



Innehåll

Vad är ett planbesked	3
Ansökan.....	3
Fastighetsbeteckning	3
Ansökan avser	3
Planeringsunderlag	4
Beskrivning av området	4
Översiktsplan	5
Gällande detaljplaner	6
Riksintressen	8
Miljökvalitetsnormer	8
Gestaltning.....	8
Risker, störningar och buller	9
Markförhållanden	9
Klimatanpassning	10
Teknisk försörjning.....	10
Dagvatten.....	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
Bedömning av ansökan	10
Tid och prioritering	11
Plankostnader	11
Förslag till beslut	12



Vad är ett planbesked

Ett planbesked är ett mycket tidigt principbeslut och innebär endast att kommunen avser inleda en planläggning för aktuellt område eller inte, i enlighet med 5 kap 2, 5 §§ Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900). Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas enligt 13 kap 2 § PBL. 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 planlägningsarbete eller inte.

Ett positivt planbesked innebär inte automatiskt att planarbetet påbörjas direkt utan arbetet inleds när tillgängliga resurser finns och utifrån den prioritering som är beslutad. Planbeskedet grundar sig på de handlingar som enheten för samhällsbyggnad har tillgång till vid beslutstillfället. Ett positivt planbesked 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 än den ansökta eller att planarbetet avbryts. Detta grundar sig i att det är kommunens ansvar att avgöra hur mark- och vattenområden ska användas inom kommunen.

Ansökan

Här hittar du information om den sökande och en beskrivning av önskat förslag utifrån ansökan.

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Sågen 4

Fastighetsägare

Periscopus AS

Sökande

Windy Scandinavia AB

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Det huvudsakliga syftet med ändringen av detaljplanen, utifrån ansökan, är att utöka befintlig detaljplans byggnadshöjd från 7,6 meter till 12 meter. Enheten för samhällsbyggnad ser också en möjlighet att undersöka möjligheter att minska, alternativt ta bort, prickad mark vid västra plangränsen samt att, tillsammans med



fastighetsägare och Västervik Miljö & Energi, utreda möjligheten för flytt av ledningsrätt.

Exploatörens förslag

Exploatören anger att Windy står inför en expansiv fas där nya lokaler krävs. För att kunna tillskapa ändamålsenliga lokaler krävs en högre byggnadshöjd än nu gällande detaljplan tillåter varför detaljplanen därför behöver ändras.

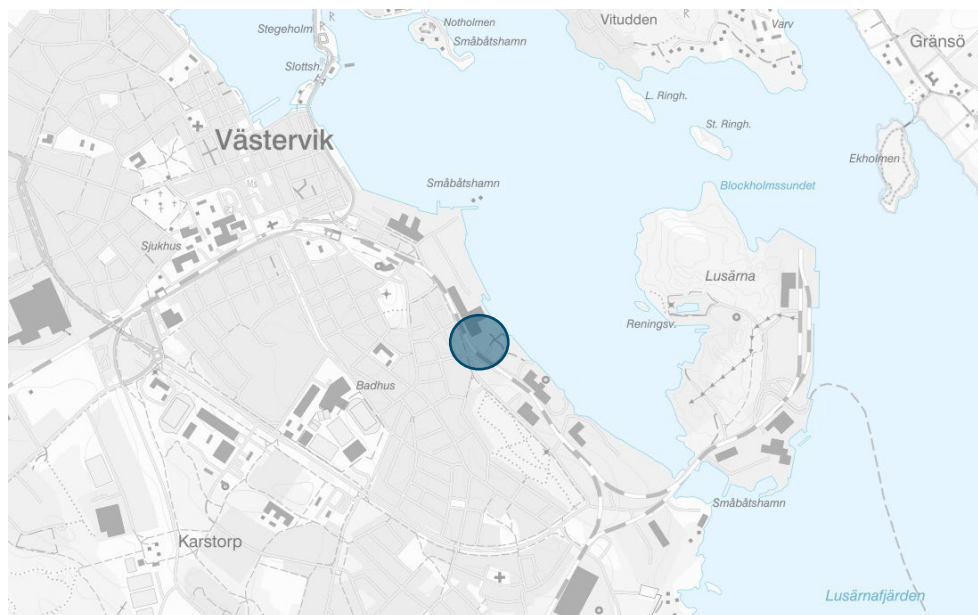
Bilagor

Ansökan om planbesked, 2023-05-17

Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Fastigheten Sågen 4 nyttjas av Windy Scandinavia AB som tillverkar båtar. Utredningsområde är begränsat till den östra delen av Sågen 4. Fastigheten är belägen i södra delen av Västerviks stad, sydost om stadskärnan. Den avgränsas i öster av Lucernafjärden, i väster och söder av industrijärnväg och Södra Varvgatan samt av Barlastludden i norr. Området är en del av ett större sammanhängande industriområde längs med Skeppsbrofjärden.



Figur 1. Planområdets läge i staden.



Figur 2. Flygfoto över Sågen 4, aktuellt planområdet markerat med blått.

Aktuell del av fastigheten är i västra delen bebyggd med diverse byggnader och den östra delen används huvudsakligen som ställplats för husbilar.

De västra delarna av fastigheten, med den gamla Tanninfabriken, är en del av kärnområdet för Tannin/Södra förstaden enligt kulturmiljöprogrammet. Fabriksområdet har haft en stor påverkan på den tidiga stadsutvecklingen för Västerviks stad. Tanninfabriken flyttade till aktuell plats 1907 varpå diverse små arbetarbostäder tillskapades väster om fabriksområdet. Många ursprungliga byggnader inom fabriksområdet har rivits och ersatts av mer moderna men Tanninfabrikens huvudbyggnad är bevarad och har ett mycket stort kulturhistoriskt värde.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan anger ett antal inriktningsmål, mål och ställningstaganden för kommunens mark- och vattenanvändning. De inriktningsmål som är aktuella för planförslaget är följande:

- Västerviks kommun ska verka för utveckling av en större arbetsmarknadsregion



- Västerviks kommun skall skapa goda förutsättningar för näringslivets utveckling i syfte att öka andelen sysselsatta.

De mål och ställningstaganden som är aktuella är följande:

- Genom ett aktivt planarbete samt god markberedskap skapa attraktiva och lättillgängliga lägen och miljöer för bostäder, service och verksamheter
- Västervik ska förstärka sin ställning som mellanregionalt centrum och tillväxtmotor genom nya företags- och handelsetableringar och ses som en viktig servicenod inte bara för Västerviks kommun utan för nordöstra Småland. Genom att utveckla Västervik som mellanregionalt centrum så stärks såväl centralorten som kommunen
- Västerviks kommun ska tillhöra de 10% främsta i landet, vad avser näringslivsklimatet.
- Andelen företagare som uttrycker sig positivt om företagsklimatet ska öka.
- Kommunen ska med bred delaktighet från näringslivet arbeta långsiktigt med samhällsbyggnad (fysisk planering, mark och exploatering, infrastruktur, kommunikationer, offentliga rummet med mera) för att hjälpa till att stimulera näringslivets utveckling.
- Tjänste- och servicenäringen lokaliseras med fördel i närheten av service, bostäder och infrastruktur

Gällande detaljplaner

Fastigheten Sågen 4 omfattas av två olika detaljplaner. Den norra delen av fastigheten omfattas av en detaljplan från 1972. Den reglerar markanvändningen till industriverksamhet och tillåter en byggnadshöjd på + 8 meter från stadens nollplan. Inom vissa specifika områden tillåts en högre bebyggelse, upp till + 23 meter från stadens nollplan. Längs den östra fastighetsgränsen, mot Skeppsbrofjärden, finns en ca 20 meter bred remsa med mark som inte får bebyggas.

Den södra delen av fastigheten, som är den för vilken detaljplaneändringen är aktuell, omfattas av en detaljplan från 1982. Den anger också användningssätt Industri. Byggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 7,6 meter. Längs den västra plangränsen finns ett ca 30 meter brett område med prickad mark (Jb) med syfte att vara en skyddsbarriär mellan två olika verksamhetsområden. Strax söder om prickmarken finns ett u-område som delar upp fastigheten i en västlig och en östlig del. Ca 20 meter av den östra delen av fastigheten, mot Skeppsbrofjärden, är s.k. prickad mark som inte får bebyggas.



Figur 4. Aktuell del av Sågen 4 som ändringen avser.

Riksintressen

Inom Västerviks kommun finns utpekade riksintressen för områden som är av speciell betydelse för yrkesfisket, naturvården, friluftslivet, kulturmiljövården, trafikommunikation, totalförsvaret, det rörliga friluftslivet, obruten kust samt Natura 2000-områden. Aktuellt planområde angränsar till riksintresse för yrkesfisket.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna reglerar att människor och miljö/natur inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. För det aktuella området bedöms endast MKN vatten vara relevant.

Slutrecipient för utredningsområdet är Lusärnafjärden som har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status enligt VISS. Ett positivt planbesked bedöms inte försämra förutsättningarna att följa MKN vatten.

Gestaltning

En högre tillåten byggnadshöjd behöver, i det kommande detaljplanearbetet, undersökas vidare för att klargöra effekt på omkringliggande bebyggelse.



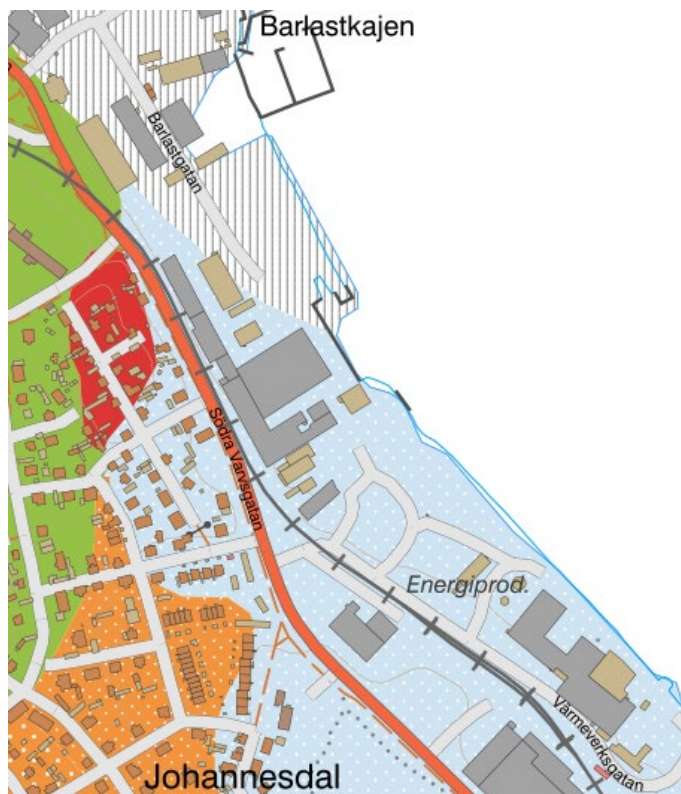
Utredningsområdet gränsar till kärnområdet Tannin/Södra förstaden som har värdeklass 2. Det fortsatta planarbetet behöver utreda om en högre byggnadshöjd kan skada de utpekade kulturvärdena.

Risker, störningar och buller

Befintlig detaljplan möjliggör för byggnation och en ändring bedöms inte påverka bullersituationen eller öka störningar för närboende eller andra verksamheter. Verksamheten har idag ett miljötillstånd där krav på nivåer för buller, utsläpp och dylikt specificeras. Efter samtal med miljöhandläggare på miljö- och byggnadskontoret konstaterades att utökningen av verksamheten kommer innebära att en anmälan om ändring av miljöfarlig verksamhet krävs. Det hanteras i särskild ordning av miljö- och byggnadskontoret.

Markförhållanden

Utredningsområdet består av sandig morän och är beläget inom högriskområde för radon.



Figur 5. SGU:s jordartskarta. Aktuellt områdes jordlager består av sandig morän (blått med vita prickar).

Förorenad mark

Det finns registrerade markföroreningar inom Sågen 4, både inom aktuellt utredningsområde och resterande del av fastigheten. Inom utredningsområdet genomförs just nu markundersökningar. Det finns också markföroreningar inom angränsande fastigheter till planområdet, bland annat inom Sågen 5, Sågen 6,



Hyvlaren 9 och Hyvlaren 13. Beroende på resultatet av markundersökningar inom aktuell del av fastigheten kan åtgärder krävas.

Trafikförhållanden

Aktuellt område angörs vi befintlig infart från Södra Varvsgatan/Värmeverksgatan i väster. Parallellt med Södra Varvsgatan löper ett industrijärnvägsspår, ca 14 meter från den västra fastighetsgränsen. Järnvägsspåret löper mellan Järnvägsstationen och delar sig längre söderut från planområdet, dels till hamnen på Lucerna, dels till Pappersbrukets industriområde. Trafikfrekvensen på spåret är låg. Av ansökan om planbesked framgår inte om trafikflöden inom fastigheten kommer att påverkas av ändringen. Eventuell påverkan på befintliga trafikförhållanden behöver utredas vidare i det kommande planarbetet.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning är utbyggt i området. Ett u-område korsar fastigheten och det fortsatta planarbetet behöver undersöka möjligheten att i samarbete med ledningsägaren flytta dessa ledningar.

Klimatanpassning

Området ligger idag på ca +1,7 till ca +5 m.ö.h. Det innebär att stora delar av området riskerar att översvämmas vid framtida havsnivåhöjningar och extremväder. Frågan om klimatanpassningsåtgärder behöver undersökas vidare i ett kommande planarbete.

Dagvatten

Utredningsområdet utgörs till stor del av en grusplan och en gräsbevuxen yta. Området avvattnas västerut, mot Södra Varvsgatan. En ändring av detaljplanen bedöms kunna resultera i en mer effektiv dagvattenhantering än i dagsläget. Dagvattenhanteringen behöver utredas i ett kommande detaljplanarbete.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Efter att undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts konstateras att ändringen av detaljplanen inte leder till en betydande miljöpåverkan eller krav på en miljökonsekvensbeskrivning.

Bedömning av ansökan

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ansökan om planbesked för **ändring av detaljplan för del av Sågen 4** uppfyller intentionerna i Västerviks kommuns översiktsplan, bidrar positivt till miljömålet god bebyggd miljö samt vid en första granskning, innebär, att en långsiktigt god hushållning av mark- och vattenresurser kan uppnås. Västerviks kommun avser, med utgångspunkt i informationen i ansökan om planbesked, att inleda en planläggning. Bedömningen görs utifrån nu kända förutsättningar på platsen. Det kan under planprocessens



gång framkomma förutsättningar som gör att detaljplanen får en annan inriktning än den ansökta eller att planarbetet avbryts.

I samband med detaljplanearbetet bedömer enheten för samhällsbyggnad att följande utredningar eller undersökningar krävs:

- Dagvattenutredning
- Volymstudie och kulturhistorisk konsekvensanalys för kärnområdet
- Klimatanpassningsåtgärder

Utöver den av exploatören önskade inriktningen på planarbetet bedömer enheten för samhällsbyggnad att det fortsatta planarbetet också ska utreda möjligheten att, tillsammans med ledningsägare, omlokalisera befintliga ledningsdragningar samt ta bort det skyddsområde som finns vid den västra plangränsen i gällande detaljplan.

Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio-1 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Detaljplanen bedöms kunna antas och få laga kraft 1,5–2 år efter att detaljplanearbetet startas, under förutsättning att den inte överklagas.

En Prio-1 plan är av strategisk viktig karaktär och som bidrar till Västervik kommuns utveckling, tillväxt och har ett stort allmänt intresse. Prio 1 är den högsta prioriteringen och detaljplanen ska normalt sätt påbörjas inom 1–6 månader.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att arbetet med planändringen kan påbörjas först under våren 2024 med ett preliminärt antagande under vintern 2025. Den långa tidshorisonten beror på en redan hög arbetsbelastning, stor personalomsättning samt det kommande översiktsplanearbetet. Om en tidigare start av planarbetet ska kunna genomföras krävs en prioritering av befintliga och pågående uppdrag. Vid en eventuell omprioritering kommer en ny tidplan för påbörjande och antagande att presenteras.

Skulle exploatören välja att anlita en plankonsult som godkännes av enheten för samhällsbyggnad kan detaljplanearbetet eventuellt påbörjas tidigare. Dialog med plangruppen på Enheten för samhällsbyggnad krävs för att klargöra om en konsultplan är möjlig att genomföra.

Plankostnader

Kommunen kan finansiera sitt planarbete på olika sätt. Finansieringen kan ske med skattemedel, genom planavtal med exploatören eller med planavgift i samband med att bygglov beviljas.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal tecknas med exploatören för att säkerställa kommunens kostnader för handläggning och framtagande av planhandlingar.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att meddela ett positivt planbesked

att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till ändring av detaljplan för del av Sågen 4, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län.

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Sara Dolk
T.f. samhällsbyggnadschef