



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

## Planbesked



**Del av Helgsjö 3:52**  
**Lofta, 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.

Utifrån nu kända förutsättningar och handläggning enligt Plan- och bygglagens regler för begränsat förfarande skulle planen kunna börjas om senast 2 ½ år med ett beslut om antagande av planen preliminärt kunna fattas under Q4 2022. Den tidpunkt som angetts för ett beräknat antagande av detaljplanen är preliminär och kan komma påverkas av förutsättningar som nu inte kan förutses. Utifrån de riktlinjer som finns bedöms planen som en prio 3. En prio 3 innebär att planläggning ska påbörjas inom 2 ½ år. En prio-3 plan är en mindre detaljplan med ett litet allmänt intresse. I detta fallet då en konsult förväntas göra planen skulle en eventuell handläggning kunna påbörjas tidigare beroende på plangruppens arbetsbelastning.

## Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked lämnas samt att uppdra åt enheten för samhällsbyggnad att påbörja detaljplan.

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 utökad byggrätt innebär att befintliga strukturer (teknisk infrastruktur, vägar etc.) kan utnyttjas.

Kostnader för ny detaljplan tas ut genom ett plankostandsavtal med exploatören. Om ett område i huvudsak ägs av en part, till exempel en exploatör eller markägare, kan ett plankostandsavtal tecknas, där exploatören tar hela kostanden för planarbetet. När ett plankostandsavtal upprättas innebär det att inga planavgifter tas ut vid bygglov. I plankostandsavtalaet regleras de verkliga kostnader som kommunstyrelsen förvaltning har för att föra planförslaget till antagande. I plankostandsavtalet regleras även vilka olika delar som ska göras av kommunen och av exploatören.



## Ärendebeskrivning

Kontakt mellan kommunen och exploatören togs första gången under 2014. Begäran om planbesked för del av fastigheten Helgsjö 3:52 inkom 2018-11-20 till Västerviks kommun. Begäran gäller en ny detaljplan inom fastigheten Helgsjö 3:52 med ändamålet bostäder. Genom en ny detaljplan vill exploatören skapa förutsättningar för 6 nya fastigheter, fördelade på 2+ 4 tomter. Samtliga fastigheter ligger utanför strandskyddsgränsen om 100 meter. Exploatören har för avsikt att anlita konsult för framtagande av planhandlingar och i ett senare skede anlita enheten för samhällsbyggnad för framtagande av plankarta.



Översiktsskarta med planområdet markerat med blåcirkel.

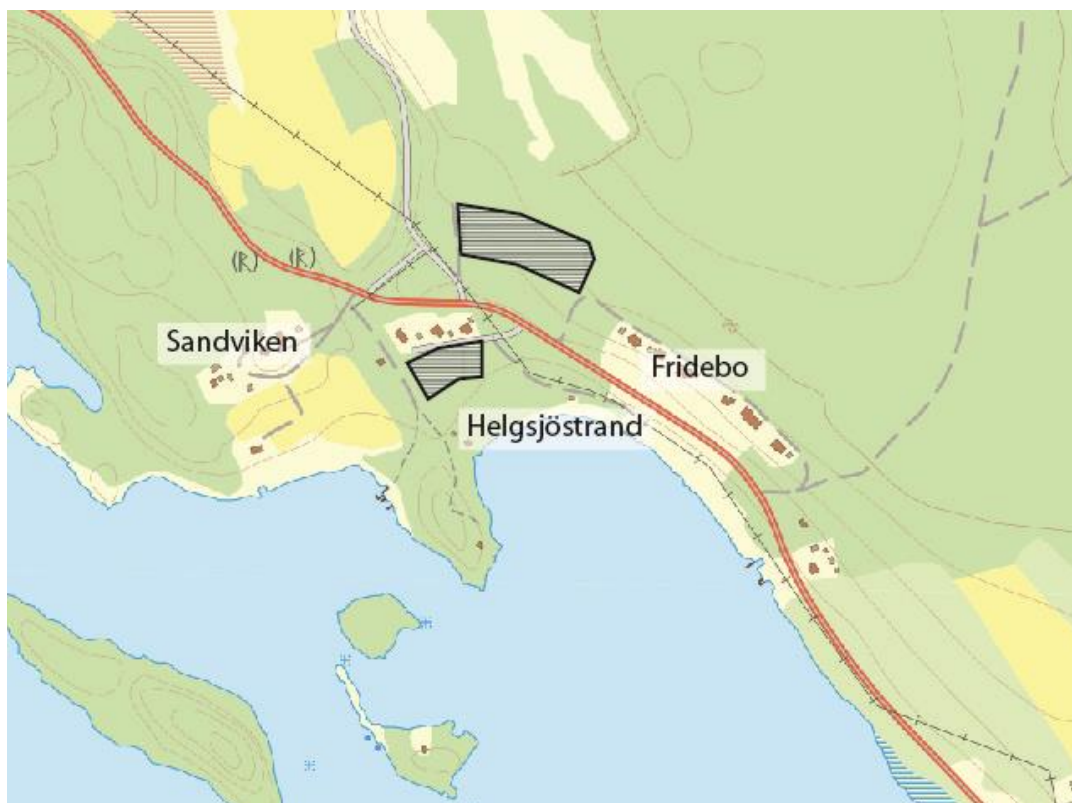
## Syfte

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för markanvändningen bostadsändamål. Planområdet ligger naturskönt i ett attraktivt läge mellan två kluster av bebyggelse och genom en ny detaljplan kommer området att byggas ihop mer och kan då upplevas som en samlad bebyggelse.

## Förutsättningar

Planområdet är beläget på Norrlandet mellan Västervik och Gamleby, markerad blå cirkel ovan i bild. Området ligger på varsin sida av Norrlandsvägen vid infarten till Helgsjö gård, cirka 9 kilometer norr om Västervik. Förslaget innebär att binda ihop de två befintliga bostadsområden Fridebo och Sandviken- Helgsjöstrand och få en mer sammanhållen bebyggelse.

Befintliga byggnader är i varierad storlek och har uppkommit under olika tidsperioder och uppfört över en tid. Naturen omgärdar platsen och marken består idag av skog, till stora delar småskog med inslag av sly. Det finns lågintensiv kollektivtrafik till Västervik tätort.



Karta med förslag till planområde

Området omfattas av riksintresse för naturvård, kust- turism och friluftsliv samt obruten kust. Strandskydd gäller med 100 meter och samtliga tomter måste placeras utanför strandskyddet. Skogsstyrelsen har pekat ut naturvärden och nyckelbiotoper i angränsning till planområdet. Planområdet är klassat som klass 1 (den högsta klassificeringen) i kommunens naturvårdsprogram. Inom planområdet finns objektet "Västerviksåsen" med en klassart; "klass 2- mycket skyddsvärd geologisk formation". Det finns flera hotade arter rapporterade från närområdet, bland annat hasselsnok. Förekomst inom planområdet måste utredas innan påverkan kan bedömas. Det finns observationer av Ryl i närområdet. Eventuell förekomst inom planområdet måste utredas för att påverkan ska kunna bedömas. Slutsats blir att en naturvärdesinventering behövs för att kartlägga utbredningen och få en djupare kunskap om platsens förutsättningar. I omgivningen finns flera fornlämningar som visar att landskapet tidigare varit boplats.

Sydost om planområdet i Fridebo gjordes en detaljplan 2002, del av Helgsjö 3:7, med ändring från 2004 (0883-P473 och 0883-P537). Planen medger bostäder i två våningar med en största byggnadsarea om 250 kvadrat meter i byggnadsarea, till planen finns även flera egenskapsbestämmelser om placering, utseende och utformning.

Exploatören vill uppföra den nya bebyggelsen med enplans hus i trä med flackt tegeltak, och med önskemål om färgsättning. När enheten för samhällsbyggnad upprättar nya detaljplaner i ett område med få motstående intressen och när det inte föreligger behov av att sätta restriktioner i plankarta bör detta undvikas, för att i framtiden behöva göra en ändring av detaljplan. Förslaget bör då vara en flexibel detaljplan som möjliggör



bostadsbyggnation och som bör möta de omkringliggande bestämmelserna som finns i detaljplan för Hälgsjö 3:7 (Fridebo).

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för Va och en VA- anläggning måste utredas vidare.

Markförhållanden är inte kända inom området och för att klara en ny byggnation krävs en markgeoteknisk undersökning som visar på markens lämplighet för husbyggnation.

## Undersökning av 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. Den sammanvägda bedömningen blir att det inte föreligger några skäl att säga nej till planbesked utifrån de förutsättningar som identifierats på ett tidigt stadiet. I samband med en eventuell detaljplan har flera aspekter identifierats som behöver utredas vidare för att tillföra ny kunskap kring frågor avseende naturvärde, fornlämningar, växt- och djurliv och VA- lösning.

## Upplysning

Nedanstående punkter måste beaktas och belysas vid en kommande planprocess

- Fornlämningar
- Naturvärden
- VA- anläggning

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

- Markgeoteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett positivt planbesked**
- **att uppdra år enheten för Samhällsbyggnad upprätta förslag till ändring av detaljplan för del av Hälgsjö 3:52 enligt ovan förslag.**

I tjänsten

Marcus Åberg  
Planarkitekt



## **Kommunstyrelsens förvaltning**

Marcus Åberg  
Planarkitekt

Daniel Niklasson  
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin  
Förvaltningschef

Bilaga:  
Bilaga 1- Undersökning av betydande miljöpåverkan