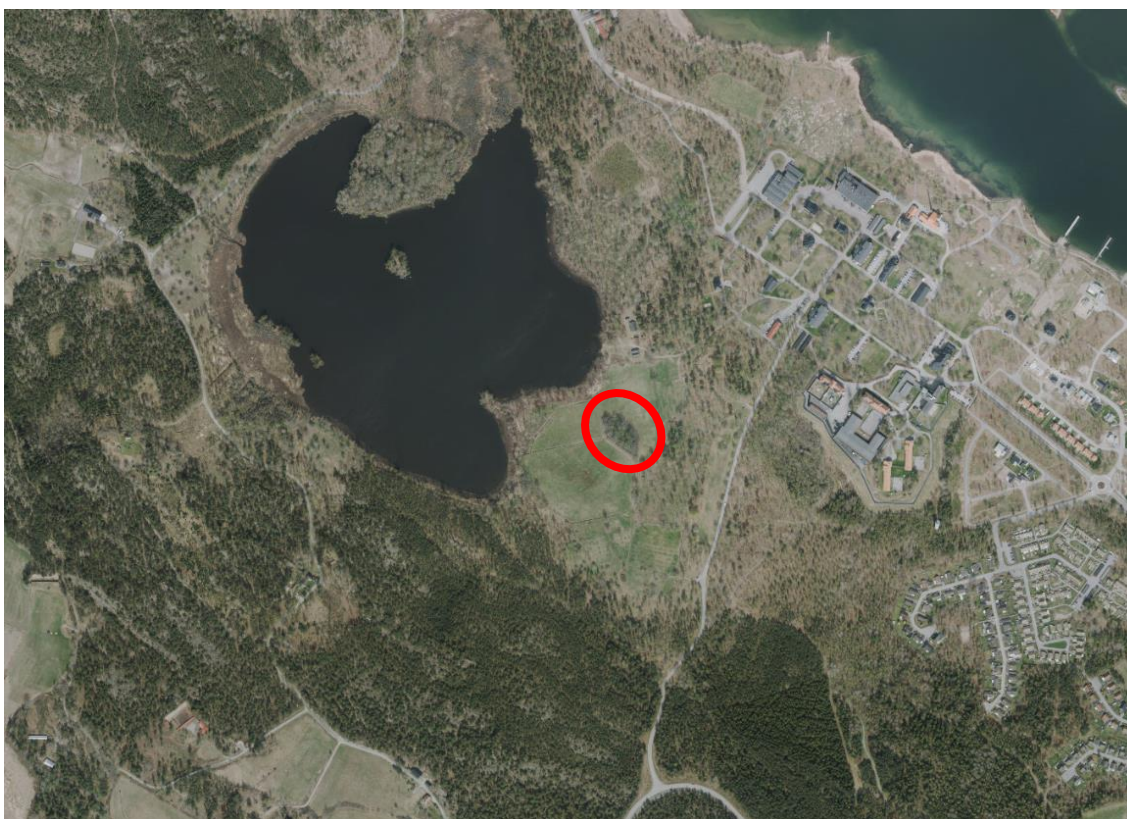




ANTAGEN KS 2019-02-11

LAGA KRAFT 2019-03-08

**Ändring av detaljplan för
Gertrudsviks sjöstad, DP 4 (C311)
Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**



Ändringen omfattar området som är markerat med rött på kartbilden ovan.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Gällande plankarta med markerad ändring, 2019-01-29
- Tillägg/ändring av planbestämmelserna samt plan- och genomförandebeskrivning, 2019-01-29

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Granskningsutlåtande, 2019-01-29
- Samrådsredogörelse, 2018-12-07
- Fastighetsförteckning, 2018-12-04
- Behovsbedömning, 2018-01-10

TILLÄGG/ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSERNA

Följande gäller inom rödmarkerat område på plankartan. Underliggande detaljplan för Gertrudsviks sjöstad, DP 4, fastställd 2008-10-16, gäller jämsides denna ändring.

Inom område markerat med röd linje utgår bestämmelsen n. För området gäller utöver bestämmelsen Y₁:

UTNYTTJANDEGRAD

- e1** Inom området får 3 trädhus uppföras. Därtill får servicebyggnad om max 15 kvm byggnadsarea med en nockhöjd om max 3,5 meter uppföras. Byggnaderna får anslutas till vatten och avlopp.

MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation, skyddsbestämmelser

- n2** Biotopens värde får ej skadas. Byggnad får ej uppföras med undantag för trädhus med tillhörande servicebyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller till och med 2023-10-16 och börjar gälla från den dag ändringen vinner laga kraft.

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen är att ge möjlighet att bygga ett mindre antal trädhus samt någon mindre servicebyggnad inom Gertrudsviksområdet.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig plan beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger runt sjön Maren, ca 5 km nordväst om Västerviks centrum. Området som berörs av ändringen är lokaliserat till planområdets östra del.

Areal

Planområdet omfattar ca 202 ha, varav ca 32 ha utgör vattenområde. Området som berörs av planändringen omfattar ca 6000 kvm.

Markägoförhållanden

Området som berörs av planändringen ägs av Gertrudsvik Fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan fastställdes 2008. Syftet med gällande detaljplan är att möjliggöra en 18-håls golfbana av mästerskapsklass. Anläggningen ska integreras med de allmänna intressena och tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att "Besöksnäringen ska utvecklas i hela kommunen". Aktuellt område omnämns inte i de fördjupade tätortstudierna för Västerviks kommun 1990.

Riksintressen

Området är generellt rikt på fornminnen och omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § Miljöbalken.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2018-01-30 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ändra befintlig detaljplan.

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen upprättades enligt begränsat förfarande då ändringen inte anses vara av angeläget allmänt intresse och följer rekommendationerna i översiktsplanen. Eftersom synpunkter inkom under samrådsskedet kan planen inte antas direkt efter samrådet enligt det begränsade förfarandet. Planen övergår därför till att hanteras enligt standardförfarande.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att

ändringen inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markanvändning

Det finns ett intresse av att bygga trädhus som kan fungera som hotellrum av enkel karaktär i närheten av Västerviks tätort. Ett inventeringsarbete för att finna lämpliga områden har gjorts av exploatören tillsammans med kommunens kommunkolog och exploateringsingenjör. Ett lämpligt område har identifierats i anslutning till Gertrudsvik. Aktuellt område är planlagt för golfbana i anslutning till ett område planlagt för natur. Utbyggnaden av golfbanan är vilande.

Förenlighet med planens syfte

Gällande detaljplans syfte är att möjliggöra en 18-håls golfbana av mästerskapsklass. Anläggningen ska integreras med de allmänna intressena och tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Ett fåtal trädhus med tillhörande servicebyggnad bör rimligen kunna samordnas och kombineras med användningen golfbana och inte utgöra ett hinder för en eventuell utbyggnad av golfbanan enligt planens intentioner. Trädhusen kan snarare ses som ett nytänkande komplement med boendemöjligheter i direkt anslutning till golfbanan. Det är inte ovanligt att golfbanor anläggs i närhet till bostäder. Det finns skyddsåtgärder att vidta, så som exempelvis skyddsnet, om en eventuell risk skulle identifieras. Risker kan också undvikas genom planering av golfbanans sträckning och riktning.

Ändringen är utformad med hänsyn till de allmänna intressen som berörs och bedöms kunna få en positiv inverkan på tillgängligheten för det rörliga friluftslivet genom möjliggörandet av naturnära boende.

Ändrade bestämmelser

Nuvarande bestämmelse

Aktuellt n-område är i gällande detaljplan planlagt för att biotopens värde ej ska skadas. Byggnad får enligt gällande bestämmelse inte uppföras inom n-områden.

Nya/ ändrade bestämmelser

- n₂** För att möjliggöra uppförandet av ett fåtal trädhus med tillhörande servicebyggnad inom n-området ersätts bestämmelsen n "Biotopens värde får ej skadas. Byggnad får ej uppföras" med bestämmelsen **n₂** "Biotopens värde får ej skadas. Byggnad får ej uppföras med undantag för trädhus med tillhörande servicebyggnad."

- e1** För att reglera byggrätten inom området införs bestämmelsen **e₁** – *”Inom respektive n-område får 3 trädhus uppföras. Därtill får servicebyggnad om max 15 kvm byggnadsarea med en nockhöjd om max 3,5 meter uppföras. Byggnaderna få anslutas till vatten och avlopp”*. Trädhusen ska vara placerade i träden, medan servicebyggnaden ska placeras på marken. Trädhusen får kompletteras med mindre trädäck, landgångar och liknande.

Trädhus

Ett trädhus är inte en ”normal” byggnad utan uppförs mer i samklang med naturen då trädet och omgivningen är en del i själva konstruktionen och boendeupplevelsen. Trädhusen kommer att utformas efter trädens form och förutsättningar så att trädhusen kan bli ett långsiktigt hållbart och naturintegrerat boende. Konceptet bygger på att värna om platsens naturliga miljö och att gästerna samtidigt ska kunna uppleva ett unikt boende och platsens rika naturvärden.

Trädhusen kommer att konstrueras så att dess upphängning gör så liten åverkan på dess värdträd och omgivning som möjligt. Upphängningskonstruktionen kommer exempelvis att lösas med hjälp av vajer-/dyneemaupphängning vid trädens grenar och/eller pålstötning till naturliga eller konstruerade markförankringar.

Trädhusen byggs för att fungera som enkla övernattningsstugor byggda enligt compact living-princip. Trädhusen kan vara anpassade både för sommar- och åretruntuthyrning, d.v.s. isolerade, eller oisolerade för den varmare delen av året. De kommer att ha enklare boendestandard med tillgång till el och toalett.

Tillgänglighet

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. För trädhuskonstruktionen gäller specifika förutsättningar avseende tillgänglighetsanpassningar. Trädhusen ska utformas i dialog med Miljö- och byggnadskontoret för att säkerställa att byggnaderna uppfyller gällande tillgänglighetskrav i lämplig omfattning.

Riksintresse kulturmiljö, fornlämningar

Gällande detaljplans huvudinriktning är att fornlämningarna inom området ska bevaras. Ändringen bedöms inte påverka förutsättningarna att bevara områdets eventuella fornlämningar. Uppförandet av trädhus med tillhörande servicebyggnad kan anpassas till eventuella fornlämningar.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Skyddade biotopvärden

Ett trädhus är inte en ”normal” byggnad utan uppförs mer i samklang med naturen då trädet och omgivningen är en del i själva konstruktionen och

boendeupplevelsen. Att tillåta byggnationen är därför ett nytänkande sätt att skydda träden och naturmiljön från avverkning och mer skadlig exploatering. En ändring av detaljplanen så att trädhus tillåts inom ett av de områden som idag inte tillåter byggnation är därför inte i strid med planens syfte och inte heller i konflikt med de naturvärden som finns i området.

Byggnationen av trädhus bedöms kunna genomföras utan att skada vållas på de aktuella värdena, detta kräver dock ett omsorgsfullt grundläggningsarbete och en djup kunskap både om träd och byggnadsteknik. Genomförandet av byggnationen förutsätter en nära dialog med Miljö- och byggnadskontoret för att säkerställa ett lämpligt utförande.

Det finns väldokumenterade projekt både i Sverige och runt om i världen där hus byggts uppe i trädkronor. I Sverige är kanske de mest välkända hotell Hackspett i Västerås, Islanna mellan Skara och Falköping samt det spektakulära Treehotel i Harads utanför Luleå. Dessa projekt visar genomförbarheten i förslaget projekt och kan med fördel användas som referensprojekt i processen med att hitta en lämplig lösning för byggande av trädhus i Västervik.

I Västerviks kommun finns i dagsläget inget liknande projekt, däremot finns det en ständigt pågående diskussion där naturvärden ska vägas mot exploateringsintressen och frågeställningen främst handlar om att välja det ena eller det andra. Västerviks kommun ser föreliggande planändring som ett sätt att hitta en medelväg, det är intressant att även i områden med potentiellt höga naturvärden kunna tillåta en viss exploatering. Om projekt som det här genomförs på rätt sätt skapar det en mängd nya värden och ger människor en möjlighet att komma närmare och skapa en relation till våra stora träd samtidigt som träden skyddas och bevaras. Den typen av satsningar är absolut nödvändiga för att vi på längre sikt ska kunna skydda naturen i ett samhälle där fler och fler tappar kontakten med den.

Kommunen vill poängtera att föreslagen byggnation inte på något sätt ska ses som en generell lösning för att skydda värdefulla träd, utan att det aktuella projektet ska ses som ett unikt pilotprojekt. Innan ytterligare liknande projekt genomförs måste förslaget projektet noga utvärderas för att säkerställa att de bedömningar som gjorts varit korrekta.

Samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken

Efter samrådsskedet har ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken ägt rum avseende trädhusen. 2018-11-27 lämnade Länsstyrelsen sitt beslut i ärendet. Beslutet innebär att trädhusen kan uppföras förutsatt att Länsstyrelsens föreläggande om vidtagande av åtgärder vid uppförandet av trädhusen efterföljs enligt nedan.

Länsstyrelsens har förelagt exploitören att vidta följande åtgärder vid uppförandet av trädhusen för att motverka skada på naturmiljön:

- Trädhusen får inte byggas i träd med växande ekticka.
- Husen ska uppföras på sådant sätt att trädet inte skadas.

- Vid nedgrävning av ledningar med mera ska grävningen ske för hand för att minska skadan på trädets rotsystem.
- Ingen körning får ske inom 15x trädets stamdiameter ifrån trädets stam (gäller ej på åkern).
- Området intill de ekar där husen ska byggas ska skötas så att inga andra träd växer upp i ekarnas krona och att ljus släpps in till ekarna.

Enligt Länsstyrelsens uppfattning bör exploatören även iaktta följande vid utförandet av verksamheten eller åtgärden:

- Länsstyrelsen anser att det största hotet mot hagmarksekarna är att de inte sköts. De grova ekarna i dungen bör skötas på sådant sätt att träd som växer upp i deras krona avverkas och hålls efter och röjning sker på sådant sätt att ljusinsläppet till ekarna ökar. Vid rådgivning om bästa skötsel kontakta länsstyrelsens koordinatörer för hotade arter.

En anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken krävs innan servicebyggnad får uppföras inom planområdet.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Ändringen upprättas enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). Samråd har genomförts under våren 2018. Ändringen beräknas kunna antas under första kvartalet 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har ännu inte löpt ut. Ändringen av detaljplanen kommer därmed att ha samma genomförandetid som gällande detaljplan, det vill säga 2023-10-16. Genomförandetiden för ändringarna börjar gälla då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Ingen förändring av huvudmannaskap sker.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder är aktuella.

Avtal

Exploatören äger inte fastigheten som berörs av planändringen. Nyttjanderättsavtal (arrende eller motsvarande) avses upprättas mellan fastighetsägaren och exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

VA

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för VA. Planen möjliggör att trädhusen och servicebyggnaden kan anslutas till vatten och avlopp enligt planbestämmelsen e₁: "...Byggnaderna anslutas till vatten och avlopp". Anslutning får ske till vatten och avlopp efter överenskommelse samt avtal om anslutning med VMEAB. För anslutning till den allmänna anläggningen kommer troligen en pumpstation att behövas för spillvattnet. Pumpstationen bör förläggas vid servicebyggnaden. Pumpstationen och övriga tekniska anordningar är VA-abonnentens ansvar. Utformning av VA-lösning ska tas fram av exploatör och markägare i dialog med Miljö- och byggnadskontoret samt VMEAB.

För trädhusen är det en möjlighet att ansluta till det allmänna nätet, medan det för servicebyggnaden är ett krav. Servicebyggnad ska anslutas till renvatten och spillvatten via det allmänna nätet i det fall servicebyggnaden utrustas med funktioner som förutsätter VA.

Exploatören har tagit fram en lösning för VA som inte kräver en anslutning till det allmänna nätet. I trädhusen kommer det att finnas tillgång till frystolett och handfat. Vattnet till handfattet bärs till trädhusen med dunk, så ingen fast installation för vatten planeras i trädhusen. "Avloppet" från handfaten är tänkt att passera en kassett för BDT-rening. Dusch och andra servicefunktioner finns i ett "servicehus" på Gertrudsviksområdet, där exploatören hyr in sig enligt överenskommelse med markägaren. "Servicehuset" är anslutet till det allmänna nätet och ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Frystolettens innehåll kan komposteras vid nämnda servicehus.

EI

Elnät finns utbyggt i närområdet. Elanslutning ska utformas i dialog med Västervik Miljö & Energi AB.

Fiber

Trädhusen och servicebyggnaden kan anslutas till Västervik Miljö & Energis fibernät. Behovsanpassad kommunikationslösning kan diskuteras med Västervik Miljö & Energi AB, Affärsområde Stadsnät.

Avfall

Avfallshanteringen ska samordnas med befintlig hantering i närområdet som är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB och riktlinjer för avfallshandtering ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige".

Parkering

Parkering avses lösas inom närområdet genom avtal med markägaren, Gertrudsviks fastighets AB (se ovan under rubriken Fastighetsrättsliga frågor).

Brandskydd

Exploatören har i dialog med Miljö- och byggnadskontoret och med konsultstöd tagit fram riktlinjer för brandskyddsåtgärder för trädhusen. Byggnaderna ska utformas i dialog med Räddningstjänsten för att säkerställa att de uppfyller gällande krav avseende brandskydd.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Detaljplanen och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av exploatören.

Inlösen, ersättning

Inga inlösen- eller ersättningskostnader bedöms uppstå. fastighetsägaren har skriftligen godkänt planändringarna utan krav på ersättning, trots att planens genomförandetid ännu inte löpt ut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats i samarbete med övriga tjänstemän på Samhällsbyggnadsenheten, Västerviks kommun.



Fanny Hansson, Planarkitekt
Kommunstyrelsens förvaltning