

Handläggare
Mikael Kaiser

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-01-26

Ärendebeteckning
SBN 2022/0008

Samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av kontor- och driftbyggnad, Vesholmarna 3 (2021-7533)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att avgiften för bygglovet är 6762 kronor i enlighet med taxa antagen av kommunfullmäktige 2011-03-28 med senaste revidering antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund

Ansökan om förhandsbesked innebär att området som är planlagt för sopomlastning för ett allmänt ändamål får en användning som innebär kontor och utrymmen för drift kopplat till verksamheten hos Kalmar Vatten AB.

Skäl till beslut

Det finns inget som hindrar en ansökan om förhandsbesked inom ett område med detaljplan. Men eftersom framtagandet av en detaljplan innebär en lokaliseringsprövning är det redan avgjort i detaljplanen vad som kan tillåtas på platsen. Ett förhandsbesked inom detaljplan är därför många gånger obehövligt. Inom detaljplan kan förhandsbesked dock sökas exempelvis för att få en avvikelse prövad.

Samhällsbyggnadskontoret har därmed att ta ställning till om den verksamhet som ansökan innebär kan anses som en liten avvikelse och eller ett lämpligt komplement till en den användning som har bestämts i detaljplanen.

Fastigheten som omfattas av ansökan omsluts av kommunalt ägd mark vilket innebär att det i tillräcklig omfattning kan säkerställas att någon annans enskild rätt sannolikt inte kommer att påverkas av den ändrade användningen.



Kontoret gör även bedömningen att den nya användningen i väsentlig mening inte skiljer sig från den tidigare i frågan om omgivningspåverkan eller påverkan på miljön. Det innebär att avvikelserna sammantaget kan anses som liten och att den nya användningen är ett lämpligt komplement till det ändamål som bestämts i detaljplanen.

Detta beslut prövar inte ansökan i någon del som avser byggnads utformning eller placering.

Planförutsättningar och fastighetsuppgifter

Tidpunkt när detaljplanen vann laga kraft: 0880K-I:362

Fastighetsarea i kvadratmeter: 15953

Yttranden

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Mikael Kaiser
Bygglovschef

Bilagor
Ansökan 2021-12-30.



ANSÖKAN OM FÖRHANDSBESKED

FASTIGHET "VESHOLMARNÄ 3"
NYBYGGNATION AV KONTOR- OCH DRIFTSBYGGNAD

KALMAR VATTEN
2021-12-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

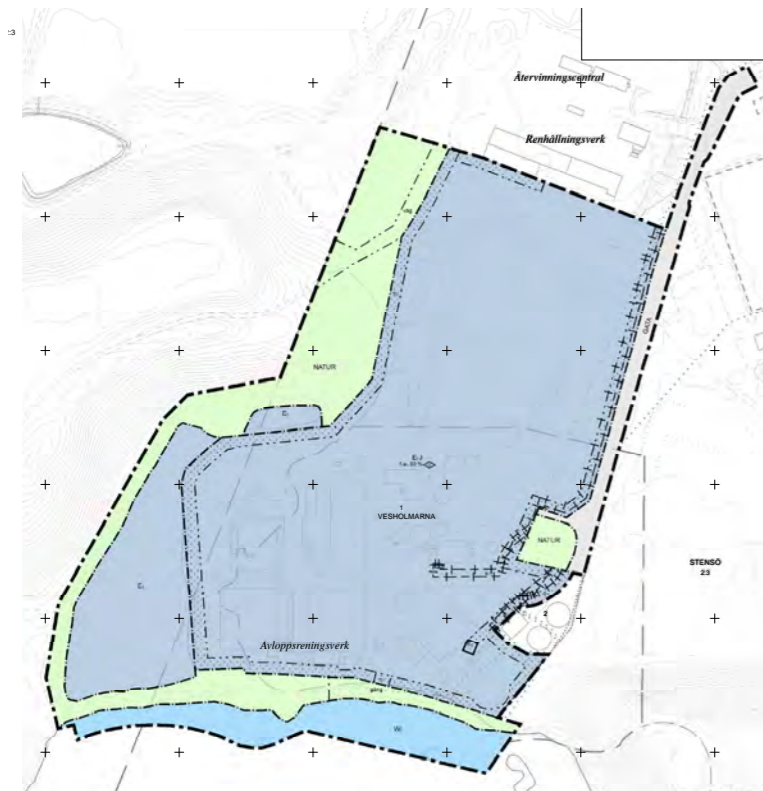
Sida 1	Introduktion
Sida 2	Verksamhetsbeskrivning
Sida 3	Utvecklingsstrategi Kalmarsundsverket
Sida 4	Situationsplan
Sida 5	Volymkiss
Sida 6	Principsektion

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED - VESHOLMARN 3

INTRODUKTION



Utdrag DP från 1978. Område för ansökan markerat.



Utdrag Antagandehandling DP upprättad 2017. D-N: 2014-0949.

BESKRIVNING AV ANSÖKAN

Ansökan om förhandsbesked avser **etablering av kontor- och driftsverksamhet på fastighet "KALMAR VESHOLMARN 3"** - i DP från 1978 avsedd för "As - sopomlastningsstation", belägen i direkt anslutning till placering av nytt avloppsreningsverk i Kalmar - Kalmarsundsverket.

BAKGRUND

Avloppsreningsverket samt kontorsbyggnad ligger idag i fastighetens mest södra läge. Nysatsningen på allmännyttig vattenrening avser ett nytt avloppsreningsverk, placerat på fastighetens norra område. Strategiska anledningar av den fysiska förflyttningen grundas bland annat i:

- Framtagandet av en robust och utökad samhällsfunktion, klimatsäkrad från framtida havsnivåhöjningar med förstärkt skalskydd.
- Avveckling av industri i strandområde till förmån för stadens och allmänhetens intressen.
- Skapande av gemensamt arbetsställe för Kalmar Vattens samtliga avdelningar som idag är utspridda på flertalet olika områden.

NYBYGGNATION

I samband med att processanläggningen förnyas och säkras upp behöver även **nya kontorsytor inkluderandes verkets driftscentral** förnyas. Viktiga grundförutsättningar för kontor- och driftsbyggnaden inkluderar även att:

- Byggnaden klimatsäkras precis som processanläggning - för en säker framtida drift.
- Byggnaden förläggs i fysisk närhet till den nya processanläggningen.

I Kalmar Vattens stora satsning på modern och hållbar vattenrening finns även ambitionen om att stärka samarbetet inom bolaget genom att etablera ett **gemensamt huvudkontor** för hela Kalmar Vatten - alla under samma tak, ute i Tegelviken.

INNEHÅLL KONTOR- OCH DRIFTSBYGGNAD

Utrymmesbehovet beräknas vara ca **7000 m²**, omfattande ytor för drift, omklädnings-, stödfunktioner, kontor, och verkstadsdelar tillhörande respektive avdelning. Se *Verksamhetsbeskrivning* (Sida 2)

GÄLLANDE DETALJPLAN "VESHOLMARN 3"

Användningsområde är enligt DP "As - OMRÅDE FÖR SOPOMLASTNINGSTATION". Om detaljplanen hade tagits fram idag hade beteckningen varit "Industri" - vilket hade rymt den typ av verksamhet som är aktuell i denna ansökan.

SYFTE MED ANSÖKAN

Denna ansökan avser att få beviljat förhandsbesked gällande nybyggnation av kontor- och driftsbyggnad för Kalmar Vatten på fastigheten "VESHOLMARN 3".

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED - VESHOLMARNAS 3

VERKSAMHETSBEKRIVNING



Kalmar Vatten AB är ett kommunalt bolag med uppdraget att producera och distribuera dricksvatten och rena avloppsvatten innan det släpps ut i Kalmarsund. Kalmar Vatten sköter också dagvattenhanteringen.

Bolaget består av fyra avdelningar vilka har följande lokalbehov:

Avdelning Avlopp

- Driftcentral/kontrollrum för kretsloppsverket. Placerad i fysisk närhet till anläggningen, gärna med utblick mot anläggning. Härifrån övervakas och styrs vattenreningsprocessen.
- Kontorsytor för stödfunktioner i fysisk närhet till driftcentral/kontrollrum. Avser befattningar som är viktiga för driften - ex avdelningschef, elektriker och mekaniker som samverkar i närhet till kontrollrummet.
- Verkstäder: mekanisk verkstad, pumpverkstad och elverkstad. Fungerar som underhåll och reparationslokaler för reningsverkets komponenter.
- Spolhall för rengöring av pumpar.
- Laboratorie för test av vatten och reningskvalitet.
- Kallförråd, garage, lager.
- Läromiljö/utställning för pedagogiskt lärande. För besökare - primärt skolelever.
- Omklädningsrum med dusch.

Avdelning Vatten

- Säkerhetsklassat kontrollrum för processövervakning.
- Kontorsytor för stödfunktioner i fysisk närhet till kontrollrum.
- Omklädningsrum med dusch.

Avdelning Produktion

- Verkstäder och förråd.
- Upplagsytor för rör samt olika fraktioner och sortering av avfalls- och återvinningsmaterial.
- Kontorsytor för stödfunktioner till verksamheten.
- Omklädningsrum med dusch.

Avdelning Utredning

- Kontorsytor för personal inom utredning.

Stab/Ledning

- Kontorsytor för stab och ledning.

Gemensamma ytor:

- Matsal
- Mötes- och konferenslokaler
- WC, RWC
- Miljörum
- Vilrum

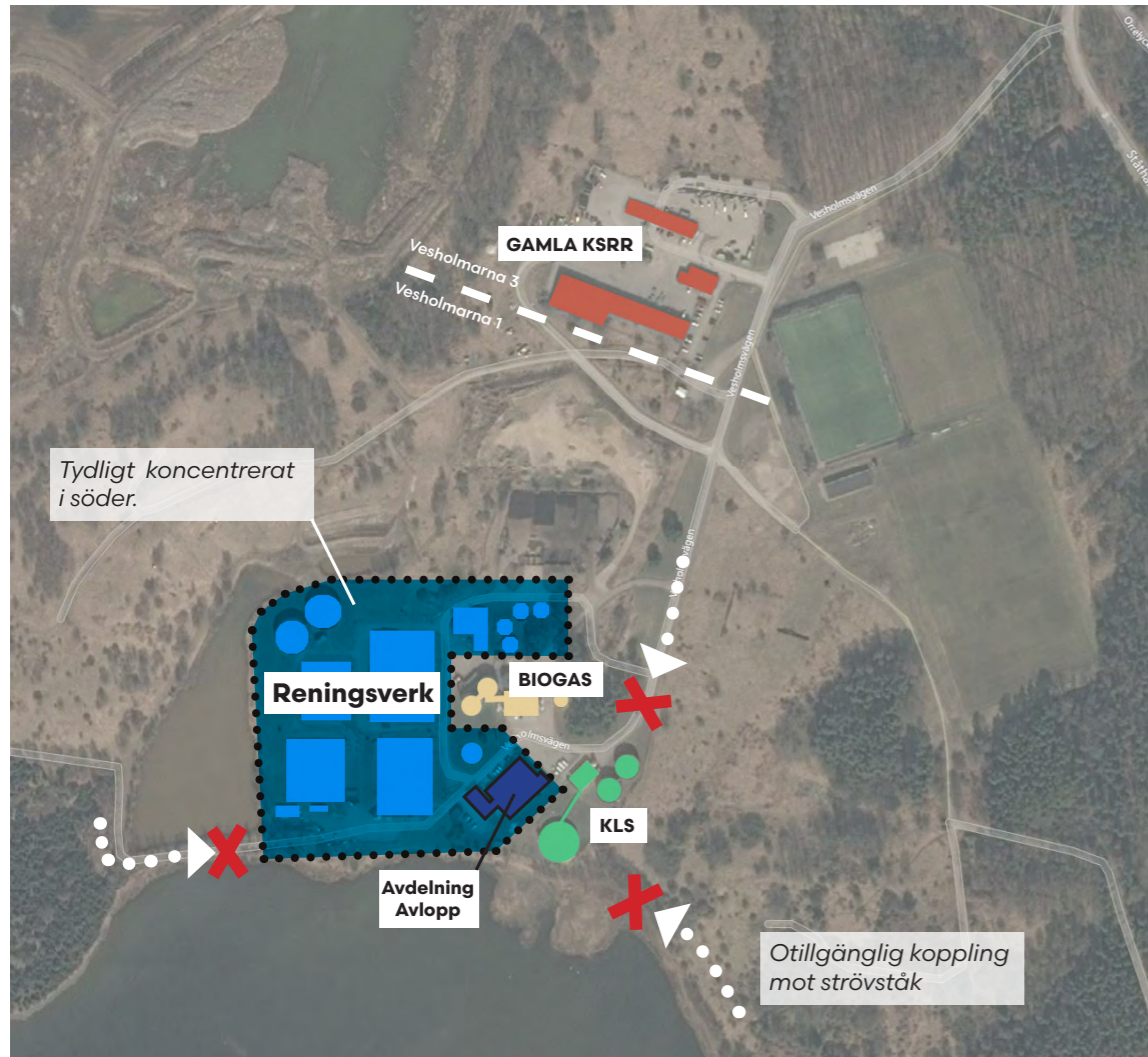
Total yta uppskattas till **ca 7000 m²**.

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED - VESHOLMARN 3 UTVECKLINGSTRATEGI KALMARSUNDSVERKET

BEFINTLIG LAYOUT

OMRÅDESBESKRIVNING:

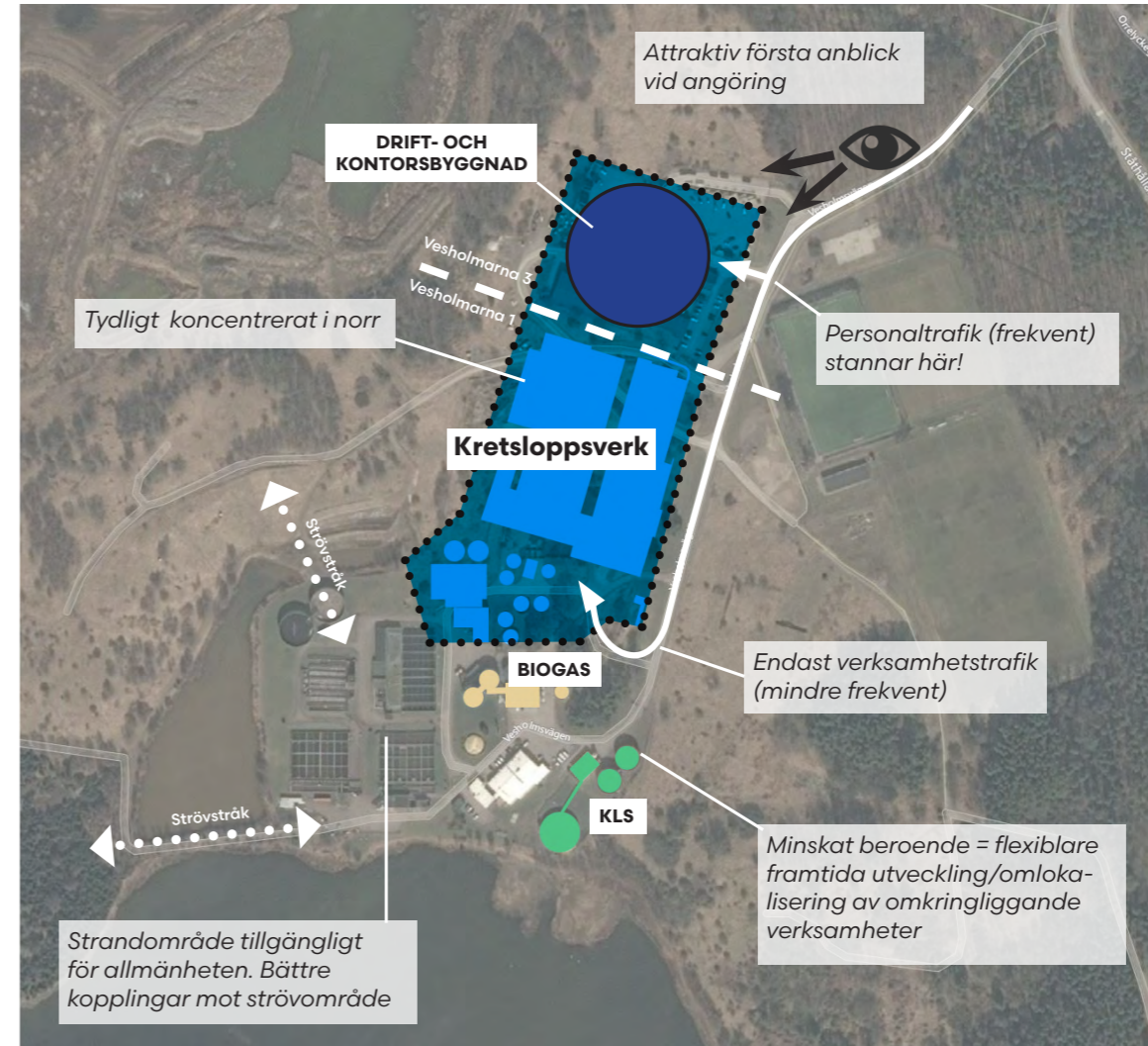
Vattenreningsverket är koncentrerat på fastighetens södra område vid vattnet tillsammans med omkringliggande verksamheter Kalmar Biogas och KLS Ugglarp. Tidigare, nu mera utvecklade, sopomlastningsstation ligger tydligt avskild i norr.



UTVECKLAD LAYOUT

OMRÅDESBESKRIVNING:

Nytt kretsloppsverk placeras högst upp på VESHOLMARN 1 för klimatsäkrad mot förhöjda havsnivåer. Hela verksamheten för bolaget Kalmar Vatten etableras norr om kretsloppsverket på VESHOLMARN 3. Hela verksamheten gör en strategisk, samlad förflyttning upp mot land - och frilägger kustområdet till förmån för offentlig användning.



- Avsteg från strandskydd enligt DP till förmån för allmännyttan/vattenrening.
- Område avgränsar etablerade strövstråk i Kalmarsunds kustförlängning.
- Verket är idag uttjänat, och risker gällande klimatförändringar hotar i det befintliga läget.
- Byggnader inom VESHOLMARN 3 är idag delvis utdömda.

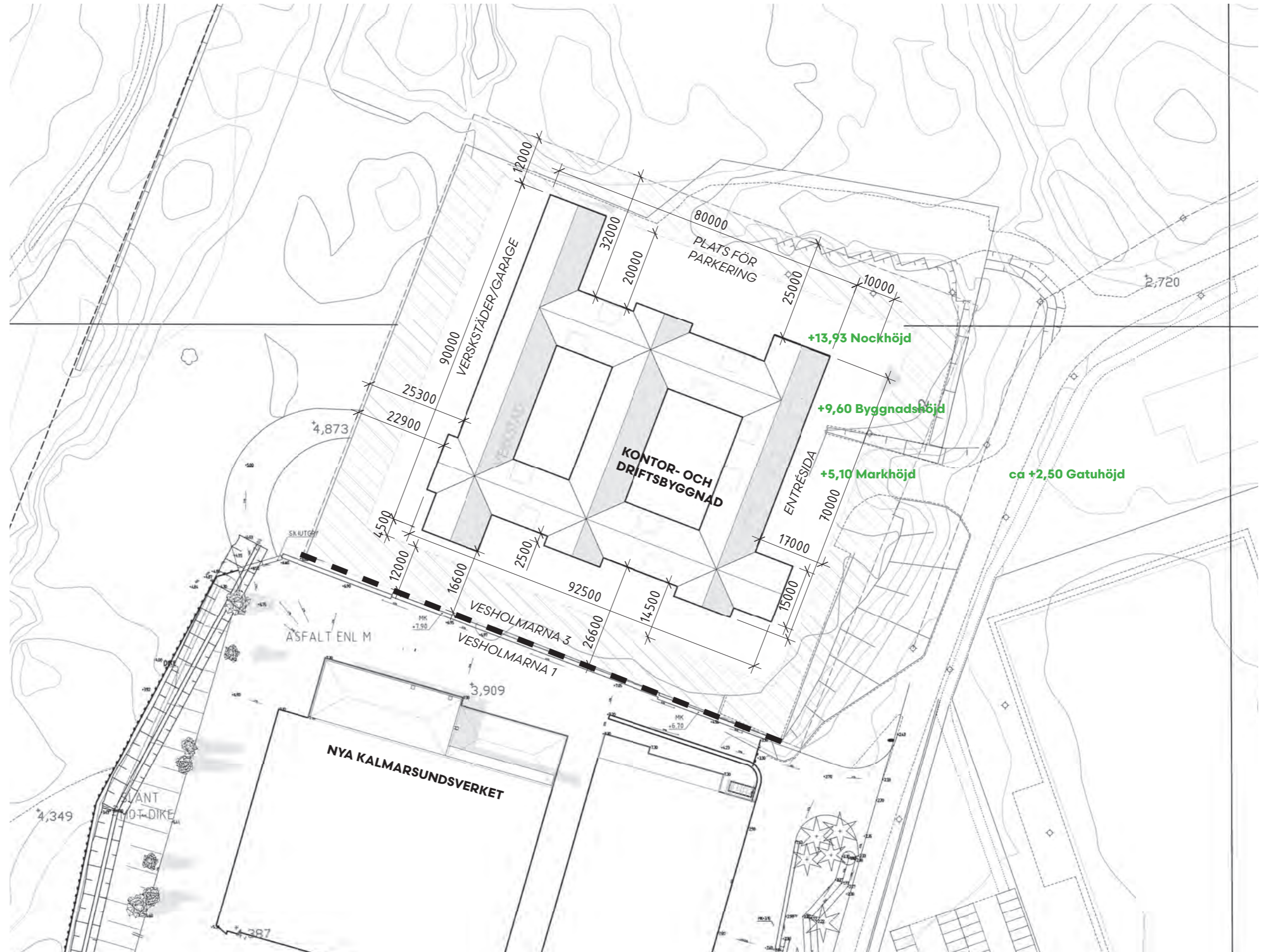
- Ungefärlig utbredning (ej exakt områdesavgränsning)
- Läge för kontor- och driftsverksamhet

- **Attraktiv första anblick** vid angöring av området.
- **Samlad/koncentrerad verksamhet** för Kalmar Vatten i fastighetens norra område.
- **Frigör fastigheter** inne i Kalmar stad, Kv. Pumpen och Kv. Hajen.
- Bättre höjdförutsättningar för **klimatsäkrad drift** - allmännyttan.
- **Minskat beroende** av omkringliggande verksamheter = flexiblare framtida utveckling/omlokalisering av dessa - till förmån för staden.
- **Förbättrad/säkrare trafiksituation** och minskad trafik vid strandområde och längs Vesholmsvägen.
- **Frigör strandområde** till förmån för allmänheten - i dagsläget inhägnat.
- Ökade **kopplingar mot natur och strövområde**.

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED - VESHOLMARN 3

SITUATIONSPLAN

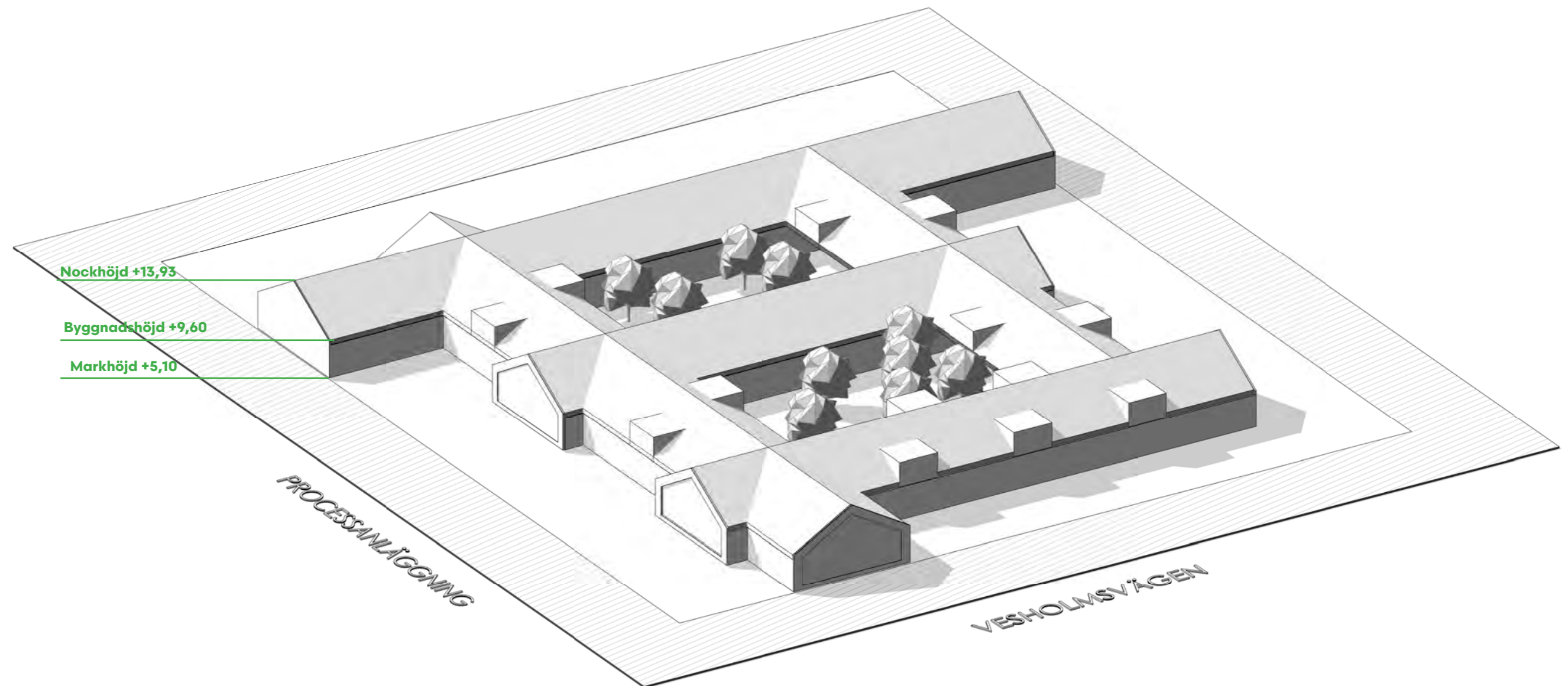
Ansökan avser i första hand att pröva fastighetens lämplighet. Byggnadens mått och utformning ska tolkas som preliminärt och hanteras via bygglov. Höjder och föreskrifter kring tak förhåller sig till upprättad detaljplan.



ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED - VESHOLMARNÄ 3

VOLYMSKISS

Ansökan avser i första hand att pröva fastighetens lämplighet. Byggnadens mått och utformning ska tolkas som preliminärt och hanteras via bygglov. Höjder och föreskrifter kring tak förhåller sig till upprättad detaljplan.



ANSÖKAN OM FÖRHANDSBESKED - VESHOLMARNÄ 3

PRINCIPSEKTION

Ansökan avser i första hand att pröva fastighetens lämplighet. Byggnadens mått och utformning ska tolkas som preliminärt och hanteras via bygglov. Höjder och föreskrifter kring tak förhåller sig till upprättad detaljplan.

