

ANTAGEN KS 2017-05-08
LAGA KRAFT 2017-06-02

Detaljplan för

Gränsö 1:195 m.fl. Gränsö hotell

Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-04-24

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.
Till planen hör även:

- Plan- och genomförandebeskrivning 2017-04-24
- Fastighetsförteckning 2016-10-26
- Behovsbedömning 2015-05-26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

Gränsö Slott AB har ansökt om att ändra befintlig detaljplan för att bygga ut hotell- och spaanläggning. Idag finns ett stort intresse från både turister och Västerviksbor att besöka anläggningen, vilket gör att företaget vill expandera. Nuvarande fastighet Gränsö 1:195 är så pass trång att det är svårt att expandera inom kvartersmarken.

Vid en expansion av en verksamhet ska alltid olika alternativ övervägas. I området finns idag ett befintligt alternativ för utbyggnad av hotellverksamheten, där gällande detaljplan medger en påbyggnad av en extra våning på slottsbyggnaden samt utbyggnad av flyglar mot norr. Denna mark bör i första hand byggas ut i området för att expandera pågående verksamhet. Det är dock en fördel om Slottet inryms med mer publik och öppen verksamhet, såsom befintlig restaurang. Detta för att stärka allmänhetens tillträde till slottsområdet. Ställningstagandet är därför att ytterligare hotellrum bör tillgodoses i området som inte inkräktar på den mer publika verksamhetens framtida expansionsmöjligheter i och omkring slottet.

Fler hotellrum skulle kunna tillgodoses genom att ändra tillåten höjd på hotellbyggnaden för att möjliggöra en eller flera extra våningar. Hotellbyggnaden behöver dock visa stor hänsyn till den omgivande kulturhistoriska bebyggelsen och inte dominera över Slottsbyggnaden, framförallt sett från havet. Därför bör en ökning av höjden enbart ske i begränsad omfattning.

Fler möjliga förslag är att bygga en ny hotellbyggnad nordväst om Slottsbyggnaden i kanten på den Engelska parken. En byggnad i detta läge kan medföra att denna tillsammans med slottet och den s.k. ladugårdsbyggnaden ramar in den befintliga parken och att rumsligheten framför slottet förstärks. Konsekvensen av förslaget är att flertalet träd i parkbrynet i sådana fall behöver fällas, vilket kan påverka N2000-området negativt. Slottet skulle även mista möjligheten att bygga ut flyglar (vilket regleras i gällande detaljplan från 2002) som är vanligt förekommande i traditionella slottsbyggnader, eftersom det skulle bli för trångt att göra båda utbyggnaderna i området. Förslaget medför även att befintliga va-ledningar behöva flyttas till ett nytt läge. På grund av detta har kommunen valt att inte behandla förslaget vidare i nuläget.

Ännu ett förslag är att förlägga en byggnad mellan det befintliga hotellet och den norra flygelbyggnaden, på den allmänna parkeringsplatsen i området. Hotellbyggnaden skulle i detta läge ligga mycket attraktivt med park både bakom och framför byggnaden samt med havsutsikt. Fördelen med detta förslag är att redan ianspråktagen mark används istället för att ta av befintlig parkmark. Konsekvensen av förslaget är att naturvärdena inom den Engelska parken (N2000-området) kan påverkas negativt och flera träd kan framöver behöva tas ner i parken mot vattnet. Byggnaden placeras även nära flygelbyggnaden, som ingår i en kulturhistorisk bebyggelsemiljö. Genom att placera byggnaden nära denna speciella miljö kan värdena för kulturmiljön påverkas negativt.

Ur ett allmänt perspektiv är det viktigt med en tillgänglig parkering nära badplatsen och en offentlig miljö med öppna verksamheter kring Slottet, vilket behövs för att värna om allmänhetens tillträde till området. Något

mer privata ändamål såsom en hotellbyggnad riskerar att inkräkta och närma sig dessa offentliga ytor, vilket kan minska allmänhetens upplevda möjligheter att vistas i området. Förslaget medför även att sikten skymms från allén och Gränsövägen ner mot vattnet, vilket innebär att området till större del tappar vattenkontakten. Området kan även se mer exploaterat ut från havet, vilket riskerar att ta uppmärksamhet från Slottet. Fördelarna med en ny hotellbyggnad mellan flygelbyggnaden och det befintliga hotellet anser kommunen inte överväger nackdelarna med förslaget, varför detta alternativ inte heller behandlats vidare i planarbetet.

Ett sista förslag är att befintlig hotellbyggnad på fastigheten Gränsö 1:195 kan utökas ner mot vattnet samt att planen tillåter någon extra våning på höjden. Detta alternativ skulle hålla hotellverksamheten mer samlad i området. Det är även trångt för hotellet att få utrymme för pool och annan utevistelse för hotellets gäster och spa-besökare inom fastigheten för befintligt hotell, vilket gör att en expansion mot vattnet har två positiva fördelar för hotellverksamheten. Konsekvenser, se styckena nedan.

I fråga om en utbyggnad av spa-anläggningen så kan denna svårigen flyttas i nytt läge och måste utvidgas på plats. För att utöka spa-anläggningen (som ligger i den sydöstra delen av byggnaden) står valet mellan att utöka den vidare på gaveln i sydöst eller i sydvästlig riktningen ner mot vattnet. Framsidan mitt emot den Engelska parken är inget jämförbart alternativ. Anledningen är att framsidan inte har samma attraktiva utsikt, marken utnyttjas till större del för parkering, där finns tekniska installationer som i sådana fall behöver flyttas och det medför en större risk att de höga naturvärdena inom Natura 2000-området påverkas negativt. Konsekvensen av en utökning från gaveln mot sydöst är att befintlig brandväg måste flyttas söderut och marken fyllas ut för den nya vägsträckningen, samt kan ett träd med höga naturvärden behöva fällas. En placering av utbyggnaden i detta läge kan samtidigt medföra att hotellverksamheten sakta kryper närmare det publika området kring slottet i takt med att verksamheten behöver utökas. Konsekvensen av en utökning av hela verksamheten (fler hotellrum samt spa-anläggningen) mot vattnet är att befintlig va-ledning måste flyttas, samt att allmänheten kan avhållas att beträda ytan närmast vattnet. Redan idag finns dock en viss privatiserande effekt av placeringen av hotellet, varför en utvidgning av verksamheten mot vattnet inte skulle ha så stor praktisk betydelse jämfört med de andra utvidgningsalternativen i området.

Ett förslag i detaljplanen är, men härledning av diskussionen ovan, en utökning av kvartersmarken för hotellet ner mot vattnet. Med möjlighet till fler hotellrum, utökad spa-anläggning och ordnade utemiljöer för besökare till verksamheten. Förslaget anses ge minst påverkan på områdets naturvärden, kulturvärden samt allmänhetens tillträde till området. Förslaget medför dock en flytt av befintlig VA-ledning. Längs med stranden sparas en markremsa med parkmark för allmänhetens tillträde längs med vattenlinjen, där ett gångstråk av trä byggts ut för att tillgängliggöra området för allmänheten.

SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av hotell- och besöksanläggningen Gränsö Slott. Inom hela Gränsö Slottsområde ska det vara möjligt att bedriva en flexibel verksamhet, med stor betoning på besöksintensiva verksamheter som har nytta av den vackra miljön på Gränsö och som samtidigt kan locka människor att besöka den. Planen tillåter tillfällig viselse, hotell, detaljhandel, kontor och hantverk inom kvartersmarken. Planen ska ta hänsyn till de höga naturvärdena och de kulturhistoriska värdena i närområdet samt möjliggöra och utveckla allmänhetens möjligheter att nyttja området.

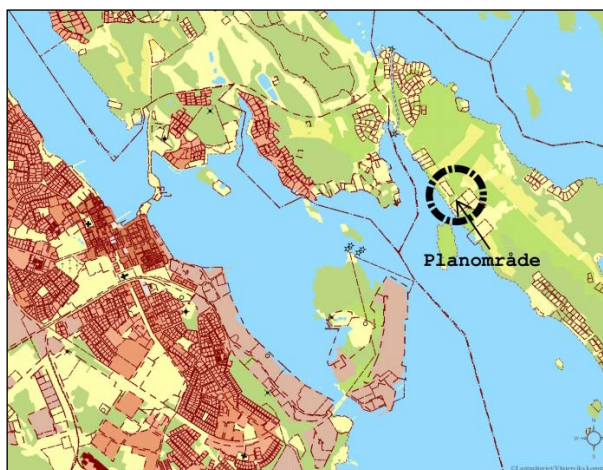
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöm inte strida mot någon grundläggande bestämmelse om hushållning med mark och vatten. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas pga. planens genomförande eller förhindra att uppsatta miljömål kan uppnås. Se utförligare beskrivning vidare i dokumentet.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget på Gränsö, ca 4 km från Västerviks centrum. Området nås via Slottsholmsbron, vidare österut längs Grantorpsvägen, över Gränsö Kanal och slutligen en kort sträcka längs Gränsövägen.



MARKÄGO- FÖRHÅLLANDEN

Fastigheter som helt eller delvist ingår i planområdet är:

- *Gränsö 1:195*, (ingår helt) ägare Västerviks kommun med upplåtelse av tomträtt för Gränsö Slott AB.
- *Gränsö 1:1*, (ingår delvis) ägare Västerviks kommun. Enskilt huvudmannaskap som sköts av Gränsö Slott AB.

Gränsö 1:194 gränsar till planområdet. *Gränsö 1:192 och 1:193* ligger i närområdet. Ägare till fastigheterna är Västerviks kommun med upplåtelse av tomträtt för Gränsö Slott AB.

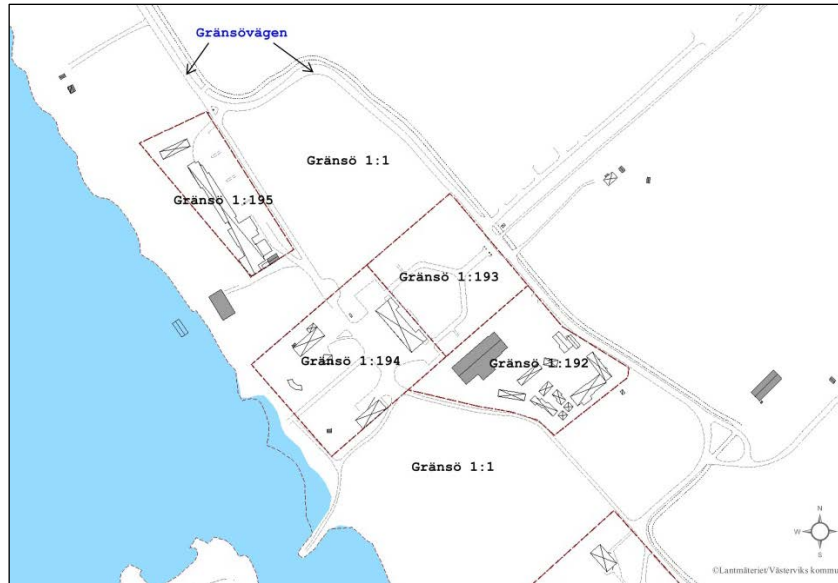


Illustration av berörda fastigheter och vägnamn.

AREAL

Planområdets totala areal uppgår till ca 2,5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

INTRESSEN

Riksintressen

Hela planområdet ligger inom riksintressen för obruten kust, kust-turism och friluftsliv samt naturvård. Utökad byggrätt ner mot vattnet kan ge ett intryck av en mer högexploaterad kust. Omfattningen av planen är dock begränsad på höjden och i sidled utmed kuststräckan och bedöms inte ge någon större påverkan i landskapsbilden gentemot befintliga förhållanden. Byggnaderna skymms även till stor del från kusten av befintliga träd. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte påverka riksintresset för obruten kust negativt.



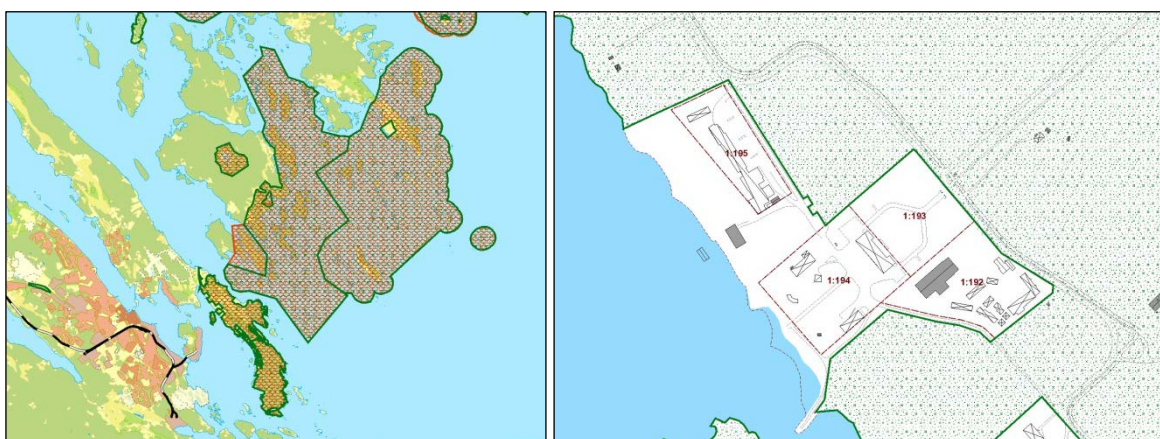
Vy från kusten. Till vänster syns hotellet med spa-anläggning, till höger syns slottet och badplatsen.

Ett genomförande av planen bedöms inte heller påverka riksintresset för kust-turism och friluftsliv negativt, jämfört med andra exploateringsalternativ. Markytor som används aktivt av allmänheten i området bevaras utan exploatering, såsom bondbackens badplats samt området kring de ursprungliga flygelbyggnaderna med caféverksamhet. Den markyta som tas i anspråk för exploatering används idag mindre aktivt av allmänheten, eftersom gräsytan framför hotellet upplevs som tomtmark till verksamheten. Verksamhetsutövaren för Grönsö Slott har sedan tidigare byggt ett trädäck längs med strandlinjen, för att tillgängliggöra marken närmast vattnet för turister och strövsare. Denna markremsa var tidigare svår att beträda pga. terrängförhållandena. Trädäcket legaliseras genom att planen ändrar markanvändningen från natur till park, vilket innebär att trädäcket även kan byggas vidare mot badplatsen. Detta ökar tillgängligheten utmed strandområdet och ökar kopplingen mellan slottsområdets olika delar.



Befintligt trädäck längs vattenlinjen.

På framsidan av hotellet (bort från havet) finns mycket höga naturvärden som skyddas genom kommunalt naturreservat och Natura 2000-område i enlighet med art- och habitatdirektivet. Reservatets utbredning omfattar stora delar av Gränsö och fortsätter i skärgården norrut. Ett fåtal bebyggelseområden är undantagna av skyddet. Planområdet ligger i utkanten av skyddsområdet. De åtgärder som detaljplanen medger ligger utanför utpekad reservat och anses inte ge någon negativ påverkan på naturvärdena, eftersom inga träd i området riskerar att tas ner. Expansion sker på tidigare öppen gräsmatta.



t.v. Översiktsbild över Natura 2000 och Naturreservatet.

t.h. Förstorad karta med undantaget område av Natura 2000 och Naturreservat kring Gränsö Slott.

Strandskydd

Inom planområdet gäller 100 meter strandskydd. Strandskyddsfrågorna beskrivs ytterligare under rubriken Strandskydd, intresseavvägning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området enligt GIS-data från Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen i Kalmar län. Fornlämningar i form av äldre byggnadsrester kan dock finnas i området. På Gränsö har halvfabrikat av järn i form av tenar och nitar upptäckts. En antikvarisk schaktningskontroll vid byggande och ledningsdragnings är därför önskvärd.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan 2025 antogs i kommunfullmäktige den 28 januari 2013. Planen lyfter bland annat fram att besöksnäringen är en viktig del i Västervik stads identitet och bidrar samtidigt till högre sysselsättning.

I Västervik kommuns översiktsplan från 2013 beskrivs Gränsö Slott med omgivande mötesplatser som ett exempel på en viktig plats för såväl kommuninvånarnas som turisternas rekreation. Planförslaget anses överensstämma med intentionerna i översiktsplanen. I fördjupade tätortstudier för Västerviks kommun 1990 (bilaga till gällande ÖP) är planområdet utpekad inom område markerat med FL. Med förklaringen: används för områden med anläggningar för sport och friluftsliv med inslag av fritidshus. Gränsö Slott med omgivande mötesplatser beskrivs som ett exempel i den övergripande Översiktsplanen som en viktig plats för såväl kommuninvånarnas som för turisternas rekreation. Kommunens bedömning är att områdets användning med hotell, spa-anläggning, restaurang, parkmiljöer och badplats m.m. tillsammans bidrar till att styrka översiktsplanens intentioner som besöksplats och

rekreationsområde för kommuninvånare och turister.

Kommunens turismstrategi från 2013 pekar ytterligare ut strategiska mål för besöksnäringen. Enligt strategin är det bland annat viktigt att öka turistföretagens omsättning och lönsamhet samt att Västervik ska vara en exportmogen destination. Detaljplanen bidrar till att uppfylla dessa strategiska mål.

DETALJPLANER

För det aktuella detaljplanområdet gäller:

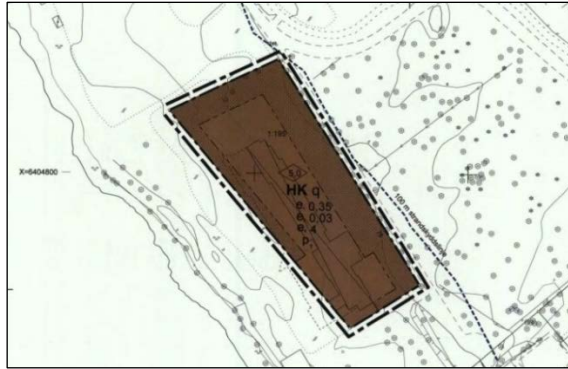
Detaljplan för del av fastigheten Gränsö 1:1 och Gränsö 1:192, (2002-07-04). Gäller för fastigheterna Gränsö 1:192 -1:195 samt delar av Gränsö 1:1. Planen upprättades för att möjliggöra en utvidgning av verksamheterna vid Gränsö Slott, som inriktades på mer besöksintensiva verksamheter som har nytta av den värdefulla miljön på Gränsö och som samtidigt kan locka människor att besöka den. I detaljplanen regleras användning, utformning och exploateringsmöjligheter för slottet, byggnation av hotellet på åkermarken samt allmänhetens tillträde till badplats, parkmiljöer och gångvägar i området m.m. För att inte skada naturvärdena är planen utformad så att byggnader inte medges närmare 8-10 meter från äldre träd, för att ge dem livsrum både över och under mark. Även skötseln av naturen, avgränsningen för den diffusa utbredningen av Natura 2000-området och marklov för fällning av träd behandlades i planen.



Utsnitt av detaljplan från 2002 över Gränsö Slottsområde.

- **Tillägg till Gränsö 1:195, inom detaljplan Lr 02-07-04, (2010-12-10).** Gäller för fastigheten Gränsö 1:195. Syftet med denna plan var att möjliggöra ytterligare expansion av befintlig hotell- och spaverksamhet inom fastigheten. Ändringen avser minskad prickmark (mark som inte får bebyggas) och höjd exploateringsgrad.

Ingen påverkan förväntas ske på andra planer och program.



Utsnitt av tillägg 2010 till detaljplan för delar av Gränsö Slottsområde.

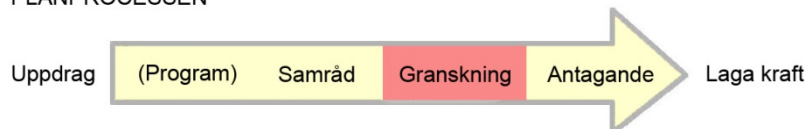
ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen gav, 2015-06-15 § 216, kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Gränsö 1:195 m.fl. Gränsö hotell.

PLANFÖRFARANDE

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL kap 5). Denna plan handläggs med standardförfarande, eftersom planen anses följa intentionerna i översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detta motiveras genom att planen berör en mindre utvidgning av redan pågående verksamhet och planen strider inte mot några riksintressen eller avhåller allmänheten från området. Program har inte bedömts nödvändigt.

PLANPROCESSEN



Planarbetet delas in i tre skeden; samråd, utställning/granskning och antagande. Under de två första skedena (samråd och granskning) har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunstyrelsen. Om ingen överklagar den antagna planen, inom tre veckor från det att beslutet anslagits på kommunens anslagstavla, vinner den laga kraft. Bygglov kan därefter beviljas och genomförandet av planen påbörjas.

MILJÖBEDÖMNING

Enligt 6 kap 11§ miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan ska upprättas. En behovsbedömning har upprättats för att reda ut om planförslaget förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en, från allmän synpunkt, lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Planen medför ingen ökad risk för hälsan eller någon betydande påverkan på miljön. Inga miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas på grund av detta planförslag.

Kommunen gör ställningstagandet att detaljplaneförslaget inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Behovsbedömningen bifogas handlingarna.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

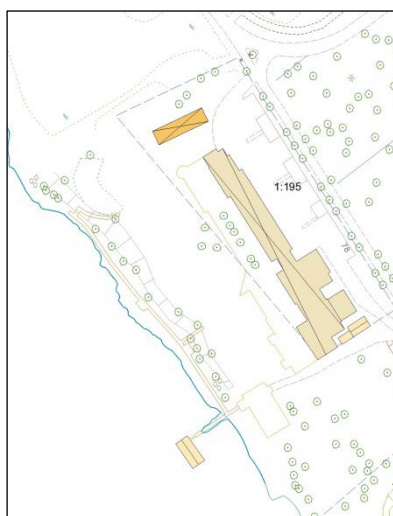
NATUR

Mark, vegetation
och landskap

Naturen kring Gränsö Slottsområde består av den Engelska parken, en välstrukturerad parkanläggning på båda sidorna om Slottsbyggnaden samt en före detta öppen åker beklädd med välklippt gräs och en skärm av trädvegetation mot vattnet framför hotellet.



Kartans innehåll: Lövskog (grönt), öppen mark (beige) och åkermark (gul)



Strandområdet framför hotellet på fastigheten Gränsö 1:195 utgörs av en öppen gräsyta med en gles skärm av alträdkärl längs med vattnet. Ytan närmast hotellet har tagits i anspråk för utbyggnad av ett poolområde med soldäck, delar av denna anordning ligger idag på naturmark. I vattnet nedanför ligger en bastubåt. Längs med strandlinjen finns en iordningställd strandpromenad av träd. I detaljplanen från 2002 regleras markytan framför hotellet som naturmark, där regelbunden röjning bland alträden skall ske. Detta regleras för att naturkaraktären av marken skall behållas.

Planförslaget medför att en liten del av gräsytan närmast hotellet minskar för att tas i anspråk som kvartersmark. Marken består av en redan iordningställd anläggning och övrig mark bedöms inte ha några höga naturvärden. Naturmarken som återstår föreslås ändras till parkmark, där träd ska bibehållas och vid behov ersättas. Vegetationen utmed stranden har som funktion att till viss del dölja hotellet så att slottsbyggnaden framträder tydligare i landskapsbilden från havet. Därför ska inga träd fällas i området som är friska och inte utgör någon risk för säkerheten. Nyplantering av träd är viktigt vid de gluggar som kan uppkomma när träd tvingas tas bort av någon anledning. Stor hänsyn ska tas till naturkaraktären vid eventuella förändringar på parkmarken, ytan bör inte markbeläggas med plattor, asfalteras eller på annat sätt minska markens uppsugande förmåga av vatten. Avsteg kan göras för sådana åtgärder som stärker allmänhetens tillträde till området, såsom påbyggnad av befintlig strandpromenad med trädäck. För att säkerställa att natur- och parkkaraktären bibehålls gäller utökad marklovplikt.



Mellan hotellet och den norra flygelbyggnaden består naturen av gles lövskog som tättnar ner mot vattnet. Parken nyttjas i mindre utsträckning av allmänheten än området invid badplatsen och vissa träd kan utgöra höga naturvärden intill Natura 2000-området. Marken regleras idag som parkmark där träd inte får fällas. I området har ett soldäck uppförts mot vattnet, för att badgäster (för både allmänheten och hotellgäster) med sämre möjligheter att ta sig ner till stranden ska få tillträde att sola nära havet och för dem som föredrar att sola på ett trädäck framför att ligga vid gräset eller på grus.

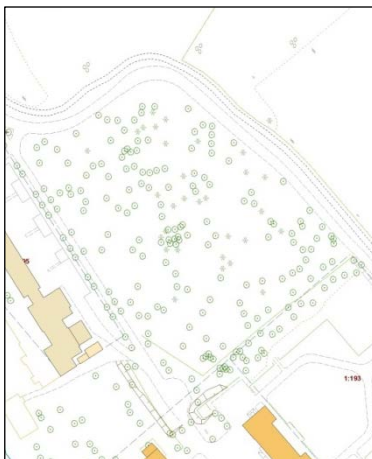
Bakom parken ligger en allmän parkeringsplats, för besökare till badplatsen. Parkeringsanläggningen skymms till stor del från kusten av trädkronornas utbredning.

Planförslaget medför att befintliga träd ska bibehållas och vid behov ersättas, detta innebär att marklov krävs för avverkning av träd inom området där bestämmelsen gäller. Med träd i bestämmelsen q-skydd₁ avses lövträd med en stamdiameter överstigande 30 cm 1 m över markytan samt också de träd som planterats som ersättningsträd inom området.





På den nordöstra sidan av hotellet finns en väg med en trädallé, bestående av två trädrader. Allén fungerar som estetiskt förskönande av vägen i miljön fram till Slottet. Äldre trädalléer innehåller ofta även en mycket hög biologisk mångfald. Mot allén har en bred förgårdsmark lämnats mot hotellet, för att de värdefulla äldre träden ska få utrymme både över och under mark att överleva och fungera som värd för den biologiska mångfalden.



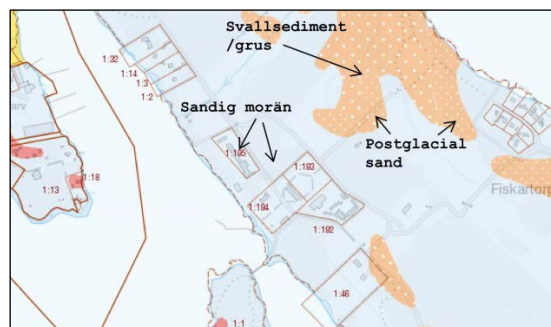
Den Engelska parken som ligger framför hotellet ingår i naturreservatet för Gränsö, därigenom är den också utpekad som Natura 2000-område. I detaljplanen från 2002 finns en planbestämmelse att parken ska skötas enligt skötselplanen för Gränsö naturreservat fastställd 1995-02-23 (eller en ny skötselplan om den gamla förnyas). Enligt naturinventeringen av området är det viktigt att död ved får vara kvar i området vid den Engelska parken. Död ved från övrig natur i området kan därför med fördel läggas i den Engelska parken.

Delar av naturreservatet upphävdes kring Slottet och hotellet i samband med detaljplanen från 2002, med motiveringen att en utbyggnad och intensifiering av verksamheterna vid slottet kunde stärka naturreservatet som besöksmål och att de föreslagna planbestämmelserna i övrigt skyddade de värden som stipulerar reservatet. Bland annat gjordes undantag vid slottets gavlar, där värdet av att kunna ge slottsbyggnaden flyglar motiverade byggrätt på bekostnad av några enstaka träd.



Geotekniska Förhållanden

Enligt uppgifter från SGU utgörs fastigheterna kring Gränsö Slottsområde av sandig morän. En översiktlig geologisk undersökning finns över Gränsö som visar på att sedimentära jordarter dominerar.



Källa: www.sgu.se (Kartan är en mycket schematisk bild över området).

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Förorenad mark

Inga kända förekomster av förorenad mark finns inom området. Upptäcks föroreningar i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan göras till miljö- och byggnadskontoret.

Radon

Enligt gällande ÖP ligger området inte inom mark med risk för höga radonvärden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljökvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. Miljökvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. En detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm riskerar att överskridas, detta ska dock inte blandas ihop med miljöbalken och lagen om allmänna vattentjänsters skyldigheter att rena dagvattnet innan det slutligen rinner ner i havet. Detta beskrivs vidare under kapitlet om dagvatten.

Planområdet tillhör vattenområdet för Lucernafjärden vilken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen beror på hög övergödning, där gemensamma internationella minskningar av näringsämnestillförseln bedöms ha stor betydelse för att minska påverkan på de svenska kustvattnen. Detaljplanen medför inte någon ökning av näringsämnestillförseln i havet.

Den kemiska statusen beror på höga halter av kvicksilver och

kvicksilverföreningar. Den troligtvis största källan är historiska utsläpp av kvicksilver, som via atmosfärisk deposition har lagrats in i omgivande mark och nu läcker kontinuerligt till ytvattnet och ackumuleras i fiskar. I området kring Gränsö finns dock inget som tyder på tidigare verksamheter som hanterat kvicksilver, därför finns det inga skäl att tro att marken inom planen skulle innehålla kvicksilver som läcker med dagvattnet ner i havet. Inte heller pågående verksamhet har någon hantering av material som innehåller kvicksilver. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte påverka möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormen för vatten till år 2021.

Stigande vattennivå/ Översvämningsrisk

Detaljplanen följer kommunens riktlinjer enligt det tematiska tillägget i översiktsplanen, "Strategi för klimatanpassning". Enligt länsstyrelsen rekommendationer för strandnära bebyggelse gäller +2,7 meter för att undvika skador på byggnader som bostäder och verksamheter. Lägre nivåer kan accepteras om åtgärder vidtas för att minimera riskerna för översvämning. Flytande byggnader kan givetvis "grundläggas" på lägre nivå. Konstruktioner i form av trädäck och liknande samt enklare byggnader kan grundläggas på lägre nivå.

STÖRNINGAR

Under tidigare planarbete 2002 har ljud och ljusstörningar från slottet i samband med stora evenemang varit under diskussion. Det har dock konstaterats att dessa stora evenemang inte är förekommande så ofta att de behöver bygglov eller annan prövning enligt plan- och bygglagen. Konflikter och störningar avgörs då som ordnings- eller miljöfrågor.

I området har dock förutsatts att mindre festarrangemang skall kunna äga rum och att anläggningar för detta ska kunna beviljas. Ett störningsvillkor finns angivet i planen från 2002. Verksamheten får inte vara störande mot omgivningen, bullernivån vid kvartersgränsen får inte överstiga 80 dBA för den normala verksamheten (exklusive de stora evenemangen). Denna bestämmelse fanns dock inte med i tillägget till detaljplanen från 2010, den har inte heller återinförts i det nya planförslaget eftersom festarrangemangen i första hand beräknas ske i byggnaderna kring Slottet.

BEBYGGELSE Nuvarande bebyggelse och markanvändning

Bebyggelsen kring Gränsö Slott består av Slottet, två flygelbyggnader, en s.k. ladugårdsbyggnad, ett småstugeområde samt en större byggnad för hotellverksamheten med lobby och spa-anläggning. Funktionerna i området är väldigt uppdelade och har olika karaktärer.

Inom planområdet ligger den stora delen av hotellverksamheten med reception, spa, gym och utomhuspool m.m. Hotellet har en stor byggnadskropp, uppförd i 1-2 våningar. Fasaden har utformats för att visuellt bryta ner byggnaden i mindre delar, för att denna ska dominera mindre över Slottsbyggnaden. Huvuddragen i byggnadens arkitektur är att byggnadens långsida har ljus putsfasad med rött tegeltak. Byggnadskroppens långsida bryts bitvis upp med gavelställda byggnadskroppar av mörkgrå träpanel och plåttak. Denna analys är dock väldigt förenklad och stämmer inte överrens fullt ut. Under senare år har flera mindre tillbyggnader genomförts i byggnadens södra del, dessa har

medfört en något splittrad karaktär på fasaden med flera småskaliga byggnadskroppar bestående av olika takvinklar, materialval och färgsättning samt oregelbunden fönstersättning.

I fastighetens norra ände ligger ett hotellannex. Byggnaden består av träfasad med plåttak, uppförd i två våningar och kan nyttjas som komplementbyggnad för hotellet med personalutrymmen m.m.



Nära till spa-anläggningen ligger en flytande bastubåt för uthyrning i det öppna vattenområdet nedanför hotellet. Bastun har en fin utsikt över havet, ovanför finns ett soldäck och från bastun är det enkelt att ta ett dopp direkt ner i havet. Bastubåten tillåts inte ligga permanent i området idag p.g.a. att nuvarande detaljplan reglerar ytan som öppet vattenområde. Bastun bidrar till spa-anläggningens verksamhet som genom denna kan erbjuda en mer speciell och lockande upplevelse, därför är det önskvärt att bastun kan få permanent lov.



Närliggande bebyggelse

Utanför planområdet låg tidigare den ursprungliga slottsbyggnaden med putsfasad, uppförd i två våningar år 1807. Byggnaden var uppförd i lokal tjustempirisk stil. År 1993 förstördes Slottet i en brand, men återställdes igen år 1994 till ett något förändrat skick. Byggnaden är egentligen en herrgård, men kallas idag lite oriktigt för slott. I dagsläget inryms Slottet

av en restaurang och framsidan (i nordöst) har byggt ut med en terrass. Byggnaden har ett kraftigt markerat mittenparti med en stor takkupol och avslutas med markerade gavlar. Fönstersättningen är symetrisk. Byggnaden är i putsfasad med ljus kulört. I detaljplanen är det möjligt att höja slottsbyggnaden med en våning, samt förlänga slottsbyggnaden på framsidan med två flyglar.



Gamla slottet från sjösidan (<http://www.tjust.com/arkipelag/ort/granso/gort/herrgarden/index-2.htm>)



Slottet idag från sjösidan (http://www.granso.se/Evenemang__1053.html)

Mot sjösidan från slottet ligger två flygelbyggnader av ursprungligt skick. Dessa byggnader har ett mycket högt kulturhistorisk värde i gårdsmiljön framför slottsbyggnaden, byggnaderna bildar tillsammans ett kvadratisk rum. Tidigare användes byggnaderna som stall, idag nyttjas den ena för café och den andra som utställningslokal. Byggnaderna är uppförda i en våning, med träfasader i ljus kulört och sadeltak i rött tegel. Fönstren är små och dekorativa med rundbågiga fönster ovanför, symmetriskt uppförda.



Öster om slottsbyggnaden ligger en ladugårdsliknande byggnad, som bland annat används som storkök för hotellets restaurang. Byggnaden är stor och dominerar i sitt formspråk i förhållande till Slottet. Byggnaden ligger även placerad på så sätt att den negativt inverkar på möjligheterna att förlänga symetriska flyglar på själva slottsbyggnaden. Verksamhetsutövaren planerar att rusta upp byggnaden utvändigt, för att göra den mer estetiskt tilltalande och anpassad gentemot sin omgivning.



I den sydöstra delen av området ligger en stugby för uthyrning av rum. Området utgörs av mindre träbyggnader i kopparröd färg, vita knutar och röda tegeltak. Miljön omkring stugorna utgörs av välskötta och planerade buskar, blommor och träd. Till stugbyn finns även en gemensam pool.



Planerad bebyggelse och markanvändning

Användningsändamålen för hela Slottsområdet är bestämd med utgångspunkt att medge besöksintensiva verksamheter som har nytta av den värdefulla miljön på Gränsö och som samtidigt kan locka människor att besöka den. Inom kvartersmarken för hotellet tillåts ändamålen Tillfällig vistelse, hotell, Detaljhandel, Hantverk, Kontor.

Med detaljhandel omfattas alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handelsändamålet räknas även service och hantverk av olika slag exempelvis skomakeri, bageri och café, spa-

anläggning, gym, restaurang och utställningslokaler.

I användningen kontor ingår i huvudsak vanlig kontor- och tjänsteverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Hotell ingår i användningen tillfällig vistelse. I användningen ingår tillfällig övernattning och konferenslokaler, samt diverse personalutrymmen, vaktmästarbostad och liknande som behövs för verksamheten.

Det är viktigt att de nya byggnadernas karaktär fungerar väl med helhetsmiljön runt slottet samtidigt som en utökad byggrätt innebär att byggnaden kan konkurrera mot själva slottsbyggnaden. Det är därför viktigt att hotellbyggnadens fasad bryts ned i mindre delar.

Begränsningen av markens bebyggande mot slottsparken motiveras av att en högre byggnad kan påverka ljusförhållandena i parken samt de träd och inte minst den allé som leder fram till slottet. En infartsväg av denna typ har traditionellt inte kantats av större byggnader.

Det är även önskvärt att de delar som hör till hotellverksamheten inryms inom kvartersmark och att det finns utrymme för en viss expansion och utökning av befintlig verksamhet. En begränsad, kompletterande byggrätt för en flytande byggnad med bastu eller liknande möjliggörs i vattnet.



Illustration med exempel på möjlig utbyggnation (ljusbrun = befintlig byggnad, brun = utbyggnationer, mörkbrun= påbyggnad med en våning)

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ett café, restaurang, övernattningsmöjligheter på hotellet samt möjlighet till spa-vistelse. I området finns ingen offentlig service. Förskolan Ekbacken ligger ca tre km västerut i närheten av Slottsholmsbron. Övrig offentlig och kommersiell service ligger i Västerviks centrum.

TILLGÄNGLIGHET

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

FRIYTOR

Rekreation och utemiljö

I området finns goda rekreativmöjligheter och attraktiva utemiljöer för allmänheten. Inom Gränsö Slottsområde finns en allmän badplats med möjlighet till badbryggor, som nås via allén med tillgänglig parkering. Stora ytor i området är sparade för parkmark och längs med strandlinjen finns ett anlagt gångstråk av träkonstruktion. Gångstråket avses förlängas mot den allmänna badplatsen för att öka tillgängligheten till strandområdet och tydligare knyta samman olika delar av området.

I området som är planlagt som PARK₁ är det naturligt att det kan tillkomma anordningar som är naturliga i ett parkområde. Exempel på sådana anordningar kan vara trädäck, pergolas, badhytter och liknande som skapar mervärden för allmänheten i parken.

Vattenområden

I vattnet nedanför Gränsö 1:194 (strax utanför planområdet) finns en lång pir som möjliggör angöring av passagerarbåtar. Piren har även en effekt som vågbrytare vid badstranden.

Nedanför hotellet är vattenområdet öppet, men här ligger ofta en bastubåt under sommarhalvåret som angörs tillfälligt i området. Bastun tillhör spa-anläggningens verksamhet som genom denna kan erbjuda en mer speciell och lockande upplevelse. Bastun är möjlig att hyra för både hotellgäster och Västerviksbor, vilket gör den tillgänglig för alla och kan genom sin funktion bidra till att öka områdets attraktionskraft. Idag behöver denna regelbundet flyttas till och från området eftersom den inte tillåts permanent på platsen. Detta innebär både tid och kostnader för verksamheten vid flyttillfällerna samt minskar antalet uthyrningstider för gäster och Västerviksbor som vill nyttja bastubåten.

Verksamhetsutövaren behöver även en annan plats där han/hon kan anlägga bastubåten när denna inte tillåts att ligga utanför hotellet. Planen medger att bastubåten tillåts permanent i området. Bastubåten anses inte begränsa allmänhetens möjligheter att beträda området eftersom det är möjligt att passera längs med strandlinjen och ut på bryggan. Bastubåten upptar även en relativt liten hemfridzon p.g.a. sin mera besöksintensiva funktion.

Strandsskydd

Planområdet omfattas av 100 meter strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark för detaljhandel, hantverk, kontor och hotell (O₂H₁K) samt för flytande bastu (O₁) samt inom vattenområde för brygga (W₁).

Som särskilda skäl (MB 7 kap 18§) för ett upphävande anges följande:

- Den befintliga anläggningen är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Planförslaget lämnar stora andelar parkmark längs med strandlinjen där fri passage med möjlighet till vistelse för allmänheten på allmän plats kan ske. Särskilda gångstråk underlättar för allmänheten att röra sig utmed vattnet. Ett trädäck och en brygga underlättar för människor med funktionshinder att ta del av strandområdet.
- En förtätning av området överensstämmer med Västervik kommuns översiktsplan att utveckla Västerviks tätort och Gränsöområdet. De ytor som tas i anspråk för nybyggnation är belägna i direkt anslutning till redan befintliga byggnader. En utveckling kan ske av parkområdet med exempelvis anordningar för allmänheten för allmänheten och hotellgäster som ökar tillgängligheten till parkområdet och stranden.
- Utökning av befintlig verksamhet MB 8 kap § - Brygganläggning och bastubåt måste ligga i vattnet och de i planen utpekade områdena är idag till viss del redan ianspråktagna för bryggor.
- En utökning av fastigheten Gränsö 1:195 krävs för att kunna utvidga pågående verksamhet och denna utvidgning kan inte genomföras utanför området. En utökning i andra riktningar riskerar att påverka andra naturvärden.
- Den föreslagna exploateringen ligger samlad och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Exploateringen bedöms därmed inte fragmentera naturområdena på Gränsö.

Av den utförda behovsbedömningen framgår att ett upphävande av strandskyddet inte bedöms påverka livsvillkoren för växter och djur på ett oacceptabelt sätt, eller medverka till att allmänhetens intressen inte tillgodoses. Allmänhetens tillträde till vattnet och stranden försämras inte av exploateringen. Trädäck och brygga ökar tillgängligheten till området för exempelvis funktionshindrade och äldre som kan ha svårt att röra sig på gräs- eller gräsytor utmed stranden. Den tillkommande bebyggelsen placeras bakom befintlig bebyggelse som redan skärmar av mot strandlinjen och vattnet.

Intresset att ta området i anspråk enligt planen väger tyngre än strandskyddsintresset. En utveckling av Gränsö som besöksmål samt att förbättra förutsättningarna för besöksverksamheten är ett angeläget allmänt intresse för att utveckla Västervik som destination och i linje med Västerviks kommuns översiktsplan och turismstrategi.

Inom parkområdet (PARK₁) prövas tillkommande anordningar genom strandskyddsprövning och vid behov bygglov.

GATOR OCH TRAFIK Gatunät

Gränsövägen är huvudvägen från norr till söder på Gränsö och har sommartid mycket trafik. Gränsövägen är smal, vilket innebär att vägen inte dominerar över den vackra miljön. Vägbredden innebär dock att möten mellan större fordon samt mellan personbil och buss är svårt. Det finns idag tre mötesplatser på kanalsträckan kanalen-Slottet, vilket bedömts ge acceptabel framkomlighet på vägen. Planförslaget medför ytterligare påfrestningar på befintlig väg, men anses inte ge så pass ökad trafikföring att befintligt vägnät inte fungerar. Större delen av trafiken är sommarbunden, vilket minskar trycket på vägarna under vinterhalvåret i

samband med snöröjning etc. Tung trafik passerar sällan på vägen.

Infart

Tillfarten till hotellet och badplatsen sker via allén i nordväst. Infarten till Slottet bör i största mån styras till framsidan av slottet (bort från vattnet) på den nordöstra sidan.

Gång- och cykeltrafik

En separerad gång och cykelbana löper längs med Gränsövägen, denna bidrar till en acceptabel utformning av vägen ur trafiksäkerhetssynpunkt för oskyddade trafikanter. Hela vägen mot Västervik tätort är idag belyst.

Allmän gång- och cykeltrafik har tillförsäkrats väg inom hela Gränsö Slottsområde inom allén, särskild allmän platsmark för gång samt servitut tvärs över fastigheten Gränsö 1:193 på sjösidan av slottsbyggnaden. Parkområdet är tillgängligt att beträda genom anlagda stråk.



Separerade gång- och cykelvägar (blå), blandad trafik (lila), gångstigar i park (grön).

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger vid Grantorpsvägen på den östra sidan av Gränsö kanal, ca 1 km från hotellet. Hållplatsen trafikeras av busslinje 28, mellan Västervik, Gränsö, Piperskärr och Degergärde. Järnvägsstationen ligger inom ca 5 km avstånd, med tillgång till både buss och tåg.

Parkering

Parkering tillgodoses på kvartermark. Parkering finns på framsidan av hotellet mot allén, vid slottets nordvästra gavel samt nordöst om slottet framför den stora ladugårdsliknande byggnaden. Parkeringen är tillräcklig för verksamheterna i området idag. Om behovet ökar vid ytterligare expanderings bör parkeringen centreras nordöst om slottet. Parkering bör undvikas på sjösidan av slottet, dels för att området bör vara lugnt och fridfullt utan störande inslag av biltrafik samt för att avlasta allén från mer biltrafik ur trafiksäkerhetssynpunkt.

I området finns en allmän parkeringsplats för besökare till strandområdet. Parkeringsplatsen nyttjas tidvis väldigt mycket och är på vissa tider mer än fullbelagd.

Vid evenemang och tillställningar då ett ovanligt stort parkeringsbehov förekommer kan de stora ytorna norr om Gränsövägen användas för bilparkering.



Särskild cykelparkering saknas i området. Cykelparkering bör iordningställas och placeras i området nära entréer och badplatsen, samt om det är möjligt väderskyddas för att fler ska motiveras att cykla till/från platsen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är ansluten till det allmänna Va-nätet. Befintliga ledningar ligger strax söder om fastighetsgränsen för hotellet och fortsätter vidare nordöst innanför fastigheten Gränsö 1:192 och 1:193 (slottet och flyglarna). Planen medför att ledningarna måste flyttas för att verksamheten ska kunna utöka sin mark ner mot vattnet. Flytt av ledningar kommer att regleras i avtal mellan tomträttsinnehavaren (Gränsö Slott AB), ledningsägaren (Västervik Miljö & Energi AB) samt markägaren (kommunen).



Vid omhändertagande av dagvatten ska dagvattenpolicy för Västerviks kommun beaktas. Området ligger inte inom allmänna verksamhetsområdet för dagvatten. Detta innebär att det är fastighetsägaren som ansvarar för hantering av dagvattnet innan det släpps ut i havet enligt miljöbalken. Kommunen är idag markägare i hela området, kvartersmarken upplåts genom tomträtt till Gränsö slotts AB som även sköter den allmänna platsmarken. Detta innebär att det är Gränsö slott AB som ansvarar för hantering av dagvattnet inom området.

I detaljplanen ska det finnas planmässiga förutsättningar för både dagvattenhantering och begränsningar så att byggnader och anläggningar inte skadas av översvämmande vatten. Hela slottsområdet består av stora delar parkmark, där det finns god möjlighet till infiltration och långsam

avrinning ner mot havet. Nedanför kvartersmarken har marken ändrats från naturmark till parkmark, vilket medför att det finns möjlighet att anlägga dammar, våtmark, diken etc. om det skulle uppstå behov. Det finns även möjlighet att bygga en mindre skyddsvall eller höja marknivån för att skydda området från höjda havsnivåer. Marken sluttar svagt mot havet, vilket innebär att inga vattenansamlingar riskeras nära intill befintlig eller planerad bebyggelse. Inne på kvartersmarken ansvarar verksamhetsutövaren själv för eventuell dränering från grunden, med hjälp av tekniska anordningar. För detta finns ytor innanför kvartersmarken i detaljplanen.

Brandpostnät	För att säkerställa en effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P76, vatten för brandsläckning samt VAV P83, allmänna vattenledningar vara utbyggt med erforderliga brandposter samt vattenflöden och tryck i enlighet med dessa. Brandutrustning ska inte behöva bäras mer än 50 meter i området. Uppställningsplatser och framkomlighet för brandbilar bör i första hand kunna tillgodoses innanför fastigheten. Samråd kring brandsskydd sker med räddningstjänsten.
Energi	Elledningar finns framdraget längs Gränsövägen. Uppvärmning sker genom enskilt uppvärmningssätt.
Tele	Telia Sonera Skanova Access är ansvarig för teleledningarna i området.
Avfall och återvinning	Fastigheten omfattas av den kommunala avfallshanteringen. Vägar och vändplaner ska vara utformade så att en lastbil kan ta sig fram och vända i området. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi och riktlinjer för avfallshandling ska följas enligt ”Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige”

PLANENS KONSEKVENSER

Andra alternativ/ Överväganden

I planarbetet har tillsammans med verksamhetsutövaren ett flertal olika alternativ till en utökning av hotellverksamheten analyserats. Det konstateras dock att det föreslagna alternativet innebär att de skyddade områdena (reservat och Natura 2000) helt skonas från ingrepp samtidigt som en utökning av verksamheten kan ske. En utökning mot vattnet innebär inte heller att tillgängligheten till strandlinjen hindras utan att passagemöjligheten bibehålls för allmänheten.

Alternativa utbyggnadsriktningar för hotellet finns inte och en uppsplittring på ytterligare byggander i området är olämpligt både för områdets karaktär och för driften av verksamheten.

Riksintressen

Negativ påverkan på riksintresset för naturvården kan uppstå inom områden för kvartersmark då planförslaget medger åtgärder så som utökning av befintlig bebyggelse. De föreslagna åtgärderna sker dock på mark som idag redan är ianspråktagen (i huvudsak hävdad gräsmatta) och åtgärden anses som nödvändiga för att möjliggöra för planens syfte. Planförslaget lämnar stora delar av omgivande natur- och parkmark helt fria från ingrepp. I och med detta görs ställningstagandet att den negativa påverkan på riksintresset för naturvården kan minimeras.

Förslaget är en del av tätortsutvecklingen för Västervik. I samband med

området planläggs ökar tillgängligheten till området, bl.a. genomförutsättningar att bygga ut och höja standarden på den befintliga besöksanläggningen. Detta anses gynna riksintresset för det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillgänglighet till havet. De negativa konsekvenserna av att tillgängliggöra naturmark är att slitaget ökar samt att livsmiljön för växter och djur påverkas.

Avslutningsvis görs ställningstagandet att detaljplanläggningen inte strider mot riksintressena eller hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken.

Strandsskyddet

Intresset att ta området i anspråk enligt planen väger tyngre än strandskyddsintresset. En utveckling av Gränsö som besöksmål samt att förbättra förutsättningarna för besöksverksamheten är ett angeläget allmänt intresse för att utveckla Västervik som destination.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Plangenomförandet ska beskriva de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Avsikten med beskrivningen av planens genomförande är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen, den har dock ingen självständig rättsverkan.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under våren 2017. Därefter kan fastighetsbildning ske, tomträttsavtal kompletteras varefter bygglov enligt planen kan beviljas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning. Västerviks kommun är fastighetsägare i området och upplåter marken med tomträtt till Gränsö Hotell AB (byggherren). Ansvarsfördelningen mellan parterna regleras i avtal.

Byggherren har ansvar för anläggnings-, byggnadsarbeten och samtliga utredningar inom kvartersmark i samråd med berörda parter.

Kommunen ansvarar genom Västervik Miljö och Energi AB för områdets sophantering samt va-ledningar fram till angiven förbindelsepunkt.

Avtal

Idag regleras markvärdningen genom ett tomträttsavtal mellan kommunen och Gränsö Slott AB. I samband med planens genomförande görs tillägg till tomträttsavtalet utifrån de nya förutsättningar som planen medför.

Frågor som bör hanteras i ett tillägg till gällande avtal eller nya avtal då detaljplanen genomförs:

- Tillkommande och förändrade ytor, samt område på vattnet för bastubåt

- Reglering av förrättningskostnader
- Skötsel av parkområde (tidigare naturmark)
- Ansvar för och finansiering av långsiktig förnyelse av träd inom parkmark
- Kostnader för omläggning av va-ledningar

Om marköverlåtelse blir aktuellt i framtiden ska ett avtal tecknas mellan berörda parter som behandlar ovanstående punkter.

Västervik Miljö och Energi AB har generellt avtal avgående rätt att lägga ledningar på kommunal mark varvid ett särskilt avtal inte behöver träffas för omläggningar av va-ledningar inom parkmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. På Gränsö råder vanligtvis enskilt huvudmannaskap för många vägar, anläggningar och skötsel av naturmarken. Detta eftersom området ligger något avsides ifrån kommunens skötselområden i tätorten samt att ön till största del besöks av sommarboenden. Hela Gränsö slottsområde sköts idag av verksamhetsutövaren för hotellet, vilket är en fungerande uppgörelse som bör fortgå i den nya planen. Båda parter är överens kring denna uppgörelse. Om fastigheterna i området säljs av kommunen till olika markägare bör en gemensamhetsanläggning bildas för skötsel av den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget förutsätter genomförande av en fastighetsreglering, där mark från Gränsö 1:1 överföres till Gränsö 1:195 så att en fastighet omfattande hela området planlagt för hotell erhålls. Utformningen av hotellfastigheten är reglerad genom en administrativ bestämmelse i planen. För genomförande av fastighetsregleringen krävs en lantmäteriförrättning vilken söks hos Lantmäterimyndigheten och initieras av Västerviks kommun.

Fastighetsrättslig prövning

Den förutsatta fastighetsbildningen medför att till hotellanläggningen hörande anläggningar till fullo blir belägna inom Gränsö 1:195. Vidare möjliggörs en byggnadsexpansion åt sydväst. Fastighetsindelningen blir ändamålsenlig. Fördelarna av regleringen överstiger uppenbart de kostnader och olägenheter som den medför (5 kap 4 § Fastighetsbildningslagen). Gränsö 1:195 blir varaktigt lämpad för sitt ändamål (3 kap 1 § Fastighetsbildningslagen)

Servitut

Inga servitut finns inom planområdet.
Tvärs över närliggande fastighet Gränsö 1:194 finns ett servitut för allmän gång och cykeltrafik.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar som ligger inom kvartersmark i planområdet flyttas.

Inom fastigheten Gränsö 1:194, strax ovanför den nordvästra flygelbyggnaden, finns en ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar. Tidigare fortsatte denna som en gemensamhetsanläggning (Gränsö ga:6) över Gränsö slottsområde. Ledningen omlokalisades 2010 och går nu intill Slottsbyggnadens nordvästra gavel och löper fram till Gränsövägen (ca 3,8 meter ifrån befintlig byggrätt). Gemensamhetsanläggningen

avregistrerades 2011 efter flytten av ledningen. Den nya VA-ledningen är idag en allmän ledning som serverar flertalet bostadshus/fritidsbostäder på Gränsö, men saknar ledningsrätt på kvartersmarken. En ledningsrätt bör bildas för ledningen inom fastigheterna Gränsö 1:193–1:194 alternativt bör ledningen flyttas till ledningsområdet i den Engelska parken enligt detaljplanen från 2002. Den nya detaljplanen berörs marginellt av en sådan åtgärd om ledningen flyttas en liten bit inom parkmarken. Något särskilt avtal för förläggning av ledningarna inom parkmark behöver inte träffas då VA-huvudmannen har ett generellt avtal avseende förläggning av ledningar inom allmän plats som ägs av kommunen.

Byggrätt

Gränsö 1:195 får då den genom fastighetsreglering utökas en ökad byggrätt som medför ett ökat ekonomiskt värde för verksamheten. Gränsö 1:195 tillförs mark från Gränsö 1:1.

Gränsö 1:195 får en möjlighet att bygga något högre vilket möjliggör ytterligare en hotellvåning. Vidare möjliggörs en utökad byggrätt mot vattnet.

I vattenområdet möjliggörs även en byggrätt för bastubåt som en del av besöksanläggningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

De tekniska utredningar som krävs för bygglov/bygganmälan och genomförande ansvarar och bekostas av byggherren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

- Exploatören bekostar samtliga anläggnings- och byggnadsarbeten samt utredningar inom kvartersmark.
- Plankostnadsavtal har tecknats med exploatören som står för plankostnader och de utredningar som krävs under planarbetet.
- Planavgift tas inte ut för bygglov
- Kostnader för fastighetsbildning regleras i avtal
- Kostnader för flytt av va-ledningar bekostas av exploatören

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Enheten för Samhällsbyggnad, kommunstyrelsens förvaltning, Västerviks kommun. Ansvarig planarkitekt har inledningsvis varit Filippa Olsson och från årsskiftet 2015/2016 Daniel Niklasson.

Daniel Niklasson
Planarkitekt