



Planarkitekt
Anna Herge
0490- 25 40 70
anna.herge@vastervik.se



**Planbesked för
ändring av dp Horn 1B, Detaljplan för Horn 1:6, samt
Horn 1:619 och 1:89**

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 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 Fortsatt planering

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 1:619

Fastighetsägare

Öresrums Havsvik Bostadsexploatering AB

Sökande

Fastighetsägaren

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Det huvudsakliga syftet är att undersöka möjligheten för bostäder i andra upplåtelseformer än befintlig detaljplan medger.

Beskrivning

Fastigheten Horn 1:619 är i dagsläget obebyggd men planlagd och ingår i detaljplanen Horn 1B. Befintlig plan ger främst möjlighet för byggnation av friliggande villor men även för rad-, -par- och kedjehus. Bestämmelserna i planen är dock utformade på så sätt att det inte utan fastighetsreglering är möjligt att bebygga området på så sätt som sökanden har för avsikt att göra.

För att möjliggöra för fler attraktiva boendetyper vill sökanden höja byggrätten från 30 % och max 250 kvm till 40 % av den byggbara ytan.

Området kommer att vara kvar i den kvartersindelning som befintlig plan redovisar och inga nya tomter kommer att tillskapas i och med ändringen.

Detaljplanens syfte

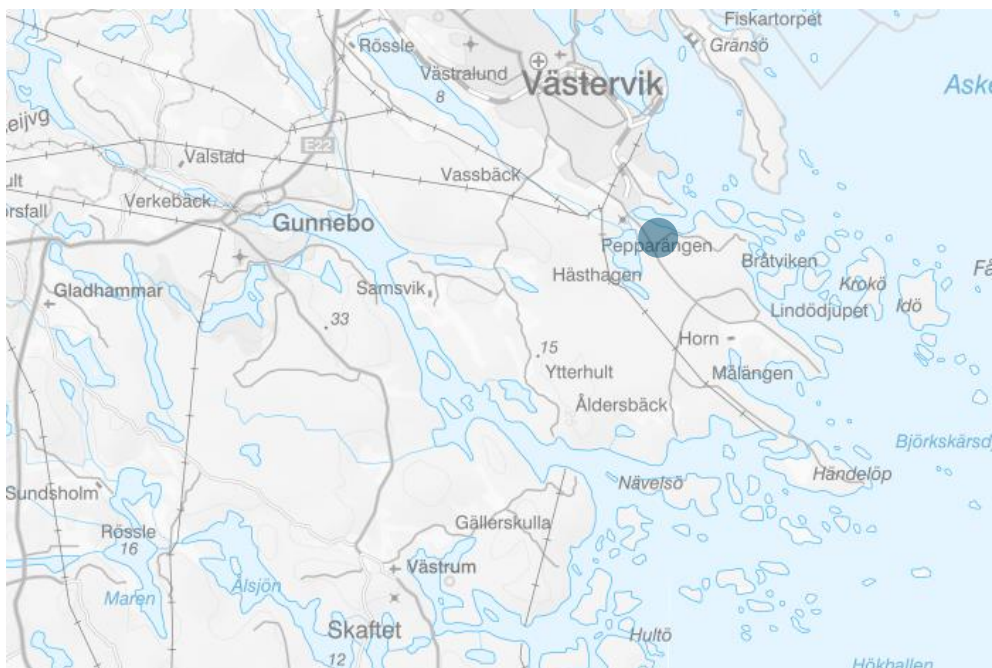
Syftet med planen är att utreda möjligheten för bostäder i andra upplåtelseformer än befintlig detaljplan medger. Syftet är också att utöka byggrätten för att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse och en fortsatt förtätning av Hornslandet.

Bilagor

Ansökan om Planbesked

Undersökning av betydande miljöpåverkan

2. Planeringsunderlag



Figur 1. Översiktskarta. Blå cirkel anger utredningsområdets läge i förhållande till Västerviks tätort.



Figur 2. Översiktskarta över aktuellt utredningsområde.



Beskrivning av området

Utredningsområdet Horn 1:619 är beläget i norra delarna av Hornslandet, väster om området Horns Strandväg, ca fyra kilometer sydost om Västerviks centrum. Området är bevuxet med produktionsskog och gränsar i öster till ett område med permanentboende som är under utbyggnad. I väster gränsar området mot Hornsvägen. Planområdet nås i dagsläget via väg som förvaltas samfällt.

Området är sedan tidigare planlagt för bostadsbebyggelse. Det är inte införlivat i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp i dagsläget. Enligt det kommunala bolaget Västervik Miljö & Energi AB finns en begränsning i antalet hushåll som befintligt avloppsnät kan utökas med.

I befintlig detaljplan finns möjlighet att uppföra friliggande villor, rad-, -par-, - och kedjehus under förutsättning att kvartersmarken fastighetsregleras till flera mindre fastigheter. Det innebär att det är svårt att få till en ändamålsenlig bebyggelse för exempelvis hyreslägenheter i form av radhus, vilket är exploatörens tanke med området. Området ska fortsättningsvis angöras norrifrån, där en ny lokalgata ska ansluta till den nyligen anlagda kommunala gatan som leder ut på Hornsvägen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är från 2011. Tillåten markanvändning är för bostäder som får uppföras som friliggande villor eller rad-, -par- och kedjehus i två våningar med en högsta nockhöjd av 9 meter. Sutterängplan räknas som en våning, vind får inte inredas och husen får inte ha källare. Minsta fastighetsstorlek är satt till 300 kvadratmeter och de får byggas med högst 30 % av fastighetsarean men dock max 250 kvm byggnadsarea. Lokalgata ska anläggas för de nya bostadsområdena. Planen reglerar prickmark längs lokalgatorna och anger att rad-, -kedje- och parhus får sammanbyggas i tomtgräns. Mellan kvarteren finns det släpp med naturmark som möjliggör en bibehållen känsla av att bostadsområdet är beläget i skogen.

Översiktsplan

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer som visar på Västerviks kommuns viljeinriktning för utveckling.

Ställningstagandet 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 visar på en förädling av platsen och att tillskapa hyresboende bedöms bidra till att öka mångfalden inom området.

Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer. Stora delar av Hornslandet är utbyggt i olika etapper och aktuell plan bidrar till förtätningen och kan möjliggöra underlag för kollektivtrafikutbyggnad och samhällsservice.

Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt



bostadsområde”. Inom området finns stora möjligheter att skapa gröna bostadsområden och tillskapa klimatnytta genom smarta lösningar och genomtänkta projekteringar.

Fördjupad översiktsplan för Hornslandet

För aktuellt område och resterande delar av Horn antogs under 2009 en fördjupad översiktsplan. Där utpekade område ut som ett förtättningsområde som är lämpligt att bebygga för bostadsändamål. Ändringen av detaljplanen är i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Fastigheten Horn 1:619 ligger inom **riksintresse för turism och rörligt friluftsliv** (Kustområdena och skärgårdarna i Småland och Östergötland, 4 kap. 2 § MB) och **obruten kust** (Smålands skärgård – Simpevarp samt Öland, 4 kap 3 § MB).

Strandskydd

Området ligger inte inom strandskyddat område då det är upphävt i och med gällande detaljplan.

Naturvärden

Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet, det består av produktionsskog. Det är dock viktigt att bevara skogsridån mot Hornsvägen dels för att minska risken för bullerstörningar, dels för att bevara känslan av att området är beläget i skogen och bibehålla den lantliga karaktären.

Markförhållanden

Planområdet är beläget på den synnerligen skyddsvärda grusåsen Hornsåsen, aktuell ändring innebär dock ingen ytterligare påverkan än befintlig detaljplan. Den mest värdefulla delen av den geologiska lämningen (Stentorget) ligger dock utanför planområdet. Marken inom planområdet utgörs främst av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Det finns också inslag av svallsediment med hög genomsläpplighet.

Miljö kvalitetsnormer

Utredningsområdet ligger vid recipient Lucernafjärden som är klassad med måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status. Aktuell ändring bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten gentemot befintlig detaljplan.

Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns det inga linjebussar till Hornsområdet då personunderlaget inte är tillräckligt. Det har nyligen byggts en cykel- och gångväg som förbinder Hornslandet med Örbäcken. I den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet finns det utpekade områden med möjlighet för framtida utbyggnad av gång- och cykelvägnät samt kollektivtrafik.

Offentlig och kommersiell service

Inom Hornslandet finns det ingen offentlig eller kommersiell service. Den finns i Västerviks tätort ca 4 km från planområdet. I den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet finns det utpekade områden med möjlighet för framtida etableringar av servicefunktioner.

Förekomst av radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) ligger planområdet inom område som är utpekad som högriskområde för markradon. Radonsäkert byggande ska säkerställas i samband med bygglov i enlighet med Boverkets rekommendationer.

Vatten och avlopp

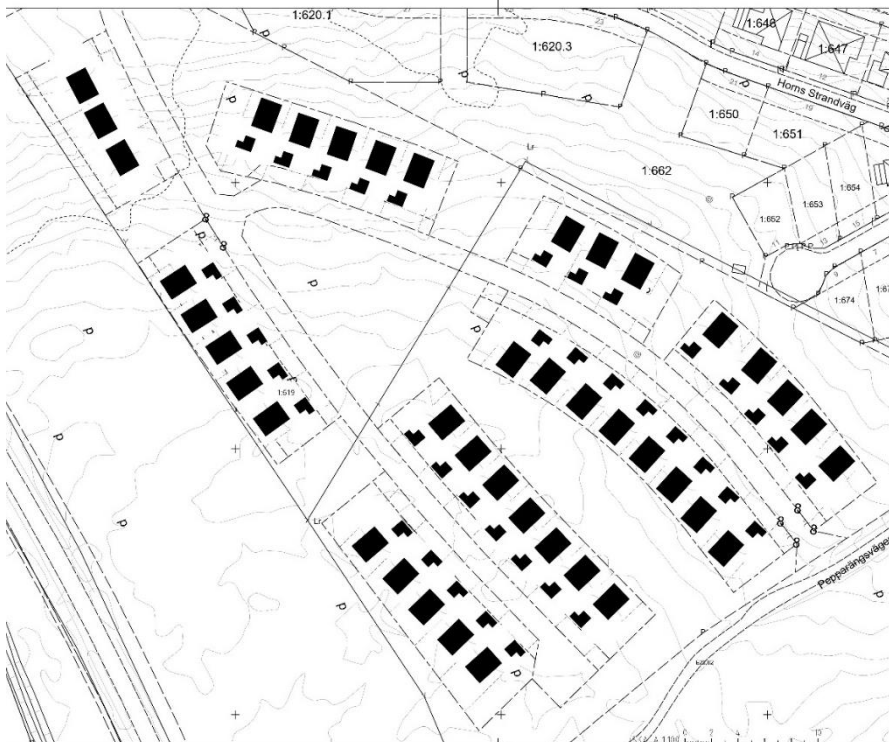
Planområdet är idag inte införlivat i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp men det kommer att anslutas. Det finns en begränsning i kapacitet för avloppsvatten vilket behöver utredas vidare i kommande planprocess.

Dagvatten

Liksom resten av bostadsområdena på Horn kommer dagvatten att omhändertas lokalt. Det finns stora möjligheter för infiltration och fördröjning av dagvatten på både tomtmark och i naturmarken.

3. Exploatörens förslag

Avsikten med ändringen är att möjliggöra bostäder med olika upplåtelseformer och öka den befintliga byggrätten. Totalt vill exploatören uppföra ca 45 hus, vissa i form av radhus med mindre lägenheter (ca 35 kvm) och andra i form av villor med två lägenheter per byggnad. Möjlighet finns också för friliggande enbostadshus. Ändringen innebär att ca 20 fler bostäder kan uppföras än vad som skulle vara möjligt med befintlig plan. I och med ändringen kommer bebyggelsen kunna tillkomma utan att någon fastighetsreglering behövs. Tanken är att området ska angöras norrifrån via en ny väg, med samma sträckning som i befintlig detaljplan.



Figur 3. exploatörens förslag på bebyggelse.



4. Fortsatt planering

Teknisk infrastruktur

Inom planområdet finns det inte någon utbyggd teknisk infrastruktur.

Vatten- och avlopp

Området är i dagsläget inte införlivat i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Tjänstepersoner inom Västervik Miljö & Energi AB (VMEAB) meddelar att kapaciteten för pumpstationen norr om planområdet har möjlighet att ansluta omkring 60 hushåll i dagsläget. En fördjupad redovisning över VA-frågan behöver tas fram i samband med det fortsatta detaljplanarbetet. Det finns ett exploateringsavtal som är kopplat till den befintliga detaljplanen vilket behöver ses över i samband med ändringen av planen.

Dagvatten

Området ligger i anslutning till Lucernafjärden som inte uppnår god status avseende miljö kvalitetsnormer. Det finns dock goda möjligheter för fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten i området.

Lokalgata

Lokalgator är inte utbyggt i området. Exploatören ansvarar för att gator byggs ut enligt den standard som är nedtecknad i exploateringsavtalet.

Volym, gestaltning och landskapsbild

Öster och väster om planområdet pågår en utbyggnad av permanentbostäder i form av villor. I väster skiljs områdena av Hornsvägen och en skogsriddå och i öster skiljs områdena av ytterligare skogsriddåer. Bebyggelsen inom det nya området ska utgå från de naturliga förutsättningarna på platsen och anpassas till landskapsbilden. Med det sagt är det möjligt att ha en annan utformning och placering av byggnaderna än i de befintliga bostadsområdena för att skapa en unik karaktär. Med tanke på exploatörens ambition bedöms att den satta nockhöjden om 9 meter även fortsättningsvis ska gälla i området.

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 att minska påverkan vid planens genomförande (se vidare under rubriken *Utredningar* nedan).

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 den kommande detaljplaneprocessen har följande utredningar identifierats som troliga att behöva genomföra:

- VA-utredning

Utöver utredningen behöver även lämplig volym med hänsyn till landskapsbilden säkerställas för bebyggelse i kommande planförslag i dialog med kommunen.

5. Slutsats och förslag till beslut

Slutsats

Enheten för samhällsbyggnad anser att det är möjligt att pröva en ändring av befintlig detaljplan utifrån intentionerna i översiktsplanen gällande förtätning inom tätorten och den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet. Förslaget innebär att befintligt, men obebyggt, bostadsområde kommer att kunna nyttjas för andra boendetyper än det för nuvarande finns inom Hornslandet. Genom att förtäta området ytterligare kommer det finnas ett större underlag som kan möjliggöra att service etablerar sig inom Hornslandet samt att kollektivtrafik kan byggas ut. Ändringen skulle också innebära att fler personer med olika bakgrund och ekonomisk situation har möjlighet att bosätta sig på Hornslandet.

Enheten för samhällsbyggnad föreslår att planbeskedet beviljas med förutsättning att frågorna om VA-lösning samt utökning av byggrätten studeras vidare i kommande detaljplanearbetet.

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om ändring av detaljplan för *Horn 1:619 m.fl., del av detaljplan Horn 1 B, Västrum, Västerviks kommun, Kalmar län.*

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 utifrån miljömålet god bebyggd miljö. Planändringen bidrar till en långsiktigt hållbar hushållning med mark genom att möjliggöra för fler boendetyper som ger en flexibilitet för att möta framtida behov och efterfrågan.

Ett plankostnadsavtal tecknas med exploatören för att säkerställa kommunens kostnader för handläggning.

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 kategorin och innebär normalt sett att plangruppen avser att påbörja arbetet senast 1 ½ år efter att uppdraget mottagits. Handläggningen får anpassas efter tillgången på resurser. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att detaljplanen kan påbörjas tidigast Q1 2023.



Skulle exploatören välja att anlita en plankonsult som godkännes av enheten för samhällsbyggnad kan eventuellt detaljplanearbetet påbörjas tidigare efter dialog med plangruppen på enheten för samhällsbyggnad.

Detaljplanen bedöms vara lagakraftvunnen 1,5–2 år efter att detaljplanearbetet startats, under förutsättning att den inte överklagas. Tidplan för ärendet kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även i förhållande till de riktlinjer för prioritering av detaljplaner som enheten för samhällsbyggnad har tagit fram.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett positivt planbesked**
- **att uppdra åt enheten för samhällsbyggnad att upprätta förslag till ändring av dp Horn 1B, Detaljplan för Horn 1:6, samt Horn 1:619 och 1:89**

Kommunstyrelsens förvaltning

Anna Herge
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef