



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



**Planbesked för  
Ändring av del av förslag till ändring och  
utvidgning av stadsplanen för  
STEGEHOLMSOMRÅDET M.M. i VÄSTERVIK,  
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

Hyvlaren 9

Fastighetsägare

Toric Förvaltnings Aktiebolag

### Sökande

Västerviks Miljö & Energi AB

Referens: Bengt Ankarvall

Lunnargatan 1

Box 25

593 21 Västervik

### Ansökan avser

#### Huvudsakligt syfte

Syftet med planen är att utreda möjligheten att tillåta en högre byggnadshöjd för aktuell fastighet samt att tillskapa en ny ackumulatortank för fjärrvärme.

#### Beskrivning

Exploatören vill förbättra jämnheten i sitt fjärrvärmenät och skapa en hållbar produktion av fjärrvärme för framtiden. Den tekniska lösningen kräver en ackumulatortank som lagrar varmt vatten för att kunna ha en jämnare produktion över dygnet alla timmar. Ackumulatortanken behöver ha en höjd om 60 meter för att kunna trycksätta och lagra energi till fjärrvärmenätet. Exploatören har höga ambitioner när det kommer till gestaltning av byggnaden. Ett gestaltungsprogram ska tas fram för att säkerställa att byggnaden kan bli ett nytt landmärke för Västervik.

#### Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en större byggnadshöjd inom en begränsad yta för en ny ackumulatortank.

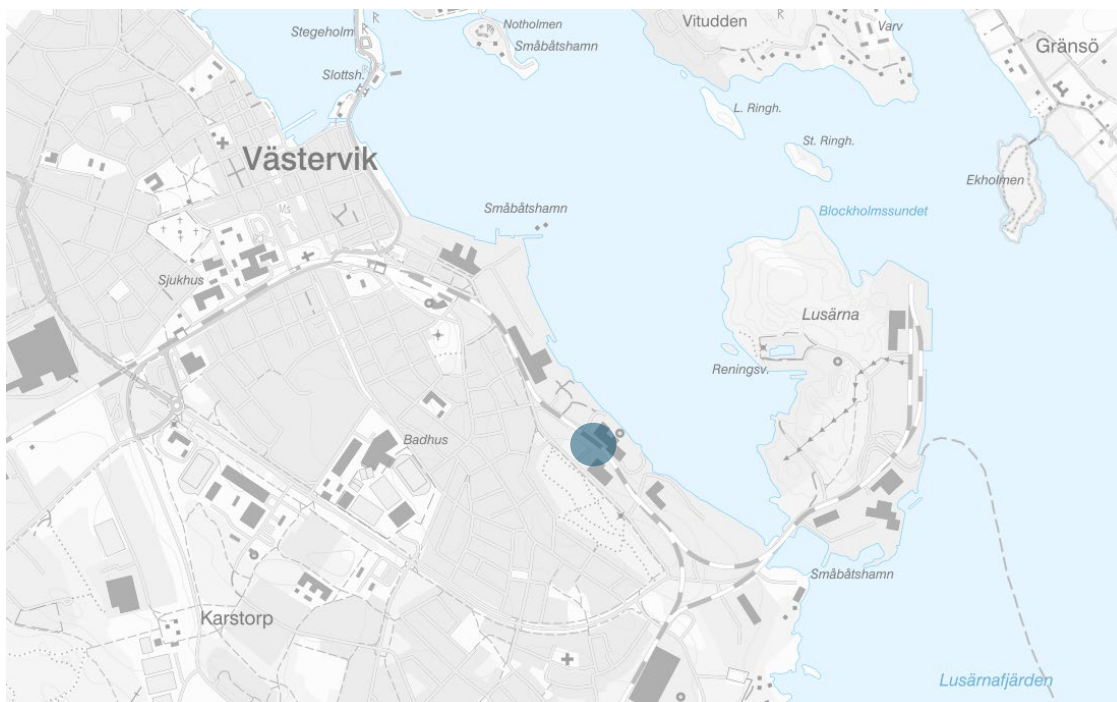
#### Bilagor

*Ansökan om Planbesked*

*Bilaga till 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. Markerat område anger utredningsområde



## Beskrivning av området

Området ligger sydost om stadskärnan. Området består av strandområde med delvis utfyllnad när befintligt värmeverk byggdes. Järnvägens hamnspår löper parallellt med Strandlinjen och ovan Lucernavägen, och skapades i början av 1900- talet.

Utredningsområdet är idag en obebyggd skogsdunge bestående av tall samt lövträd och undervegetation. Området sluttar svagt ner mot järnvägsspåret.

Funktionen som industri- och hamnområde går tillbaka ända till 1700 talet då stranden närmast staden togs i anspråk för skeppsbyggeri. Flera större industrier, med tillgång till både egna kajer och industrispåret byggdes i området kring 1900- talets början. I området har förändringstakten för bebyggelsen varit hög. När verksamheter har ändrats, lagts ner eller flyttas har byggnader rivits och nya tillkommit i deras ställe. Bebyggelsehistorien är i mångt och mycket svår avläst med ett byggnadsbestånd från 1900- talets början till nutid.

I angränsande stadsdel väster om området ligger Lidhem- Johannesdal. Grunden till stadsdelsområdets gatu- och kvartersmönster härrör framförallt från en omfattande stadsplan som gjordes för Ludvigsborg, Johannesberg m.fl områden år 1942, även om flera senare planer påverkat bebyggelsen och delar av Lidhemsområdet formats redan av 1927 års stadsplan. I 1942 års plan ritades bl.a. en ny huvudled in som kunde förbinda stadens östra och västra delar: den idag relativt hårt trafikerade Östersjövägen. Bland Lidhemsområdets flerfamiljshus och småhus finns ett starkt inslag av den avskalade funkisstil som var rådande på 1940-talet, även om 1950-talets varmare och mer detaljrika arkitektur även finns representerad. Johannesdalsområdet utmärks mer av den senare stilen.

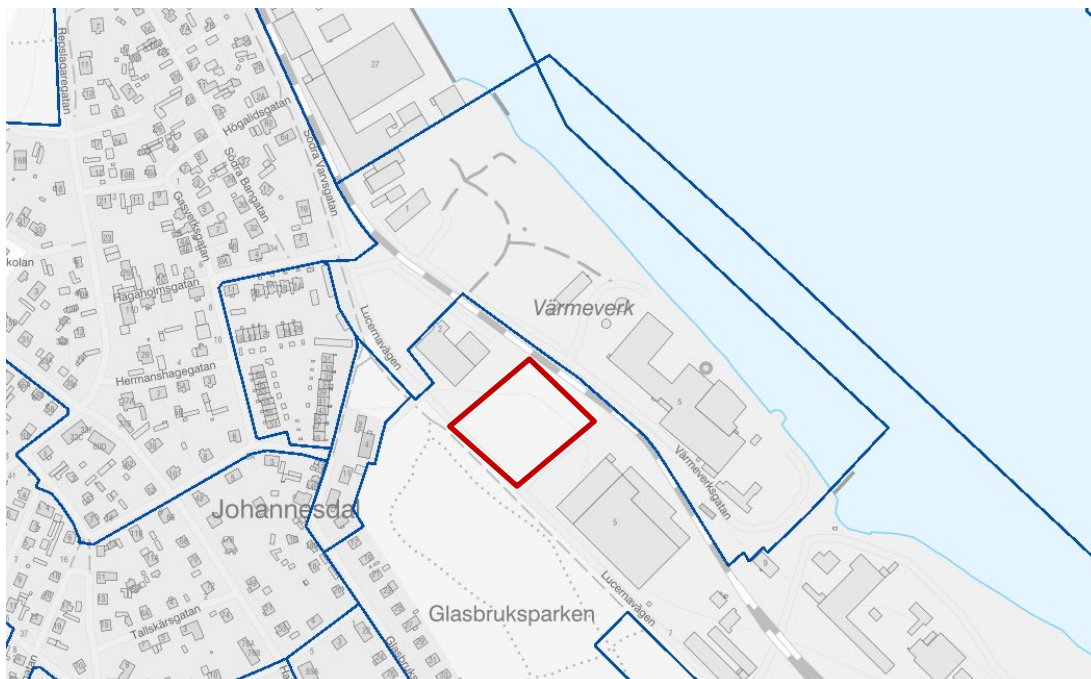
Norr om planområdet ligger Södra förstaden som växte fram som en oreglerad utkantsbebyggelse i nära anslutning till varvs- och industriområdena vid Skeppsbrofjärden under 1800-talets andra hälft. Området skiljer sig i karaktär från malmarna i flera avseenden. Malmarna, som är ett relativt flackt område, lämpade sig väl för en ordnad byggnation med rätvinkliga tomter och kvarter. I Södra förstaden finns större lutningar, framförallt vid en mindre höjd ned mot Skeppsbrostranden. Tomterna togs upp efter hand där det passade, vilket gett stadsdelen ett mer oregelbundet tomt- och kvartersmönster. Andelen äldre byggnader är hög både på malmarna och i Södra förstaden, men i Södra förstaden saknas de resliga bostadsfastigheter och institutionsbyggnader som finns på malmarna. Bebyggelsen i Södra förstaden är som helhet mer småskalig. Trots att många fasader påverkats av sentida ändringar märks att de flesta hus varit klädda med träpanel, till skillnad från malmarna där putsfasader varit, och är, förhärskande.



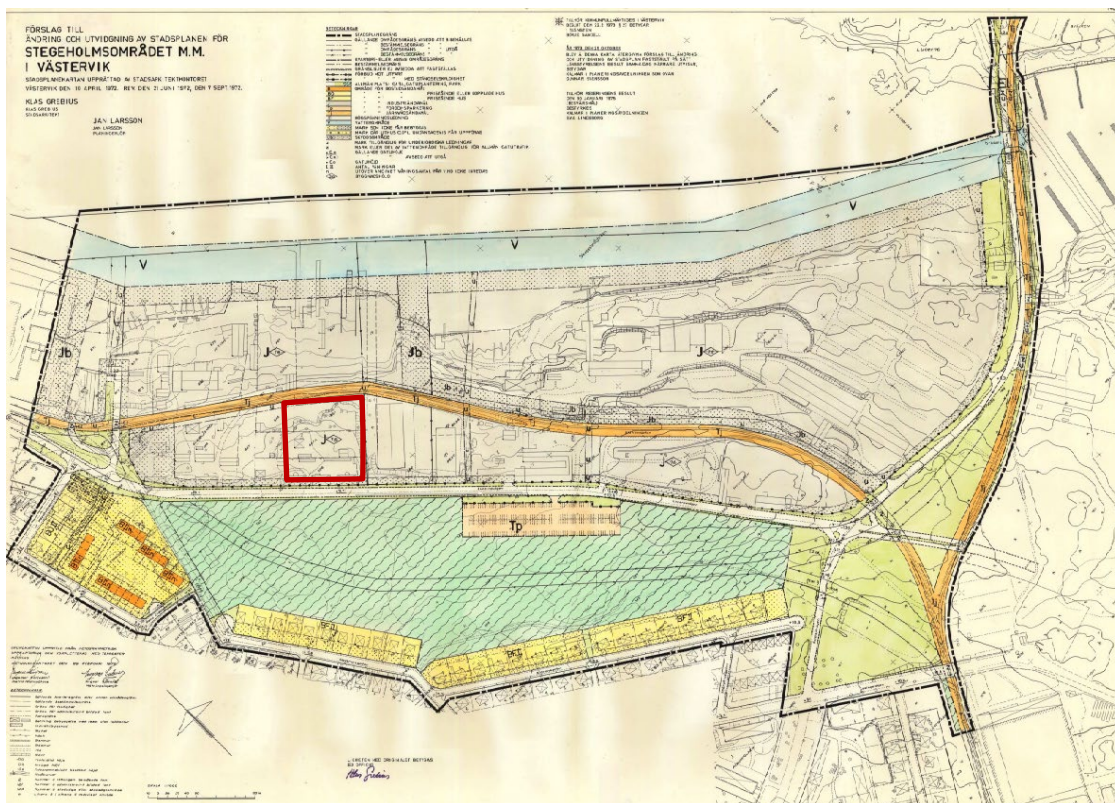
Figur 3. Stadsdelar i förhållande till utredningsområde, röd markerad yta

## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan upprättades 1972 och har en markanvändning för industriändamål med en byggnadshöjd på 7,6 meter



Figur 4. Område som avser en ändring av byggnadshöjden i röd linje i förhållande till omkringliggande detaljplaner. Planområdesgränser redovisas med blå linje.



Figur 5. Gällande detaljplan från 1972. Markerat område i rött avser område som ändring gäller.

## Översiktsplan

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

Översiktsplanen anger inte specifikt några inriktningar kring verksamheter och industriområde. Det finns ställningstagande utifrån buller från industrier och där anges att skyddszoner kring vägar, industrier, motorbanor mm ska tillämpas och anges i detaljplaner.

Förslaget till planändring överensstämmer med intentionerna i *Västerviks kommuns översiktsplan, ÖP 2025*. I den *fördjupade tätortsstudien (1990)* regleras området i enlighet med nuvarande detaljplan.

## Riksintressen

Ett järnvägsindustrispår som ägs av kommunen ligger i anslutning till utredningsområdet. Industrispåret förbinder Tjustbanan med Lucerna hamn.

Inga riksintressen bedöms påverkas till den grad att en påtaglig skada kan uppstå.

## Kulturmiljöprogram

Västerviks kommun arbetar med att ta fram ett nytt kulturmiljöprogram. Detta dokument är inte antaget ännu utan är ett arbetsmaterial. I förslaget till nytt kulturmiljöprogram ligger utredningsområdet inom huvudområde för Västervik stad och i närhet till två kärnområden Södra Förstaden och Johannesdal. Påverkan på utpekande behöver analyseras djupare i vidare processer.

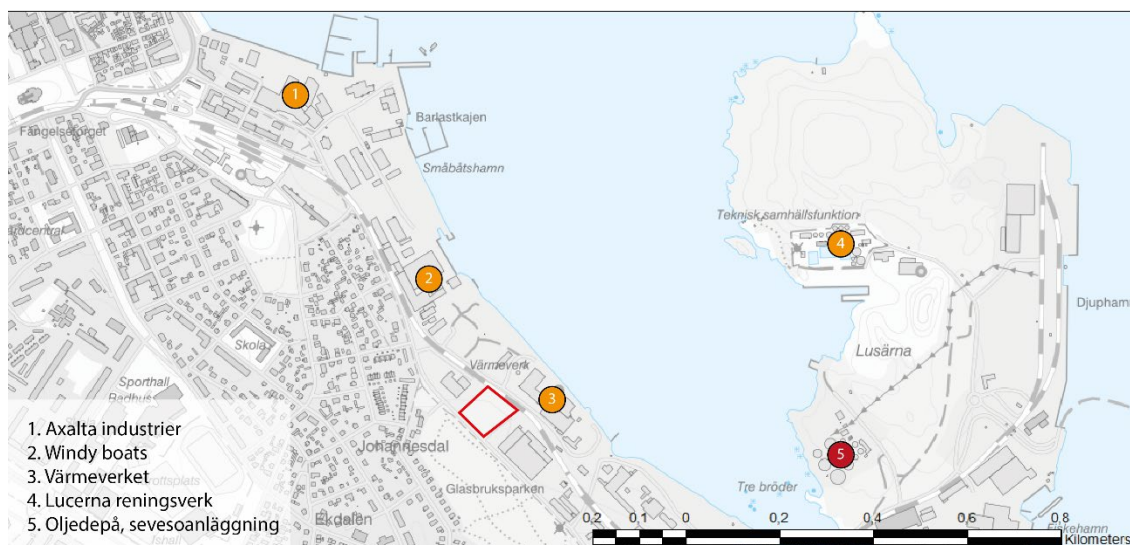


## Risker, störningar och buller

Befintlig markanvändning i gällande detaljplan från 1972 är J- betecknat område får användas endast för industriändamål. Till industriändamål räknas även kraftverk, vattenverk, gasverk, större oljeförråd samt större transformatorstationer och dylikt. I gällande plan får området endast användas för industriändamål enligt ovan att beskaffenheten för närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Planområdet ligger i ett sammanhang av flera verksamheter som kräver skyddsavstånd, nedan redovisas de olika verksamheterna.





Figur 7. Omkringliggande industrier och verksamheter med skyddsavstånd röd ruta utredningsområdet.

### Axalta powder coating

Kemisk industri, färgindustri. Ligger på ett avstånd av cirka 690 meter från planområdet, med en befintlig bebyggelse mellan. Minsta skyddsavstånd för denna verksamhet är 200 meter.

### Windy industri

Kemisk industri, båtindustri med tillverkning av plastbåtar. Tillverkning av plast- polyester. Varv med halogenerade lösningsmedel/ giftig båtbottnfärg. Windys industrilokaler ligger cirka 270 meter ifrån planområdet. Tillstånd finns för utsläpp av lösningsmedel. Minsta skyddsavstånd är 500 meter.

### Värmeverket

Förbränningsanläggning, finns på cirka 80 meter avstånd ifrån planområdet. Skyddsavstånd för denna typ av anläggning är 500 meter. Det kan förekomma störningar i form av ex. lukt från avfall om driftstörningar uppstår vid hantering av avfallsbränsle.

### Lucerna reningsverk.

En ny detaljplan håller på att tas fram för en utbyggnad av reningsverket. En kapacitetshöjning är planerad. Skyddsavstånd till reningsverk när det är utbyggt är 1000 meter. Planområdet ligger drygt under 1000 meter på ett avstånd av 730 meter på andra sida av Skeppsbrofjärden.

### Sevesoanläggning

I alla kommuner finns det verksamheter som innebär en större risk än andra ifall det sker en allvarlig brand eller olycka. En ny Sevesoförordning från och med 2015-06-01 gör att alla Sevesoanläggningar klassas som särskilt farliga enligt lagen om skydd mot olyckor som så kallade 2 kap 4§-anläggningar. Detta gäller både de som omfattas av den lägre graden och de som omfattas av den högre graden. I Västervik tätort finns en anläggning av den högre graden, OK-Q8 AB, depån, Depåvägen Lucerna Västervik har den högre kravnivån och ligger på ett avstånd av cirka 645 meter.



## Kulturvärden

Området har inga kända kulturvärden. Planförslaget bedöms inte heller ge någon direkt påverkan för kulturvärden. Det finns inga kända fornlämningar registrerade i området.

## Naturvärden

Inom området finns ett par floraobservationer, dock inget rödlistat. Utanför området finns från sundet ett antal fågelobservationer. I övrigt finns inga kända naturvärden registrerade inom planområdet.

## Teknisk infrastruktur

Utbyggd infrastruktur finns. Tillgång till industrispår finns i området.

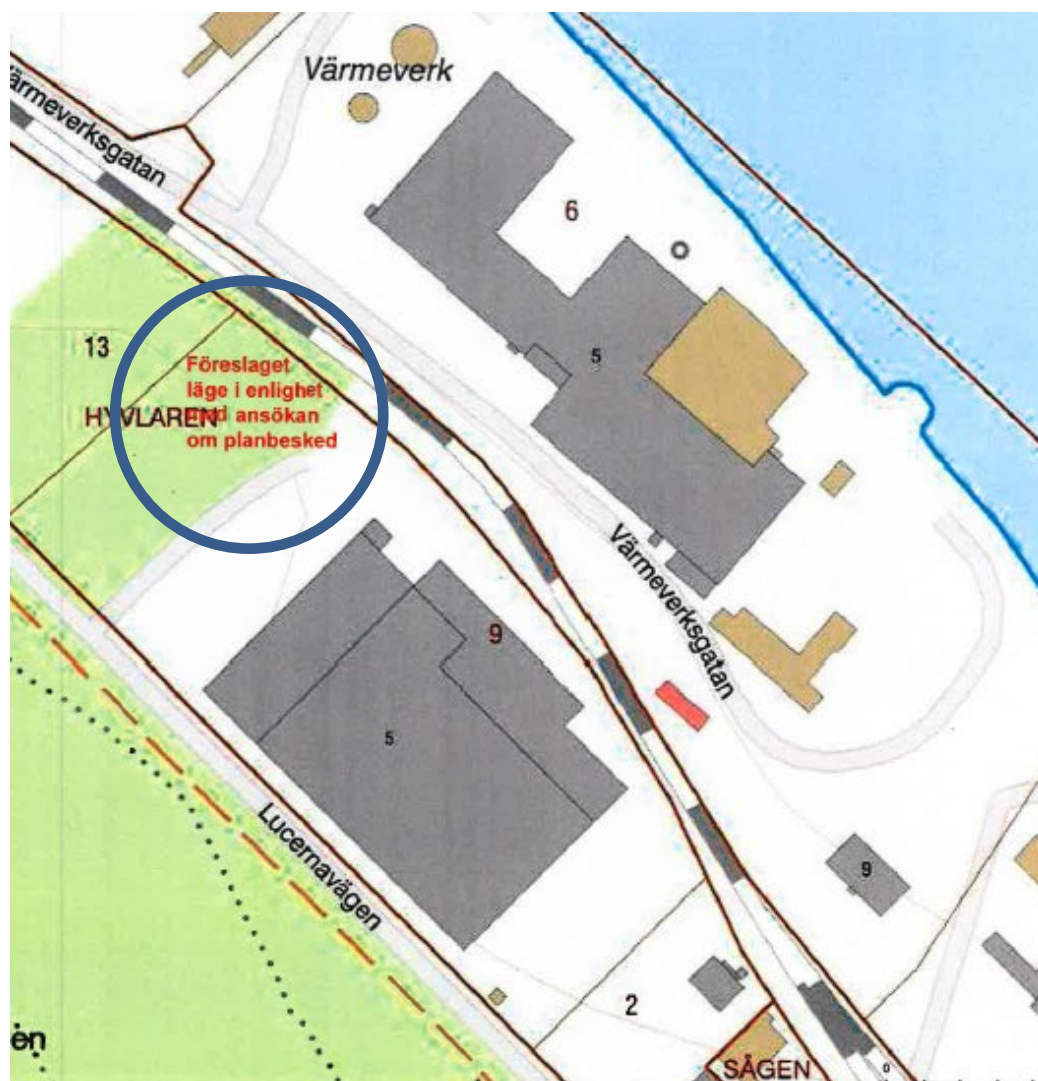
Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för allmänt VA. Möjlighet till anslutning finns men kräver utredning kring ansvarsfrågor, behov och kapacitet mm. Hantering av dagvatten ska följa *Västerviks kommun dagvattenstrategi (2020)* för en hållbar dagvattenhantering. Krav på brandvatten kommer att ställas. Omhändertagande av släckvatten kan få konsekvenser beroende på avrinning till Tre bröders sund.

Utredningsområdet ligger i koncessionsområdet för el. Det finns goda möjligheter för anslutning av fiber och fjärrvärme.

### 3. Exploatörens förslag

Ansökan om planbesked gäller en önskad ändring av detaljplan i syfte att möjliggöra en högre byggnad inom en begränsad del av nu gällande detaljplan. Den framtida markanvändningen är fortsatt industri. Önskat läge för lokalisering tanken ligger inom fastigheten Hyvlaren 9.

Den önskade ändringen av detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga en ackumulatortank vars höjd överstiger medgiven byggnadshöjd i nu gällande detaljplan. Ackumulatortanken är en viktig del i att kunna göra Västerviks Energi's fjärrvärmeproduktion än mer hållbar i framtiden. Den tekniska lösningen kräver att byggnadshöjden behöver vara strax under 60 meter. Avsikten är att gestaltningen av tanken ska ägnas stor omsorg. För utformningen ska ett gestaltungsprogram tas fram, parallellt med arbetet med detaljplanen, som ska säkerställa att ackumulatortanken ska kunna bli ett framtida vackert gestaltat nytt landmärke för Västerviks kommun.



Figur 8: Föreslaget läge för ny ackumulatortank inringat



## 4. Fortsatt planering

### Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur finns i anslutning till fastigheten.

### Dagvatten

Västerviks kommuns dagvattenpolicy skall följas.

### Risk, störning och buller

En ny anläggning förväntas inte generera en utökad störning utifrån den befintliga verksamheten idag. Byggnadens storlek, höjd, kan komma att påverka närboende och stadsbilden. Hur denna påverkan kommer bli behöver utredas i detaljplaneändringen genom fotomontage, illustrationer och 3D montage.

### 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:

- Gestaltningsprogram
- Geoteknik
- Volymstudier

## 5. Slutsats och förslag till beslut

### Slutsats

Enheten för samhällsbyggnad anser att det är möjligt att pröva en ändring av detaljplan. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i varje enskilt fall i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap. 32 §.

Förslaget till planändring överensstämmer med intentionerna i *Västerviks kommuns översiktsplan, ÖP 2025*. I den *fördjupade tätortsstudien (1990)* regleras området i enlighet med nuvarande detaljplan.

Enheten för samhällsbyggnad föreslår att planbeskedet beviljas med förutsättning att ett gestaltungsprogram tas fram till antagande och att dessa dokument beslutas om samtidigt i kommunstyrelsen.

En ändring av detaljplanen kommer medföra en större byggnadshöjd upp till 60 meter och ändrad byggrätt. Eftersom en ny ackumulatortank kommer ha stor inverkan på landskapsbilden och stadsbilden måste stor vikt läggas vid utformning och arkitektoniska element. Detta behöver ske i ett nära samarbete och dialog med enheten för samhällsbyggnad med främst stadsarkitekten involverad. En ändrad byggnadshöjd kommer påverka närområdet och analyser behöver tas fram i ett tidigt skede som redovisar vilken inverkan en byggnad av denna karaktär kan få.

Nedan en bild från Ystad av ackumulatortank och fjärrkyla från Göteborgs energi som redovisar hur man i det projektet kan arbeta med arkitektur och utsmyckning av byggnaden.



Figur 9: TH Ackumulatortank i Ystad Källa: Kamikaze arkitekter TV Fjärrkyla i Göteborg Källa: GP.se



## Bedömning av ansökan om planbesked

**Positivt planbesked** föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av ändring av detaljplan för del av förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för STEGEHOLMSOMRÅDET M.M. i VÄSTERVIK, Västerviks kommun, Kalmar län.

Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa inte vara grund för ett negativt planbesked. Föreslagen ändring är i linje med gällande översiktsplan om hur stadens ska utvecklas. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt på en planändring ur ett resurshållningsperspektiv där ändringen innebär att befintliga strukturer (teknisk infrastruktur, vägar etc.) kan nyttjas med en minimal inverkan på naturen i förhållande till en annan ny lokalisering. Utifrån miljömålet god bebyggd miljö ser enheten att en långsiktig hushållning med mark främjas, ur ett resurshållningsperspektiv är platsen lämplig, syftet med anläggningen är således att bidra till ett jämnare och effektivare system för fjärrvärme.

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

## Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio-1 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnit 1,5- 2 år efter att detaljplanarbetet startas, 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.

Prio 1 är den högsta prioriteringen och detaljplanen ska normalt sätt påbörjas inom 1- 6 månader.

Exploatören har beslutat sig för att anlita en extern plankonsult. Tidsuppskattningen är beroende av att en extern konsult tas in. För intern handläggning gäller annan tidsplanering. En uppstart för detaljplanen räknas kunna ske under Q4 2021.

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

**att meddela ett positivt planbesked** för ändring av detaljplan för del av förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för STEGEHOLMSOMRÅDET M.M. i VÄSTERVIK, Västerviks kommun, Kalmar län.

**att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till** ändring av detaljplan för del av förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för STEGEHOLMSOMRÅDET M.M. i VÄSTERVIK, Västerviks kommun, Kalmar län.



## Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg  
Planarkitekt

Daniel Niklasson  
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin  
Förvaltningschef