



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



## **PLANBESKED FÖR Selen 14**

**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

Selen 14

Fastighetsägare

Eva- Karin Mossberg

### Sökande

Eva- Karin Mossberg

531028-8567

Kallernäs gård Rössle

593 74 Gunnebo

### Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

En ny detaljplan ska pröva ny lämplig markanvändning för nybyggnation av flerbostadshus.

Beskrivning

Exploatören önskar skapa ett nytt bostadskvarter. Idag är tomten nyttjad för handel och en omvandling föreslås.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder.

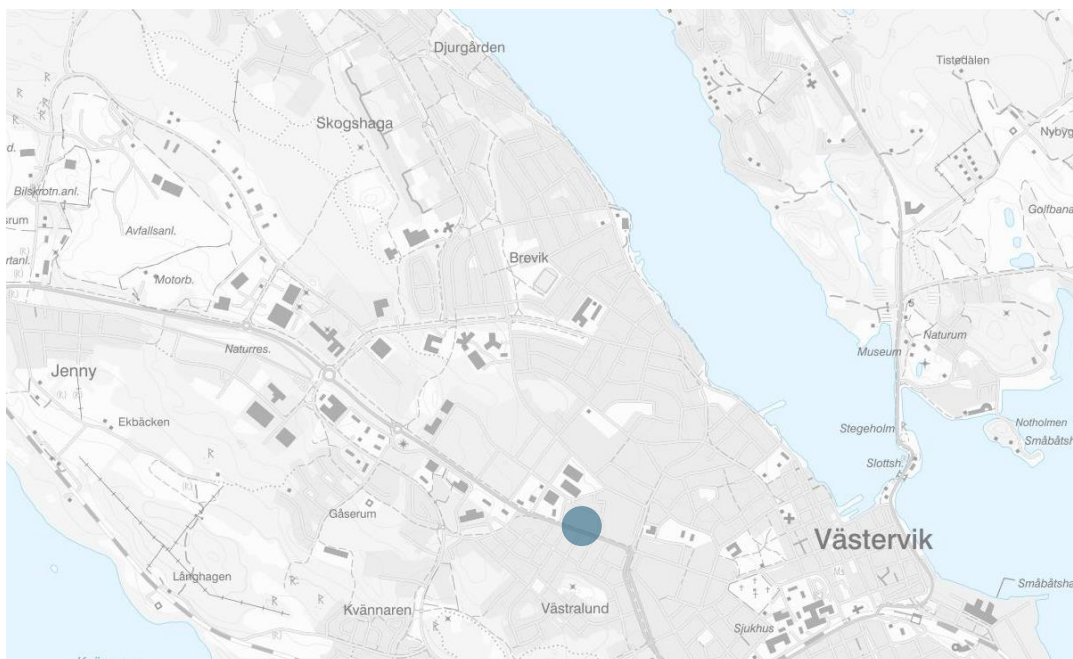
### Bilagor

*Ansökan om Planbesked*

*Bilaga skiss*

*Undersökning av betydande miljöpåverkan*

## 2. Planeringsunderlag



Översiktskarta: blå cirkel anger utredningsområde i Västervik tätort.



Översiktskarta: markerat område anger utredningsområde.

### Beskrivning av området

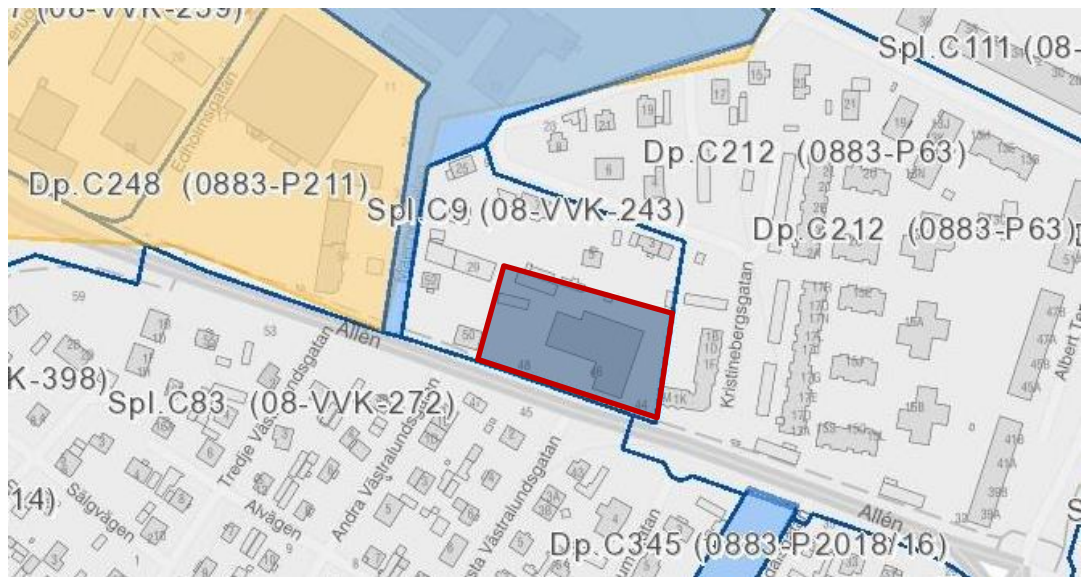
Utredningsområdet utgörs av fastigheten Selen 14 som är bebyggd med en handelslokal. Selen 14 ligger i kvarteret Selen som är centralt beläget i Västervik och ligger längs infartsvägen Allén. Kvarteret utgörs av en blandning av funktioner, men i huvudsak bostäder i form av villor och något enstaka flerbostadshus. Fastigheten Selen 14 har sedan omkring 1970-talet använts för verksamheter av olika slag, däribland bilverkstad, leksaksbutik och matbutik.



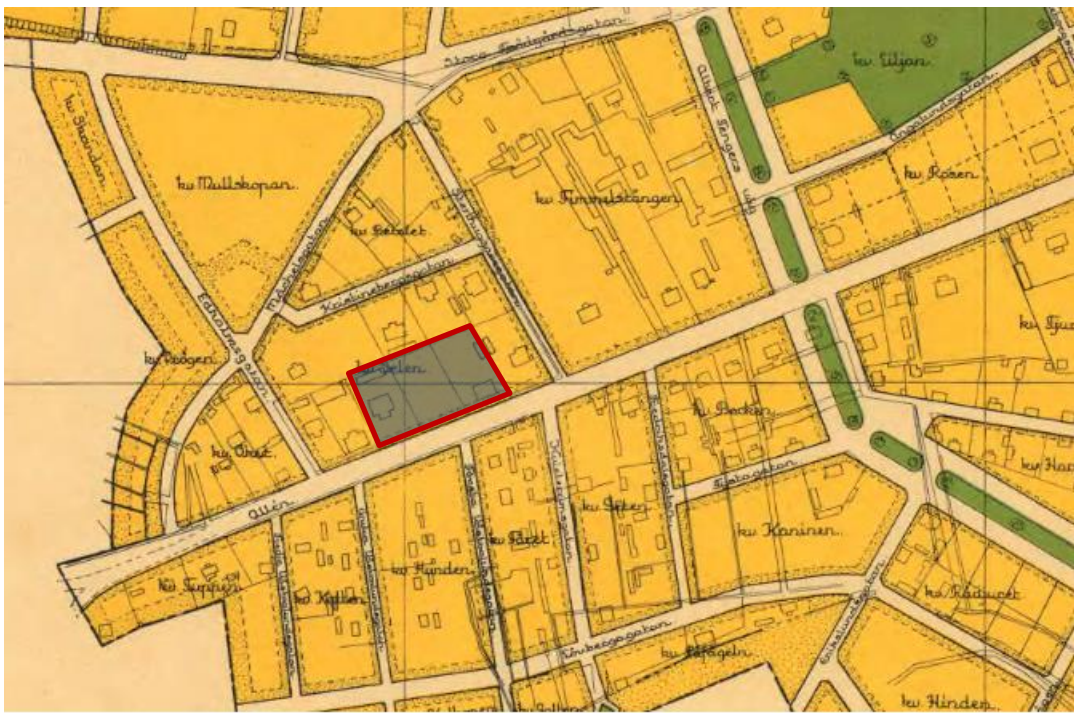
Platsbild över befintliga byggnader på Selen 14.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten en stadsplan från 1927 (C9). Stadsplanen reglerar att i kvarteret Selen får byggnader uppföras fristående eller i tomtgräns sammanbyggda två och två, i max två våningar (7,5 meter). Inom fastigheten får inte fler än 6 bostadslägenheter uppföras. Byggrätten är 1/5 av tomtens areal och begränsas med prickmark längs Allén. Stadsplanen reglerar även ytterligare bestämmelser kring placering och komplementbyggnader m.m. Kvarterets användning är inte preciserad.



Planområdesgräns i röd linje i förhållande till omkringliggande detalplaner. Övriga planområdesgränser redovisas med blå linje.



Utsnitt ur gällande stadsplan (SPL C9) från 1927.

## Översiktsplan

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

Ställningstagande 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 förtätning och förädling av platsen, upplåtelseformen är i flerfamiljshusspannet och anses bidra till en mångfald inom området.

Västerviks kommun ska i samband med planläggning av nya bostadsområden engagera sig för att försöka åstadkomma "gröna stadsdelar" eller åtminstone ett "grönt flerbostadshus/ bostadsområde". Förslaget har ambitioner om en grön gårdsmiljö med omhändertagen av dagvatten. Vidare kommer det även komma krav på återplantering av träd som tas ner, för varje träd som tas ner måste minst två nya träd planteras, detta görs i dialog mellan exploatören och Västerviks kommun om vart träden återplanteras. Träden återplanteras dock med fördel inom samma område.

Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer. Tillskott av nya bostäder ska utgå från lokala förutsättningar och ta hänsyn till orternas olika karaktär, skala och identitet. Utredningsområdet ligger nära stadskärnan och kommunal service i form av skola och vårdcentral ligger inom 500 meter från utredningsområdet. Handelsområdet Ljungheden finns på promenadavstånd.

## Riksintressen

Utredningsområdet omfattas inte av några riksintressen.

## Risker, störningar och buller

Trafikmängden på Allén är uträknad i kommunens trafikmodell till cirka 13 900 fordon/dygn. För den tunga trafiken finns inga siffror, men den torde utgöra ca 10 procent. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Allén är rekommenderad farligt godsled. De flesta transporter sker till och från Västerviks hamn som är belägen på ön Lucerna sydöst om Västerviks centrum. På Lucerna finns bland annat en oljedepå. Längs hela leden finns bebyggelse som bostäder, skolor etc. Ca 30 transporter per dygn, i huvudsak transporter med brandfarliga vätskor, framförs på vägen enligt "Trafikstrategi för Västerviks kommun - Tematiskt tillägg till Översiktsplan 2025".

## Parkering och angöring

Fastigheten har idag egen parkering för befintlig verksamhet. Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten i linje med kommunens parkeringsstrategi.

Angöring sker idag direkt från Allén via två olika in- och utfarter. Vid ny planläggning för in- och utfart bör de begränsas till en och samma punkt för att minska antalet konfliktpunkter längs Allén ur trafiksäkerhetssynpunkt.



### Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik

Busshållplats finns i anslutning till planområdet, vid Allén. Ett flertal busslinjer angör hållplatsen. Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras i samband med planen. Längs Selen 14 löper en gång- och cykelväg som leder vidare längs Allén.

Kommunen avser att på sikt se över Allén vad gäller gång- och cykelstråk samt hållplatser.

### Offentlig och kommersiell service

Ett par förskolor (Ängslyckan samt Resedan) samt Marieborgsskolan (F-6-skola) ligger inom ca 500 m avstånd från aktuell fastighet. Matbutik finns i direkt anslutning till området. Offentlig samt kommersiell service i övrigt finns i tätortens centrala delar, inom 1 km avstånd samt på Ljungheden ca 1,5 km bort.

### Förorenad mark, radon

Fastigheten Selen 14 är utpekad som förorenat område med bakgrund i en tidigare bilvårdsanläggning med bilverkstad och åkeri (Karlsson CD). Även grannfastigheten Selen 10 och den närliggande fastigheten Infarten 9 är utpekade som förorenade områden för verksamheter med mekanisk verkstad respektive drivmedelshantering.

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) ligger planområdet inom område som är utpekad som område med lokal förekomst av högradonmark. På mark med hög risk för markradon bör radonsäkert byggande ske enligt Boverkets rekommendationer. I samband med planläggning behöver denna fråga utredas vidare.

### Dagvatten

Fastigheten Selen 14 är ansluten till det allmänna dagvattenledningsnätet. Planområdet kommer att kopplas till det allmänna dagvattensystemet. Inom tomten bör dock dagvattnet fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, i möjligaste mån i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.



### 3. Exploatörens förslag

Ansökan avser ny detaljplan för fastigheten Selen 14 med syfte att möjliggöra byggnation av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Idag nyttjas tomten för handel vilket inte fungerar på grund av bland annat handelsetablering vid Ljungheden.

Önskemål är flerbostadshus i 2-4 våningar om totalt 20 lägenheter. Enligt nedan bifogad skiss bör såväl bostadshus som erforderliga komplementbyggnader och parkeringsplatser samt grönytor rymmas inom tomten. Tillfart och angöring koncentrerad till en in- och utfart.



Situationsplan och illustration från exploatören.



## 4. Fortsatt planering

### Markegeoteknik

Inom området behöver undersökningar göras för att säkerställa byggnadernas lämplighet samt utreda tidigare misstankar om miljögifter.

### Markföroreningar och radon

En utredning behöver göras avseende utpekad markförorening inom fastigheten och påverkan från närliggande fastigheter samt eventuellt behov av saneringsåtgärder.

Enligt kommunens översiktliga radonkartering (SGAB 1988) ligger planområdet inom område som är utpekad som område med lokal förekomst av högradonmark. På mark med hög risk för markradon bör radonsäkert byggande ske enligt Boverkets rekommendationer. I samband med planläggning behöver denna fråga utredas vidare.

### Teknisk infrastruktur

I närområdet finns fjärrvärme. I anslutning till fastigheten finns övrig teknisk infrastruktur.

### Vatten och avlopp (VA)

Exploateraren bygger ut VA-anläggningen inom exploateringsområdet och fram till närmsta förbindelsepunkt/-er på kommunens allmänna VA-anläggning. Förbindelsepunkt anvisas av Västerviks Miljö & Energi.

### Dagvatten

En dagvattenutredning erfordras i syfte att utreda vilka konsekvenser föreslagna nybyggnation medför samt redovisa nödvändiga åtgärder som kan behövas utifrån utredningens resultat. Dagvattenlösning ska föreslås i linje med kommunens dagvattenstrategi.

### Parkering och angöring

Parkering sker inom egen fastighet i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi. Genom förslaget som exploateraren lämnat föreslås en angöring till området. Idag finns det två angöringar. Förslaget bedöms således minska konfliktpunkter utmed Allén.

### Risk, störning och buller

Buller uppkommer från trafik på Allén. En bullerutredning behöver tas fram för att säkerställa lämpliga åtgärder i samband med planläggningen. Bullerskyddsåtgärder kommer att föreslås i planen.

Då bostadsbebyggelse föreslås ca 20 m (som minst) från Alléns körbana bedömer kommunen att skyddsåtgärder behövs med tanke på risker med farligt gods.



Inga bostäder kommer tillåtas närmast Allén. För att klara ett fullgott skydd mot olyckor är det lämpligt att förlägga komplementbyggnader närmast Allén vilket har redovisats i exploatörens förslag. I liknande planer i området har planens uppbyggnad inneburit att placering av sammanhängande komplementbebyggelse (förråd, garage m.m.) ges en skärmande effekt för planerade bostäder. Byggnadstekniska åtgärder för fasaden närmast Allén bedöms behövas. Dessa frågor måste säkerställas genom en riskanalys då Allén är en utpekad led för farligt gods.

## Volym, gestaltning och stadsbild

I området finns det idag flerbostadshus och villor uppförda till två våningar. Inom kv. Fimmelstången finns byggnader som omfattar 5 våningar. Inom kv. Mullskopan som ligger cirka 140 meter norr om utredningsområdet finns det en detaljplan för bostadshus motsvarande 6-7 våningar. Inom utredningsområdet bedöms det initialt att det kan prövas en byggnadshöjd motsvarande området Kv. Fimmelstången. Volymstudier behöver göras för att se påverkan på närområdet. I förslaget från exploatören redovisas två byggnadskroppar för bostäder.

## 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 hur inverkan kan minskas.

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.

## Bygglov

Inom fastigheten finns det bygglov som tillåter matvagnar. I samband med en planläggning kan ett rivningslov vara aktuellt för att ta bort dem.

## Utredningar

I kommande detaljplaneprocess har följande utredningar identifierats som troliga att behöva genomföra:

Nedanstående punkter måste beaktas vid en kommande planprocess:

- Planområdets närhet till utpekad farligt godsled
- Hur dagvatten omhändertas inom planområdet
- Buller från Allén
- Tidigare eventuella markföroreningar
- Volymstudier för påverkan på närliggande fastigheter



Utifrån nu kända förutsättningar anses följande utredningar krävas i den fortsatta planprocessen:

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Riskutredning
- Markundersökning (markföroreningar)



## 5. Slutsats och förslag till beslut

### Slutsats

Enheten för samhällsbyggnad anser att det är möjligt att pröva en ny detaljplan utifrån intentionerna i översiktsplanen utifrån förtätning inom tätorten. Området är beläget i anslutning till kv. Fimmelstången och lämpar sig för en högre bebyggelse, men med hänsyn till kringliggande bebyggelse. Förutsättningar för byggnationens placering och utformning kommer behöva studeras vidare vid ett eventuellt planarbete.

Området har goda förutsättningar att uppnå god livsmiljö med nära avstånd till handel och centrum samt samhällsservice. Möjligheten att välja hållbara resealternativ är goda med kollektivtrafik utanför fastigheten samt huvudcykelstråk i fastighetsgräns.

Vid ett eventuellt planarbete ska nedan frågor undersökas vidare; påverkan från buller, farligt gods led, eventuella föroreningar och dagvatten.

Enheten för samhällsbyggnad föreslår att planbeskedet beviljas med förutsättning att placering, höjd och utformning av byggnader studeras vidare i kommande detaljplanearbete.

### Bedömning av ansökan om planbesked

**Positivt planbesked** föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av detaljplan för *Selen 14, Västerviks tätort, 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 förtätning är i linje med gällande översiktsplan om hur stadens ska förtätas. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt på en planändring ur ett resurshållningsperspektiv där en förtätning 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, platsen läge i staden kan bidra till ett minskat transportbehov och ge klimatvinster.

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. Detaljplanen bedöms vara laga kraft vunnit 1,5- 2 år efter att detaljplanearbetet 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 2 är den näst högsta prioriteringen och detaljplanen ska normalt sätt påbörjas inom 1½ år. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att denna detaljplan 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.

## 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 Selen 14, Västervik, Västerviks kommun.**

## Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg  
Planarkitekt

Daniel Niklasson  
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin  
Förvaltningschef