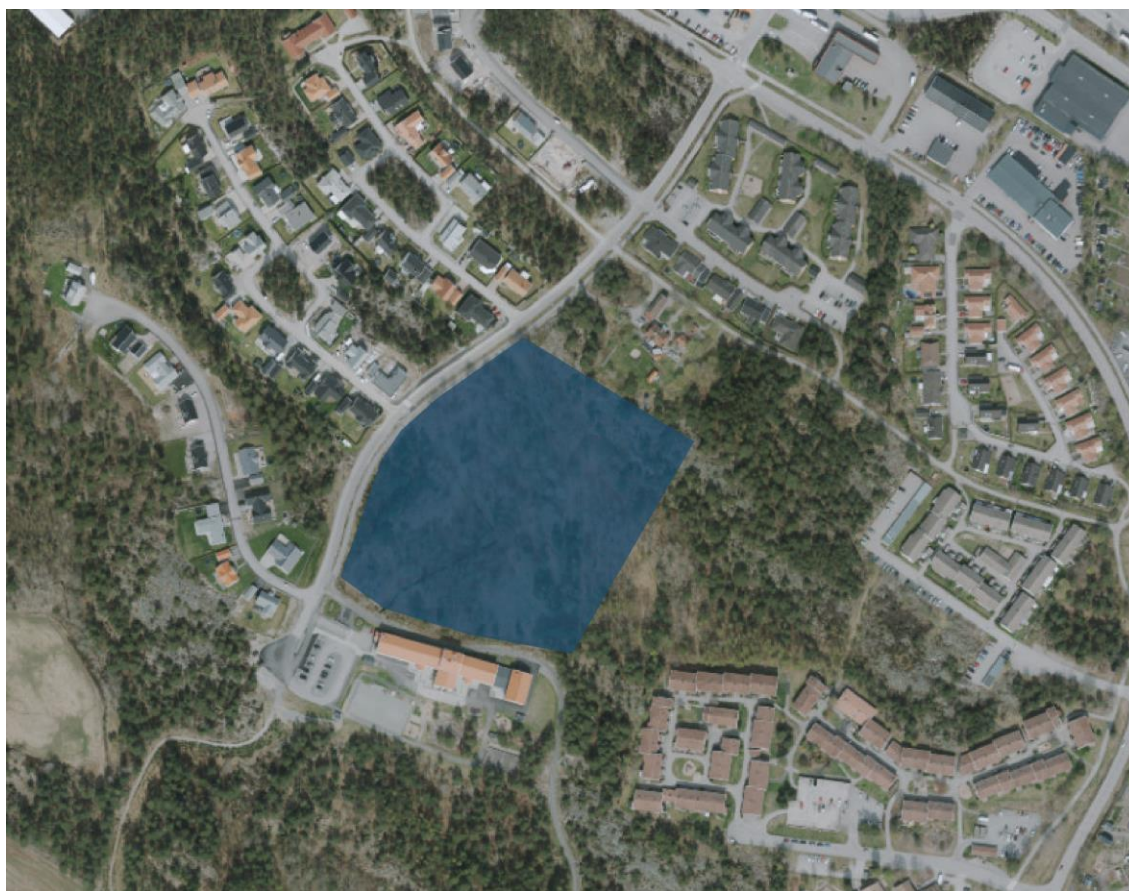




Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.berg@vastervik.se

Planbesked



Gåserum gård, Västervik 3:72

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 planlägningsarbete eller inte.

Ett positivt planbesked innebär således bara att planprocessen startar samt det är 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.

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett upprättande av detaljplan för *Gåserum gård, Västervik 3:72, Västervik kommun*.

Planen klassas om en Prio-2 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Med den arbetsbelastning och prioritering kan planen väntas påbörjas under 2021 med en målsättning om antagande Q1 2023. Exploatören har visat intresse att använda sig av extern konsult genom Krook och Tjäder, om en extern konsult används skulle det kunna påskynda ett antagande av detaljplanen. Den tidpunkt som angetts för ett beräknat antagande av detaljplanen är preliminär och kan komma påverkas av förutsättningar som nu inte kan förutses.

Området bedöms intressant ur ett förtättningsperspektiv, området ligger naturskönt med befintliga infrastrukturer framdragna.

I anslutning till området finns befintliga gång- och cykelvägar, närhet till kollektivtrafik, skola och handel. En ny detaljplan behöver tas fram och särskilt utreda frågor kring naturvärden, dagvattenhantering.

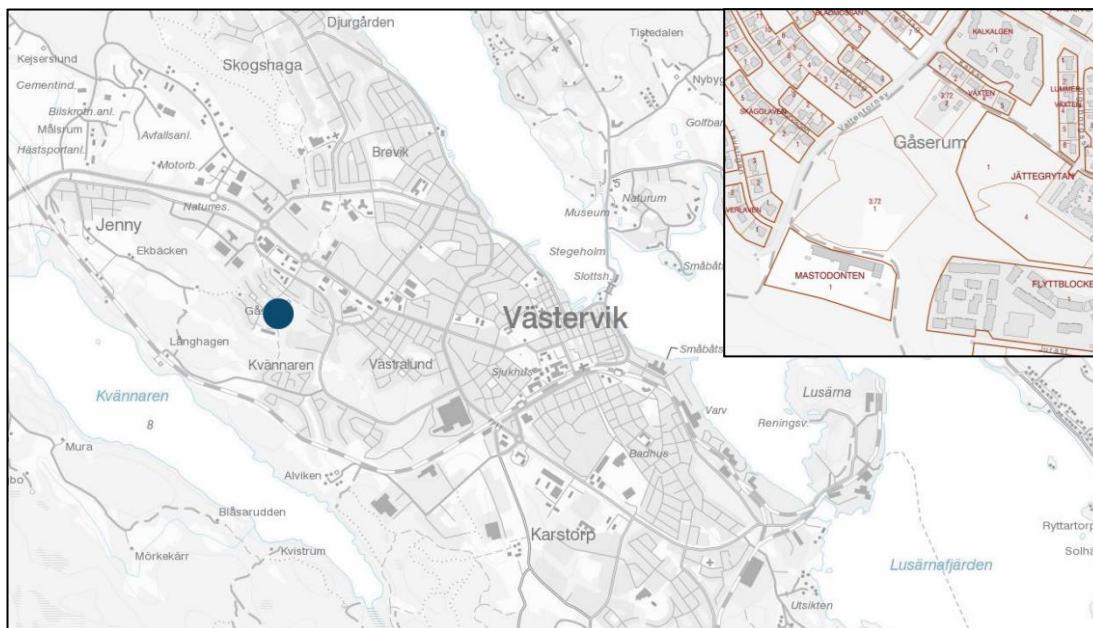
Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa inte vara grund för ett negativt planbesked. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt på en planändring ur ett resurshållningsperspektiv där en förtätning innebär att befintliga strukturer (teknisk infrastruktur, vägar 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 plankostnader och de eventuella utredningar som uppkommer under planarbetet.

Ärendebeskrivning

Exploatören önskar uppföra 12 nya ägandelägenheter i form av 12 friliggande villor i ett våningsplan utan tillhörande tomt. Området omfattar den södra delen av fastigheten Västervik 3:72.



Översiktskarta med utpekat område.

Ambitionen med område är att skapa en kompletterande bebyggelse med höga ambitioner gällande hållbart byggande. Förslaget omfattar 12 friliggande villor i storlekt från ca 100 m² till 150 m². Villorna föreslås få en vinklad form med en terrass. Utöver byggnader, dess terrasser samt parkeringsplats kommer ingen tomtmark att anläggas. Villorna ska passas in i skogsområdet med målet att spara så många befintliga träd, stenmurar och landskapsformationer som möjligt. Husen byggs på plintar vilket gör ingreppen i marken blir minimala, även under byggnationen, samt att husen får en känsla av att sväva ovanför marken.

Syfte

Syftet med en ny detaljplan blir att möjliggöra för bostäder inom fastigheten Gåserum gård, Västervik 3:72.

Syftet bör utvecklas i framtagandet av detaljplanen för att beskriva de ambitioner som exploatören har gällande hållbart byggande.

Exploatörens förslag

Husen är tänkta att byggas av förnybara material i så stor utsträckning som möjligt, med stommar av trä, för att främja ett hållbart byggande. Fasaderna ska vara dämpade och

anpassade till den omgivande naturen för att smälta in och göra ett så litet visuellt avtryck som möjligt. Husen ska få "gröna"- tak, för att minska påverkan på dagvattenflöden samt ge ett anpassat intryck till omgivande natur. Den väg som byggs för att ansluta till den nya bebyggelsen ska vara av genomsläppligt material, känsla ska härledas till en skogsväg. Varje hus ska ha en parkeringsplats som också den utformas med genomsläppligt material, och liksom bebyggelsen ska placeras med hänsyn till befintlig vegetation och landskapsformationer.



Tydlig gräns mellan privat och allmän plats



Hus byggda på piltar ger ett svävande intryck

Referensbilder från exploatör Källa: Krook & tjäder

Ambitionen med området är att skapa en kompletterande bebyggelse med höga ambitioner gällande hållbart byggande. Med en liten och tydlig avgränsad privatzon samt frånvaro av tomtmark runt husen skapas en känsla av ett bostadsområde som är integrerat i naturen, byggt efter naturens förutsättningar, ett naturområde med inslag av bebyggelse.



Gatan upplevs som en skogsstig...



Huskropparna placeras utifrån naturens förutsättningar

Situationsplan och referensbilder. Källa: Krook & tjäder

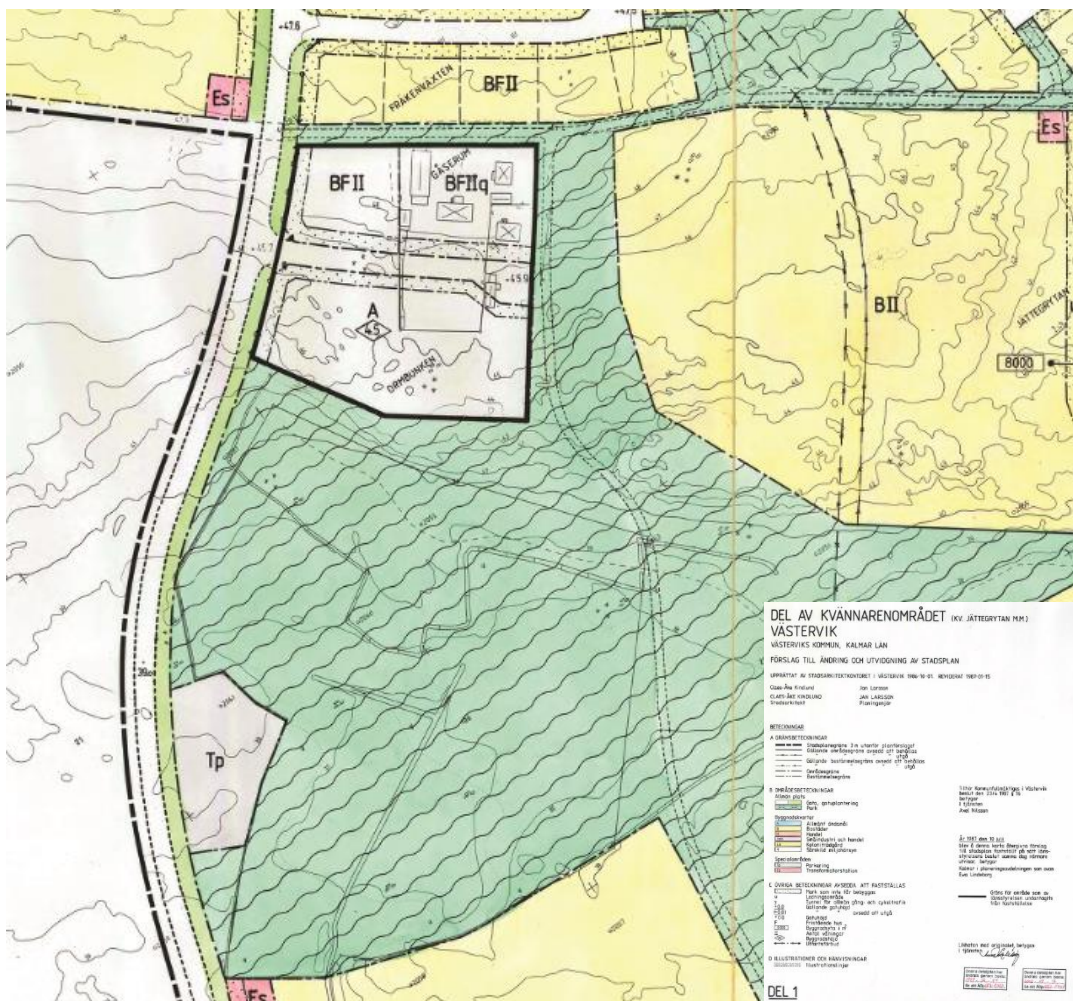
Förutsättningar

Området består av gammal betesmark och äng som tillhört Gåserum gård och som under en tid stått outnyttjad och där betesmarken förvandlats till slyskog. Planområdet ligger söder om Gåserum gård och norr om Ljungbergaskolan. Skogsområdet är idag ett stråk för



rekreation och fungerar som en länk mellan Jurastigen, Ljungbergaskolan och Didrikslundsområdet. Inom planområdet finns idag flera stenmurar som är biotopskyddade.

Översiktsplanen ger inga särskilda anvisningar för området och inte heller den fördjupade tätortsstudien för Västervik ger några särskilda rekommendationer. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden. En omvandling av fastigheten till bostäder får anses ligga i linje med översiktsplanens intentioner.



Gällande detaljplan från 1986, senast reviderad 2002, inzoomad.

Gällande detaljplan är antagen 1986-10-01 och är ett förslag till ändring och utvidgning av stadsplan. Inom området som en ändring av markanvändning vill ske är det idag planlagt för Park. Området söder om var i planen avsedd för bostäder men är idag en skola, Ljungbergaskolan. Även området väster om är idag ett bebyggt villaområde. Idag ägs fastigheten Västervik 3:72 av fastighetsägaren. Inom föreslaget område ligger även en liten remsa som är planlagd för parkering (Tp) med kommunen som ägare, denna markbit kan överföras till fastigheten Västervik 3:72, se bild nedan.



Fastighetskarta med skrafferad yta som möjlig yta att lägga till fastigheten Västervik 3:72.



Situationsplan från exploatör, Källa: Krook & tjäder.

I planområdet sydöstra del ligger en fornlämning i form av en boplats utan synlig anläggning. På fornsök går det att läsa att läget inte är något typiskt boplatsläge, men



fynden talar dock för det varit en bosättning på platsen, fynden är daterade till stenålder, bronsålder, järnålder. RAÄ nummer är Västervik 102:1



Markerad yta för fornlämning RAÄ Västervik 102:1.

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. Flera potentiella problem har identifierats men dessa kan genom åtgärder förhindra eller mildra negativa konsekvenser.

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.

Upplysningar

Nedanstående punkter måste beaktas vid en kommande planprocess

- Fornlämning

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

- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering



Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- att meddela ett positivt planbesked
- att uppdra år enheten för Samhällsbyggnad upprätta förslag till detaljplan för Gåserum gård, Västervik 3:72

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef

Bilaga:

Bilaga 1- Undersökning av miljöpåverkan

Bilaga 2- Planansökan från exploatör