



Planarkitekt  
Johan Delvert  
0490- 25 40 65  
Johan.delvert@vastervik.se



## Planbesked för Detaljplan för del av Horn 1:335 (Horn detaljplan 8)

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

Del av Horn 1:335

Fastighetsägare

Västervik Mark & Bostadsexploatering AB

Sökande

Västervik Mark & Bostadsexploatering AB

### Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Det huvudsakliga syftet är att undersöka möjligheten för bostäder, men även förskola och vård (LSS eller liknande) i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet, Västerviks kommun, antagen 2009.

Beskrivning

Exploatering på idag obebyggd mark på det område som är utpekad som exploateringsområde 8 i den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet. Exploateringsområdet är ca 15 hektar stort och enligt ansökan planeras det för ca 100 bostäder, fördelat mellan både friliggande villor och radhus. En avstyckning av en exploateringsfastighet på ca 35 hektar föreslås. Förutom bostäder ska även viss service, exempelvis förskola och vård (LSS eller liknande) prövas inom området. Antalet bostäder ska undersökas i samband med planarbetet, då det kan finnas begränsande faktorer såsom naturvärden som kan innebära anpassningar inom området.

VA önskas lösas genom anslutning till det kommunala nätet. Tillfart önskas ske från Hornsvägen. Planområdets avgränsning och exploateringsomfattning är ungefärlig och kan komma att ändras beroende på områdets förutsättningar som ska utredas vidare i planprocessen.

### Bilagor

*Ansökan om Planbesked*

*Undersökning av betydande miljöpåverkan*



## 2. Planeringsunderlag



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



Flygfoto över aktuellt utredningsområde.



## Beskrivning av området

Utredningsområdet är beläget i den sydvästra delen av Hornslandet, ca 5 km från Västerviks centrum, och är en del av den större fastigheten Horn 1:335. Området angränsar till Hästhagens bostadsområde i nordväst, Hornsvägen i nordost och fastigheten Horn 1:6 i syd. Området är idag obebyggt och består till större delen av produktionsskog, med en mindre andel åkermark i norr och inslag av berg i sydväst.

Det är inte införlivat i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp i dagsläget.

## Gällande detaljplan

Området omfattas i dagsläget inte av någon detaljplan.

## Översiktsplan

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

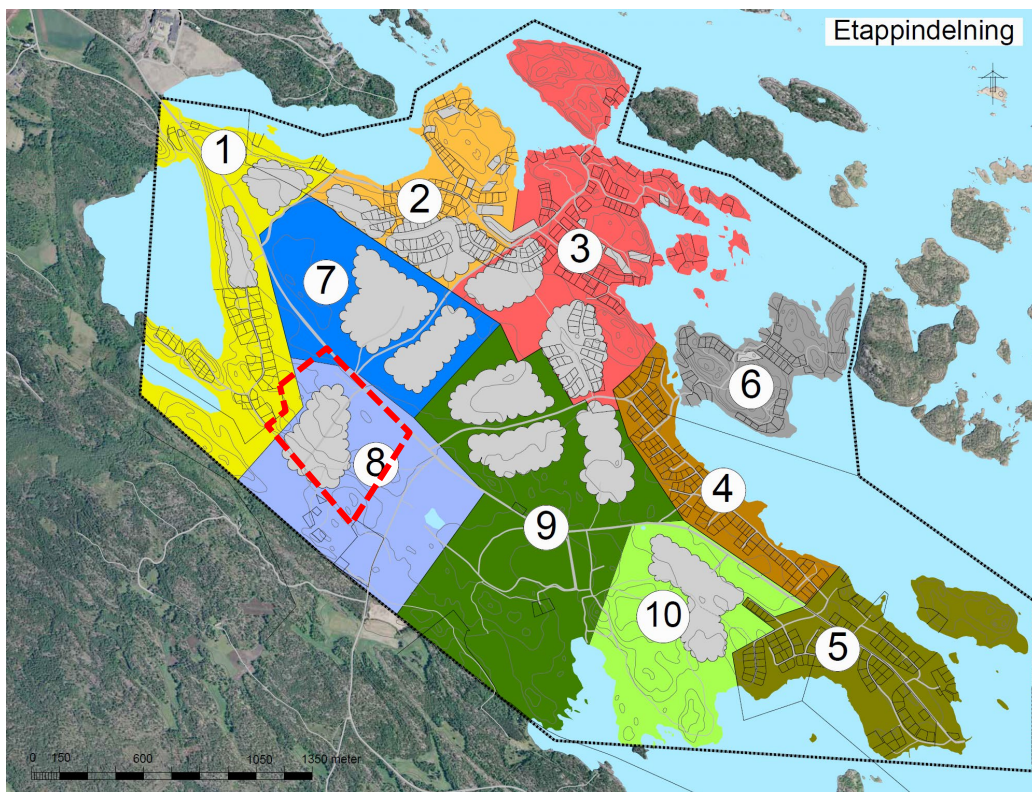
Ställningstagandet i översiktsplanen är att utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar. Bebyggelsen ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning.

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.

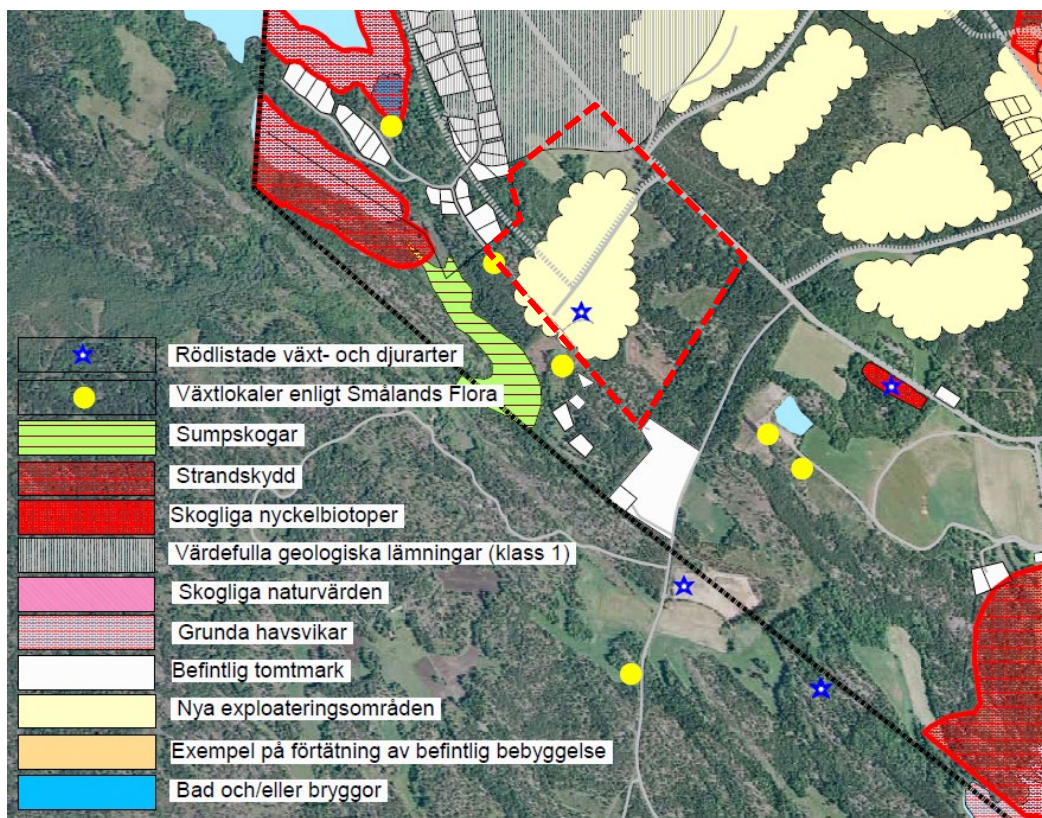
Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt bostadsområde". Inom området finns stora möjligheter att skapa gröna bostadsområden och tillskapa klimatnytta genom smarta lösningar och genomtänkta projekteringar.

## Fördjupad översiktsplan för Hornslandet

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



Etappindelning FÖP Hornslandet. Aktuellt område markerat med röstreckad linje.



Förutsättningarna som anges i FÖP Hornslandet. Aktuellt område markerat med röstreckad linje.



## Riksintressen

Aktuellt område på del av fastigheten Horn 1:335 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.

## Naturvärden

Enligt FÖP Hornslandet finns vissa naturvärden utpekade (se kartutsnitt ovan). En naturvärdesinventering behöver göras i samband med planläggningen för att få en mer fördjupad bild av vilka naturvärden som finns i området. Det är 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

Marken inom planområdet utgörs främst av postglacial sand med hög genomsläpplighet. I den södra delen finns inslag av berg, främst en ås i nordvästlig-sydöstlig riktning.

## Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom ett delavrinningsområde som via Mjösjön och Hästhagssjön mynnar ut i recipient Örserumsviken och Östersjön. Öresrumsviken är klassad med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen för ekologisk status 2021- 2027 är att den ska uppnå god ekologisk status med tidsundantag. Miljökvalitetsnormen för kemisk status 2021-2027 är att den ska uppnå god kemisk status. Dagvattenutredning ska genomföras för att säkerställa att detaljplanens genomförande inte påverkar MKN för vatten negativt.

## Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik

I dagsläget går busslinje 823 ut till Hornslandet från Västerviks resecentrum, med avgångstider anpassade för pendling in till Västervik. 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 5 km från planområdet. I den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet finns det utpekade områden med möjlighet för framtida etableringar av servicefunktioner.

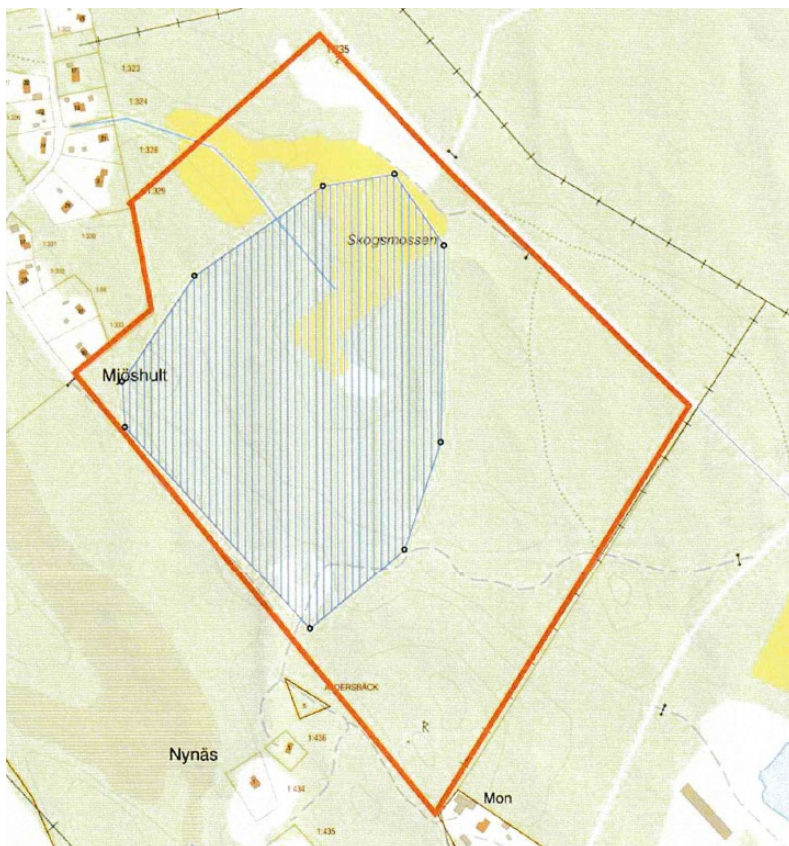
## Förekomst av radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) ligger delar av planområdet inom område som är utpekade som högriskområde för markradon. Radonsäkert byggande ska säkerställas i samband med bygglov i enlighet med Boverkets byggregler, BBR.

## Vatten och avlopp

Planområdet är idag inte införlivat i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Beslut kommer att fattas i samband med planarbetet att området ska ingå i verksamhetsområdet. En VA-utredning ska genomföras för att säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet för planerad bebyggelse.

## 3. Exploatörens förslag



Karta från ansökan. Blå färg visar det utpekade området enligt FÖP Hornslandet. Röd färg markerar föreslagen avstyckning av exploateringsfastighet.

Förslaget är väldigt översiktligt (se karta ovan), tanken är att det i detaljplaneprocessen ska utredas i mera detalj vilken avgränsning och omfattning som är lämplig för exploateringen, beroende på vad som framkommer i utredningarna. Avgränsningen för exploateringen som anges i förslaget är ca 15 hektar stort och följer den grovt inritade avgränsningen som anges i FÖP Hornslandet. En avstyckning av en exploateringsfastighet på ca 35 hektar föreslås.

Förslaget innebär ca 100 bostäder fördelat mellan friliggande villor och radhus. Antalet bostäder ska undersökas i samband med planarbetet, då det kan finnas begränsande faktorer såsom naturvärden som kan innebära anpassningar inom området. Enligt sökande ska exploateringsgraden vara av "Hornstandard" vad gäller friliggande villor.





Förutom bostäder ska även viss service, exempelvis förskola och vård (LSS eller liknande) prövas inom området.

VA önskas lösas genom anslutning till det kommunala nätet. Utbyggnad inom kommande planområde får hanteras i eventuellt exploateringsavtal tillsammans med övriga kommunaltekniska anordningar så som väg, gc-väg och naturmark. Tillfart önskas ske från Hornsvägen.

## 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. Beslut kommer att tas att området ska ingå i verksamhetsområdet. En fördjupad redovisning över VA-frågan behöver tas fram i samband med det fortsatta detaljplanarbetet.

#### Dagvatten

Dagvattenutredning ska genomföras för att säkerställa att detaljplanens genomförande inte påverkar MKN för vatten för recipient Örserumsviken/Östersjön negativt. Det finns dock goda möjligheter för fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten i området.

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.

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.

#### Lokalgata

Lokalgator är inte utbyggt i området. Exploatören ansvarar för att gator byggs ut enligt den standard som anges i det exploateringsavtal som ska tecknas.



## Volym, gestaltning och landskapsbild

Bebyggelsen inom det nya området ska utgå från de naturliga förutsättningarna på platsen och anpassas till landskapsbilden. Nordväst om planområdet finns ett befintligt bostadsområde bestående av friliggande villor av fritidshuskaraktär. Om planläggning kommer ske i närheten av dessa byggnader så bör hänsyn tas till dessa vad gäller volym och gestaltning.

## Buller

Exploateringen ger fler permanent boende i området. Detta ger en ökning av personbilstransporter till området. Det bedöms dock inte finnas någon risk för bullerstörningar i området till följd av planerad exploatering.

## 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
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning

Utöver utredningarna behöver även lämpliga volymer med hänsyn till landskapsbilden säkerställas för bebyggelse i kommande planförslag i dialog med kommunen.



## 5. Slutsats och förslag till beslut

### Bedömning av ansökan om planbesked

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 detaljplan utifrån miljömålet god bebyggd miljö. Planen bidrar till en långsiktigt hållbar hushållning med mark genom att möjliggöra en sammanhållen bebyggelse med olika boendetyper som ger en flexibilitet för att möta framtida behov och efterfrågan.

### Slutsats

Enheten för samhällsbyggnad anser att det är möjligt att pröva en detaljplan utifrån intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Hornslandet. Förslaget innebär att ett idag obebyggt område kommer att omvandlas till ett helt nytt bostadsområde med ett attraktivt läge med närhet till både naturen och tätorten. Genom att bygga ut området kommer det finnas ett större underlag som kan möjliggöra att service etablerar sig inom Hornslandet samt att kollektivtrafiken kan få ett större underlag. Beroende på vilka upplåtelseformer som bebyggs kan det 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 frågor gällande exploateringens omfattning, VA-lösning, dagvatten, och naturvärden studeras vidare i det kommande detaljplanearbetet. Då ansökan är väldigt översiktlig så kommer utformningen av detaljplanen arbetas fram i nära dialog med exploitören.

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

**Positivt planbesked** föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av *Detaljplan för del av Horn 1:335 (Horn detaljplan 8), Västrum, Västerviks kommun, Kalmar län.*

### 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 exploitören 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 lagkraftvunnen 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 Detaljplan för del av Horn 1:335 (Horn detaljplan 8)**

## Kommunstyrelsens förvaltning

Johan Delvert  
Planarkitekt

Daniel Niklasson  
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin  
Förvaltningschef