



Planarkitekt
Johan Delvert
0490- 25 40 65
johan.delvert@vastervik.se

Tillägg till planuppdrag Upprättande av detaljplan för Tändstickan 3 och del av Västervik 4:29 m.fl. Västerviks kommun, Kalmar län



Bakgrund

Fastighetsägarna till Tändstickan 3 ansökte 2016-03-29 om planbesked för att exploatera fastigheten samt intilliggande gräsplan (del av Västervik 4:29) med flerbostadshus. Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-15 (KS §96) att ge Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta en detaljplan över detta område. Ett planprogram för Tändsticksområdet där området ingår togs fram och godkändes av Kommunstyrelsen 2021-06-07 (KS §217). Hösten 2021 påbörjades detaljplanearbetet och innefattade då Tändstickan 3 och del av Västervik 4:29, i enlighet med beslutat planuppdrag.

Under planarbetets gång har det uppmärksammats att de finns ett behov av att se över det omkringliggande området. Bland annat behöver en äldre avstyckningsplan upphävas för att möjliggöra ett nytt naturreservat på Tändsticksberget, samt att det finns bebyggda områden som inte är planlagda. En bedömning har gjorts att hela det aktuella området bör planläggas i en och samma detaljplan för att skapa en bättre helhet och få en effektivare planprocess jämfört med att dela upp området i flera separata detaljplaner.



Planområdets lokalisering är markerat i blått.

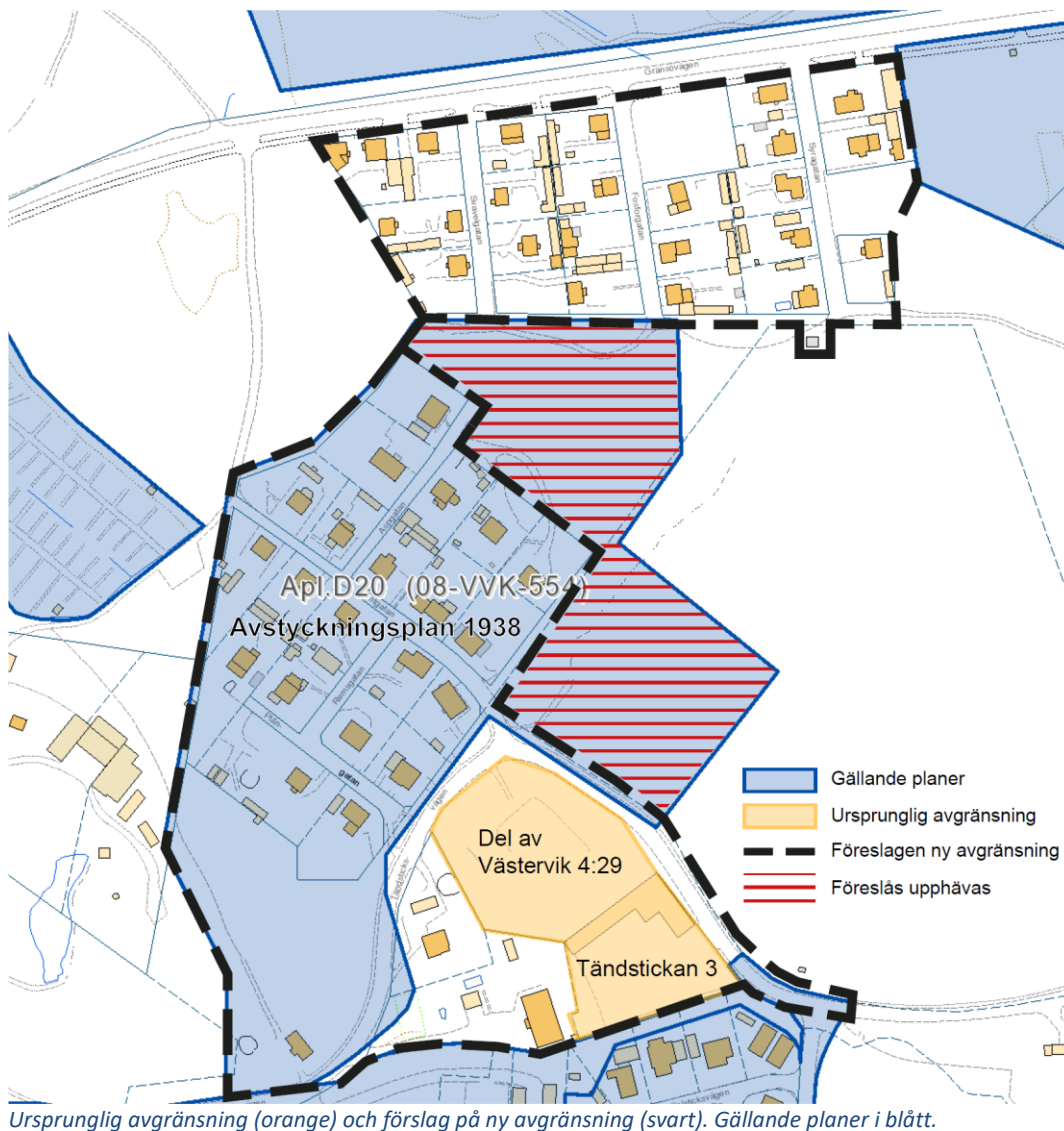


Området sett från syd, vitstreckad linje illustrerar föreslagen ny avgränsning inklusive de delar som upphävs.



Förutsättningar

Området söder om Tändsticksvägen (Tändstickan 1-3, och del av Västervik 4:29), samt Egnahemsområdet längs Gränsövägen i norr, omfattas inte av någon plan. Området i mitten (Tändsticksvillorna) omfattas av en avstyckningsplan från 1938 (08-VVK-554).



Ett arbete pågår för att inrätta ett nytt naturreservat för Lögarebergen och Tändsticksberget som är beläget öster om planområdet. Syftet med naturreservatet är att skydda höga naturvärden och tillgodose behovet av naturskogsområden för friluftslivet. Befintlig avstyckningsplan och dess bestämmelser för fastighetsindelning på en del av Tändsticksberget förhindrar inrättandet av ett sådant naturreservat och behöver därför upphävas (se karta ovan och på nästa sida).



Befintlig avstyckningsplan från 1938 som föreslås upphävas i sin helhet och ersättas av ny detaljplan. Röd markering är inte utbyggt och föreslås lämnas utanför detaljplan då de är tänkta att ingå i nytt naturreservat.

I samband med att befintlig avstyckningsplan upphävs föreslås att ny detaljplan tas fram för Tändsticksvillorna och Egnahemsområdet. Den nya detaljplanen syftar främst till att synliggöra och göra avvägningar kring kulturvärden och underlätta bygglovsprocessen. Området är utpekat i Västerviks kulturmiljöprogram från 2016, och en fördjupad kulturmiljöutredning ska tas fram som ska identifiera bevarandevärda kulturvärden.

Enligt planprogrammet föreslås att både Tändsticksvillorna och Egnahemsområdet ska bibehållas och utvecklas i befintliga strukturer. Detta med hänsyn till att områdena bedöms ha kulturhistoriska värden av betydelse att beakta. Majoriteten av Tändsticksvillorna uppfördes under 1900-talets början som arbetarbostäder i samband med Tändsticksfabrikens verksamhet. Området är karaktäristiskt för sin tid avseende bebyggelse-, trädgårds-, och gatustrukturer och är som helhet välbevarat och känsligt för förändringar.



I närliggande områden finns höga naturvärden och inom planområdet finns flera ekar som i en detaljplaneprocess behöver utredas vidare vilka konsekvenser en byggnation kan ha på dessa ekar och naturen.



Ekar inom planområdet (Västervik 4:29).

I samband med planläggning avses del av Västervik 4:29 att sammanföras till fastigheten Tändstickan 3 genom en fastighetsreglering. Översiktsplanen anger att ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning. Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer. Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för södra delen av Norrlandet. Området pekas ut som samlad bebyggelse. Nuvarande infrastruktur bedöms klara exploateringen.

Syfte

Planens syfte är att utreda möjligheten att förtäta Tändstickan 3 och del av Västervik 4:29 med flerbostadshus. Planen syftar även till att upphäva befintlig avstyckningsplan för att möjliggöra inrättandet av ett nytt naturreservat, samt planlägga bebyggda områden som ej omfattas av detaljplan för att underlätta bygglovsprocessen.



Enheten för samhällsbyggnad har gjort följande bedömning inför detaljplaneläggning

- En detaljplan kan upprättas i överensstämmelse med ovanstående enligt standardförfarande.
- Plankostnaderna för Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29 (gräsplanen) finansieras genom plankostnadsavtal med exploatör. Övriga områden finansieras genom planavgift.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- att detaljplan för Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29 m.fl. Västerviks kommun, Kalmar län, kan upprättas enligt kommunstyrelsens förvaltnings skrivelse 18 januari 2022, enligt standardförfarande.

Kommunstyrelsens förvaltning

Johan Delvert
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningsledare