



MBN § 95

PLAN.2024.1

Fastighet

VALDEMARSVIK 4:126

Initierare

Vikens Plåt och Tegel AB

Ärende

**Detaljplan för del av Valdemarsvik
4:126 (Mossebo) (MBNV-2023-609)**

Miljö- och byggnämndens beslut

1. Miljö- och byggnämnden godkänner att planförslaget kan samrådask enligt 5 kap 11–17 §§ plan- och bygglagen.
2. Miljö- och byggnämnden godkänner att planförslaget kan ställas ut för granskning enligt 5 kap 18 – 24 §§ plan- och bygglagen.
3. Miljö- och byggnämnden beslutar att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 7–8 §§ enligt miljöbalken.

Sammanfattning

Ett planförslag för detaljplan för del av Valdemarsvik 4:126 m.fl. (Mossebo) har arbetats fram. Planförslaget syftar till att möjliggöra för en flexibel utveckling av nuvarande område genom att komplettera den befintliga industriella markanvändningen med verksamhets- och handelsändamål. Planen ska även säkerställa och fastställa befintliga byggnaders användning. Vidare syftar planen till att möjliggöra etablering av en laddningsstation för elfordon med tillhörande trafiknäraservice såsom toaletter, kiosk, café eller restaurang.

Planområdet omfattar fastigheterna Valdemarsvik 4:126, 4:128 och 4:129 samt en mindre del av Valdemarsvik 4:3. Dessa fyra fastigheter utgör tillsammans cirka 4,9 hektar. I väster gränsar området till Europaväg 22, och i öster till en lokal gata. Området avgränsas i norr och söder av naturmark eller jordbruksmark.

I planförslaget prövas en ökad höjd för bebyggelse samt utökning av markanvändningen. Detaljplanen föreslår industri, handel, verksamhetsändamål och drivmedelshantering – laddning av elfordon.

Beskrivning av ärendet

Ett planförslag för detaljplan för del av Valdemarsvik 4:126 m.fl. (Mossebo) har arbetats fram. Planförslaget syftar till att möjliggöra för en flexibel utveckling av nuvarande område genom att komplettera den befintliga industriella

Justerare

.....

.....



MBN § 95 forts. PLAN.2024.1 VALDEMARSVIK 4:126 m.fl.

markanvändningen med verksamhets- och handelsändamål. Planen ska även säkerställa och fastställa befintliga byggnaders användning. Vidare syftar planen till att möjliggöra etablering av en laddningsstation för elfordon med tillhörande trafiknäraservice såsom toaletter, kiosk, café eller restaurang.

Planområdet omfattar fastigheterna Valdemarsvik 4:126, 4:128 och 4:129 samt en mindre del av Valdemarsvik 4:3. Dessa fyra fastigheter utgör tillsammans cirka 4,9 hektar. Valdemarsvik 4:126, 4:128 och 4:129 är privat ägo och fastigheten Valdemarsvik 4:3 är i kommunal ägo. I väster gränsar området till Europaväg 22, och i öster till en lokalgata. Området avgränsas i norr och söder av naturmark eller jordbruksmark.

Det aktuella planområdet omfattas av detaljplanen Detaljplan för Valdemarsvik 4:3 del av m.fl. Mossebo, 0563-P93/7. Gällande detaljplan laga kraft 1992-09-21. För det aktuella området som planförslaget avser medger gällande detaljplans markanvändning – industriändamål samt allmän plats för gata. Den ytan i gällande detaljplanen som berörs av det nya planförslaget upphävs när den nya detaljplanen fått laga kraft. Resterande delar av gällande plan som inte berörs i det nya planförslaget fortsätter gälla.

I det nya planförslaget provas en högre höjd för bebyggelse än gällande detaljplan. Planförslaget föreslår en nockhöjd om 12 meter, gällande plan har en maximal byggnadshöjd om 8 meter. En högre höjd på byggnader bedöms lämplig och bedöms inte störa landskapsbilden. Plankartan är flexibel för att fungera långsiktigt. Det finns som i gällande detaljplan ett fortsatt bebyggelseförbud 35 m från E22. I övrigt finns en placeringsbestämmelse om att byggnation måste placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. I övrigt kan bebyggelse placeras fritt inom planområdet. Byggrätten regleras till 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Genomförandetiden är 5 år.

Detaljplanen planlägger kvartersmark för industri, handel, verksamheter och drivmedelshantering – laddning av elfordon. I planförslaget finns ingen allmän platsmark.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att nedanstående fastighetsreglering är nödvändig att genomföra:

Del av fastigheten Valdemarsvik 4:3 regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:126 och utgör därmed den nordligaste delen av planområdet. Del av fastigheten Valdemarsvik 4:3 regleras till fastigheten Valdemarsvik 4:129 och utgör därmed den sydligaste delen av planområdet.

Inga utredningar har tagits fram hittills.

Miljö-och byggnämnden rekommenderas besluta att samråd och granskning kan ske om planförslaget samt besluta att planförslaget inte anta medföra en betydande miljöpåverkan.

Justerare

.....

.....



MBN § 95 forts. PLAN.2024.1 VALDEMARSVIK 4:126 m.fl.

Beredning av ärendet

Beslut om positivt planbesked fattades av miljö- och byggnämnden i Valdemarsviks kommun den 2023-06-08, MBN § 71. Beslutet fattades i enlighet med den ansökan om planbesked som sökande skickade in.

Därefter har ett planförslag arbetats fram. Ärendet har beretts av plan- och bygglovskontoret tillsammans med plan- och bygglovschef, VA-enheten och mark och exploateringskonsult.

Ekonomiska konsekvenser

Plankostnadsavtal har tecknats med plansökande.

Detaljplanen medför att en viss reglering av mark är möjligt vilket genererar en mindre försäljningsintäkt till Valdemarsviks kommun.

Då detaljplanen endast reglerar kvartersmark är det exploatör/fastighetsägare som bekostar utbyggnad enligt detaljplanen.

Konsekvensbeskrivning

Fördelen med att fatta beslut om samråd och granskning gemensamt är förbättrade förutsättningar att korta ner tiden för planprocessen. Samråd och granskning kommer oavsett gemensamt beslut om samråd och granskning ske vid olika tillfällen i enlighet med plan- och bygglagen.

Samrådet innebär att mer underlag kan samlas till detaljplanen genom dialog med statliga myndigheter och sakägare. Granskningen innebär att revideringar som skett i planförslaget till följd av samrådet kan granskas av berörda parter.

Detaljplanen bedöms kunna främja områdets långsiktiga attraktivitet för företag, verksamheter och besökare.

Underlag som följer ärendet

Plankarta, 2024-09-27, Linnea Bergh, Planarkitekt & Douglas Nilsson, planarkitekt

Planbeskrivning, 2024-09-02, Linnea Bergh, planarkitekt & Douglas Nilsson, planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-09-24, Linnea Bergh, planarkitekt & Douglas Nilsson planarkitekt

Beslutet skickas till

Planarkitekt

Justerare

.....

.....