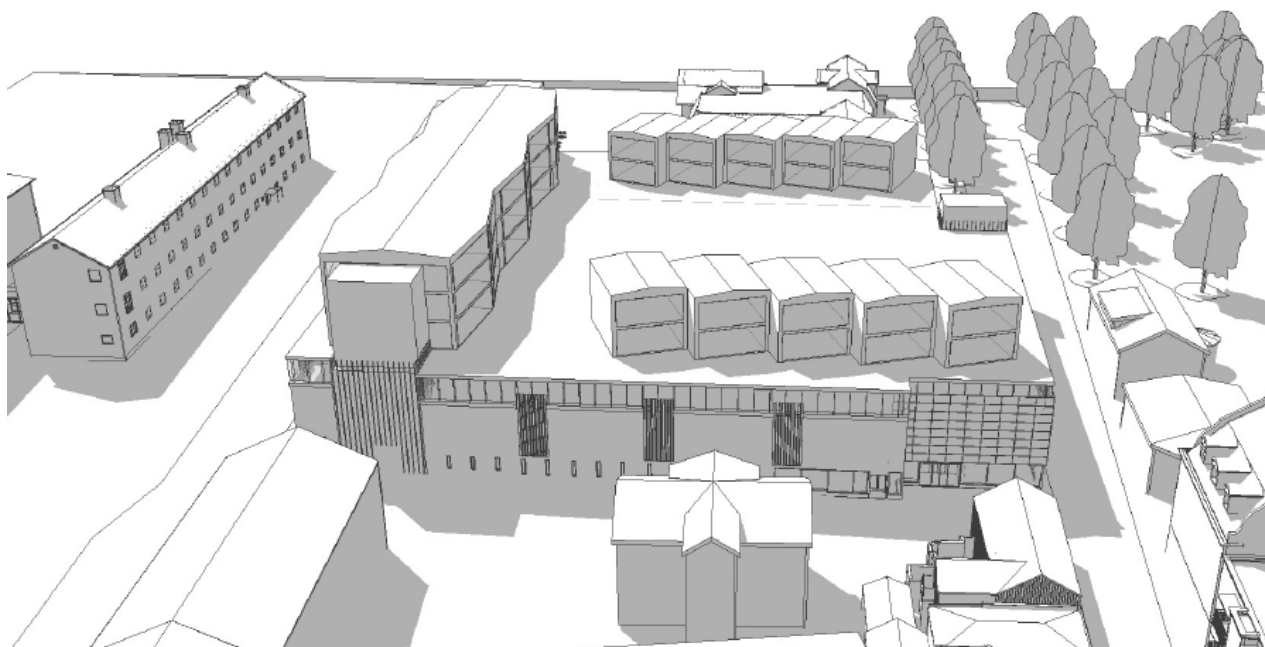




Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.aberg@vastervik.se

Planbesked



Kv. Fogden 1,
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 Utredningsområde

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

Fogden 1

Fastighetsägare

Västfogden Fastighets AB

Sökande

Företag

Västfogden Fastighets AB, 556698-3127

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Planändring med syfte att möjliggöra en påbyggnad av befintlig byggnad Fogden 1.

Beskrivning

Ovan parkeringsdäck önskar fastighetsägaren att däcka på med en våning med stadsradhus och en huskropp för lägenheter. Uppskattat antal bostäder är 35- 40 stycken.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en överdäckning på befintligt parkeringshus och tillskapa nya bostäder.

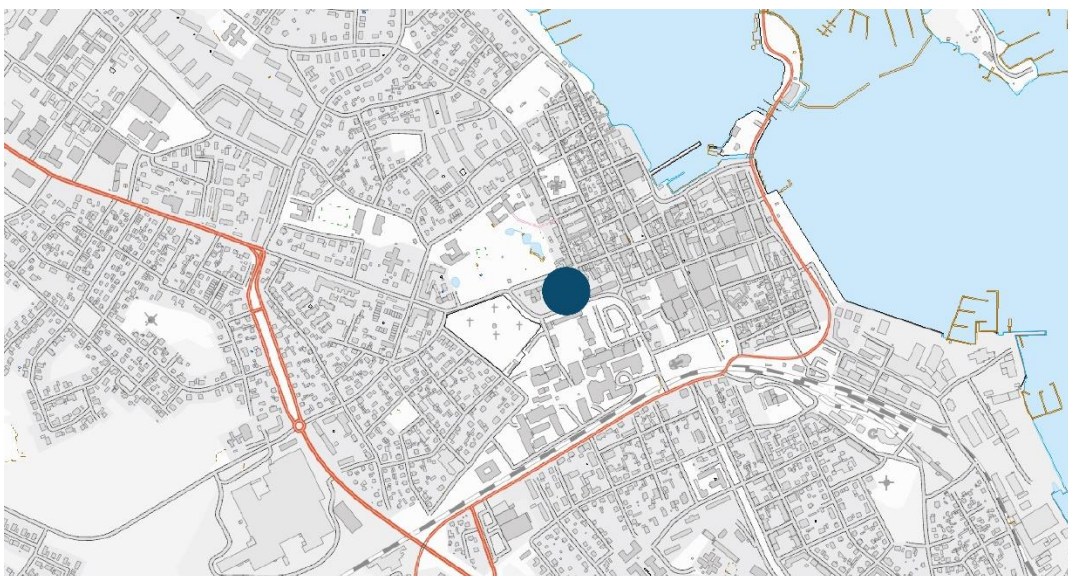
Bilagor

Ansökan om Planbesked

Bilaga prospekt

Undersökning av betydande miljöpåverkan

2. Planeringsunderlag



Översiktskarta: blå cirkel anger utredningsområde i Västervik tätort.



Översiktskarta: blått område anger utredningsområde.

Beskrivning av området

Utredningsområdet är beläget i Västerviks stadskärna och omges av Storgatan i norr, Västra kyrkogatan i öster och Kvarngatan i väster och söder. I angränsning till fastigheten ligger stadsparken, gamla kyrkogården och Ellen Keyskolan (se bild ovan).

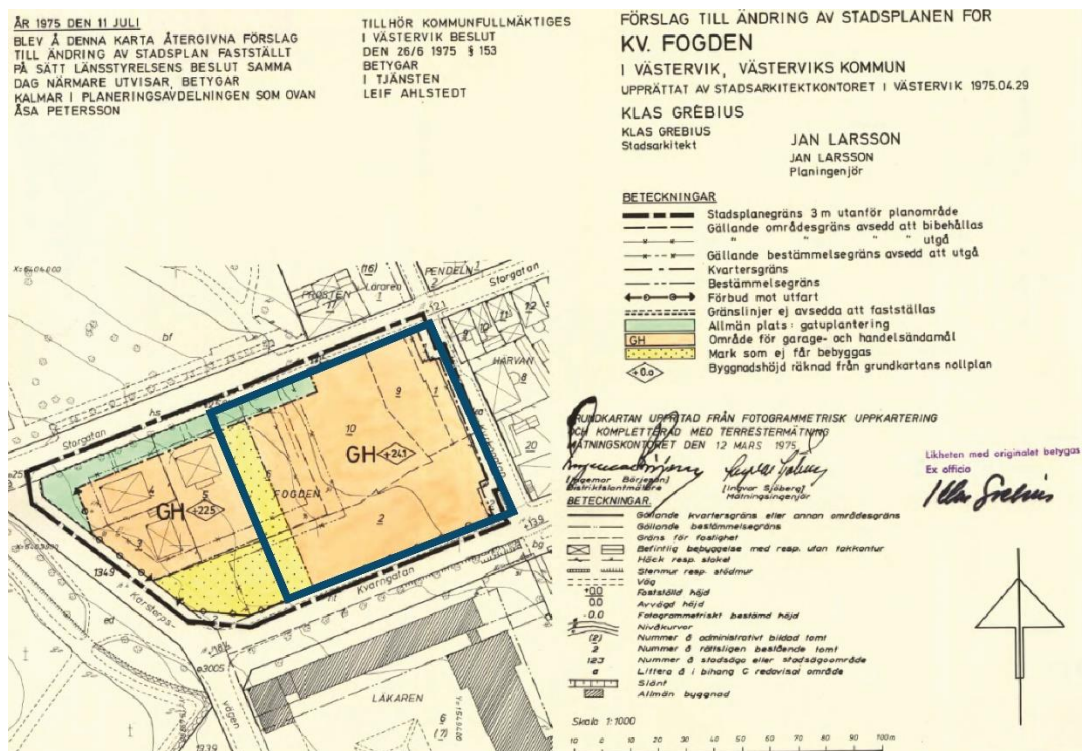
Befintlig byggnad inom fastigheten utgör idag parkeringsgarage i två plan och i bottenplan inryms handel; Systembolaget, Hemköp, Apotek, mäklare, optiker och klädesbutik.



Flygbild: Utredningsområde markerat blått med omnejd.

Gällande detaljplan

Området omfattas av ändring av stadsplan för kv. Fogden i Västervik (08-VVK-391) som antogs 1975-06-29. Planen anger en höjdstrektion på +24,1 meter från grundkartans nollplan, markanvändningen är för garage- och handelsändamål.



Gällande detaljplan: blå linje anger utredningsområde



Översiktsplan

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer och visar på Västerviks kommuns viljeinriktning.

Ställningstagande 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. Förslaget tar ingen ny mark i anspråk för bostäder utan sker genom överdäckning av redan i anspråkstagen mark. Vidare visar förslaget på en blandad storlek på lägenheter vilket följer intentionerna i översiktsplanen.

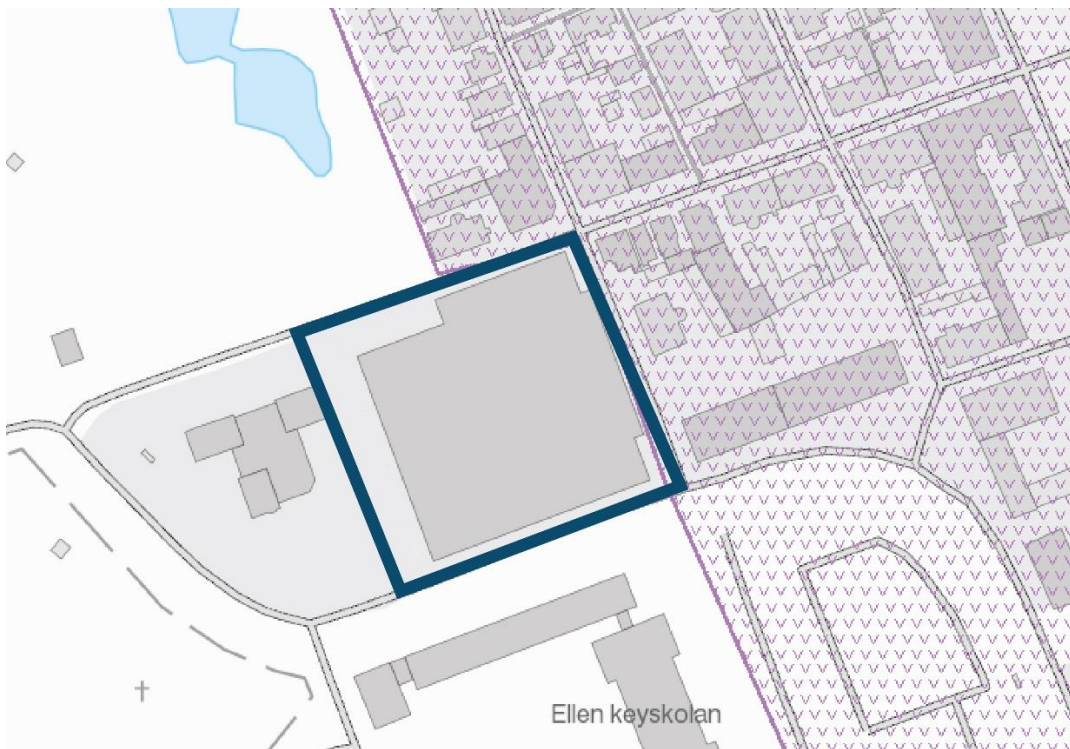
Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt flerbostadshus/ bostadsområde". Förslaget har ambitioner om en grön gårdsmiljö med gröna tak.

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 i stadskärnan med närhet till service, närmaste busshållplats ligger inom 100 meter

Riksintressen

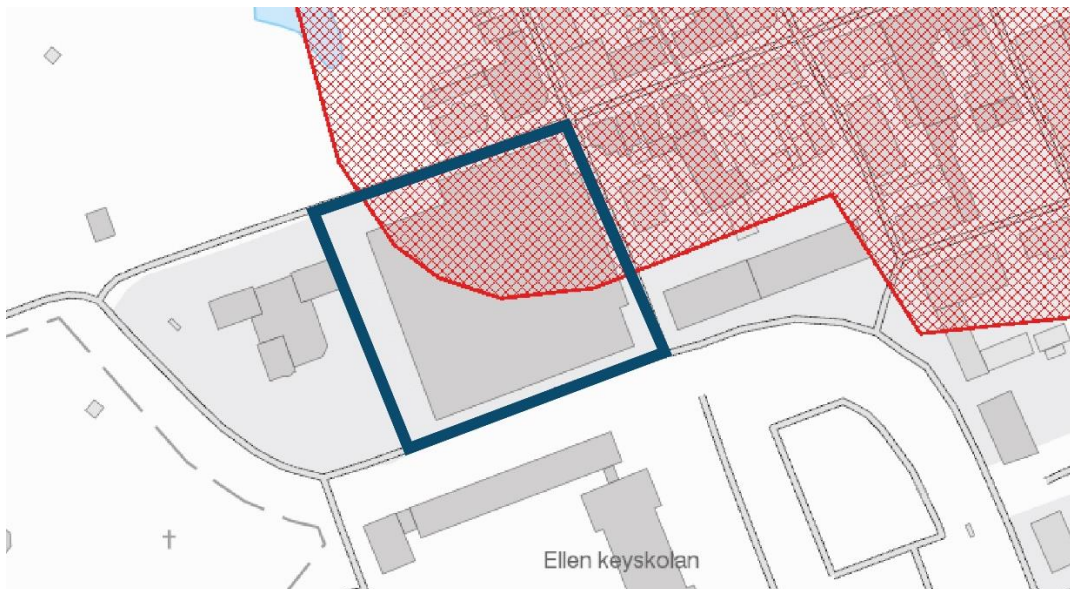
Utredningsområdet ligger i gränsen till riksintresse för kulturmiljövården H90, se bild nedan. De värden som riksintresset värnar om är följande; Trä- och småstad, visuell kontakt med vattnet och med Stegeholms slottsruin, småskalig trähusbebyggelse från 1700-talet till 1900-talet med hus som vanligtvis är 1½-2½ våningar höga, klädda medträpanel eller putsade och målade i ljusa oljefärger eller rödmålade. Stadsplan med rätvinkliga gatunätet från 1670-talet, den medeltida hamnen vid Fiskaretorget och den Yttre hamnen från 1600-talet samt inloppet till staden, S:ta Gertruds medeltida kyrka med kringliggande miljö, Båtsmansstugorna från mitten av 1700-talet i stadens sydöstra del och stadens kommersiella centrum kring Stora Torget med varuhus och bankpalats från början av 1900-talet, ofta 2- 4 våningar höga i sten och med putsade fasader.

Även att fastigheten ligger utanför ytan som är upptagen som riksintresse kan den ändå påverkas negativt. Detta ska tas i beaktande vid en eventuell detaljplaneändring, dock bedöms inte påverkan vara av sådan art att åtgärden med en detaljplaneändring inte ska prövas genom en detaljplaneprocess.



Utredningsområdet i förhållande till riksintresse för kulturmiljövård

Utredningsområdet ligger delvis i fornlämningskitet stadslager RAÅ Västervik 94:1. Område där kulturlager kan väntas påträffas från medeltid, 1500- och 1600-talet. Historiskt sett har det visat sig att det finns stor chans till att påträffa fynd i samband med schaktning. Med de åtgärder som föreslås bedöms ej föreligga någon konflikt mellan intresset och den föreslagna exploateringen.



Utredningsområdet i förhållande till fornlämningsområde

3. Exploatörens förslag

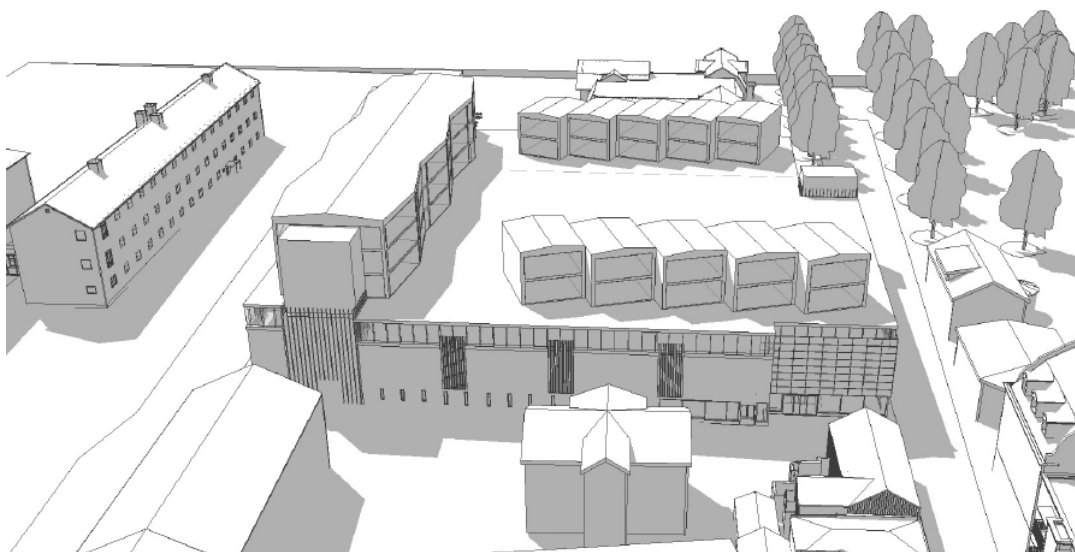
Förslaget visar en påbyggnad av den befintliga byggnaden Fogden 1. Idag utgörs byggnadens tak av ett parkeringsdäck. Detta däck byggs på med ett bjälklag som blir ny gårdsyta för de nya bostadsvolymerna. Bostadsvolymerna i förslaget visar ett flerbostadshus i tre våningar och 2 stycken radhuslängor med totalt 10 stycken bostäder i två plan. Flerbostadshuset består av 25-30 lägenheter.



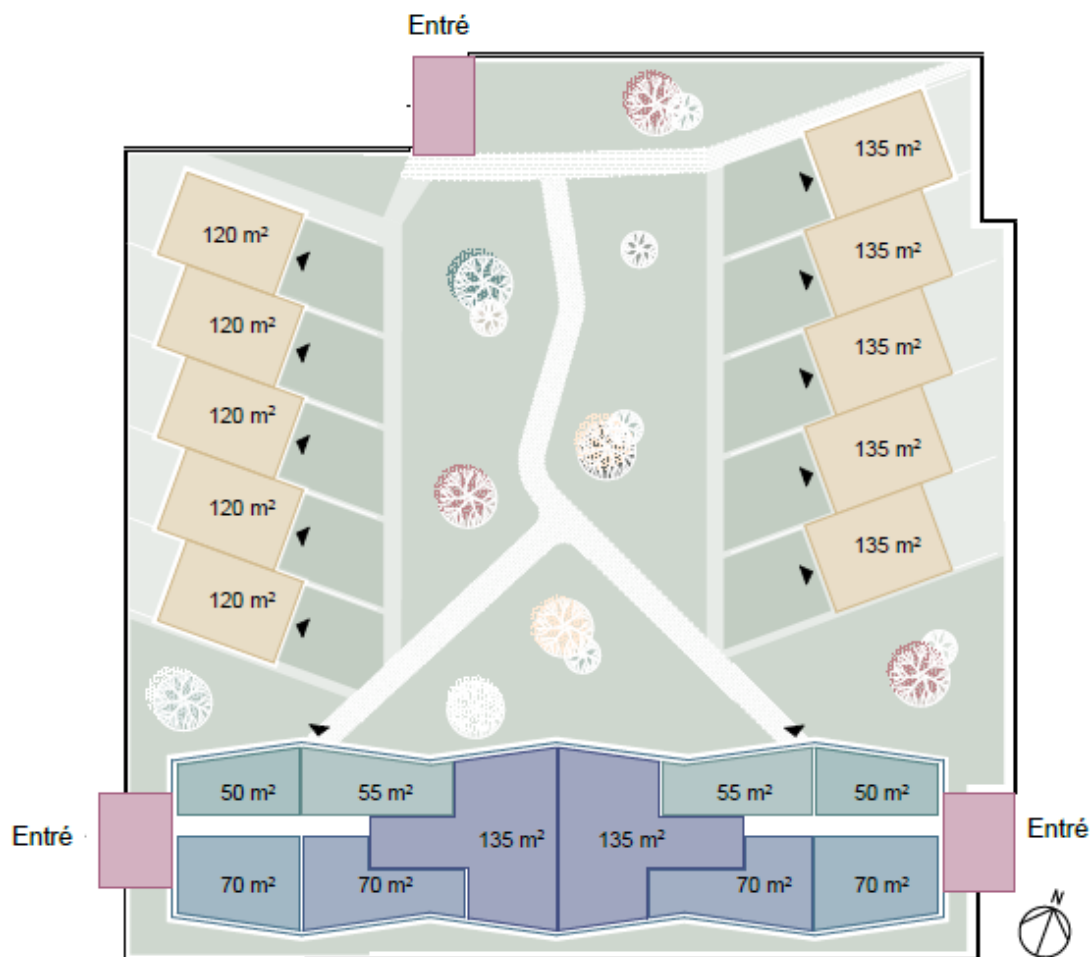
Placering av huskroppar och entré.

Flerbostadshuset som är placerat längs Kvarngatan knyter an till de högre volymerna som finns på Ellen Keyskolan och sjukhuset. Radhusen ligger längs Västra Kyrkogatan och Lastgatan. Byggnadsvolymerna är uppbrutna i vinklade fasader. Tre nya trapphus med hiss placeras utanpå befintlig huskropp.

Bostäderna får utblickar som gör att flertalet får havsutsikt. Radhusen har egna entréer och separata uteplatser. Bostäderna föreslås få gröna tak, även gårdsmiljön utformas med fokus på grönska. Bilparkering finns i befintlig byggnad och parkeringsplatser avsätts med mellan 25- 30 för de nya bostäderna.



Perspektivbild över förslaget mot väster



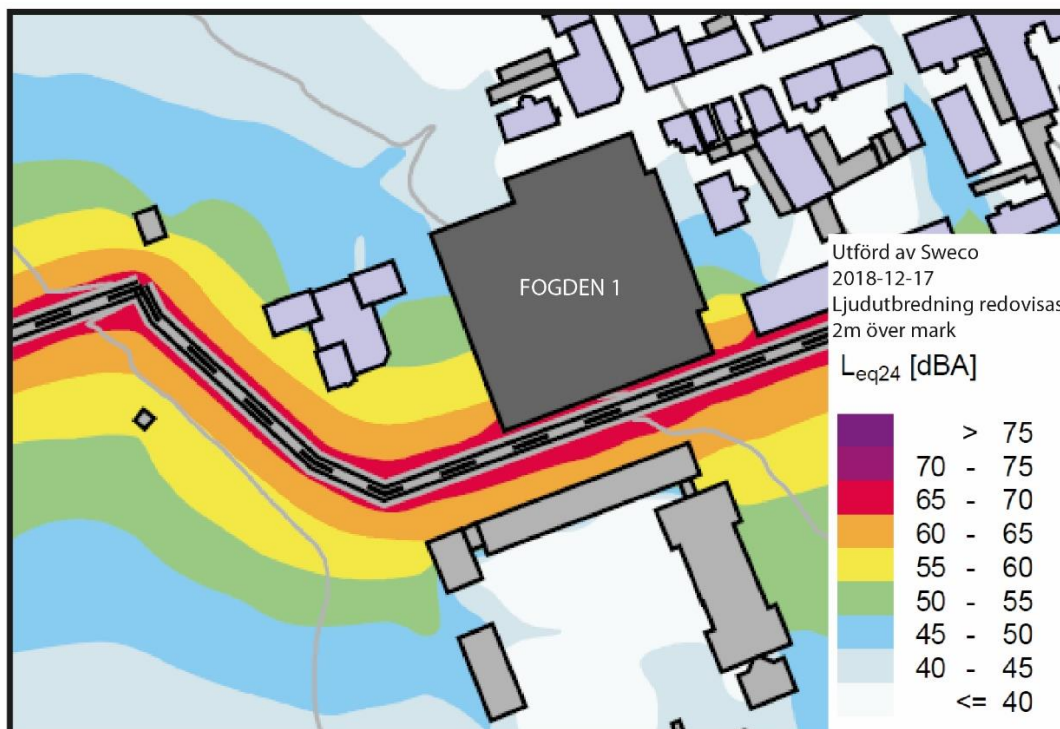
Plan skala 1:500 - areor redovisar total boarea för respektive bostad

Situationsplan och tänkt utformning av bostäder.

4. Utredningsbehov

Buller

Enligt gällande Förordning (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader får buller från järnväg och vägar ej överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden. En bullerkartläggning erfordras för att säkerställa att inte bullernivåer överskrids i samband med att nya bostäder tillskapas.



Bullerkartläggning visar ljudutbredning på 2 meter över mark.

Dagvatten

En dagvattenutredning erfordras i syfte för att utreda vilka konsekvenser föreslagen nybyggnation medför samt redovisa nödvändiga åtgärder som kan behövas utifrån utredningens resultat.

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

Fastigheten utgör idag ett dominerande inslag i stadsmiljö med sin stora volym. Dock smälter den in i sin omgivning som består av 3-5 våningar. Ellen Keyskolan utgör närområdets högsta byggnad och är synlig från flera platser i tätorten. En nybyggnation av bostäder utförd i totalt 6-7 våningar innebär en förändring av dels orienterbarheten i närområdet men även stadsbilden. Förslaget redovisar snedställda stadsradhus vilket kan göra staden svårläst och i förhållande till riksintresset om rutnätsstaden kan detta ha en negativ inverkan. Det är viktigt att tillskapa ett enhetligt formspråk för hela byggnaden. En vidare skuggstudie behövs för att utreda påverkan för närboende. Sammantaget görs därför bedömningen att vid en eventuell kommande detaljplaneprocess behöver volym- och gestaltungsfrågor utredas vidare med hänsyn till omgivande stadsmiljö och kulturmiljö.

Rättigheter

Fastigheten är upplåten med tomträtt i dagsläget och tomträttsavtalet behöver omförhandlas med anledning av utökad byggrätt. Idag finns även ett arrende för en nödutgång som ligger på kommunal mark. I samband med nytt tomträttsavtal justeras fastigheten så entréer och nödutgångar kommer inom fastighetsgränsen. I tomträttskontraktet från 1974-11-22 står följande; tomträtts innehavaren förbinder sig att upplåta och driva garageanläggningen i fastigheten som avgiftsbelagd allmän parkeringsplats. Eftersom det är en allmän parkeringsplats kan inte parkeringar tas för bostadsändamål. Denna fråga måste utredas närmare i en detaljplaneprocess.

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

- Fornlämning
- Volym- och gestaltungsfrågor



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

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

5. Slutsats och förslag till beslut

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av detaljplan för *Kv. Fogden 1, 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 och omvandling av fastigheten 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 ska tecknas med fastighetsägaren som står för plantkostnader och de eventuella utredningar som uppkommer under planarbetet.

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. Men på grund av rådande arbetsbelastning bedöms detaljplanen kunna påbörjas tidigast Q4 2020 med en målsättning om antagande Q1 2022, och laga kraft 3 veckor efter antagande, under förutsättning att den inte överklagas.

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 Kv. Fogden 1, Västerviks tätort, Västerviks kommun.**



Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef