



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



PLANBESKED FÖR **Strebel 3**

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

Strebel 3

Stationsgatan 6

593 31 Västervik

Fastighetsägare

Lars Ingbrand

Sökande

Lars Ingbrand

5566332697

Edholmsgatan 18

593 61 Västervik

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Ändring av markanvändning från befintlig till bostäder.

Beskrivning

Exploatören vill ändra befintlig markanvändning till bostäder. Efter branden 2013 sanerades stora delar av tomten ner till känslig markanvändning just med tanken att kunna bygga bostäder på fastigheten. I dag finns några befintliga byggnader kvar och det är troligt att en sanering behöver göras kring de områden som inte tidigare har sanerats. Lämpliga volymer behöver utredas, exploatören vill pröva möjligheten för flerbostadshus om cirka 5-10 våningar.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten till att planlägga fastigheten Strebel 3 för kvartersmark med markanvändningen bostäder. En prövning av lämplig byggnadshöjd behöver fastläs. Vidare ska detaljplanen utreda möjligheten för ytterliga markanvändning än bostad är lämplig inom planområdet.

Bilagor

Ansökan om Planbesked

Bilaga skiss

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kv. Strebel 3, Västerviks kommun- rapport avseende genomförd avhjälpande åtgärd förorenad jord, WSP 2016-02-05

2. Planeringsunderlag



Översiktskarta: blå cirkel anger utredningsområde i Västervik tätort.



Flygbild från 2019: markerat område anger ungefärligt planområde.

Beskrivning av området

Aktuell fastighet omfattar 13 850 m² och lokaliserad sydost om Västervik centrum, se bild ovan. Närmaste bostadshus ligger ca 50 m söder om fastigheten och närmaste vatten är Skeppsbrofjärden ca 200 m österut. Fastigheten gränsar till Södra Varvsgatan, Stationsgatan, Norra Bangatan och Lindultsgatan. I Norr och öster gränsar fastigheten till industrispår samt bangård.

Inom kv. Strebel 3 i Västervik har det bedrivits industriell verksamhet sedan början av 1900-talet. År 2013 förstördes stora delar av byggnaderna inom fastigheten i en brand.

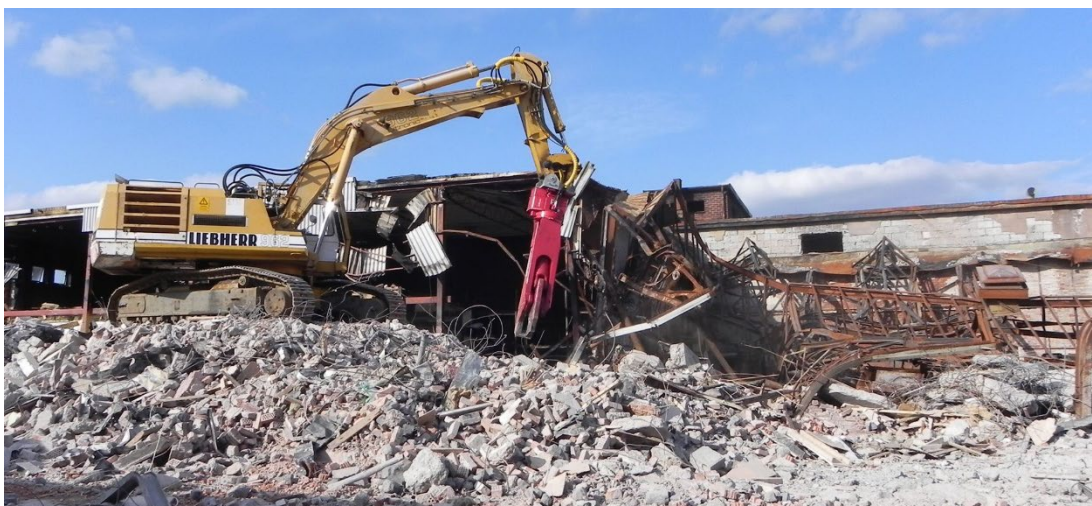


Bild från rivning efter branden 2013 Foto: Järnet AB

Industriell verksamhet har bedrivits inom fastigheten sedan början av 1900-talet. Fram till 1970-talet tillverkades bl a traktorer, ång- och värmepannor samt olika gjutna detaljer. I början av 1980-talet inleddes lackeringsverksamhet som pågick fram till branden 2013.



Flygfoto från 1960



Flygbild från 2011 som visar industrifastigheten innan branden.



Flygbild över fastigheten från 2015 efter branden och sanering

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Strebel 3 m.fl. ”Järnet”, C319, vann laga kraft 2009-09-07. Planen har en genomförandetid på 5 år. Inom kvartersmark tillåts småindustri utan krav på skyddsavstånd, kontor, utbildning (ej skola) med en tillåten byggnadshöjd med 20 meter över grundkartans nollplan. Detaljplanen gjordes innan den förödande brand och det finns bestämmelser som är kopplade till den då existerande byggnaden. Vidare finns det krav på markundersökning och sanering innan byggnation.



Utsnitt ut gällande detaljplan C319 från 2009-10-09

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

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 i anslutning till stadskärna och kommunal service samt i anslutning till resecentrum med kollektivtrafik för både tåg och buss.

Riksintressen

I ett beslut 2015-06-23 har ändringar av riksintresse för kulturmiljövården i Västervik kommun gjorts av länsstyrelsen i Kalmar i samråd med Riksantikvarieämbetet. Såväl



gränser som motiveringar för riksintressen berörs av beslutet. För gamla vattentornet innebär ändringen att det inte längre ingår i riksintresse Västervik H90 Västerviks stad. Riksintressets motivering är: *Trä- och småstad präglad av en nära och visuell kontakt med vattnet och med Stegeholms slottsruin från mitten av 1300-talet som tillsammans med en småskalig trähusbebyggelse från 1700-talet till 1900-talet och en stadsplan från 1670-talet visar på stadens utveckling och den långvariga betydelse som staden haft som hamn och handelsplats.*

Det gamla vattentornet har dock fortfarande ett värde i att det är en symbolbyggnad och ett tydligt inslag i stadens siluett. Vid en byggnation på Kv. Strebel 3 behöver detta förhållande analyseras och respekteras.

Järnvägen är utpekad som ett riksintresse för infrastruktur Miljöbalken 3:8 som en del i (Bjärka Säby)- Åtvidaberg- Västervik.

Kulturmiljöprogram

Fastigheten Strebel 3 ligger i anslutning för kärnområde Tannin- Södra förstaden för det ännu ej antagna kulturmiljöprogram. I dagsläget kan kulturmiljöprogrammet bara ses som ett arbetsmaterial och blir således en indikation på de värden som finns på platsen. Utgångspunkten för kärnområdet Tannin-Södra förstaden är Tanninfabriken och de arbetarbostäder som byggdes i anslutning till varvs- och fabriksområdet längs Skeppsbrofjärden. Kärnområdet omfattar de södra delarna av stadsdelsområdet Malmarna-Södra förstaden, samt en del av stadsdelsområdet Industrihamnen.

Kärnområde Tannin-Södra förstaden

Klass 2

Skogslandskapet	Tannin, som primärt var garvämnesfabrik, men även tillverkade faner och ekparkett, använde bl.a. gran och ek i produktionen.
Sjöfart och kustnäringar	Tannins lokalisering vid vattnet, vilket gav möjlighet till egna kajer, kustflotning, blötläggning av virket, samt möjligen även process- och sköljvatten.
Huvudsäte i Tjust	Tannin som en storindustri förlagd till staden i början av 1900-talet. Utgjorde en av Västerviks större och mer långvariga industrier.
Stadens årsringar	Industriarbetsplats och arbetarstadsdel med tydliga uttryck från tiden runt år 1900. Typisk lokalisering just utanför dåvarande stadsgräns.

Utdrag ur värden för kärnområde Tannin- Södra förstaden.

Risker, störningar och buller

I planområdets närhet finns flera industrier, värmeverk och en sevesoanläggning. Nedan redovisas de stora anläggningar i området.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Västervik vilket innebär att såväl arbetsplatser som offentlig och kommersiell service finns på rimligt avstånd inom ca 1 km. Lidhemsskolan (grundskola) ligger på ca 200 meters avstånd ifrån den tänkta bebyggelsen. Andra förskolor/skolor finns också på nära avstånd.

Närliggande industrier utifrån planområdet markerat i blått.



Närliggande industrier



Axalta powder coating

Kemisk industri, färgindustri. Ligger på ett avstånd av 130 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 130 meter ifrån planområdet. Tillstånd finns för utsläpp av lösningsmedel. Minsta skyddsavstånd är 500 meter.

Värmeverket

Förbränningsanläggning, finns på cirka 600 meter avstånd ifrån planområdet och avskärmas från planområdet av ett stort villaområde. Skyddsavstånd för denna typ av anläggning är 500 meter. Kommunen bedömer därför att värmeverket inte ger upphov till bullerstörningar dock kan det förekomma störningar i form av ex. lukt från avfall om driftstörningar uppstår vid hantering av avfallsbränsle.

Lucerna reningssverk.

En ny detaljplan håller på att tas fram för en utbyggnad av reningssverket. En kapacitetshöjning är planerad. Skyddsavstånd till reningssverk när det är utbyggt är 1000 meter. Planområdet ligger drygt under 1000 meter på ett avstånd av 980 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 1100 meter.



Bangård

I närheten av planområdet ligger smalspåret, där ånglok vanligtvis påeldas inför körning vid lokstallet. Detta kan orsaka störningar för de boende i form av stigande rök i vissa vindriktningar, i huvudsak norrifrån. Vilket är ett fåtal gånger per år.

Trafik och parkering

Parkering löses inom egen fastighet utifrån p- normen som finns i kommunens parkeringspolicy.

Kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Västervik resecentrum cirka 400 meter med tillgång till både buss och tåg.

Gång- och cykelvägar finns i anslutning till planområdet, i öster kopplar det till ett större nätverk för gång- och cykelväg med anslutning mot centrum och mot Lucern/Johannesdal. I samband med exploatering på Gamla vattentornet kommer det ses över möjlighet med en ny gång- och cykelväg på Norra Bangatan.

Markförhållanden

Jorden inom området består av fyllnadsmaterial som överlagrar sand eller sandig morän. Grundvatten påträffas ca 2,3 m under ursprunglig marknivå. Flödesriktningen är sannolikt åt nordost mot Skeppsbrofjärden.

Förorenad mark

Inom kv. Strebel 3 i Västervik har det bedrivits industriell verksamhet sedan början av 1900-talet. Under de inledande 20-30 åren bestod verksamheten av gjuteri och verkstad. Någon kemisk ytbehandling i större skala tycks inte förekommit. Under 1940-talet bedöms ytbehandling i större skala inletts i form av betning och förzinkning. I början av 1980-talet började man använda trikloretylen (trikloreten) för ytbehandling/avfettning i samband med lackeringsverksamheten. I lackeringsverksamheten ingick även kromatering. Trikloretylen slutade användas på 1990-talet.

Förhöjda föroreningshalter i jord (>KM, känslig markanvändning) har uppmätts i 5 provpunkter. Påträffade föroreningar är i huvudsak tungmetaller och PAH. En förhöjd halt av trikloreten påträffas i en provpunkt.

Grundvatten har analyserats i två omgångar. I den första omgången påträffades förhöjda halter av PAH och ftalater. Halterna misstänktes vara ett resultat av kontaminering av prov vid själva provtagningsstillfället. Vid en andra provtagningsomgång detekteras inga halter av PAH eller ftalater i någon av provpunkterna.

Föroreningssituationen beskrivs närmare i PM avseende översiktlig miljöteknisk Markundersökning, bilaga 1.

Efter branden 2013 har rivning och sanering av kvarvarande byggnadsrester genomförts. Arbetet har utförts av Ocab. I samband med saneringen efter branden har ca 1700 ton jordmassor schaktats upp och transporterats till godkänd mottagningsanläggning.

Schaktsanering har genomförts inom två större områden under 2013 och 2014.



Totalt har 2959,7 ton jord schaktats och avlägsnats från Kv. Strebel 3 i Västervik, varav 474,5 ton avlägsnats 2015 efter anmälan om avhjälpandeåtgärd. Massorna har transporterats till avfallsanläggningarna i Flishult och Målserum. Avgränsning av saneringsschakt har gjorts genom provtagningar i schaktväggar och schaktbottnar och efterföljande laboratorieanalyser.

Sammanfattningsvis bedöms de övergripande och mätbara åtgärdsmålen vara uppfyllda för de platser där sanering skett.

Det finns mörkare jordmassor kvar under kvarvarande byggnadens sydostligaste hörn vid saneringsrutorna A1 och A2 (se bild nedan). Om byggnaden i framtiden ska rivas kan det bli aktuellt med ytterligare provtagning och sanering. Mer information finns i rapporten från genomförd avhjälpandeåtgärd förorenad jord, WSP 2016-02-05, som är arkiverad hos miljö- och byggnadskontoret.



Mörk påverkad jord under kvarvarande byggnadens sydostligaste hörn. Foto: Västerviks kommun 2016

Radon, Gammastrålning

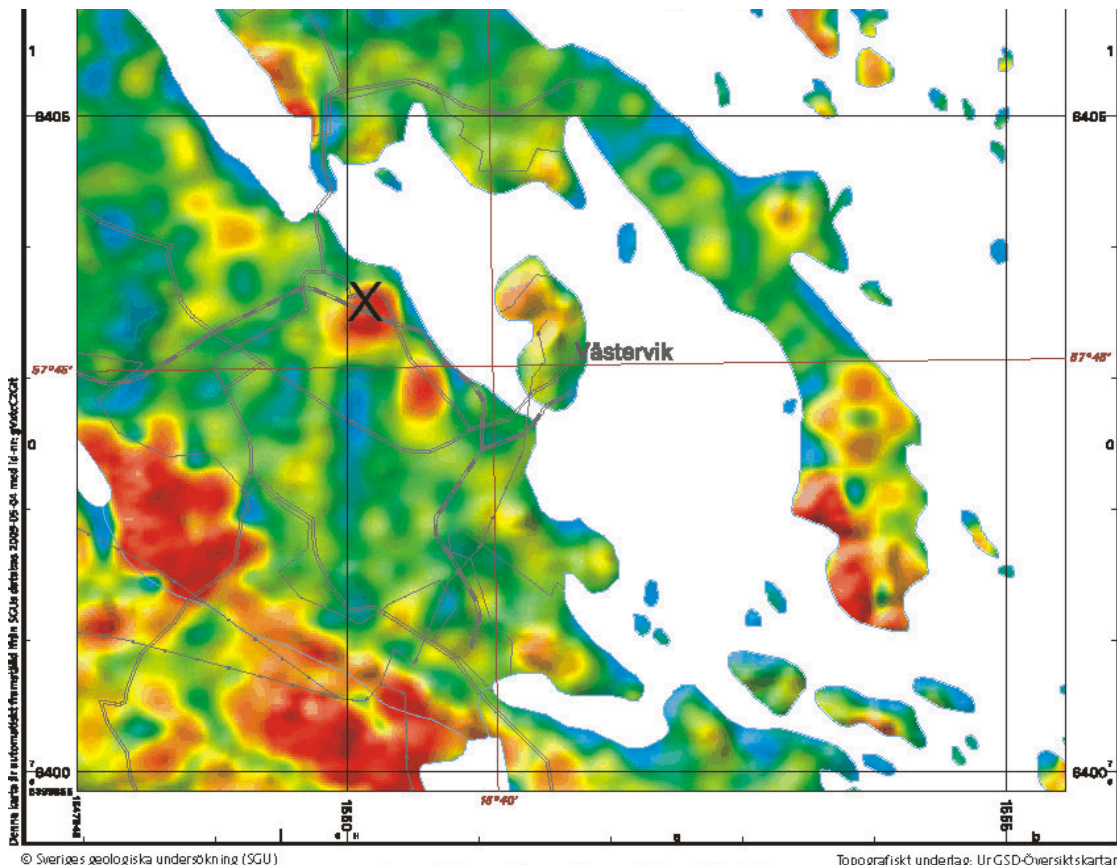
Området ligger inom ett område som har en känd historisk med höga värden av radon.

Inom berggrunden i Västerviks kommun finns betydande fyndigheter av uranhaltigt berg. Uranet uppträder oftast i tunna lager, avlånga zoner eller fläckvis. Mineraliseringarna finns främst i kvartsiter och sedimentära gnejser.

Enligt Statens Strålskyddsinstitut finns omkring 85 kända lokaliseringar i Västervik med relativt höga urankoncentrationer. De röda områdena på SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) karta visar uranhalterna i Västervik, röda områden har hög naturlig urankoncentration.

Vid det gamla vattentornet (angränsande kvarter) (krysset på kartan nedan) i Västervik finns en uranmineralisering som upptäcktes i mitten av 1950-talet.

Halter av gammastrålningen kommer från berggrunden och det är när den blottas som strålning sker fritt.



Ledningar

Inom utredningsområdet finns det flera ledningsrätter, om en åtgärd krävs bekostar exploitören detta. Kontakta och dialog ska alltid tas med respektive ledningsägare.

VA

Fastigheten Strebel 3 ligger inom verksamhetsområde för VA och förbindelsepunkt anvisas av VA- huvudman. Ledningsrätt finns i området.

Dagvatten

Det är Skeppsbrofjärden som belastas i slutändan (slutrecipient).

Detaljplanen ska följa kommunens Dagvattenstrategi som antogs i kommunfullmäktige 2020. Dagvattenstrategin innehåller mål och principer för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i Västerviks kommun, samt en handlingsplan. Ambitionen bör alltid vara att dagvatten inte ska ledas vidare. Lokalt omhändertagande ger vinster för miljön och samhällsekonomiskt. Potentialen att ta hand om dagvatten lokalt är stor. Om de första 15 millimetrarna kan tas om hand lokalt i varje regn skulle man klara att ta hand om



85 % av allt regnvatten. Om de 10 första millimetrarna tas omhand motsvarar det 70-80 %.

Det skulle också innebära att eventuella föroreningar inte leds vidare.



3. Exploatörens förslag

Fastigheten Strebel 3 ligger centralt i Västerviks stadskärna i direkt närhet till resecentrum. Fastigheten sluttar mot norr/nordöst med utsikt mot havet och omfattar totalt 13 850 m². Vintern 2013 brann delar av bebyggelsen och merparten fick rivas. Några byggnader finns fortfarande kvar och har använts för olika verksamheter. Utgångspunkten för planarbetet är att byggnaderna på fastigheten rivs.

Syftet med plane är att utreda möjligheten till att planlägga fastigheten Strebel 3 för kvartersmark D bostäder för att kunna uppföra ett antal flerbostadshus med en variation i antal våningar, ca 5- 10 våningar. I planarbetet ska det undersökas om ytterligare markanvändning förutom bostäder är lämpligt inom området.

Avsikten med planläggningen är huvudsakligen att kunna uppföra flerbostadshus inom fastigheten. Exploateringsgrad, våningsantal, tillfarter etc. ska utredas vidare i planarbetet. Även möjligheten till ytterligare markanvändning såsom kontor och centrum ska utredas vidare.

Fastigheten ligger inom allmänt verksamhetsområde för VA. Dagvatten ska tas om hand inom fastigheten. Dagvatten frågan kommer att studeras vidare i planarbetet. Parkering ska lösas inom fastigheten.

Fastigheten är sanerad med anledning av tidigare markföroreningar.



4. Fortsatt planering

Markegeoteknik

I exploatörens förslag ligger en byggnadsvolym motsvarande 5-10 våningar, för att säkerställa markens lämplighet behövs en markgeoteknisk undersökning göras för att säkerställa markens lämplighet för dessa laster en sådan byggnad medför.

Markföroreningar

Fastigheten har till stora delar sanerats efter branden i omgångar. Dock kan det finnas föroreningar kvar under byggnaden. Sanering har skett i anslutning till den byggnad som finns kvar på ett ställe, framgår av bifogad rapport från saneringen sid 9 schaktrutor 2015. Man sanerade så gott det gick utan att påverka byggnaden, men kan nog räkna med att det finns kvar en del som behöver hanteras i samband med rivning av byggnaden. En sanering kräver en föregående anmälan till miljö- och byggnadskontoret.

Samrådsplikt finns som berör ändrad markanvändning till bostäder och rivning av byggnad som detta planbesked berör

Saneringen är gjord med mål ner till känslig markanvändning som säger att man kan bygga bostäder på platsen. Detta var inget krav från miljö- och byggnadskontoret eftersom den är planlagd som industri, men fastighetsägaren tog själv på sig att sanera med högre krav ner till 1,5 m och djupare än så accepterades högre föroreningsmängder vid saneringen. Det har schaktats en hel del på området i samband med rivningen och stora mängder massor har fraktats bort redan. I samband med exploatering blir det en fråga om masshantering och hur massor ska hanteras.

Tillsynsmyndigheten ska kontaktas innan rivning av byggnad inom fastigheten sker. Samrådets syfte ska vara att säkerställa eventuellt behov av ytterligare provtagning och sanering, eftersom synligt påverkade jordmassor finns under byggnadens sydostligaste hörn.

Översiktliga undersökningar är gjorda utifrån föroreningssituationen. Det innebär att ett antal provpunkter har placerats över fastigheten där man kan misstänka hitta föroreningar. Utifrån resultatet på undersökningen gjordes sanering av de områden där man hittat förhöjda halter av förorenande ämnen. Det kan därmed inte uteslutas att det kan finnas föroreningar i områden som man inte har undersökt eller att det finns förorenande ämnen som inte har analyserats.

Vid en exploatering av området för Bostäder måste hela området undersökas och säkerställas att markföroreningar inte finns och att området är sanerat ner till känslig markanvändning för bostäder. Därför ska tidigare undersökningar och sanering bedömas och eventuellt kompletteras. Ett kompletterande PM eller undersökning kommer behövas i planprocessen.

Radon och gammastrålning

Marken räknas som högradonmark och radonmätning i vattentornet- projektet som ligger i gräns till planområdet har genomförts vilken ligger inom Boverkets normer. Exploatör ansvarar för att byggnaderna uppförs i enlighet med bestämmelserna i bl.a. PBL och BBR.



Miljö- och byggnadsnämnden är ansvariga för att i bygglovsprocessen granska byggnationen utifrån risk för radon. Vid uppförande av nya byggnader gäller Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³ för radonhalt för utrymmen där man vistas mer än tillfälligt. Kommunen har möjlighet att kräva att mätning av radonhalt ingår i kontrollplanen. För gammastrålning i ny byggnad, i rum där människor vistas mer än tillfälligt, gäller gränsvärdet 0,3 µSv/h. Grundläggande krav på byggnaders tekniska egenskaper finns i 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Där anges bland annat att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön. Kraven utvecklas i 3 kap. 9 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, som anger att ett byggnadsverk ska vara projekterat och utfört på ett sådant sätt att det inte medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa.

Vid detaljprojektering av grundläggning rekommenderas bergbesiktning och utredning av behovet av bergschakt och riskanalys för ev. bergsprängning utföras. Där risk för höga värden befaras kan kontrollmätning begäras i samband med prövning av förhandsbesked eller bygglov.

För att i plankartan kunna säkerställa markens lämplighet behövs en utredning eller Pm som visar på att platsen är lämplig utifrån den höga radon som finns i området samt eventuella risker kopplat till gammastrålning som finns känd inom området. I plankartan behöver det säkerställas att byggnation och vistelse utomhus på fastigheten kan ske utan hälsorisker.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp (VA)

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

Fiber

Finns goda möjligheter för att ansluta till fibernätverk.

Fjärrvärme

I området finns goda möjligheter att ansluta sig för fjärrvärme.

Dagvatten

Vid exploatering ska platsens förutsättningar styra val och utformning av dagvattenhanteringen. Dagvatten bör där det är möjligt hanteras lokalt på plats eller i öppna system. Det bästa resultatet får man om avrinningen och reningen kan liknas vid naturmarkernas, med infiltration och fördröjning.

En dagvattenutredning erfordras i syfte att utreda vilka konsekvenser föreslagen nybyggnation medför samt redovisa nödvändiga åtgärder som kan behövas utifrån utredningens resultat. Det bör framgå var och hur man har tänkt att hantera/leda/renera



dagvatten inom planområdet. Dagvattenlösning ska föreslås i linje med kommunens dagvattenstrategi.

Trafik och parkering

Parkering sker inom egen fastighet i enlighet med Västerviks kommuns parkeringsstrategi.

Utfartsförbud ska finnas öster om spårområdet mot Södra Varvsgatan/ Lucernavägen.

Störning och buller

I närområdet finns flera industrier, bangård, järnväg och verksamheter som kan alstra både störning, buller eller lukt. Störningar uppkommer främst från närliggande industrier och verksamhet, lukt förväntas uppkomma från reningsverk samt värmeverk och är beroende av vindriktning.

Buller förväntas uppkomma från bangården, vägar samt intilliggande hamn med dess omkringliggande verksamheter.

I närheten av planområdet ligger smalspåret, där ånglok vanligtvis påeldas inför körning vid lokstallet. Detta kan orsaka störningar för de boende i form av stigande rök i vissa vindriktningar, i huvudsak norrifrån. Detta sker dock vid ett fåtal tillfällen om året. Vid bygglovet måste detta särskilt beaktas och ventilation måste lösas på ett godtagbart sätt så att rök från smalspåret inte riskerar att påverka luftkvaliteten negativt för de boende. Exempel på teknisk lösning är att ventilationsintag ej placeras mot järnvägen och att en centralt avstängningsbar ventilation finns. En utredning avseende platsen lämplighet krävs för att utreda lukt, störningar och risker. Främst i avseende att säkerställa en säker byggnation. I planprocessen behöver det utredas i vilken omfattning befintlig verksamhet finns idag och hur den kan komma att se ut i framtiden.

Buller finns i anslutning till fastigheten i form av järnväg, väg och industribuller, bostäder och dess uteplatser behöver klara bullerkrav/ riktlinjer som finns enligt gällande lagstiftning.

Alla dessa ovan förutsättningar måste utredas och säkerställa dessa effekter genom en buller-, lukt- och störningsutredning i kommande planprocessen.

Risk

En riskanalys som tar hänsyn till hela riskbilden utifrån de olika verksamheterna som t. ex. industri och järnväg. Analysen bör klargöra vilka olika typer av känslig bebyggelse som är acceptabla på området.

Volym, gestaltning och stadsbild

En högre volym ska utredas för området. Planområdet har förutsättningar för att kunna tillåta en högre volym, söder om planområdet upptas landskapet av en större bergsklack innan en småstadsbebyggelse breder ut sig. I norr möter stadsbilden flerbostadshus upp till 5- 6 våningar. Väster på berget ligger gamla vattentornet som det planläggs för en större kompletterade volym. Detta sammantaget med platsen strategiska läge i centrala



Västervik, samt ligger utanför riksintresset H90 gör att kommunen är beredda att pröva en volym motsvarande 5-10 våningar samt även utreda vilken lämplig byggnadshöjd. I tidiga diskussioner finns tankar att vissa delar av fastigheten skulle kunna tillåta en högre byggnadshöjd än motsvarande 10 våningar, men detta behöver utredas vidare i en volymstudie. Ett stort respekthänseende behöver tas mot gamla vattentornet som är välexponerat i hela området och väl synligt från övriga staden samt inloppet till Västervik vattenvägen.

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.

Utredningar

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

Nedanstående punkter måste beaktas vid en kommande planprocess:

- Radon och gammastrålning, ev föreligger behov av ytterligare utredning för att säkerställa lämpligheten.

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

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Volymstudie
- Margeotekniskundersökning
- Lukt och störning från närliggande verksamheter
- Riskanalys
- Miljötekniskundersökning



5. Slutsats och förslag till beslut

Slutsats

Det utpekade området är lokaliserat inom redan i anspråkstagen mark och är beläget intill befintlig kollektivtrafik, kommersiellservice och Västerviks stadskärna vilket innebär att ansöka går i linje med kommunens viljeinriktning i Översiktsplanen gällande ny bebyggelse. Utredningsområdet ligger strategiskt i anslutning till centrala Västervik med resecentrum som närmaste granne. Det finns få om ingen fastighet av denna karaktär i centrala Västervik. Jämförbara platser är Hamnplan och Stenhamra med befintliga parkeringsplatser som funktion i dagsläget.

Det är kommunen som beslutar om planläggning genom kommunens planmonopol (Plan- och bygglagen 1 kap. 2§). Lagstiftaren har givit kommunerna självbestämmanderätt i planläggning- och markanvändningsfrågor, vilket innebär att kommunen har en betydande handlingsfrihet när det gäller att avgöra vad marken skall användas till. Planmonopolets syfte är att ge kommunen frihet att på egen hand styra bebyggelsens utformning och dess utveckling.

I planbesked från exploatören beskrivs önskemål om bostäder. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att bostäder är en lämplig markanvändning, men att fastighetens strategiska läge i staden gör det viktigt att även pröva markanvändning för kontor, skola (utbildning) och centrumändamål ska utredas i detaljplaneprocessen, med komplement av bostäder.

Under arbetet med detaljplanen sker en analys och görs bedömningar i fråga om hur detaljplanen behandlar främst allmänna intressen men även enskilda intressen. Förhållanden regleras såväl inom planområdet som förhållanden utifrån som kan påverka exploatering inom planen. Under planarbetet behandlas även frågan om eventuella behov av skyddsåtgärder från och mot omgivningen. Planområdet berör flera befintliga industrier och verksamheter vars lokalisering är utanför utredningsområdet som har befintliga tillstånd för sin verksamhet. Detaljplanen får inte sätta begränsningar för dessa verksamheter att fortsätta bedriva sin verksamhet eller möjlighet till framtida expansion. I detaljplanen måste tydliga krav ställas på den nya bebyggelsen att den uppfyller de krav som kommer från omkringliggande verksamheter och järnväg.

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 centrala Västervik och lämpar sig för en högre bebyggelse, men hänsyn måste tas till kringliggande bebyggelse. Respekt måste ges till exempelvis gamla vattentornet. Förutsättningar för byggnationens placering och utformning kommer behöva studeras vidare vid ett eventuellt planarbete genom volymstudier.

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.

Enheten för samhällsbyggnad föreslår att planbeskedet beviljas med förutsättning att placering, höjd och utformning av byggnader studeras vidare i kommande detaljplanearbete. Samt att utredningar som ovan identifierats genomförs. Det kan även



tillkomma ytterligare utredningar beroende på vad som framkommer under planprocessen.

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av detaljplan för *Strebel 3, 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 infill- projekt eller förtätning av denna karaktär är viktig del i att utveckla staden då omvandling sker inom en stadsdel och en verksamhet som tidigare har legat strategisk inte gör det längre eftersom staden har vuxit ikapp och i detta fall omslutit en industrifastighet med bostadskvarter. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt till en omdaning och konstaterar att åtgärden går i linje med de intentioner som finns i kommunens översiktsplan rörande förtätning och utveckling av staden.

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 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 1 är den högsta prioriteringen och detaljplanen ska normalt sätt påbörjas inom 1- 6 månader. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att denna detaljplan kan påbörjas tidigast Q3 2022.

Enheten för samhällsbyggnad har i dialog med exploatören rekommenderat att en extern plankonsult tar fram planhandlingar vilket gör att processen kan påbörjas tidigare. En uppstart för detaljplanen räknas kunna ske i slutet av augusti 2021. Exploatören har för avsikt att anlita en extern plankonsult.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett positivt planbesked för Strebel 3, Västervik, Västerviks kommun**
- **att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Strebel 3, Västervik, Västerviks kommun.**

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef