

Idéskiss kring framtida bebyggelse i Jenny/Fridkulla, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar Län.



Aktuellt område i Jenny/Fridkulla inom rödsträckad gräns.

BESKRIVNING

Idéstudiens syfte och huvuddrag. Sammanfattning

Syftet är att ta fram en idéstudie med planritningar som omfattar område i Jenny/Fridkulla. Idéstudien avser framtida bebyggelse och utveckling av park- och rekreationsområdena vid Jenny.

I studien redovisas en utbyggnad av Jenny-området med bostadsbebyggelse. Dessutom presenteras en komplettering av Fridkulla verksamhetsområde med några verksamhetstomter.

Idéstudiens uppbyggnad är avsedd att skapa ett traditionellt bostadsområde med en varierad husproduktion med högst 2 våningar av villor, radhus, parhus och flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per bostadshus. Skissen ger ett tillskott på uppskattningsvis ca 100 lägenheter vid en blandning av villor, radhus, parhus och mindre flerbostadshus. Om det blir aktuellt med enbart villor inrymmer området ca 50-60 villatomter.

Även en förskoletomt reserveras vid Rullstensvägen/Traktorvägen. Tomten går även att nyttja för bostäder. Utöver skissad bebyggelse skulle man även kunna bebygga Jennyvägens norra sida på motsvarande sätt som skissen visar. Här ryms minst 30 villatomter. Tätare exploatering kan med fördel finnas här.

I Fridkulla-området kan 4-5 nya tomter för verksamheter kompletteras till befintligt verksamhetsområde.

Förslag visar ny gata (allmän gatemark/platsmark) från Traktorvägen, en "huvudgata", som leds genom skogsmark söderut om Jenny/Fridkulla. Samtidigt föreslås Traktorvägen stängas av in mot befintliga Fridkulla verksamhetsområde.

Grundidén är att ingen trafik skall komma genom befintliga Jenny. Det gäller även vid utbyggnad av ytterligare utöver skissen.

Ett nytt gång- och cykelstråk kan med fördel anläggas längs Fridkulla verksamhetsområdes nuvarande södra gräns (längs stenmur) och vidare mot Didrikslund mm. Detta skulle ge en genare sträckning till skola mm.

Skissförslaget innebär att befintliga frisbeebanor flyttas österut inom området i Jenny/Fridkulla. Ny parkeringsplats föreslås för frisbee-verksamheten (discgolf).

Föreslagen planering har tagit hänsyn till de naturvärdesområden samt värdeelement som finns enligt utförd naturvärdesinventering.

Sammantaget bedöms planeringen ej innebära någon betydande påverkan på området vad gäller risker eller störningar.

Plandata

Lägesbestämning

Aktuellt område är beläget i Jenny/Fridkulla, västra delen av Västerviks tätort.

Markägarförhållande

Kommunen äger aktuell mark (Västervik 3:1).

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande kommunomfattande översiktsplan, ÖP 2025, för Västerviks kommun antogs av kommunfullmäktige den 28 januari 2013 och vann laga kraft den 7 november 2014.

Inga särskilda riktlinjer ges för aktuellt område i översiktsplanen.

Detaljplan, avstyckningsplan

För befintlig bostadsbebyggelse i Jenny gäller detaljplan/stadsplan som vann laga kraft 1959-09-30.

För föreslagen bostadsbebyggelse berörs allmän platsmark (park, plantering samt gata) något, på mark i anslutning till befintlig bebyggelse.

Även stora delar av en avstyckningsplan från 1938 (för bostadsändamål) påverkas av föreslagen bebyggelse.

Detaljplan från 1988 för Fridkulla verksamhetsområde berörs i mindre grad.

Förutsättningar och förändringar

Natur, mark, service mm

Mark, vegetation och naturmiljö

Området består i huvudsak av skogsmark. Se vidare under rubriken *Inverkan på miljön* och underrubriken *Naturvärden*.

Rekreation

Delar av området används för discgolf (frisbeegolf).

En viss påverkan sker för discgolfens banor genom föreslagen planering.

Skissförslaget medför att banor flyttas något österut inom området i Jenny/Fridkulla. På så sätt kan discgolfens verksamhet vara kvar i omgivningarna.

Ny parkeringsplats föreslås för frisbee-verksamheten enligt skissen. Lämpligaste plats får utredas i detaljplaneskedet.

Geotekniska förhållanden

Marken består enligt SGU:s jordartskarta i stora delar av postglacial sand samt urberg. Norra delen samt direkt söder om Fridkullas verksamhetsområde utgörs av svallsediment, grus. Även inslag av glacial lera förekommer i sydvästra delen där bostäder föreslås.

En geoteknisk undersökning bör göras under efterföljande detaljplaneprocess.

Förorenad mark

Inom området med föreslagen bebyggelse finns ingen uppgift om förorenad mark. Inom bl a Fridkulla verksamhetsområde finns 5-6 potentiellt förorenade platser (ej riskklassade).

Radon

Området är inte utpekad som ett högriskområde för radon (enligt kommunens websida). Radonundersökning bör dock ske under detaljplaneprocessen, exempelvis i samband med geoteknisk undersökning.

Offentlig och kommersiell service, kollektivtrafik

Jurabackens förskola samt Kvännarskolan (F-6) ligger ca 2 km från Jenny. Till planerad grundskola i Gåserum är avståndet ca 1,5 km.

Närmaste hållplats är ca 400 m från aktuellt område.

Till livsmedelsbutik är avståndet ca 450 m.

Bebyggelseområden

Föreslagna bostäder

Aktuellt område är ej bebyggt, men gränsar till befintligt bostadsområde i Jenny.

Idéstudien uppbyggnad är avsedd att skapa ett traditionellt bostadsområde med en varierad husproduktion med högst 2 våningar av villor, radhus, parhus och flerbostadshus med exempelvis fyra lägenheter per bostadshus.

Det breda utbudet ger boendeanternativ för olika behov och möjligheter. Genom att bygga med ett varierat utbud ges utrymme för generationsövergripande boende samt möjligheter att bo i området utifrån olika skeden och önskemål i livet.

Skissen ger ett tillskott på uppskattningsvis ca 100 lägenheter vid en blandning av villor, radhus, parhus och mindre flerbostadshus. Om det blir aktuellt med enbart villor inrymmer området ca 50 - 60 villatomter.

Utöver skissad bebyggelse skulle man även kunna bebygga Jennyvägens norra sida på motsvarande sätt som skissen visar (se lilafärgat område). Här ryms minst 30 villatomter. Tätare exploatering kan med fördel finnas här.

Föreslagen förskoletomt

Inom ett område i norr föreslås en tomt som kan ordnas som förskoletomt. Tomten i skissen är ca 7000 m² stor. I anslutning till tomten sparas större ytor av naturmark.

Traktorvägen till Fridkulla verksamhetsområde bör stängas så att ingen trafik till/från verksamheterna passerar förskolan. Se vidare under ”Gator och trafik”.

Byggrätt för förskolans ändamål bör ges söder om befintlig stenmur (ca 100 m från Stora Infartsvägen), bl a med tanke på avstånd till farligt godsled.

I efterföljande detaljplanearbete bör planen göras flexibel så att även bostäder, t ex mindre flerbostadshus, kan etableras i detta område, beroende på om det uppstår behov av förskoleändamål eller ej.

Föreslagna verksamhetstomter

I Fridkulla, mot skogsmarken i söder, förordas att 4-5 nya tomter (lite beroende på behovet av tomtstorlek) för verksamheter kompletteras till befintligt verksamhetsområde.

Se angående Traktorvägen under ”Gator och trafik”.

Gator och trafik

Gatunät

Området för föreslagen bostadsbebyggelse samt förskola nås via Rullstensvägen. Från Rullstensvägen föreslås del av Traktorvägen användas. Förslag ges på att anlägga ny gata (allmän gatemark/platsmark) från Traktorvägen, en ”huvudgata”, som leds genom skogsmark vidare söderut.

Om det blir aktuellt att använda järnvägsstationen som pendeltågsstation kan en framtida anslutning ske med allégatan mot järnvägsstationen. Om detta sker bör en avstängning ske av Jennyvägen västerut från allén, för att förhindra genomfartstrafik genom befintliga Jenny. Samtidigt föreslås Traktorvägen stängas av in mot befintliga Fridkulla verksamhetsområde, så att ingen trafik till/från verksamheterna passerar förskolan. I detta avsnitt behöver vändzon skapas.

Huvudgatan genom området är i riktning mot befintlig järnvägsstation. Detta ger en fördel om stationen kommer att användas som pendelstation. Ytterligare en gata, i form av en ”slinga”, för tillfarter till respektive bostadstomt redovisas i skissen. Även ett par mindre gator med vändzon redovisas i väster. Totalt ca 1100 m ny gatemark (ej inräknat gator i eventuellt framtida bebyggelseområde – lila område).

Vägområdets bredd i skissen är ca 7 m för att inrymma t ex minst ca 5,5 m körbana, dike/dagvattenstråk mm.

Upp till 8 % lutning på gator är god standard för personbilar och mindre lastbilar enligt rapporten VGU (Vägars och gators utformning, Trafikverket)). Rekommenderade lutningar mm kan uppnås. En mer detaljerad studie behöver dock göras i det fortsatta arbetet.

Föreslagna verksamheter nås från gator inom befintligt verksamhetsområde. Endast mindre förlängning av befintliga gators vändzoner i Fridkulla föreslås för åtkomst till de nya verksamhetstomterna i skissen.

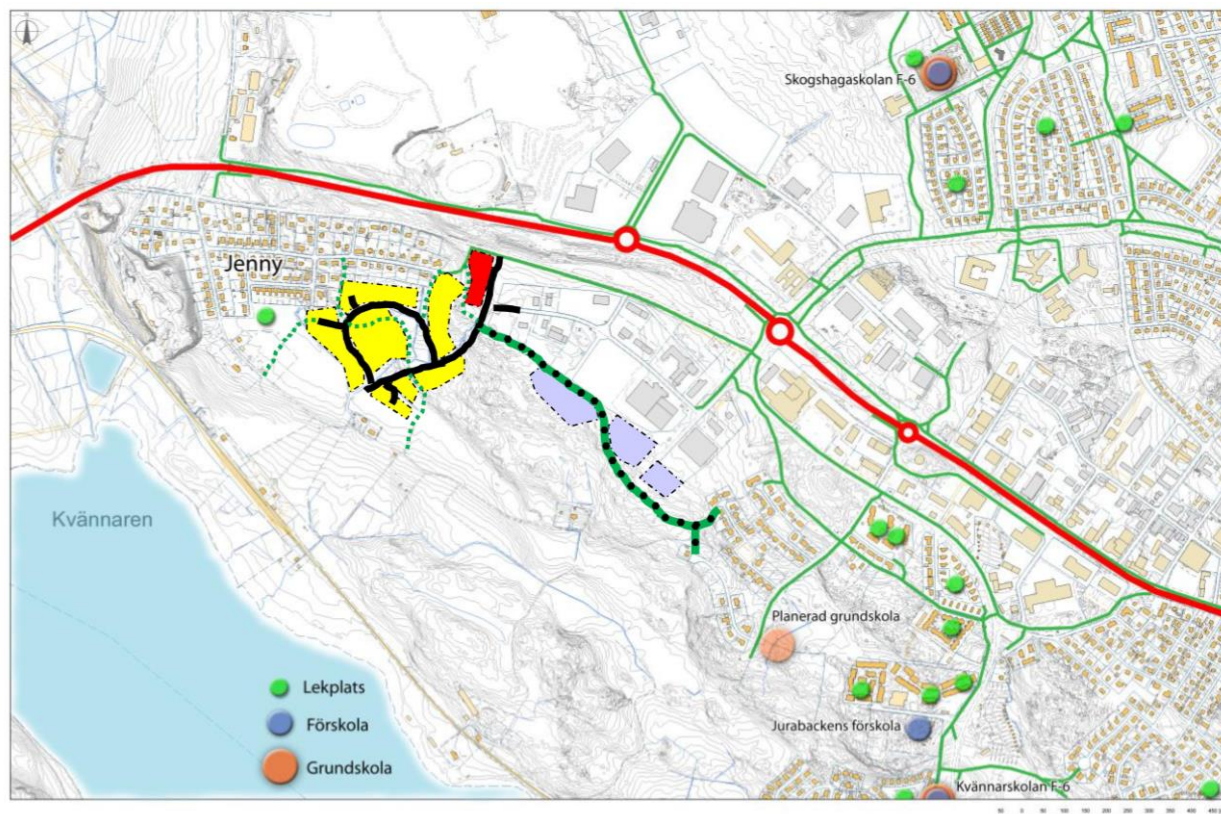
För att minska tung trafik på Rullstensvägen bör diskussion tas upp i fortsatt arbete kring att t ex skapa en mer stadslik karaktär av gatan eller införande av regleringar.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråk från Jenny finns i riktning mot tätorten. För att nå skolor samt förskolor i Kvännaren/Jurabacken mm innebär det viss omväg via befintliga gång- och cykelstråk.

Ett nytt gång- och cykelstråk kan med fördel anläggas längs Fridkulla verksamhetsområdes nuvarande södra gräns (längs stenmur) och vidare mot Didrikslund mm. Detta skulle ge en genare sträckning till skola mm från såväl befintliga som nya boenden i Jenny-området. En ny sträckning av gång- och cykelväg söder om Fridkulla-området innebär anläggande av ca 800 m gång- och cykelväg.

Inne i området har befintliga stigar bevarats enligt skissen. Ett flertal ytor och stråk med naturmark har bevarats. Inom dessa stråk ges möjlighet att anordna nya gång- och cykelvägar.



Gång- och cykelväg kan med fördel anläggas från Jenny till Didrikslund, exempelvis enligt ovan förslagna grön-svartstreckad sträckning. Heldragna gröna linjer är befintliga gång- och cykelvägar i området. Grönstreckade linjer är befintliga gångvägar/gångstråk som bör kunna bevaras och utvecklas.

Teknisk försörjning

Ett flertal ledningssystem leder genom området, t ex; fjärrvärmeledningar, elledningar, teleledningar, vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar. Samtliga ledningar kan vara kvar i nuvarande läge, utom en mindre sträcka dagvattenledning längst i sydost, vid föreslagen verksamhetstomt i Fridkulla. Denna ledning bör ledas via redovisad naturmark i skissen, alternativt genom verksamhetstomt (som s k ”u-område” i efterföljande detaljplan).

För att klara VA-försörjningen för en utveckling av Jenny/Fridkulla behöver utredning göras då dagens kapacitet mm ej är tillräcklig. En förprojektering av VA-systemet avses göras.

En luftburen kraftledning har tidigare funnits i väster. Ledningen har nyligen grävts ner. Lokaliseringen av ledningen behöver klarläggas i efterföljande detaljplanearbete.

Inverkan på miljön

Riksintressen

Föreslagen bebyggelse omfattas av område som är utpekad som riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap 2 §.

Riksintresset som är schematiskt avgränsat område täcker hela kommunens, och stora delar av länets, havskust.

Området är inte utöver riksintresset utpekad som något särskilt område för rekreation eller friluftsliv. Ingen nämnvärd påverkan bedöms ske på aktuellt riksintresse genom föreslagen planering.

Jenny angränsar riksintresse för kulturmiljövården (Källsåker, fornlämningsmiljöer). Aktuell planering ligger ca 350 m från riksintresset och bedöms inte påverka riksintresset på något olämpligt sätt.

Naturvärden

Naturmark, i huvudsak skogsmark, tas i anspråk för bostäder.

En naturvärdesinventering har upprättats för området. I området berörs objekt av naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) och 3 (påtagligt naturvärde) utifrån inventeringens gradering. Inga objekt av naturvärdesklass 1 (högsta naturvärdet) påverkas.

Föreslagen planering har tagit stor hänsyn till naturvärdesområdena samt värdeelementen som finns enligt ovan inventering.

Naturvärdesklass 2: En yta med hållmarksskog av naturvärdesklass 2, söder/sydväst om Fridkulla verksamhetsområde, sparas i princip helt. Endast nordvästra delen av

naturvärdet berörs något av föreslagna bostäder samt ny gata och parkeringsplats. De värdeelementen som finns, sparas i huvudsak genom skissens uppbyggnad.

Naturvärdesklass 3: Även hållmarksskog av klass 3 sydost om Fridkulla verksamhetsområde berörs något. En mindre del av naturvärdet berörs. De flesta markerade värdeelementen sparas.

En yta med gräsmark med hävdgynnad flora (naturvärdesklass 3) ianspråkats av bostäder i sydvästra delen i föreslagen skiss.

Enstaka naturvärdesobjekt, ek av naturvärdesklass 3, är på gränsen till föreslagen bostadstomt, men torde kunna sparas vid hänsynsfull planering.

Övrigt: I efterföljande detaljplanearbete kan inmätning av träd och andra värdeelement behöva mätas in. Vissa träd kan med fördel sparas via bestämmelse i detaljplan.

Ett par naturvärden enligt Skogsstyrelsens inventering söder/sydost om Fridkulla sparas enligt skissens uppbyggnad.

I skissen har naturmark sparats i olika delar, t ex för de dikessystem och stenmurar som finns i området. Även mellan befintlig och ny bebyggelse.

Vid en vändzon i verksamhetsområdet behöver genombrott ske genom stenmur. Det kan även behövas för parkeringsplats och intilliggande gång och cykelstråk. Stenmuren bedöms ej utgöra biotopskyddat objekt då det inte är stenmur i jordbrukslandskap. De stenar som behöver avlägsnas bör ändå förläggas i anslutning till kvarvarande stenmur.

Sammantaget bedöms planeringen ej innebära någon betydande påverkan på områdets naturmiljöer. Planerat projekt har tagit rimlig hänsyn till de naturvärden som finns.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Ca 5 st registrerade fornlämningar finns i anslutning till aktuellt område men dessa påverkas ej av aktuellt förslag.

Noterbart dock, att om framtida utbyggnad även sker inom lilafärgat område, så berörs ett större fornlämningsområde i sydost, på öppen mark norra sidan Jennyvägen.

Dagvatten mm

Dagvattnet inom området bör fördröjas lokalt så långt som möjligt, och t ex avledas via infiltrationsvänliga diken/stråk längs gator mm. Naturmark har sparats i olika delar och även befintliga dikessystem har bevarats. Detta har varit en viktig del av grundelementen i uppbyggnaden av området. Samtidigt ger det t ex ett samlat park-/skogsområde mellan föreslagna tätare bebyggelse (centralt i området).

Dikessystem inom området torde inte omfattas av strandskydd, då de endast bedöms vara vattenförande under en mindre del av året. Detta klarläggs i detaljplaneprocessen.

Risker och störningar

Buller, vägtrafik

Ca 100 nya bostäder genererar ungefär 500 fordonsrörelser/dygn. Denna mindre ökning, och med ett gatusystem som är separat från befintliga Jenny-området, torde inte ge påverkan för befintliga boenden. Detta är viktigt för det befintliga bostadsområdet.

Ca 11000 fordonsrörelser/dygn och hastighetsbegränsningen om 70 km/h gäller för Stora Infartsvägen.

Till närmsta föreslagen bostadstomt är det ca 140 m. Redovisad förskola är ca 75 m från Stora Infartsvägen. Byggrätt för förskola bör medges minst ca 100 m från Stora Infartsvägen i detaljplan. Den ås-formation som är mellan Stora Infartsvägen och området ger bullerdämpande effekt.

För ny bebyggelse torde såväl den ekvivalenta som den maximala bullernivån klaras med god marginal enligt planens uppbyggnad vad gäller buller från befintliga vägar.

Buller, järnväg

Järnväg finns ca 330 m söder om planerad bostadsbebyggelse (drygt 200 m till eventuellt framtida utbyggnadsområde – lilafärgat område). Knappt 20 tågrörelser/dygn passerar Jenny-området. Hastighetsbegränsningen på järnvägen i detta avsnitt är 100 km/h.

Med nämnda hastighetsbegränsning, antal tågrörelser och avståndet till järnvägen torde såväl den ekvivalenta som den maximala bullernivån klaras för nya bostäder.

Buller, motorbana

En speedwaybana mm finns ca 190 m norr om närmsta föreslagna bostadstomt. Till föreslagen förskoletomt är avståndet ca 130 m.

Endast enstaka klagomål har inkommit till kommunen senaste åren vad gäller störningar från speedwayverksamheten.

Då speedwayverksamheten bl a inte är så frekvent förekommande, avståndet är längre från banan till ny tomt än till befintliga tomter, bedöms föreslagen planering lämplig. Förskoleverksamheten pågår dagtid medan speedwayverksamheten i huvudsak pågår kvällstid. Detta ger små risker för störningar.

Buller, verksamhetsområde

Fridkulla verksamhetsområde ligger strax öster om Jenny. Idag utgörs området av småföretag, verksamheter som är förenliga med närliggande bostadsändamål. Ingen handel förekommer i området.

Avståndet mellan befintliga verksamhetsområdet och ny bostadstomt blir ca 80 m och till föreslagen förskoletomt 30 m.

Avsikten är att verksamhetsområdet även fortsättningsvis ej ska vara störande utan förenlig med bostads- samt förskoleändamål. Detta gäller såväl vid Jenny som för befintliga bostäder i Didrikslund, Skarpinge mm. Nya verksamhetstomter föreslås ej närmare bostäder i Jenny, Didrikslund eller Skarpinge än det avstånd som är till närmaste befintliga verksamhetstomt.

En stängning av Traktorvägen torde minska störningar från tung trafik.

Störningar, avfallsanläggning

Målserums avfallsanläggning (anläggningens gräns) ligger ca 275 m från föreslagen tomt. Mellan närmsta befintliga tomt i Jenny och avfallsanläggningen är det ca 130 m.

Bedömningen i aktuell planering är att riktvärdet på 500 m (enligt Boverkets rapport "Bättre plats för arbete" från 1995) torde kunna underskridas i aktuellt fall bl a med anledning av följande aspekter;

- Till anläggningens gräns är det 275 m. Stora delar av verksamheten sker dock längre in på själva avfallsanläggningen, på ett längre avstånd än nämnda 275 m.

- Befintligt bostadsområde, Jenny, ligger betydligt närmare avfallsanläggningen än föreslagen bebyggelse.

- Förhärskande vindriktning är sydvästlig, vilket medför att aktuellt område inte ligger i vindriktningen från avfallsanläggningen.

Utifrån ovan bör föreslagen planering med bostäder och förskola vara fullt möjlig.

Farligt gods

Till föreslagna bostäder är det ca 140 m från farligt godsled. För aktuellt område innebär det ca 75 m mellan farligt godsled och förskoletomt. För förskoletomten är dock tanken att byggrätt sker söder om befintlig stenmur, vilket innebär ett avstånd på ca 100 m till farligt godsled. Dessutom finns en skogsbevuxen åsformation mellan farligt godsleden och aktuellt område.

Utifrån ovan bör föreslagen planering med bostäder och förskola vara fullt möjlig. Frågan behöver dock uppmärksammas i efterföljande detaljplanearbete.

Hästverksamhet

Vid större anläggningar (30-100 hästar), som ridanläggningen i Målserum, bör avståndet till bostäder och skolor vara minst 200 meter från stall och gödselhantering och minst 100-200 meter till området där hästar vistas (utifrån riktlinjer i rapporten "Hästar och bebyggelse", Länsstyrelsen Skåne, 2004).

För aktuell planering blir avståndet till närmsta föreslagna bostadstomt ca 350 m från hästanläggningens fastighet och ca 400 m från stallet. Förhärskande sydvästlig vindriktning är fördelaktig ur lukthänseende.

Strax söder om aktuellt område finns hästar på betesmarker, marker som arrenderats ut av kommunen. Kommunen har större ytor i närområdet. Eventuellt kan hästar behöva flyttas till närliggande marker. I fortsatt arbete behöver frågan studeras vidare.

Magnetfält

En luftburen kraftledning, med uppskattningsvis 10 eller 20 kV styrka, har tidigare funnits i väster. Ledningen har nyligen grävts ner, vilket är fördelaktigt vad gäller magnetfält.

Tekniska utredningar

Förprojektering av Väg, VA, Geoteknik mm bör klarläggas i det fortsatta arbetet.

Medverkande

Idéstudien har utförts av Planteamet i Norrköping AB, Bengt Gustavsson och ÅF Infrastructure, Johannes Nilsson, i samarbete med kommunens tjänstemän.

Västervik, 31 januari 2017

Daniel Niklasson, Planarkitekt

Övrigt: Till denna rapport biläggs illustrationskartor samt inspirationsbilder.

(totalt 19 st.)