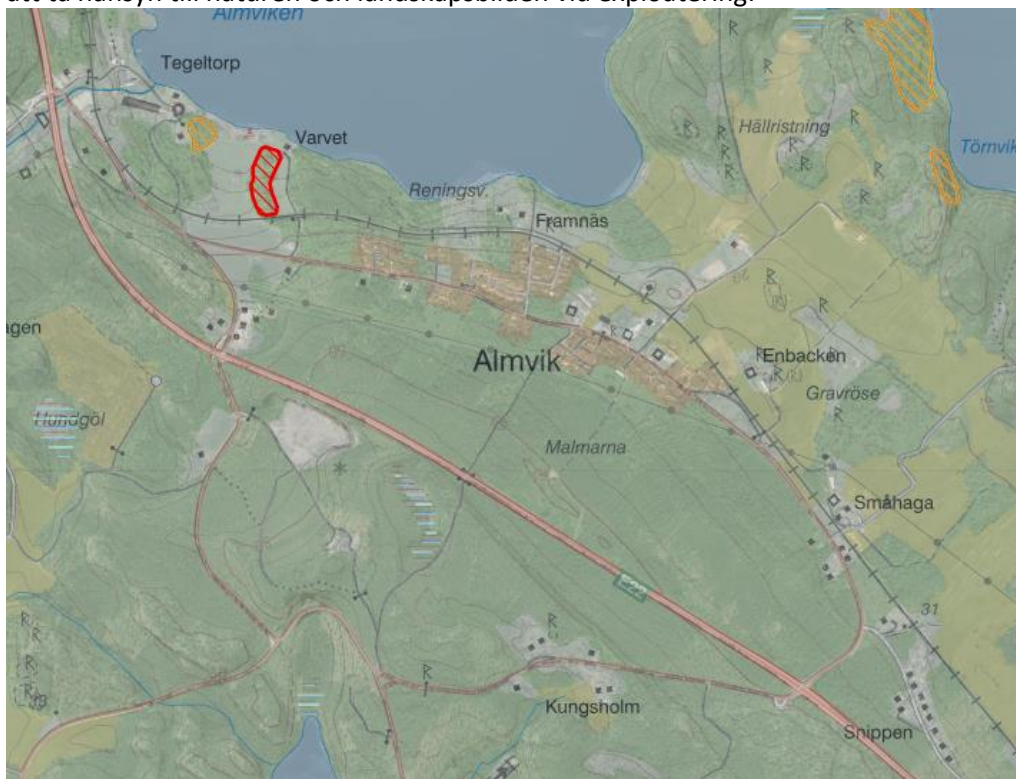
Några av utredningsområdena (röd markering) ligger inom strandskyddat område. Kartbild till höger visar vilka områden i Almvik som berörs av strandskydd (blå markering).



Kartbild som visar var det är strandskydd.

Naturvärden

Enligt Skogsstyrelsens kartmaterial finns nyckelbiotoper utpekade i området. En naturvärdesinventering behöver göras i samband med planläggningen för att få en mer fördjupad bild av vilka naturvärden som finns i området. Flera av områdena som pekas ut för exploatering utgörs idag av skogsmark. Därav är det viktigt att beakta naturvärden och att ta hänsyn till naturen och landskapsbilden vid exploatering.



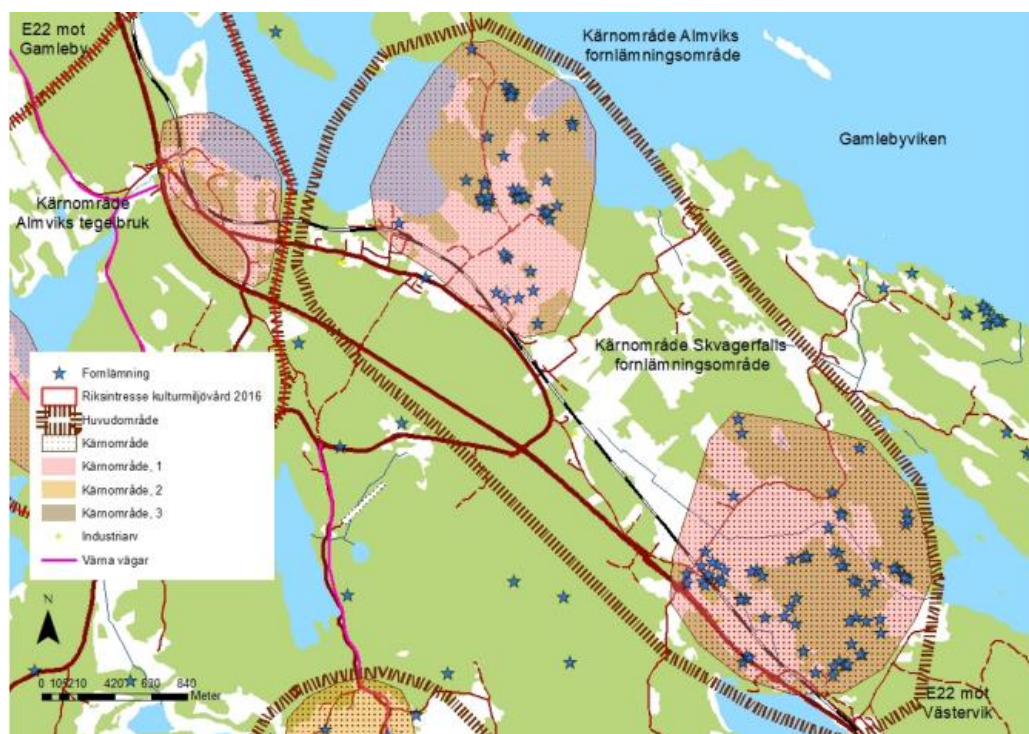
Kartbild från Skogsstyrelsen för naturvärden.

Kulturmiljö

Huvudområde Almvik-Skvagerfall utgörs av de fornlämningsrika områden som ligger i kanterna av och på impediment i den öppna åkermarken i området. Inom huvudområdet finns två kärnområden i form av de två fornlämningskoncentrationerna vid Almvik och Skvagerfall.

Huvudområdet ligger i den nordöstra delen av Törnsfall socken, nära Gamlebyviken. Området utgörs av en lång och smal och relativt flack dalgång i nordvästlig-sydostlig riktning. Dalgången följer sprickdalslandskapets riktning som uppstod då inlandsisen smälte. Botten av dalgången utgörs av jordbruksmark med ett inslag av trädbeväxta impediment. På kanterna höjer sig terrängen och längs den nordöstra kanten går berggrunden regelbundet upp i dagen och man kan skönja ett fornt skärgårdslandskap. Längs den sydvästra kanten finns ett kraftigare moräntäcke och marken är därmed mer skogbeväxt. Huvudområdet är rik på förhistoriska lämningar som huvudsakligen är koncentrerade inom två tydliga ansamlingar, ett vid Almviksnäs och ett vid Skvagerfall. Framför allt rör det sig om lämningar från bronsålderslämningar som gravar, hållristningar och enstaka boplatser. Lämningarna ligger fördelade inom två olika topografiska lägen. Det finns en grupp med lämningar som ligger i områdets nordöstra kant, där berggrunden

går i dagen och topografin är bruten. Den andra gruppen av lämningar återfinns i mer flacka terrängavschnitt i dalgången. Att det finns rikliga lämningar i området har varit känt sedan länge. Den specialinventering efter hållristningar som genomfördes under 2010-talet, "Bilder av ostkustens bronsålder", innebar att antalet lokaler med ristningar och skålgropar ökade markant. Det innebar också att antalet ristningar på de sedan tidigare kända lokalerna blev fler. I huvudområdet finns en registrerad lämning som inte ingår i något av de två kärnområdena, en milstolpe i kalksten (L1956:8161) (mer finns att läsa i kommunens kulturmiljöprogram).



Karta över huvudområdet Almviksås-Skvagerfall. Huvudområden är områden med höga kulturhistoriska värden. De bidrar till förståelsen för kärnområdena, genom att belysa ortens landskapliga förutsättningar och bredare historiska utveckling. Kärnområden är områden med särskilt höga kulturhistoriska värden, med koncentrationer av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, fornlämningar och/eller landskapsobjekt.

Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs främst av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Intill E22an är jordarten svallsediment grus med hög genomsläpplighet.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom ett delavrinningsområde Inre Gamlebyviken och är klassad med måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status 2039 är att den ska uppnå god ekologisk status med tidsundantag. Miljö kvalitetsnormen för kemisk status är att den ska uppnå god kemisk status. Dagvattenutredning ska genomföras för att säkerställa att detaljplanens genomförande inte påverkar MKN för vatten negativt.



Statusklassning

- Ekologisk status	■ Måttlig
- Kemisk status	■ Uppnår ej god
- Tillkomst/härkomst	■ Naturlig

Statusklassning Inre Gamlebyviken

Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik

I dagsläget går busslinje 23 och 25 till Almvik från Västerviks resecentrum. Det finns ingen utbyggd gång- och cykelväg mellan Almvik och Västervik eller Gamleby. Inom Almvik är det enkelt att ta sig fram till fots eller med cykel.

Offentlig och kommersiell service

Inom Almvik finns det ingen offentlig eller kommersiell service. Den finns i Västervik eller Gamlebys tätort ca 10 km bort.

Förekomst av radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) förekommer ingen radon i området. Frågan kommer följas upp i samband med bygglov i enlighet med Boverkets byggregler, BBR.

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns i direkt anslutning till utredningsområdena. Vid planläggning beslutas om området ska ingå i verksamhetsområdet. En VA-utredning ska genomföras för att

säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet för planerad bostadsbebyggelse och verksamheter.

3. Exploatörens förslag



Karta från ansökan. Blå färg visar var det är tänkt industri/verksamheter och grön färg bostäder.

Förslag till exploatering berör stora delar av Almvik, det föreslås bostäder, lättare industri, handel och lager. Kartbilden ovan visar i grova drag vilka områden som exploatören vill gå vidare med och undersöka möjligheten till exploatering. Det är först i planprocessen det ska utredas i mer detalj vilken avgränsning och omfattning som är lämplig för exploateringen, beroende på vad som framkommer i utredningarna. Utredningsområdena är tillsammans ca 50 hektar.

Planprocessen ska utreda hur många bostäder och i vilken upplåtelseform de ska vara, en önskan från exploatören är att bygga enfamiljshus i ett till två plan. Utredningsområdena är flera och de varierar i storlek. Tillkommande utredningar kommer att visa vilka förutsättningar som finns och vad som lämpar sig att bebygga.

In till södra och mellersta infarten föreslås lättare industri, handel och lager. E22:an skapar ett bra skyltfönster längs med vägen och det blir även smidiga transporter till och från området. Transporterna kommer därmed inte påverka tätorten Almvik i större utsträckning.

VA önskas lösas genom anslutning till det kommunala nätet. Utbyggnad inom kommande planområde får hanteras i eventuellt exploateringsavtal tillsammans med övriga kommunaltekniska anordningar så som väg, gc-väg och naturmark.



4. Fortsatt planering

Teknisk infrastruktur

Inom utredningsområdena finns det inte någon utbyggd teknisk infrastruktur.

Vatten- och avlopp

Områdena är i dagsläget inte införlivat i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Beslut kommer att tas parallellt med planprocessen om de ska ingå i verksamhetsområdet eller inte. En fördjupad redovisning över VA-frågan behöver tas fram i samband med det fortsatta detaljplanarbetet.

Dagvatten

Dagvattenutredning ska genomföras för att säkerställa att detaljplanens genomförande inte påverkar MKN för vatten för recipient Inre Gamlebyviken negativt. Områdena är stora och utgörs av naturmark idag vilket skapar goda möjligheter för multifunktionalitet. Med en högre grad av öppen dagvattenhantering kan dagvattenproblematiken på sikt lösas samtidigt som vi tillför stadsmiljön positiva värden. Diken, vattendrag, dammar, växter som skapas i syfte att lösa dagvattensituationen kan också ge estetiskt tilltagande miljöer och miljöer värdefulla för lek, lärande och rekreation. Dagvattensystemet kan bidra med en mängd ekosystemtjänster som exempelvis vattenrening, mer tillgängligt vatten för växter och djur, klimatanpassning.

Detaljplanen ska följa kommunens *Dagvattenstrategi* som antogs i kommunfullmäktige 2020. Dagvattenstrategin innehåller mål och principer för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i Västerviks kommun, samt en handlingsplan. Ambitionen bör alltid vara att dagvatten inte ska ledas vidare. Lokalt omhändertagande ger vinster för miljön och samhällsekonomiskt. Potentialen att ta hand om dagvatten lokalt är stor. Om de första 15 millimetrarna kan tas om hand lokalt i varje regn skulle man klara att ta hand om 85 % av allt regnvatten. Om de 10 första millimetrarna tas omhand motsvarar det 70-80 %. Det skulle också innebära att eventuella föroreningar inte leds vidare.

Lokalgata

Lokalgator är inte utbyggt i området. Exploatören ansvarar för att gator byggs ut enligt den standard som anges i det exploateringsavtal som ska tecknas.

Volym, gestaltning och landskapsbild

Bebyggelsen inom det nya området ska utgå från de naturliga förutsättningarna på platsen och anpassas till landskapsbilden. Några av utredningsområdena angränsar till befintliga bostadsområden bestående av friliggande villor. Om planläggning kommer ske i närheten av dessa byggnader så bör hänsyn tas till dessa vad gäller volym och gestaltning.

Buller

Exploateringen skapar förutsättningar för fler att bygga i och flytta till Almvik. Detta kommer föranleda en ökning av personbilstransporter. Det bedöms dock inte finnas någon risk för bullerstörningar i området till följd av planerad exploatering av bostäder.



Där det planeras för verksamhet är det viktigt att beakta om eventuellt industribuller kan vara störande för omgivningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte anses vara aktuell. Slutsatsen är att planernas genomförande ej förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har identifierat aspekter som behöver utredas vidare för att minska påverkan vid planernas genomförande (se vidare under rubriken *Utredningar* nedan).

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande av utredningsområdena inte kan antas innebära betydande påverkan för miljö, 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.

Utredningar

I den kommande detaljplaneprocessen har följande utredningar identifierats som troliga att behöva genomföra:

- Planprogram
- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning
- Projektering av gata
- Omgivningspåverkan (Buller från verksamhet, skyddsavstånd)
- Riskanalys (E22:an och järnväg)
- Kulturmiljöutredning (arkeologisk förundersökning)

Utöver utredningarna behöver även lämpliga volymer med hänsyn till landskapsbilden säkerställas för bebyggelse i kommande planförslag i dialog med kommunen.



5. Slutsats och förslag till beslut

Bedömning av ansökan om planbesked

Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa inte vara grund för ett negativt planbesked. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt på att en eller flera detaljplaner utifrån miljömålet god bebyggd miljö tas fram. Planen/er bidrar till en långsiktigt hållbar hushållning med mark genom att möjliggöra en sammanhållen bebyggelse med olika boendetyper som ger en flexibilitet för att möta framtida behov och efterfrågan. Detsamma gäller exploatering av verksamheter som kan skapa arbetstillfällen och andra synergieffekter för Almvik.

Västerviks kommun ser positivt på en exploatering på landsbygden och det är något som uppmuntras.

Slutsats

Enheten för samhällsbyggnad ställer sig positiv till en utveckling i Almvik. Kommunen vill skapa förutsättningar för en levande landsbygd inklusive kust och skärgård och därför är det viktigt att de ges möjlighet till utveckling av nya bostadstomter och arbetstillfällen. Översiktsplanen (2014) belyser mål om en levande landsbygd och delar av utredningsområdena ingår i dokumentet.

Exploatören har en vision om bostäder, lättare industri, handel och lager på sin mark. Tillsammans är det ca 50 ha stort och det anser planenheten är för stort för en detaljplaneprocess när det inte finns några strategiska dokument så som planprogram eller fördjupad översiktsplan att tillgå. Förslaget innebär att obebyggd mark omvandlas till bostäder och verksamheter, för bostäderna blir det i attraktiva lägen med natur och havet nära inpå. För verksamheterna är E22:an ett bra skyltfönster och samtidigt ger det bra kommunikationer att ta sig till och från området. För att kunna analysera området och platsernas förutsättningar föreslås att ett planprogram upprättas.

Ett program kan vara ett alternativ till en fördjupning av översiktsplanen för ett större område där flera detaljplaner avses att tas fram i ett sammanhang. Programmet kan då förutom övergripande syfte, riktlinjer med mera ange lämplig indelning för detaljplaneringen och en utbyggnadsordning.

I programmet går det att sätta struktur för bebyggelsen, vägnät och grönytor. Det är flera frågor och berörda som behöver beaktas och tas hänsyn till så som, skyddsavstånd till infrastruktur, buller från verksamhet, dagvattenhantering, strandskydd, kulturmiljö och befintlig bebyggelse. Flera av dessa viktiga strategiska frågor kan klaras ut på ett tidigare stadium och ge en effektivare och smidigare planprocess när den senare sätts i gång.

Enheten för samhällsbyggnad föreslår att planbeskedet beviljas med förutsättning att ett planprogram först tas fram som ger riktlinjer för hur området kan exploateras. Syftet med ett planprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede skall breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. De berörda skall ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunen gör några ställningstaganden.



Programmet är inte formellt bindande men redovisar kommunens viljeinriktning och ambitioner för framtidens Almvik. Vidare ska det ge vägledning och riktlinjer för fortsatt planprocess samt föreslå lämplig etapputveckling.

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av planprogram för Almvik, *Törnsfall, Västerviks kommun, Kalmar län*

Tid och prioritering

Planprogrammet anses viktigt för Almviks utveckling och kommer att prioriteras och påbörjas inom en 5 års period efter att uppdraget mottagits. Handläggning får anpassas efter tillgången på resurser. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att detaljplaner kan påbörjas först när planprogrammet är godkänt.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

att meddela ett positivt planbesked
att uppdra åt enheten för samhällsbyggnad att upprätta förslag till planprogram för Almvik

Kommunstyrelsens förvaltning

Gabriel Helgesson
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef