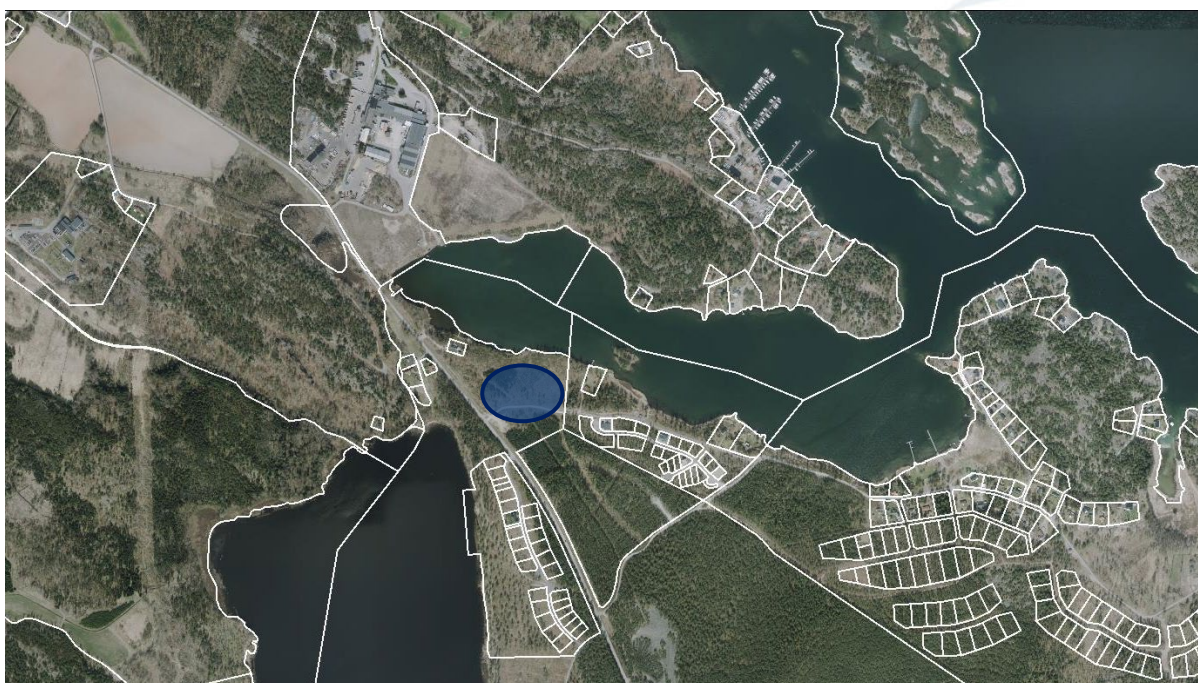




Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.aberg@vastervik.se



PLANBESKED FÖR
HORN, Horn 1:335
Västrum, 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 inte kan överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, 13 kap. 2§).

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.

Om kommunen lämnar ett negativt planbesked innebär det att kommunen inte anser att det är möjligt eller lämpligt att inleda ett planarbete för det som ansökan innefattar. Ett negativt planbesked redovisar skälen för varför ansökan har avslagits. Ett planbesked kan inte överklagas.

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 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
Horn 1:335

Fastighetsägare
Västervik Mark & Bostadsexploatering AB

Sökande

Företag
Västervik Mark & Bostadsexploatering AB, 556935-3203

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Ansökan avser en ändring av detaljplanen för Horn Dp1B, del av Horn 1:6 samt Horn 1:619 och 1:89 (0883-P680). Önskemålet om ändring berör fastigheten Horn 1:335 och innebär att mark som i gällande detaljplan har användningen *allmän platsmark, natur* önskas övergå till *kvartersmark för bostäder* för att möjliggöra en exploatering för ytterligare bostadstomter i området.

Beskrivning

I nuvarande plan är området planlagt för natur. Exploatören vill genom ändringen möjliggöra att delar av naturområdet planläggs för bostäder med samma byggrätt som för övriga bostäder i området i gällande detaljplan. Området ligger i anslutning till befintlig cykelväg och i direkt närhet till kommunalt verksamhetsområde för VA samt ledningsområden med starkström och fiber.

Ändringen av detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa möjlighet för exploatering av ytterligare bostadstomter inom fastigheten Horn 1:335, med motsvarande bestämmelser som för övriga bostäder i gällande detaljplan.

Bilagor

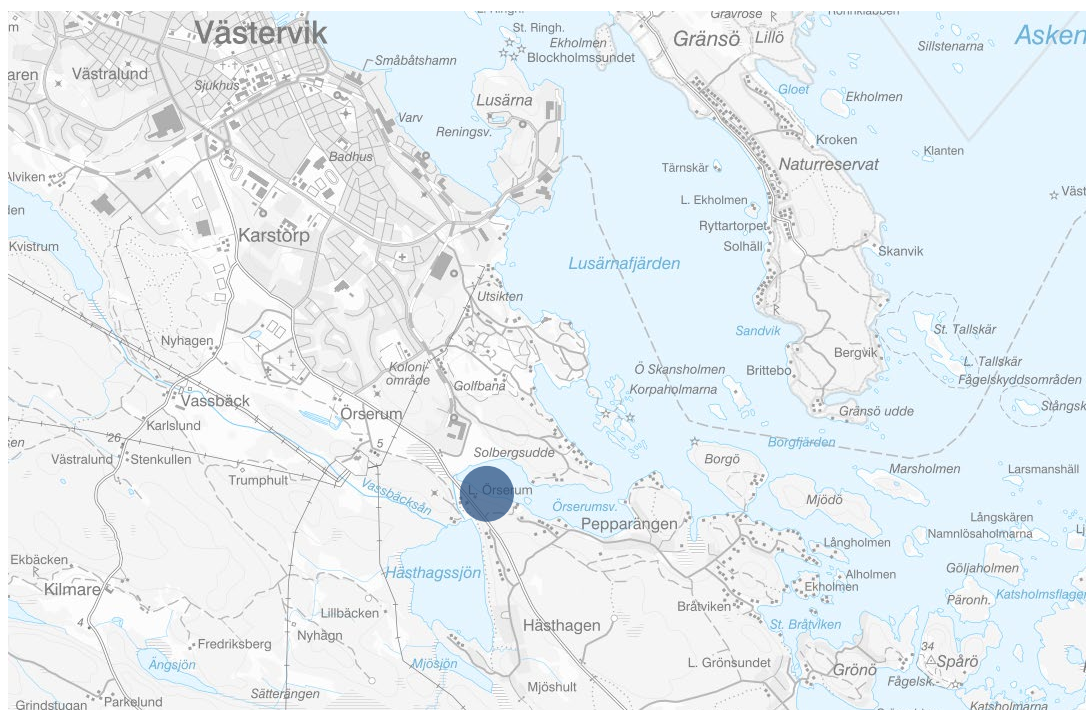
Ansökan om Planbesked
Undersökning av betydande miljöpåverkan



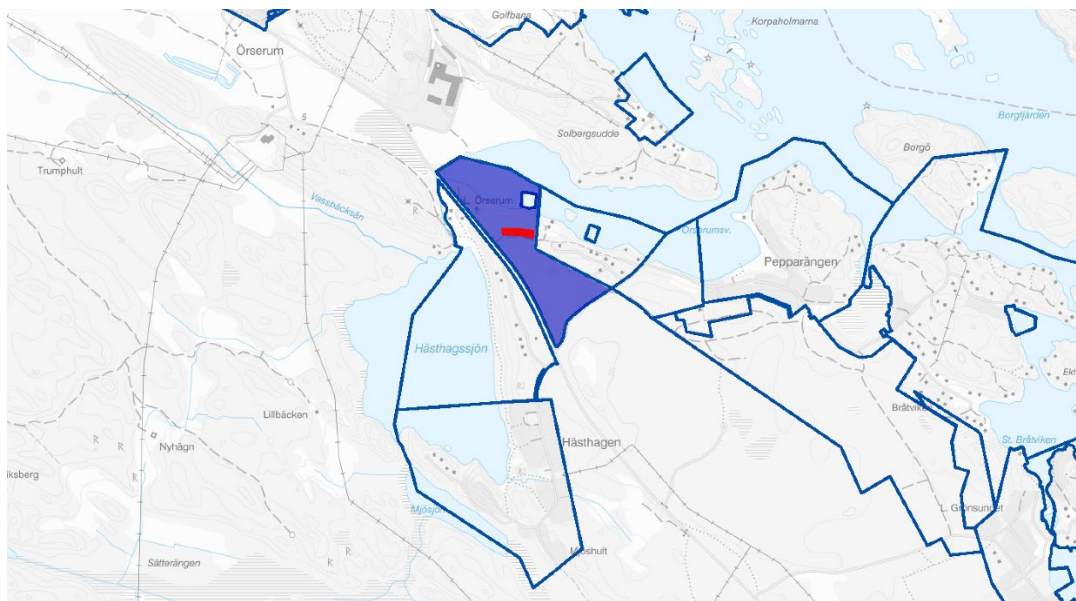
2. Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Planområdet är beläget på Hornslandet, ca 4 kilometer söder om Västerviks centrum. Planområdet ligger inom ett skogsområde invid Öresrumsviken, öster om Hornsvägen invid befintlig gång- och cykelväg. Planområdet utgörs idag av naturmark i form av gles tallskog.



Översiktskarta: blå cirkel anger utbredningsområde i Västervik tätort.

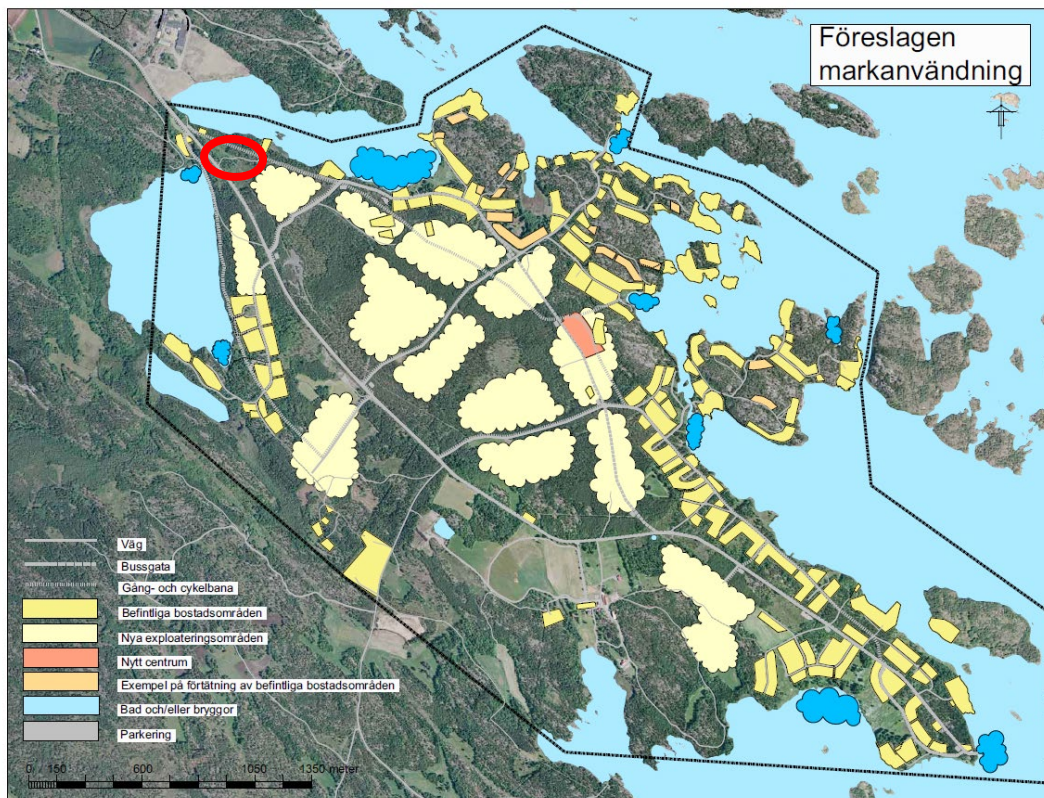


Gällande detaljplan är ifylld yta i blått. Aktuellt område för ändringen är markerat med rött. Angränsande gällande detaljplaner markerade med blå ram.

Översiktsplan

Nuvarande gällande Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28. En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Hornslandet antogs av kommunfullmäktige 2009-01-29.

FÖP:en för Hornslandet pekar ut lämpliga områden för exploatering (se kartan nedan). Området som ansökan om ändringen avser är inte utpekade som nytt exploateringsområde, utan har undantagits och planeras fortsatt vara naturmark.

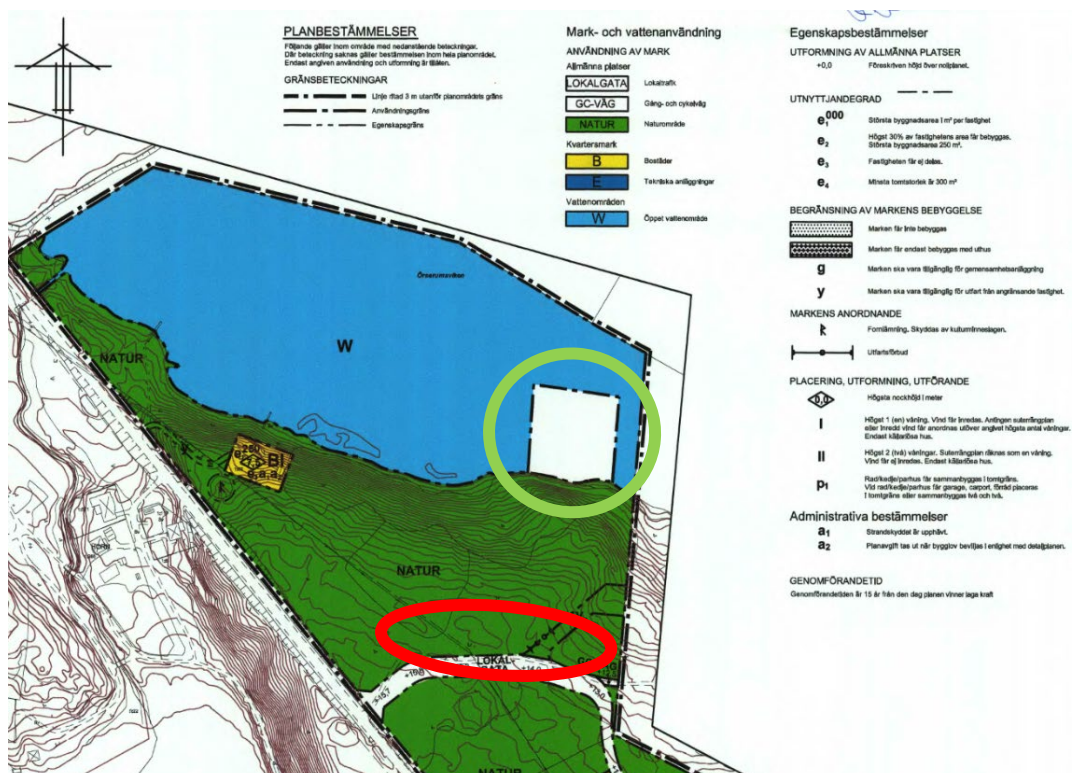


Utdrag ur FÖP:en för Hornslandet, föreslagen markanvändning. Aktuellt område markerat med rött.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (Horn Dp1B) vann laga kraft 2011-01-20 med en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden har således inte gått ut. En ny detaljplan där genomförandetiden inte gått ut kan innebära ersättningskostnader. Aktuellt område för ändringen är i gällande detaljplan planlagd som naturmark.

Syftet med Dp1B var att skapa ett nytt bostadsområde bestående av friliggande villor med möjlighet till båtplats i gemensam brygganläggning. Även rad-, par- och kedjehus tillåts. Den gång- och cykelväg som löper genom delplan 1A (öster om Dp1B) avses att förbindas med Hornsvägen. Inom planområdet finns även en befintlig bostadstomt. Området för brygganläggning undantogs vid fastställandet av planen (se grön markering i kartan nedan).



Utsnitt från gällande detaljplan. Aktuellt område för ändringen är markerat med rött. Område för brygganläggning som undantogs från detaljplanen markerat med grönt.

Natur och rekreation

Avseende naturområdena som pekats ut i detaljplanen anges att det är viktigt att de delar som ligger inom allmän platsmark (Natur) hålls tillgängliga och inte privatiseras. Den planlagda gång- och cykelvägen som börjar i Dp1A och går genom Dp1B (GC-VÄG samt LOKALGATA) avses tydligt avgränsa var tomtplatserna slutar och var allmänheten har tillträde (naturen ned mot vattnet). I beskrivningen av områdets planerade karaktär anges att bostadskvarteren ska omgärdas av stora grönområden med ytor för lek och rekreation. Naturmarken bildar ett nätverk mellan tomterna som fortsätter i Dp1A. Det finns gott om ytor för lek och rekreation eftersom planen innefattar stora ytor med naturmark samt strand- och vattenområden till vilka allmänheten har tillgång.

I behovsbedömningen för gällande detaljplan (2010-02-15) anges att skogliga naturvärden som även innefattar djurliv finns i norra delen av planområdet. Naturvärdena bevaras genom att marken är planlades som naturmark.

Strandskydd

Örserumsviken omfattas av 100 meters strandskydd. Aktuellt område för ändringen kan med viss anpassning rymmas mellan planerad lokalgata och gränsen för strandskyddet.



Riksintressen

Föreslaget område för ändringen ligger inom riksintresse för kustturism och friluftsliv (MB 4:2) samt obruten kust (MB 4:3).

Örserumsviken som ligger inom planområdet omfattas av riksintresse för yrkesfiske. Örserumsviken pekas ut som ett vattenområde med god potential för att vara lek- och uppväxtlokal för gädda och abborre samt ett rikt fågelliv. Ändringen omfattar dock inte riksintresseområdet, men kan påverka det om en exploatering skulle bli aktuell.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området som omfattas av ändringen. Inom planområdet, nordväst om ändringområdet, finns en konstaterad fornlämning i form av ett röse (RAÄ Västrum 149:1).

Förorenad mark

Inga kända markföreningar finns i området.

Geoteknik

Enligt SGU:s kartmaterial består planområdets mark av berg med tunt jordtäckte (0-2 meter mäktigt).

Infrastruktur

Teknisk infrastruktur finns utbyggd i anslutning till ändringsområdet. I dagsläget finns en gång- och cykelväg där det planlagts för lokalgata i gällande detaljplan. Strax öster om ändringsområdet finns befintlig gatustruktur, kommunalt vatten och avlopp samt framdragen el och fiber.

Dagvattenhantering

Enligt gällande detaljplan ska regn- och smältvatten från området omhändertas lokalt:

- Dagvatten från gatorna omhändertas lokalt med "dagvattendiken" längs med gatorna
- Asfaltsytor utföres med ensidigt fall
- Dagvattnet som uppkommer inom fastigheterna (hustak, hårdgjorda ytor) omhändertas inom fastigheten genom infiltration, ytledes eller med stenkistor
- Husens dräneringsledningar ansluts till stenkistor alternativt till en gemensam ledning i "dagvattendiket".

Barnperspektivet, Jämställdhet, Tillgänglighet

Föreslagen ändring kan påverka människors tillgänglighet till strandområdet som med gällande detaljplan är tillgängligt. Andelen yta för lek och rekreation minskar.

3. Exploatörens förslag

Exploatören önskar en ändring av gällande detaljplan (Horn Dp1B) med syfte att ändra användningen natur inom ett begränsat område till bostäder för att möjliggöra en exploatering för ytterligare bostadstomter i området (se röd markering i bilden nedan).



Utsnitt från exploatörens förslagsskiss med två nya områden för bostäder (gula områden inom röd cirkel). Förslaget WB-område som undantogs från gällande plan är markerat med grön cirkel.

Exploatören motsätter sig inte att ett område för tekniska anläggningar läggs till förslaget om planändring. Om förslaget om ändring beaktas motsätter sig exploatören heller inte att det område som i första planförslaget skulle utgöra WB-område, i denna planändring, läggs ut som W (se grön markering i bilden nedan).



4. Undersökning av betydande miljöpåverkan

För gällande detaljplan Horn Dp1B finns en framtagen behovsbedömning (2010-02-15). Ingen ny behovsbedömning bedöms behöva göras för att kunna lämna planbesked.

I behovsbedömningen motiveras användningen natur utifrån följande:

- Skogliga naturvärden som även innefattar djurliv finns i norra delen av planområdet. Naturvärdena bevaras genom att området planläggs som naturmark.
- Allmänhetens tillgänglighet till naturområden för rekreation och friluftsliv säkerställs genom planläggning av naturmark.
- För att upphäva strandskyddet i andra delar av planområdet sparas naturmarken inom utvalda områden för att säkerställa växt- och djurlivets livsmiljöer och allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

5. Slutsats och förslag till beslut

Bedömning av ansökan om planbesked

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att en planändring inte är lämplig med hänsyn till nedan angivna skäl.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28. En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Hornslandet antogs av kommunfullmäktige 2009-01-29.

Området som ansökan om ändringen avser är inte utpekad som nytt exploateringsområde, utan har undantagits för naturmark. Förtätningen som föreslås i ansökan bedöms inte vara förenlig med översiktsplanens intentioner för området. Enheten för samhällsbyggnad förordar att ställningstagande om naturmark ska kvarstå.

Planens aktualitet

Ansökan om att ändra markanvändningen för del av planområdet i Horn Dp1B från natur till bostäder bedöms inte som lämpligt med hänvisning till de förutsättningar som redogörs för i gällande detaljplan. Gällande detaljplan (Horn Dp1B) vann laga kraft 2011-01-20 med en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden har således inte gått ut. En ny detaljplan där genomförandetiden inte gått ut kan innebära ersättningskostnader.

Behovsbedömning

Sammantaget visar behovsbedömningen att naturmarken avsatts utifrån en väl underbyggd motivering som bygger på att bibehålla och utveckla förutsättningarna för växt- och djurliv, friluftsliv och rekreation i området. Att naturmarken sparas bedöms också ha varit en förutsättning för att kunna exploatera i de områden som redan planlagts



för bostäder. Avvägningar mellan intressena är således gjorda och befintlig detaljplan är utformad med utgångspunkt i dem.

Enheten för samhällsbyggnad ser inte någon anledning att ompröva de bedömningar, avvägningar och ställningstaganden som gjorts i gällande detaljplan då förutsättningarna inom planområdet inte bedöms ha förändrats sedan detaljplanen togs fram.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att exploatering av föreslaget område kan innebära en påverkan på miljön. Eftersom stora delar av kringområdet redan planlagts för bostäder, byggrätter som ännu inte nyttjats, bedöms inte behovet av bostäder motivera den miljöpåverkan som ännu en exploatering potentiellt skulle innebära.

Slutsats

När det gäller detaljplaner är det generellt att föredra ett samlat grepp kring utvecklingen av ett område, och med andra ord undvika att enbart planlägga ett fåtal fastigheter. Genom en detaljplanläggning skapas ett helhetsperspektiv och olika frågor och konsekvenser kan hanteras i ett större perspektiv. Det är även att föredra ur ett rättviseperspektiv samt innebär ett mer effektivt användande av kommunala resurser. En prövning av lämplig markanvändning och avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts i tidigare planarbete. Enheten för samhällsbyggnad ser inte någon anledning att ompröva de bedömningar, avvägningar och ställningstaganden som gjorts i gällande detaljplan då förutsättningarna inom planområdet inte bedöms ha förändrats sedan detaljplanen togs fram.

Genom en detaljplan (2011-01-20) samt FÖP (2009-01-29) anser enheten för samhällsbyggnad att ställningstagande för markanvändning för området är utredda och fastlagda. Därigenom har frågor om hur området ska disponeras redan utretts och det framgår tydligt att den allmänna delen av området ska vara mellan Gata/ gång- och cykelväg och strandlinje. Det är en slutsats som enheten för samhällsbyggnad bedömer ska gälla även i fortsättningen.

Negativt planbesked föreslås lämnas. Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap., bedöms ovanstående förutsättningar vara grund för ett negativt planbesked. Enheten för samhällsbyggnad anser att det inte föreligger tillräckligt starka allmänna skäl för att ta fram en ny detaljplan för enskilda fastigheter. Enligt PBL är det kommunen som beslutar om en detaljplan ska upprättas eller ändras. Kommunens beslut om **planbesked** kan ej överklagas.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett negativt planbesked och att inte inleda ett planarbete för aktuellt område.**

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningsledare