



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



PLANBESKED FÖR
HORN, Horn 1:478-482 m.fl.
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 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

Horn 1:478-482 samt 1:485-491

Fastighetsägare

Horns Strand fastigheter AB

Sökande

Företag

Horns Strand fastigheter AB, 556434-0171

Box 1343

181 25 Lidingö

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Exploatören har ansökt om att ändra gällande detaljplan inom området så att byggrätterna blir de samma som näraliggande nyligen antagna detaljplaner på Hornslandet.

Nuvarande största tillåtna byggnadsarea är 140 kvm. I angränsande planer är största tillåtna byggnadsarea 250 kvm som får fördelas fritt mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader. En ändring som föreslås är att ansökan ska överstämman med omkringliggande detaljplaner.

Beskrivning

Den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet anger att området ska utvecklas för bostadsbebyggelse. Utbyggnad av VA samt att fastigheternas anslutning till övrigt vägnät genom en samfällid väg gör att tomterna är lämpliga att exploatera.

Ändringen av detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att ge samtliga fastighetsägare på Hornslandet samma bestämmelser vad gäller byggrätt samt att nyttja gjorda investeringar i en äldre detaljplan på bästa sätt.

Bilagor

Ansökan om Planbesked

Undersökning av betydande miljöpåverkan

2. Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Planområdet är beläget på norra delen av Hornslandet, sydväst om området Pepparängen, ca fyra kilometer sydost om Västerviks tätort. Området utgörs av produktionsskog (främst tall) i direkt anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse. Området nås via väg som förvaltas samfällt och som ansluter till allmän väg.



Översiktskarta: blå cirkel anger utbredningsområde i Västervik tätort.

Området planlades 1980 och en handfull tomter såldes innan exploateringen avbröts då exploitören gick i konkurs.

Merparten av de avstyckade tomterna i området ägs av Horn Strand Fastigheter AB. Bolaget ser det som sannolikt att strukturen i området kommer att behöva förändras vid en kommande exploatering. Parterna konstaterar därför att en rimlig åtgärd är att utöka byggriätten inom befintlig plan för ett begränsat antal tomter så att dessa kan bebyggas på samma sätt som i omgivande nya planer.

Marken inom planområdet ägs av Horns Strand fastigheter AB.

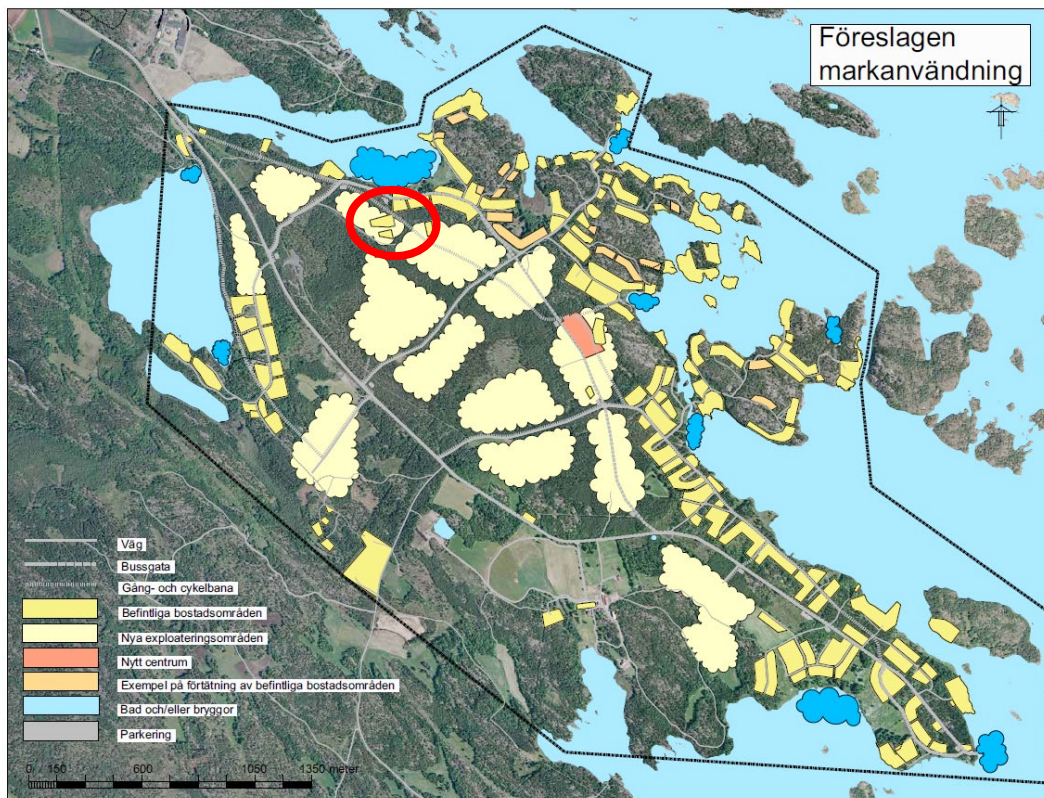
Planområdet utgörs av skogsplantering som bitvis markberetts. Ingen bebyggelse finns inom området idag, men området gränsar till befintlig fritidshusbebyggelse som planlagts för omvandling till permanentbostäder.



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 utpekad som nytt exploateringsområde och utvecklas som en del av Västervik tätort.

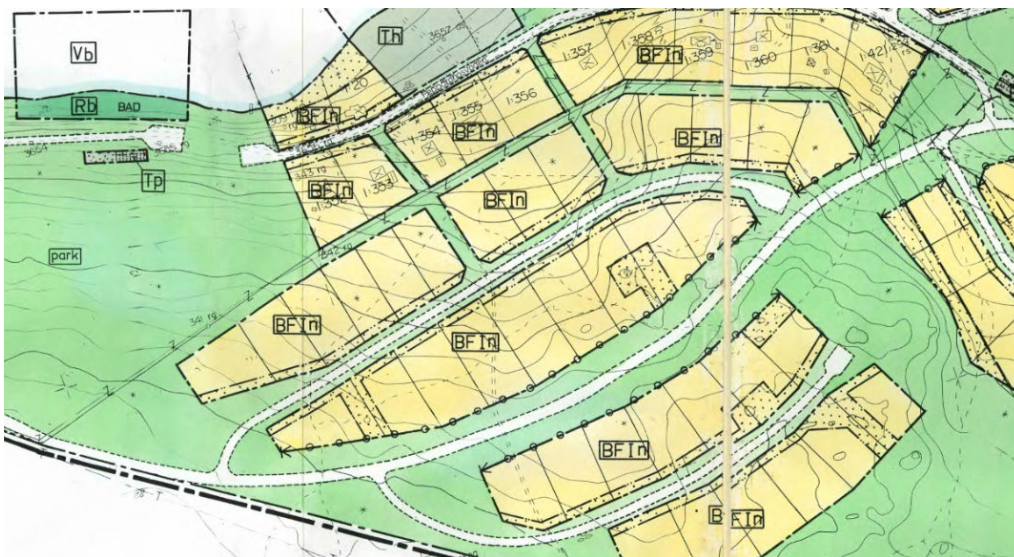


Utdrag ur FÖP:en för Hornslandet, föreslagen markanvändning. Aktuellt område markerat med rött.

Gällande detaljplan

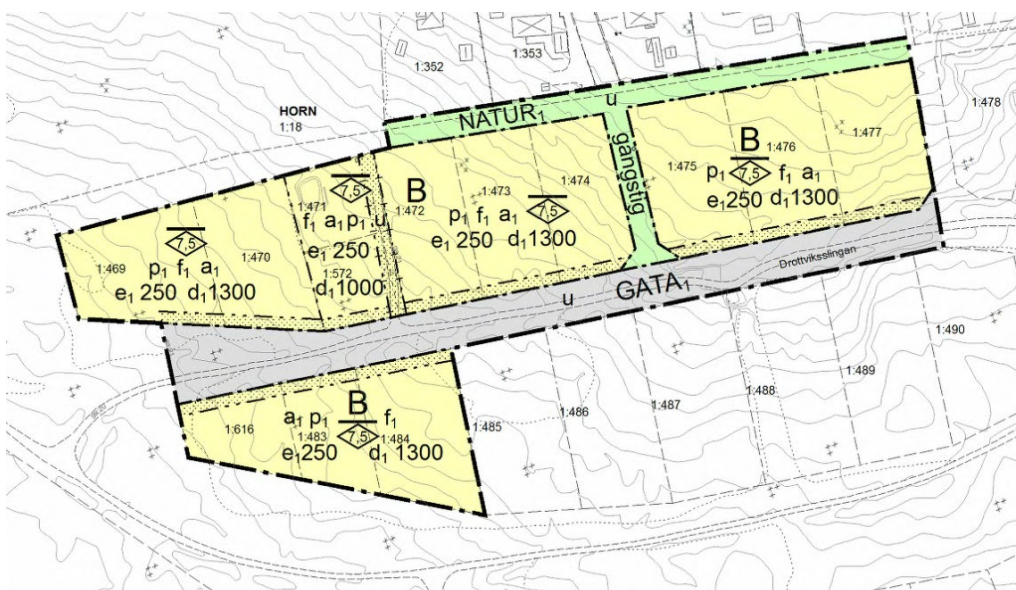
Inom området till förslag till ny detaljplan finns en underliggande byggnadsplan från 1978-07-20, Byggnadsnämndens beslut § 374, Byggnadsplan för fritidsområdet Horn 1:18 m.fl. Byggnadsplanen medger bostadsändamål, fristående hus, för aktuellt område. Inom varje fastighet får endast finnas en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad. Huvudbyggnad får uppföras om max 1 våning med en byggnadshöjd på 3,5 meter. Gårdsbyggnader får inte byggas högre än en byggnadshöjd på 2,5 meter och får inte inredas som bostad. Vind får inte inredas. Byggrätten begränsas av byggnadsförbud (prickmark) mot planlagd gata.

1994 gjordes ett tillägg till byggnadsplanen som gav aktuellt område en byggrätt på 140 kvm byggnadsarea per fastighet.



Utsnitt från byggnadsplan för fritidsområdet Horn 1:18 m.fl. fastigheter.

Angränsande detaljplan för del av Horn 1:18 m.fl. Drottviksslingan är från 2018-06-28. Den anger angränsandes område till en byggrätt för bostäder där största tillåtna byggnadsarean är 1200 m² per fastighet som får fördelas fritt mellan huvudbyggnader och komplementbyggnader. Endast friliggande villor får uppföras till en högsta nockhöjd om 7,5 meter. Minsta fastighetsstorlek är satt till 1300 m² men är redan idag fastighetsreglerade.



Utsnitt från detaljplan för del av Horn 1:18 m.fl. Drottviksslingan.

Ingen påverkan förväntas ske på andra planer och program



Natur och rekreation

Dominerande jordart är grusigt svallsediment. Vegetationen består av trivial produktionsskog dominerad av tall i bestånd av olika ålder, från en nyligen avverkad yta till ca 40–50 år. Ytan sluttar mycket brant ned mot Pepparängen och Örserumsviken. Stora delar av området är påverkade av de omfattande markingrepp som skedde i samband med tomtexploateringarna under sent 1900-tal. Planområdet innefattas delvis i en naturvårdsplan för isälvsavlagringar vid Hästhagssjön som bedöms ha mycket högt naturvärde.

Skogen används delvis som strövområde men är planlagd för bostäder. Stora orörda skogspartier finns i närområdet som kan nyttjas för rekreation.

Naturvärdesinventering

I det angränsande planområdet gjordes 2017 en naturvärdesinventering som visade på att inga områden med särskilda naturvärden finns då art- och biotopvärdet bedömdes som lågt i hela området. Inga rödlistade arter påträffades i fält eller i uttag från Artdatabankens databas.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv, kust-turism och friluftsliv samt obruten kust. Området ligger även i anslutning till riksintresseområde för yrkesfiske.

Riksintresset för friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § MB, innefattar hela norra Smålands skärgård som har goda möjligheter till attraktiv båtsport, naturhamnar, campingplatser, intressanta utflyktsmål m.m. Riksintresset för yrkesfisket, enligt 3 kap. 5 § MB, omfattar hela Västerviks skärgård.

Hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 2–3 §§ MB innebär att turismens och friluftslivets intressen, främst det rörliga friluftslivet, särskilt ska beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön vid Smålands och Östergötlands skärgårdar eller kustområden. Fabriker eller andra störande anläggningar, enligt 17 kap. 1 § 1 och 4a § 1–11 MB, får inte anläggas inom dessa områden.

Förslaget är en del av tätortsutvecklingen för Västervik. I samband med att Hornslandet detaljpaneläggs ökar tillgängligheten till området, bl.a. genom förutsättningar att bygga ut och höja standarden på de befintliga vägarna. Detta anses gynna riksintresset för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillgänglighet till havet. De negativa konsekvenserna av att tillgängliggöra naturmark är att slitaget ökar samt att livsmiljön för växter och djur påverkas.

Avslutningsvis görs ställningstagandet att detaljpanelläggningen inte strider mot riksintressena eller hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken.



Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området som omfattas av ändringen. Skulle fornlämningar hittas i samband med markarbeten inom området skall arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm, omedelbart avbytas och Länsstyrelsen underrättas.

Landskapsbild

Området ligger på en höjd med utsikt över skärgården, men är ej en del av skärgården. Tomterna ligger på en ås med jämn sluttning ner mot Örserumsviken. Byggnaderna ska placeras utmed höjdryggen, vilket innebär att de inte får någon betydande påverkan på landskapsbilden utan snarare anpassas till den.

Kulturmiljö

2008 gjordes en kulturmiljöutredning för Hornslandet i syfte att utreda lämpliga områden för exploatering. Utredningen togs fram av Kalmar läns museum och Västerviks museum. Utredningen visar att planområdet inte förefaller innehålla några förhistoriska lämningar eller andra fasta fornlämningar synliga ovan mark. Vid inventeringen markerades heller inga topografiskt lämpliga platser för dold fornlämning (boplats), då området till större delen utgörs av blockmorän och bitvis markberedd skogsplantering. Ytan sluttar också mycket brant ned mot Pepparängen. Här är stora delar också påverkade av de omfattande markingrepp som skedde i samband med tomtexploateringarna under sent 1900-tal. Kalmar läns museum och Västerviks Museum som genomfört utredningen gör bedömningen att en exploatering är möjlig ur fornminnessynpunkt inom de redan påbörjade tomtexploateringsytorna, då stora markingrepp redan gjorts och några vidare antikvariska åtgärder inom dessa ytor ej föreslås.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området. Området utgörs av skogsmark, delvis markberedd.

Buller

Utökade byggrätter kan ge fler permanent boende i området. Detta kan ge en viss ökning, om än begränsad, av personbilstransporter till området. Den tillkommande trafik som exploateringen innebär bedöms vara av försumbar omfattning. Det bedöms inte finnas någon risk för bullerstörningar i området till följd av planerad exploatering.

Radon

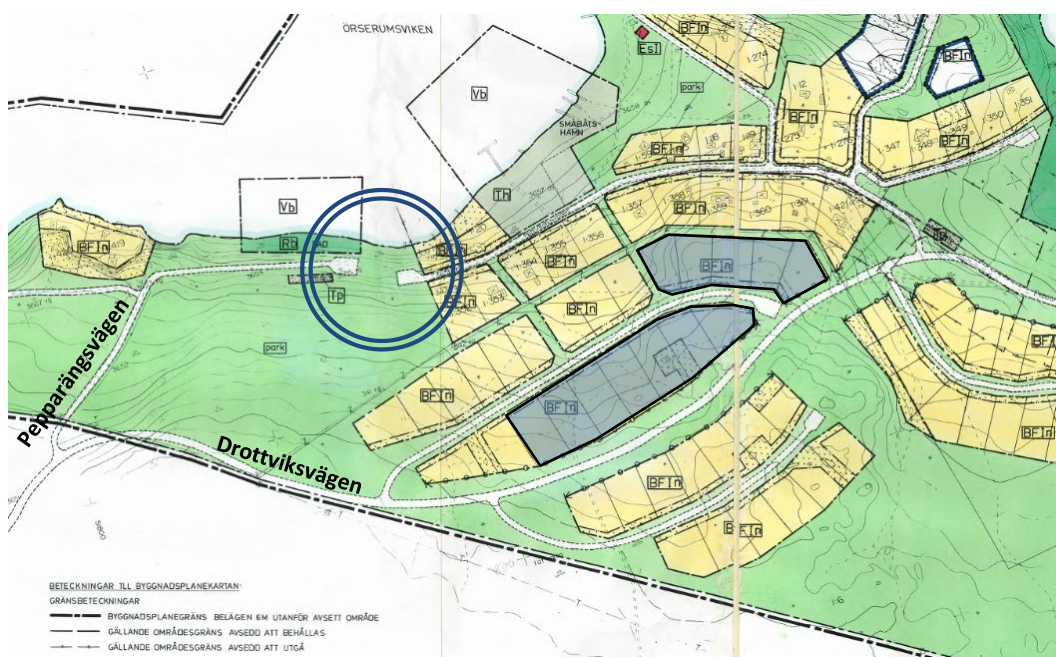
Planområdet innefattas i ett större område med lokal förekomst av högradonmark. Planförslaget innebär därmed att alla huvudbyggnader och övriga byggnader som människor stadigvarande vistas i ska uppföras radonsäkert i enlighet med BBR, Boverkets byggregler.

Geoteknik

Området är beläget i terräng som sluttar kraftigt åt norr ned mot Örserumsviken och väster mot Pepparängen. Enligt SGU:s kartvisare utgörs marken av en åsbildning med dominerande jordart grusigt svallsediment. Området har inga kända geotekniska svårigheter. Området har inga kända geotekniska svårigheter. Planområdet ligger som lägst +8 meter över nollplanet. Området har ingen känd problematik avseende översvämningar eller ökade flöden vid regn.

Infrastruktur

Teknisk infrastruktur finns utbyggd i anslutning till området. I befintlig underliggande detaljplan finns förslag på att leda om trafiken från Pepparängsvägen via Drottviksslingan. Befintlig detaljplans intentioner är att stänga av för trafik på Pepparängsvägen (se rund ring nedan) och leda trafiken via Drottviksvägen. I området finns vägbankar utbyggda idag.



Teknisk försörjning

Området ingår idag inte i verksamhetsområde för VA. I den avbrutna exploatering som skedde på 1980-talet påbörjades utbyggnaden av ett Va-system som inte färdigställdes och som aldrig togs i bruk.

Dagvatten

Dagvatten får inte avledas till den allmänna Va-anläggningen.



Kommunens allmänna dagvattenpolicy är att så långt som möjligt använda LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. LOD syftar till att fördröja dagvatten eller minska mängden som avleds och därmed belastningen på ledningsnät och recipienter. Systemet innebär att naturens sätt att ta hand om dagvatten efterliknas i form av infiltration, perkolation, avdunstning och fördröjning.

Dagvattenledningar ingår inte i den allmänna Va-anläggningen och dag- samt dräneringsvatten får inte anslutas till den allmänna anläggningen. Planförslaget innebär att naturmarken inom området ska omhänderta dagvatten från tomtmark och vägområden.

I naturmarken kan dagvattnet fördröjas samt infiltreras. För att möjliggöra avledning av dagvatten till naturmark krävs överenskommelser och tillstånd mellan berörda markägare/nyttjanderättsinnehavare för att klarlägga lämplighet och omfattning.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna omfattar vattenförekomster, utomhusluft, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten. Planområdets läge innebär att det endast är miljö kvalitetsnormen för vattenförekomster som är relevant att belysa.

Planförslaget ligger inom huvudavrinningsområde 70/71 inom delavrinningsområde som rinner mot ytvattenförekomsten Lucernafjärden. Lucernafjärden har idag måttlig ekologisk status och ska senast år 2027 uppnå god ekologisk status. Då den ekologiska statusen bedömts som måttlig omfattas Lucernafjärden av ett åtgärdsprogram. För att uppnå god ekologisk status krävs flera stegvis kombinerade åtgärdsinsatser under en längre tid.

Den kemiska statusen är idag klassificerad som god för Lucernafjärden, exklusive höga halter av PBDE och kvicksilver i fisk. Problemet med kvicksilver- och PBDE-halterna bedöms enligt Länsstyrelsens VISS vara av en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Miljö kvalitetsnormen reglerar att den kemiska statusen inte får försämrats i förhållande till aktuella halter år 2015.

Anslutning till allmän Va-anläggning för vatten och spillvatten bedöms vara en åtgärd som kan medverka till att uppnå de uppsatta miljö kvalitetsnormerna för vattenområdena. Marken lämpar sig även väl för naturlig infiltration där dagvattnet kan fördröjas och renas i marken på sin väg till Lucernafjärden. Utrymme ges inom NATUR och GATA för att möjliggöra naturlig infiltration och avrinning via diken.

Barnperspektivet, Jämställdhet, Tillgänglighet

Andelen yta för lek och rekreation minskar.

Kommunala åtagande

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Detta innebär att en samfällighet förutsetts ansvara för det som i planen är utlagt för naturmark och gata.



För området finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Av tradition har ett större område på Hornslandet haft enskilt huvudmannaskap. Området ges med enskilt huvudmannaskap en enhetlig förvaltning. Området omfattades tidigare av byggnadsplan för fritidshusområde. Trots att detaljplanen möjliggör för permanentboende föreslås området fortsatt ha en lantlig karaktär och en fortsatt stor andel fritidshus. I framtiden ska det utredas när ett övertagande om gator kan ske för kommunalt huvudmannaskap. Vid ett eventuellt övertagande måste gator vara byggda efter kommunal standard för att kunna införlivas i det kommunala gatunätet.

Planområdet ska allteftersom det byggs ut ingå i det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Genomförande av planen förutsätter att kommunfullmäktige fattar särskilt beslut om att vid lämplig tidpunkt utöka verksamhetsområdet för allmänt vatten och spillvatten.

3. Exploatörens förslag

En harmonisering med nya planer har antagits för fastigheterna i närområdet. Fastighetsägaren bygger ett Va-system (LTA) som ansluts till och införlivas i det kommunala VA- systemet. Parkering anordnas på den egna fastigheten. Tillfart sker idag från allmänväg (Hornsvägen) via samfälld väg (Pepparängsvägen) och Drottviksslingen. Det är sökandens önskemål att kommunen i detta sammanhang i alla fall gör Drottviksslingen södra sträckning till en kommunal väg och därmed skapar en förbättrad genomfartsväg för hela Pepparängen. Pepparängsvägen kan då stängas av för biltrafik längs Öresrumsviken, en vägsträcka som blir en bra förlängning på den kommande G/C-vägen från centrala Västervik till Horns strand.



Utsnitt från exploatörens förslagsskiss. Blå ytor avser

Som det får förstås genom ansökan önskar exploatören en planläggning som går i linje med befintliga detaljplaner i närområdet. På Horn har det under flera år pågått en omvandling av detaljplaner.



4. 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.

5. Slutsats och förslag till beslut

Bedömning av ansökan om planbesked

Inkommen ansökan föreslår ingen ändring i markanvändningen. Ansökan går i linje med fördjupade översiktsplanens inriktning då området är utpekad för ny exploatering för bostäder. Planbeskedet innebär att befintliga planlagda bostadstomter planläggs på nytt med utökad byggrätt motsvarande de bestämmelser som gäller i angränsande detaljplan *Horn 1:18 m.fl. Drottviksslingan* från 2018. Enheten för samhällsbyggnad anser att det är lämpligt att genomföra exploatörens ansökan och på så sätt skapa en enhetlig bostadsstruktur för kvarteret och områdena på Horn.

Kostnader för detaljplanändringen belastar exploatören, och ett plankostnadsavtal skrivs, där exploatören står för alla kostnader som uppkommer i samband med detaljplanen.

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av detaljplan för *HORN, Horn 1:478–482 m.fl., Västrum, Västerviks kommun, Kalmar län.*

Slutsats

Positivt planbesked lämnas samt att uppdrag ges åt enheten för samhällsbyggnad att påbörja detaljplaneändring. Ändringens syfte bör vara att tillskapa en ny utökad byggrätt som är modern och lättare kan appliceras på vår tids bostadsbyggnadsideal. Nedan angivs inom vilken tidsintervall en planändring kan påbörjas utifrån verksamhetens arbetsbelastning.

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 med en minimal inverkan på naturen i förhållande till en annan ny lokalisering. Ur miljömålet god bebyggd miljö ser enheten att en långsiktig hushållning med mark främjas, ur ett resurshållningsperspektiv där befintlig mark används i första hand.



Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio-2 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. En Prio-2 plan är den näst högsta kategori hit hör detaljplaner med färre antal bostäder, fritidshusområden och planer som behövs för att skapa beredskap för industri och handel. En prio 2 detaljplan innebär att plangruppen avser att påbörja arbetet senast 1½ år efter att uppdraget mottagits av kommunstyrelsen. Men på grund av rådande arbetsbelastning bedöms detaljplanen kunna påbörjas tidigast Q4 2024 med en målsättning om antagande Q4 2025, och laga kraft 3 veckor efter antagande, under förutsättning att den inte överklagas. Vid anlitan av konsult kan tiden för antagande förkortas.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- att meddela ett *positivt* planbesked
- att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad upprätta förslag till detaljplan för *HORN, Horn 1:478–482, Västrum, Västerviks kommun, Kalmar län* enligt ovan förslag.

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningsledare