



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



**PLANBESKED FÖR**  
**VÄSTERVIK 3:43 (Jennyvägen 20)**  
**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§).

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.

Om kommunen lämnar ett negativt planbesked innebär det att kommunen inte anser att det är möjligt eller lämpligt att inleda ett planarbete för det som ansökan innefattar. Ett negativt planbesked redovisar skälen för varför ansökan har avslagits. Ett planbesked kan inte överklagas.

## INNEHÅLL

---

### 1 Ansökan

Information om den sökande och en tjänstepersonbeskrivning av önskat förslag.

### 2 Planeringsunderlag

Beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstaganden i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

### 3 Exploatörens förslag

Redovisning av exploatörens förslag.

### 4 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

Västervik 3:43

Fastighetsägare

Corax bygg och entreprenad AB

### Sökande

Företag

Corax bygg och entreprenad AB

Ullevi Magasinet 1

594 91 Gamleby

mikaelwessman@gmail.com

### Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

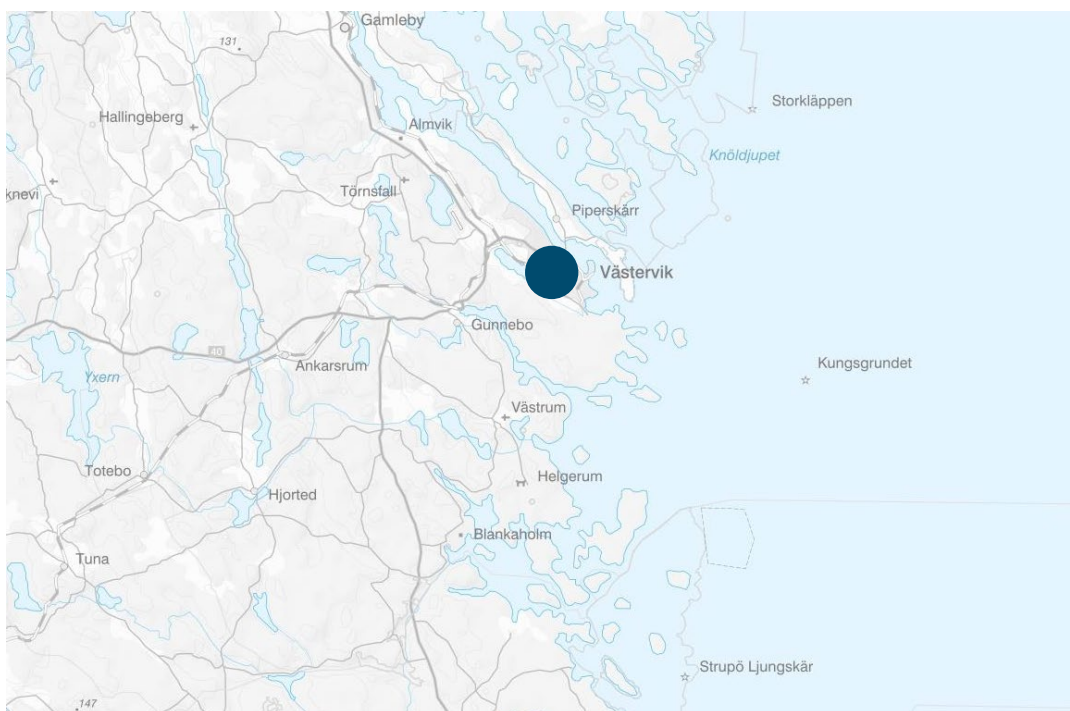
Ändring av markanvändning inom detaljplanelagt område för en möjlighet till bostadsändamål. Nuvarande markanvändningen är allmänplatsmark park och plantering i en stadsplan från 1950.

### Bilagor

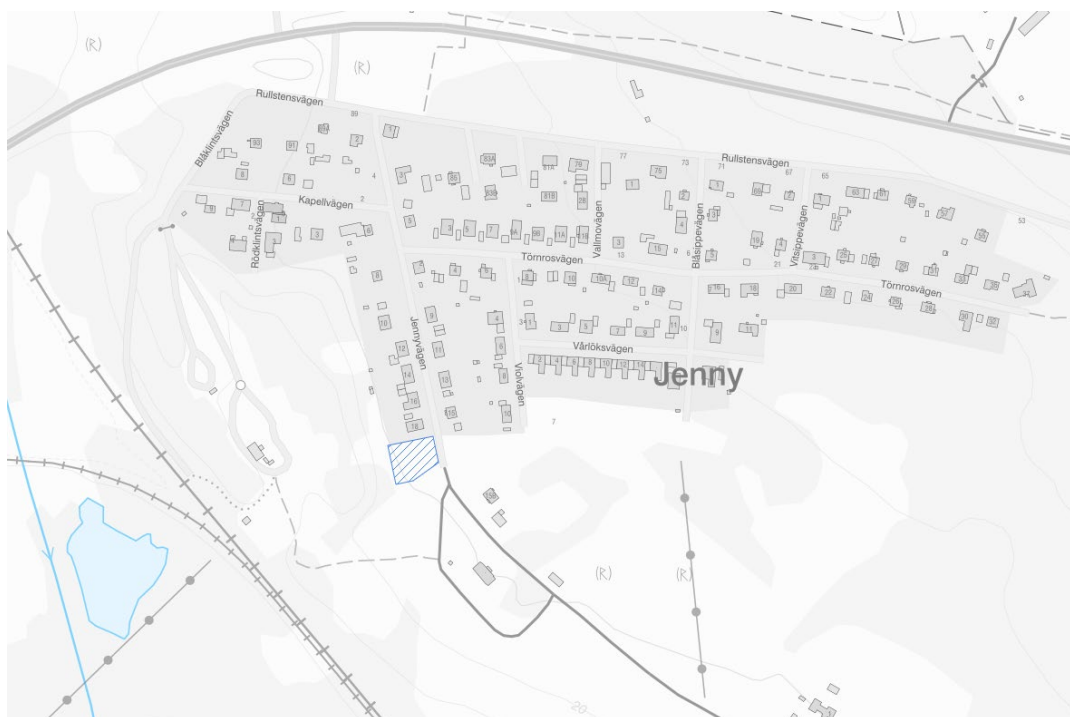
*Ansökan om Planbesked*



## 2. PLANERINGSUNDERLAG



Översiktskarta Blåcirkel anger utredningsområdets läge i kommunen.



Översiktskarta: blåyta anger utredningsområde på kvartersnivå.



## Beskrivning av området

Stadsdelsområdet Jenny omfattar villasamhället Jenny. Jenny har ännu karaktären av en egen liten förstad, trots staden urbant präglade miljöer krupit närmare. Stora infartsvägen ligger norr om samhället. En sträng mellan Jenny och infartsvägen består av ett grönstråk. Söder om på sluttningarna ner mot sjön Kvännaren finns småskaligt jordbruk med sandiga åkermarker och skogbevuxna bergsknallar.

Jenny samhälle har fortlöpande utökats i måttlig takt genom hela 1900-talet och bland husen finns idag representanter för snart sagt varje decennium av 1900-talet. Av dagens bebyggelse, där många hus är uppförda i funkisstil, kan man dock ana en stark expansion under 1940-talet. År 1938 upprättades en avstyckningsplan med närmare 150 tomter på stadsäga 29, vilken utgjorde en ansevärd del av ägorna till Jenny gård. 1939 bildades Jenny Egnahemsförening. I slutet av 1950-talet, då orten omfattade ett 50-tal hus, antogs en ny stadsplan som begränsade de vidlyftiga utbyggnadsplanerna. Under 1960- och 1970-talen fick stadsdelen tillskott av ett par mindre grupper av gruppbyggda hus.

## Gällande stadsplan

Förslag till stadsplan för Jennyområdet i Västervik är från 1958-03-27. Utredningsområdet ligger inom allmänplats park och plantering.



Utsnitt ur gällande stadsplan, blåyta anger utredningsområde.

## Förstudie Jenny

En förstudie har genomförts för Jenny där kommunen undersökt möjligheten att på långsikt skapa ett område i storleksordningen 100 nya bostäder fördelat på en- och flerbostadshus. Ett planuppdrag finns sedan 2018 (Dnr: 2018/86-214) där detaljplanens syfte är att tillskapa nya bostäder vid Jenny i förstahand genom småhus och mindre flerbostadshus, med hänsyn till de naturvärden och befintlig karaktär som finns i området.

Under 2021–2022 pågår en lokaliseringsstudie för bostäder rörande Västerviks tätort, där har Jenny pekats ut som ett av få områden där kommunen kan växa över tid. Området



ingår i ett strategiskt viktigt kommande bostadsutvecklingsprojekt och bör ses i ett sammanhang med helhetslösningar. Lokaliseringsutredningen för bostäder förväntas att presenteras under hösten 2022.

### Riksintressen

Riksintressen syftar till att värna vissa egenskaper eller värden hos ett mark- eller vattenområde. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intressena. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkten vid bedömningen av om en åtgärd kan anses medföra en påtaglig skada. När olika myndigheter pekar ut riksintressen enligt tredje kapitlet miljöbalken, så utgör det myndigheternas anspråk.

#### Obruten kust

Utredningsområdet ligger inom område för riksintresse, åtgärden bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

#### Kust- turism och friluftslivet

Utredningsområdet ligger inom område för riksintresse, åtgärden bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

#### Tjustbanan

Avstånd mellan fastighet och riksintresse för kommunikation Tjustbanan är cirka 145 meter. Trafikverket ser i sig ingen konflikt mot riksintresset om bullerfrågan utreds och krav för bostäder kan uppnås.

### Kulturmiljöprogram

Utredningsområdet tillhör huvudområde för Västervik stad och tillhör stadsdelsområde Jenny. Närmaste kärnområde är Jenny station som har värdeklass 1. Jenny station, anlagd på 1870-talet och med en miljö som ännu speglar denna tid. Stationsmiljöns höga historiska äkthetsvärden gör den känslig för alla typer av förändringar. Varje dels autenticitet är viktig för intrycket av såväl den enskilda platsen som Smalspåret som helhet. För ändringar av de delar av stationsmiljön som ingår i byggnadsminnet krävs länsstyrelsens tillstånd. Föreslagen åtgärd bedöms inte påverka Jenny stations kulturvärden.

### Fornlämningar

Kvännaren hade under forntiden förbindelse med Östersjön som havsvik och utmed dalgången finns flera registrerade, men sannolikt även en mängd okända, boplatser från framför allt sten- och bronsålder. Miljön längs den forna havsviken var gynnsam för dåtidens människor och området har nyttjats både för tillfälliga jaktstationer i skärgårdsmiljö som för fasta boställen i form av små gårdar med odling och boskapsskötsel vid den uppgrundande viken. En del av boplatserna har sannolikt redan försvunnit vid villabebyggelsen expansion, men delar av boplatser från äldre stenålder till yngre järnålder har undersökts på senare år och en mängd områden kvarligger i det



örörda kulturlandskapet. På höjderna kan man också finna betydligt senare lämningar: gamla stenbrott med brottytor och skrotstenshögar.

### Miljö – och hälsorisker

Jenny handelsträdgård har funnits i området där har inventering gjorts som inte har lett fram till någon påbörjad förstudie.

### Buller & verksamheter

I utredningsområdets närhet ligger Loftahammars cementvarufabrik AB. Uttag ur brottet har pågått under en lång tid och nedan visas karta från 1960- talet med dess utbredning alldeles intill nuvarande fastighetsgräns.



Flygbild från 1960, stenbrottsbrytning i närheten av utredningsområdet markerad gul yta



Bild över gamla stenbrottsbrytningen från fastigheten Västervik 3:43



## Riksintressen

Riksintressen syftar till att värna vissa egenskaper eller värden hos ett mark- eller vattenområde. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intressena. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkten vid bedömningen av om en åtgärd kan anses medföra en påtaglig skada. När olika myndigheter pekar ut riksintressen enligt tredje kapitlet miljöbalken, så utgör det myndigheternas anspråk.

### Obruten kust

Utredningsområdet ligger inom område för riksintresse, åtgärden bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

### Kust- turism och friluftslivet

Utredningsområdet ligger inom område för riksintresse, åtgärden bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

### Tjustbanan

Avstånd mellan fastighet och riksintresse för kommunikation, Tjustbanan är 145 meter. Trafikverket ser i sig ingen konflikt mot riksintresset om bullerfrågan utreds och krav för bostäder kan uppnås.



### 3. EXPLOATÖRENS FÖRSLAG

Ansökan avser planbesked för fastigheten Västervik 3:43 och möjligheten att bygga enfamiljshus, alternativt 2-3 marklägenheter för uthyrning (seniorboende). Tre olika förslag har lämnats in som enplans bostad med källare.

#### Alternativ 1



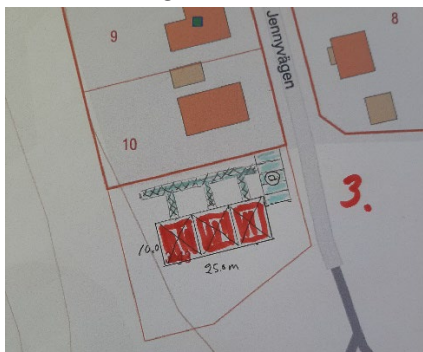
Villa en plans, med pulpettak högre i söder.

#### Alternativ 2



Parhus enplans, pulpettak högre i väster.

#### Alternativ 3



Radhus enplans, pulpettak högre i söder.



## 4. SLUTSATS OCH FÖRSLAG TILL BESLUT

---

### Bedömning och slutsats av ansökan om planbesked

När det gäller detaljplaner är det generellt att föredra ett samlat grepp kring utvecklingen av ett område och med andra ord undvika att enbart planlägga ett fåtal fastigheter. Genom en detaljplanläggning skapas ett helhetsperspektiv, olika frågor och konsekvenser kan hanteras i ett större sammanhang. Det är även att föredra ur ett rättviseperspektiv samt innebär ett mer effektivt användande av kommunala resurser.

I närområdet finns ett planuppdrag från 2018 (Detaljplan för Jenny del av Västervik 3:1 Dnr: 2018/86-214) som omfattar planläggning i anslutning till befintlig bebyggelse i Jenny. Vidare pågår en lokaliseringsutredning för bostäder inom Västerviks tätort där Jenny är ett högintressant område. Utredningen förväntas vara klar under hösten 2022.

Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att ett helhetsgrepp bör tas för Jenny och att ansökan om planbesked ska undersökas vidare om förslaget är lämpligt under ramen för arbetet med detaljplanen för Jenny, del av Västervik 3:1 eller eventuellt andra kommande detaljplaner för området. I nuläget finns inte resurser för att driva en mindre detaljplan likt det planbeskedet behandlat.

**Negativt planbesked** föreslås lämnas för planbesked gällande *Västervik 3:43 (Jennyvägen 20), Västervik tätort, Västerviks kommun, Kalmar län*. Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap., bedöms ovanstående förutsättningar vara grund för ett negativt planbesked. Enheten för samhällsbyggnad anser att det inte föreligger tillräckligt starka enskilda intressen att påbörja en separat planprocess för en "frimärkesplan" då det finns ett planuppdrag redan i området för att motivera framtagandet av en ny detaljplan. Enligt PBL är det kommunen som beslutar om en detaljplan ska upprättas eller ändras. Kommunens beslut om planbesked kan ej överklagas enligt Plan- och bygglagen 2010:900, 13 kap. 2§.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning har inte gjorts då det inte finns behov av det för att kunna göra en bedömning av områdets lämplighet.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett negativt planbesked**



## Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg  
Planarkitekt

Daniel Niklasson  
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin  
Förvaltningschef