



Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.berg@vastervik.se



PLANBESKED FÖR
BREVIKSPLAN, del av Västervik 3:44
Västervik, 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 detaljplaneprocess.

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 stamfastighet Västervik 3:44

Fastighetsägare

Västerviks kommun

Sökande

Företag

FB Bostad utveckling AB, 559173-8629

C/o FB Bostad

Engelbrektsgratan 26

411 37 Göteborg

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

En ny detaljplan ska pröva ny lämplig markanvändning för bostäder in området där Breviksplanens fotbollsplan ligger idag. Vidare är intentionerna att utveckla området för lek, rekreation och träning. I samband med en ny detaljplan tas nya områden fram för multifunktionella ytor för lek och sport.

Beskrivning

Exploatören önskar skapa ett nytt bostadskvarter och samtidigt ge förutsättningar för en multiaktivtetsyta i anslutning till kvarteret. Dessutom skall en dagvattenhantering säkerställas för området.

Detaljplanens syfte

Detaljplanenssyfte är att möjliggöra för bostäder och multiaktivtetsyta. Planen ska skapa ett tillägg till stadsdelen av flerbostadshus vilket idag saknas i större utsträckning. Vidare ska det skapas en målpunkt för lek och träning där stadsdelens invånare kan mötas under olika former.

Bilagor

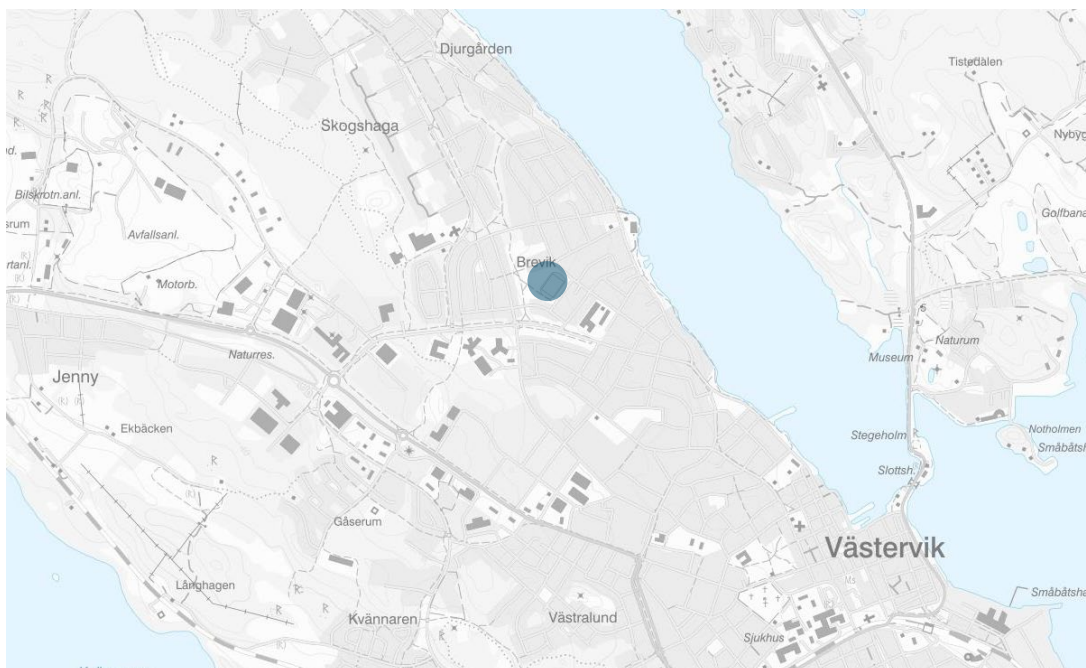
Ansökan om Planbesked

Bilaga prospekt

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Förslag till markanvisningsavtal

2. Planeringsunderlag



Översiktskarta: blå cirkel anger utredningsområde i Västervik tätort.



Översiktskarta: blått område anger utredningsområde.

Beskrivning av området

Utredningsområdet är beläget ca 2 kilometer från Västerviks stadskärna. Området Brevik består mestadels av enfamiljshus, i området finns förskolor och två låg- och mellanstadieskola, till gymnasieskolan är det cirka 2,5 kilometer.



Byggnadsstrukturen kring utredningsområdet består av villor och flerbostadshus vilket de flesta är byggda på 1940-talet eller 1960-talet. Området ligger ca 350 meter från Gamlebyviken och närmaste större sammanhängande grönområde ligger på ett avstånd av cirka 1,1 kilometer.

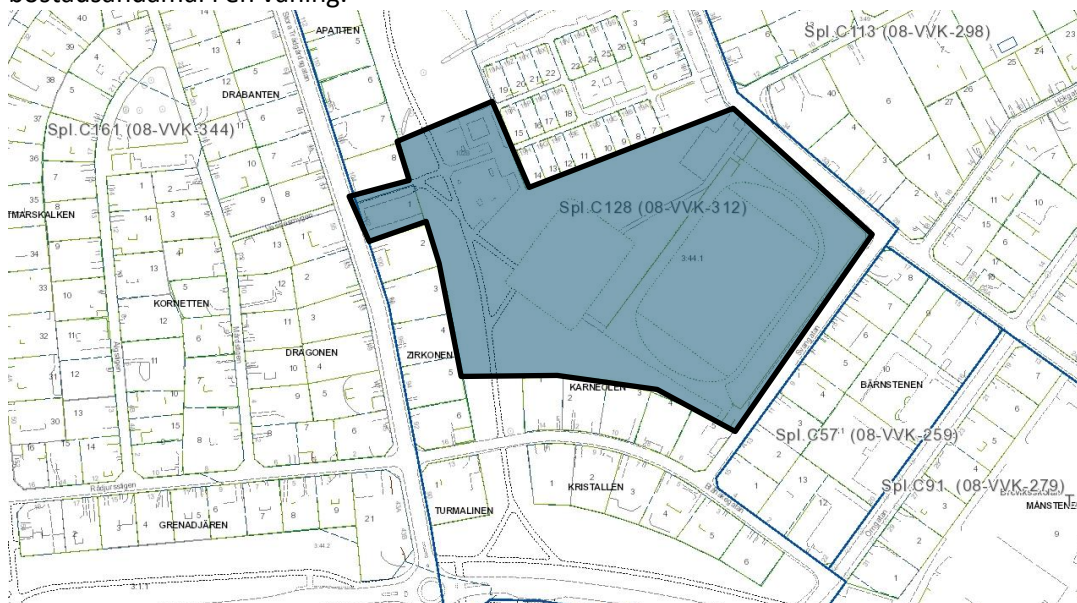


Platsbild över befintlig fotbollsplan i bakgrunden, i förgrunden grusplan.

Gällande detaljplan

Gällande plan är en stadsplan för området mellan Stora Trädgårdsgatan och Ejdergatan i Västervik från 1961. Utredningsområdet består av markanvändning för fritidsändamål, plantering samt område för garage.

För detaljplaner för Ejdergatan och Svangatan är det tillåtet att bygga fristående byggnadssätt i upp till två våningar. Längs Blåhakegatan är det tillåtet med friliggande bostadsändamål i en våning.



Planområdesgräns i förhållande till omkringliggande detaljplaner, övriga planområdesgränser i blått.



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. Utredningsområdet ligger nära stadskärnan, kommunalservice i form av skola och vårdcentral ligger inom 500 meter från utredningsområdet. Handelsområdet Ljungheden finns på promenadavstånd.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen som bedöms kunna ha någon skada av en exploatering av området.

Grönstruktur

Området är utpekad i policy för grön- och blåstruktur i Västerviks stad (2008-11-11) som särskilt fritidsområde. Enligt strategier för bevarande och utveckling av stadens grönstruktur så ska områden med höga värden för rekreation, natur- och kulturvärden skyddas från exploatering i så stor utsträckning som möjligt.

Skolverksamhet

Breviksskolan bedriver en stor tid av sin idrott på befintlig fotbollsplan. Ungefär 1,5 månad om vår och höst. Då befintlig idrottshall på skolområdet är liten försöker verksamheten att bedriva idrott ute i så stor utsträckning som möjligt. Fotbollsplanen använd till mer än fotboll framförallt friidrott, motion och styrka samt lek. Närheten till anläggningen är ett stort plus för skolan och även förskoleverksamhet, eftersom andra anläggningar ligger långt bort.

Skolverksamheten är förespråkar förbättringar för friidrott, basket och fotboll som inte kan utövas inom skolgården (inomhus eller utomhus). I dialog med Breviksskolan (2019-12-17) har det framkommit att behovet av en fungerande yta för idrott är avgörande för verksamheten. En viktig avvägning blir att kunna bedriva likvärdig idrott som övriga skolor i kommunen.

Fotbollsplan

Befintlig fotbollsplan finns inte att boka i kommunens system för uthyrning. Tidigare har ungdomsverksamhet samt korpen bedrivit aktivitet på ytan. Idag är det endast Breviksskolans som har verksamhet. Under våren kan fotbollsplanen under några veckor användas för lokala fotbollen, innan andra fotbollsplaner satt sig. Denna funktion kan exempelvis flyttas till gräsyta framför Breviksalpen.

Lekplats

Idag har befintlig lekplats en lågstandard och flera objekt når sin tekniska livslängd inom en snar framtid. I dag finns ett fåtal lekställningar inom ett relativt stort område som är avsatt för lek. Lekplatsen utnyttjas av Breviksskolans fritids med utflykter veckovis.



Befintlig lekplats.

Dagvatten

Historiskt sett ett känt område med en dagvattenproblematik. Fotbollsplanen ligger i en lågpunkt där det samlats dagvatten som inte leds bort. På senare år har en dagvattenlösning gjorts som har förbättrat situationen. Inom området befaras en källa att finnas. I Svangatan har det under tid noterats att marken rört sig.

Parkering

Parkering på Svangatan är idag en lågutnyttjad parkeringsplats som främst används till boende och gästparkering. Parkeringsytans syfte var från början att serva fotbollsplanens besökare. Parkeringen ligger inom kvartersmark idag.

Parkeringen på Stora Trädgårdsgatan är lågt utnyttjad, allmänt används parkeringen av ett par bilar åt gången.



3. Exploatörens förslag

FB- bostad vill skapa ett nytt bostadskvarter och ge förutsättningar för en multiaktivtetsyta i anslutning till kvarteret. Dagvatten hanteringen ska även säkerställas för bostadsområdet.

Exploatören önskar utforma ett bostadsområde bestående av tvåvåningsradhus eller tvåvånings flerbostadshus. Byggnationen kommer vara i trä som avser både stomme och fasad. Inkoppling till kommunal VA-nätet. Parkering inom kvartersmark.

Det område som tas i anspråk för bostadsbebyggelse uppskattas till cirka 10 000 m².



Situationsplan och illustration från FB - Bostad



4. Fortsatt planering

Markanvisningsavtal

Syftet med markanvisningsavtalet är att reglera villkor och förutsättningar för framtagandet och genomförandet av ny detaljplan för del av Västervik 3:44, Breviksplan. Exploatören ska inom exploateringsområdet uppföra bostadshus i form av radhus alternativt flerbostadshus. Lokalisering av byggrätter mm fastställs i kommande planprocess.

Exploateringen förutsätter att mark överlåts samt att erforderliga servitut bildas, Inom området finns idag två genomfartsstråk som nyttjas för allmän gång- och cykelpassage. Exploateringen ska utformas så att motsvarande allmänt tillgängliga stråk erhålls. Exakt utformning sker i samråd mellan exploatören och Västerviks kommun i samband med projektering.

Exploatören utför och bekostar inom exploateringsområdet:

- Hus och anläggningar i övrigt
- Plantering av ersättningsträd enligt Västerviks kommuns policy för grön- och blåstruktur, vilket i detta fall innebär för varje nedtaget parkträd återplanteras två.

Exploatören utför och bekostar utanför exploateringsområdet

- Erforderliga anslutningsvägar mot kommunal gata
- Plantering av eventuella ersättningsträd enligt Västerviks kommuns policy för grön- och blåstruktur, vilket i detta fall innebär för varje nedtaget parkträd återplanteras två.

Exploatören finansierar/delfinansierar utanför exploateringsområdet

- Ny multiaktivtetsyta samt upprustning av befintlig lekplats. Exploatörens finansieringsåtagande uppgår till 5 200 000 kronor.

Kommunen utför i anslutning till exploateringsområdet:

- Ny multiaktivtetsyta samt upprustning av befintlig lekplats,
- Kommunen finansierar den kostnadsandel som löper utöver exploatörens åtagande.

Vatten och avlopp (VA)

Exploatören bygger ut Va-anläggningen inom exploateringsområdet och fram till närmsta förbindelsepunkt/-er på kommunens allmänna Va-anläggning. Förbindelsepunkt anvisas av Västerviks miljö och energi. Kapacitet finns i befintligt ledningsnät, spillvatten är på gränsen. Ingen ledig kapacitet i befintligt dagvattenledningsnät vilket innebär att dagvatten måste omhändertas lokalt.



Dagvatten

En dagvattenutredning erfordras i syfte för att utreda vilka konsekvenser föreslagen nybyggnation medför samt redovisa nödvändiga åtgärder som kan behövas utifrån utredningens resultat. Området har en historiskt känd dagvattenproblematik och en utredning bör redovisas källan och redovisa åtgärder.

Varierade upplåtelseformer

Det finns ett allmänt behov av lägenheter för olika målgrupper i Västerviks tätort. Därav rekommenderas en blandning av upplåtelseformer i stora bostadsprojekt. Dessutom finns en stor efterfrågan på billiga smålägenheter i hyresform samt bostäder för äldre och ungdomar/ studenter.

Volym, gestaltning och stadsbild

Föreslaget bostadsområde är skissat på ett område för dagen detaljplan med en markanvändning för fritidsändamål. I området finns en lägre bebyggelse av villor mellan 1-2 våningar. Området ligger i en lågpunkt och kan i någon del tillåtas växa på höjden där utrymme finns omkring. I anslutning till befintlig bebyggelse bör respekt tas för den låga bebyggelse som finns vilket motiverar en föreslagen bebyggelse om 2 våningar i dessa delar av området.

Aktivitetsyta, lek och park

Den nya exploateringen ianspråkar en befintlig idrottsplats, omfattande fotbollsplaner, hoppgröp, kulstötning och löparbanor. För att kompensera förlusten av dessa anläggningar iordningställer kommunen en ny multiaktivtetsyta väster om exploateringsområdet. Kommunen rustar även upp befintlig lekplats väster om kvarteret Topasen. När ett större rekreationsområde tas i anspråk blir det viktigt att optimera och addera nya tillägg till den fysiska miljön för att ge platsen något mer än vad som tidigare fanns.



Motorikbana i Rågsved Källa: AIX arkitekter



Genom en satsning på en multiaktivtetsyta adderas flera inslag som inte funnits på platsen tidigare, en samlad bedömning är att platsen förutsättningar för aktivitet, lek och motion får ett större utbud och möjligheter mot dagens genom ett genomförande av byggnation av bostäder. Genom en ny aktivitetsyta förädlas området och en större målgrupp kan använda platsen än idag. Utformningen blir viktig i dialog med Breviksskolans verksamhet för att skapa nya förutsättningar att bedriva idrottslektioner.



Inspirationsbilder över olika utformningar av multiarenor. Källa: Kompan och Lerum kommun

Parkering

Parkeringen på Svangatan föreslås införlivas i kvartersmarken och på detta sätt minskar den stora parkeringsytan mot Ejdergatan som exploitören föreslår. Denna yta på Svangatan kan göras till parkering vilket innebär en bättre fördelning av parkeringsplatser som kommer ligga utspridda så fler bostäder får kortare sträcka till parkering. Behovet av ny parkering kan väntas komma när en ny aktivitetsyta görs, nytt parkeringsläge bör då bli



i befintlig parkering vid Stora Trädgårdsgatan, där i samband med ett genomförande av aktivitetsyta även utöka den parkeringsytan med ett skepp till. Detta blir då en naturlig koppling till aktivitetsområdet som den närmaste angöringen.

Markegeoteknik

Inom området behöver undersökningar göras för att säkerställa byggnadernas lämplighet. I området finns troligtvis en källa som behöver identifieras, vidare har det under tid visat sig att material under Svangatan rör sig.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte anses vara aktuell, slutsatsen är att planens genomförande ej förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har identifierat aspekter som behöver utredas vidare för hur inverkan kan minskas.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande av planen 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 kommande detaljplaneprocessen har följande utredningar identifierats som troliga att behöva genomföra:

Nedanstående punkter måste beaktas vid en kommande planprocess

- Breviksskolans förutsättningar för att kunna bedriva idrott
- Känd dagvattenproblematik
- Återplantering av träd enligt policy från Västerviks kommun

Utifrån nu kända förutsättningar anses följande utredningar krävas i den fortsatta planprocessen:

- Dagvattenutredning
- Markegeoteknisk



5. Slutsats och förslag till beslut

Slutsats

Förslaget innebär att ett område i ett rekreationsområde tas i anspråk för bostadsändamål istället för rekreation. Området ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse med utbyggd infrastruktur, närhet till staden och kommunal service i form av barnomsorg och sjukvård. Inriktningen i översiktsplanen är att bygga staden inåt genom förtätning och komplettera bebyggelse inom befintliga strukturer. Området får anses bidra till en hållbar utveckling genom en sammanhållen stadsstruktur där korta avstånd möjliggör ett hållbart resande. För att kunna skapa en sammanhållen och tät stadsstruktur behöver övervägande gällande markanvändning göras. Det kan då bli aktuellt att exploatera inom det som idag är ett rekreationsområde. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planen innebär viss begränsning för några typer av aktiviteter, men genom att tillskapa och förädla platsen genom en aktivitetsyta med flera funktioner än de som finns på platsen idag, bidrar förslaget till att utveckla platsen och addera fler positiva inslag i miljön. Västervik växer och under 2019 hade staden en inflyttning på nästan 160 personer. Nya bostäder av varierande karaktär behövs. Ett varierat utbud på bostadsmarknaden är viktigt för utvecklingen i Västervik. Enheten för samhällsbyggnad bedömer att även efter ett genomförande av en detaljplan kommer aktuellt område ha god tillgång till rekreationsområden i närområdet. Vidare anses omkringliggande bebyggelsen klara de principer som finns i grön- och blåstrukturplanen om max 300 meter till grönområden (om minst 0,3 ha) eller en allmänt tillgänglig strandlinje om 200 meter. Bland annat finns i planområdets närhet fortsatt stora delar av den grönyta mellan planområdet och Köningsmarksgatan kvar, grönytan fortsätter vidare norr ut och övergår från öppna gräsytor till skogsområde. Från planområdet nås allmän strandlinje på 300 meter.

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av detaljplan för *BREVIKSPLAN, del av Västervik 3:44, Västerviks tätort, Västerviks kommun, Kalmar län.*

Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa inte vara grund för ett negativt planbesked. Föreslagen förtätning är i linje med gällande översiktsplan om hur stadens ska förtätas. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt på en planändring ur ett resurshållningsperspektiv där en förtätning innebär att befintliga strukturer (teknisk infrastruktur, vägar etc.) kan utnyttjas med en minimal inverkan på naturen i förhållande till en annan ny lokalisering. Utifrån miljömålet god bebyggd miljö ser enheten att en långsiktig hushållning med mark främjas, ur ett resurshållningsperspektiv är platsen lämplig, platsen läge i staden kan bidra till ett minskat transportbehov och ge klimatvinster.

Ett plankostnadsavtal tecknas med exploatören för att säkerställa kommunens kostnader för handläggning. Exploatören har meddelat att denna jobbar med en privat plankonsult. I samband med planuppdrag skrivs även ett förslag till markanvisningsavtal med exploatören.



Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio-1 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. En Prio-1 plan är av strategisk viktig karaktär och som bidrar till Västervik kommuns utveckling, tillväxt och har ett stort allmänt intresse. Prio 1 är den högsta prioriteringen och detaljplanen ska normalt sätt påbörjas inom 1–6 månader. Exploatören har meddelat att denna anlitar en plankonsult innebär detta att detaljplanen kan påbörjas Q1 2020 med en målsättning om antagande Q1 2021, och laga kraft 3 veckor efter antagande, under förutsättning att den inte överklagas. Enheten för samhällsbyggnad har gjort bedömning att samråd kan hållas under sommaren 2020 förutsatt att plankonsult levererar planhandlingar innan 31 maj 2020

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett positivt planbesked**
- **att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Breviksplan del av fastighet Västervik 3:44, Västerviks tätort, Västerviks kommun.**
- **att godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal med exploatören.**

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Rickard Ljunggren
Mark- och exploateringsingenjör

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef