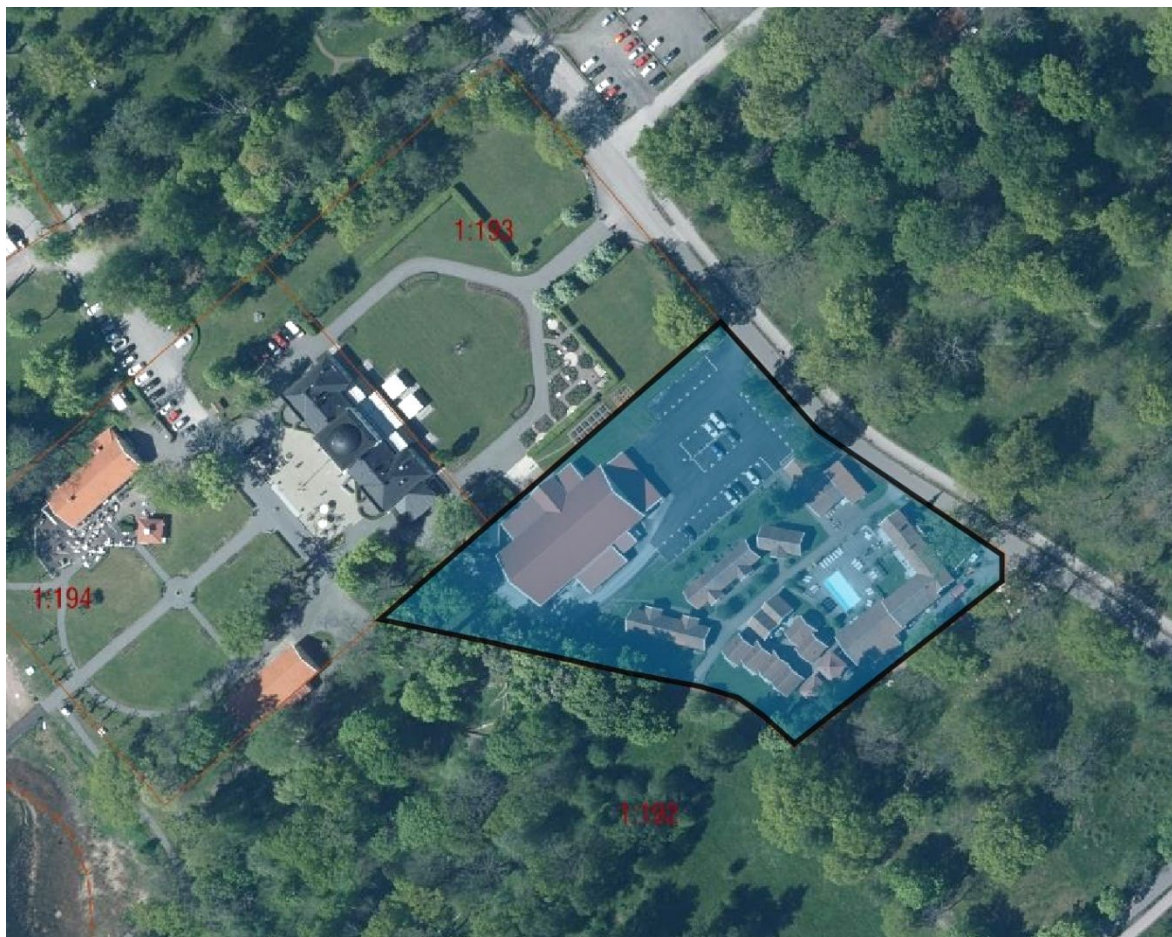




Planarkitekt
Johan Delvert
0490- 25 40 65
johan.delvert@vastervik.se



PLANBESKED FÖR
Ändring av detaljplan för del av fastigheten
Gränsö 1:1 och Gränsö 1:192
Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län



Vad är ett planbesked

Ett planbesked är ett mycket tidigt principbeslut och innebär endast att kommunen beslutar om att inleda en planläggning för aktuellt område eller inte. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas (Plan- och bygglagen 2010:900, 13 kap. 2§). Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte.

Ett positivt planbesked innebär således bara att planprocessen startar, det innebär inte automatiskt att planarbetet påbörjas direkt. Planbeskedet grundar sig på de handlingar som enheten för samhällsbyggnad har tillgång till vid beslutstillfället. Ett positivt planbesked innebär endast ett beslut om att kommunen är beredd att inleda ett planarbete för den sökta åtgärden och ger inga garantier för att slutresultatet blir en antagen detaljplan. Det kan under den formella planprocessen framkomma förutsättningar som gör att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Innehåll

1 Ansökan

Information om den sökande och en tjänstepersonbeskrivning av önskat förslag.

2 Planeringsunderlag

Beskrivning av platsens förutsättningar utifrån ställningstagande i kommunala styrdokument och övriga planeringsunderlag.

3 Exploatörens förslag

Redovisning av exploatörens förslag.

4 Fortsatt planering

Platsens förutsättningar som påverkas vid en utbyggnad. Redovisning av riktlinjer och bedömt utredningsbehov inför en kommande detaljplaneprocess.

5 Slutsats och förslag till beslut

Planbeskedet motiveras och förslag till beslut redovisas. Vid ett positivt planbesked finns en bedömning när planarbetet kan startas och när en detaljplan kan förväntas vara antagen utifrån aktuella förutsättningar.



1. Ansökan

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Gränsö 1:192

Fastighetsägare

Lagfaren ägare: Västerviks kommun

Tomträttsinnehavare: Gränsö slott AB

Sökande

Företag

Gränsö slott AB, 556356-1637

Gränsö slott

Gränsövägen 76

59392 Västervik

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Syftet med planändringen är att pröva en utökning den idag fullt utnyttjade byggrätten för att möjliggöra personalbostäder, förråd och garage för den ökade driften av verksamheten på Gränsö slott.

Beskrivning

Verksamheten på Gränsö slott växer och med det ökar driften och personalstyrkan. Idag är ytan för driftsfunktioner och boende för säsongspersonal begränsad och det finns ett akut behov att utöka denna yta för att fortsatt kunna driva verksamheten på ett bra sätt. Önskemålet är att möjliggöra personalbostäder om ca 100 m² och utrymme för drift, såsom garage och förråd, om 350-450 m².

Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringens syfte är att pröva lämpligheten med en utökad exploateringsgrad inom aktuell fastighet, samt lämplig placering av ny bebyggelse.

Bilagor

Ansökan om Planbesked

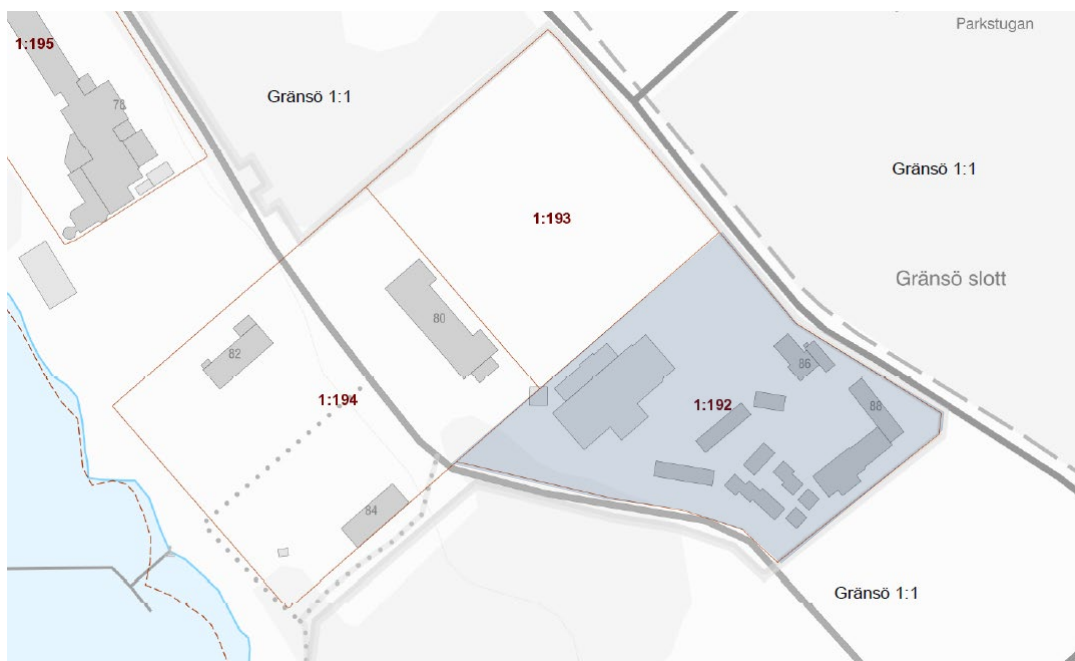
Undersökning av betydande miljöpåverkan



2. Planeringsunderlag



Översigtskarta: blå cirkel anger utredningsområde i Västervik tätort.



Fastighetskarta: blått område anger utredningsområdet Gränsö 1:192.



Översiktskarta: blått område anger utredningsområdet.

Beskrivning av området

Utredningsområdet är 9156 m² stort och är beläget ca 2,5 km öster om Västerviks stadskärna, och är en del av Gränsö slott som bedriver hotell-, spa-, café- och restaurangverksamhet, samt är arena för olika typer av mässor och evenemang. Utredningsområdet avgränsas av slottsträdgården i nordväst, Gränsövägen i nordöst, och naturmark i söder.

Inom utredningsområdet finns ett flertal byggnader i varierande storlek. Den större byggnaden som kallas för Magasinet används främst för mässor och evenemang, övriga byggnader används för hotellverksamhet.

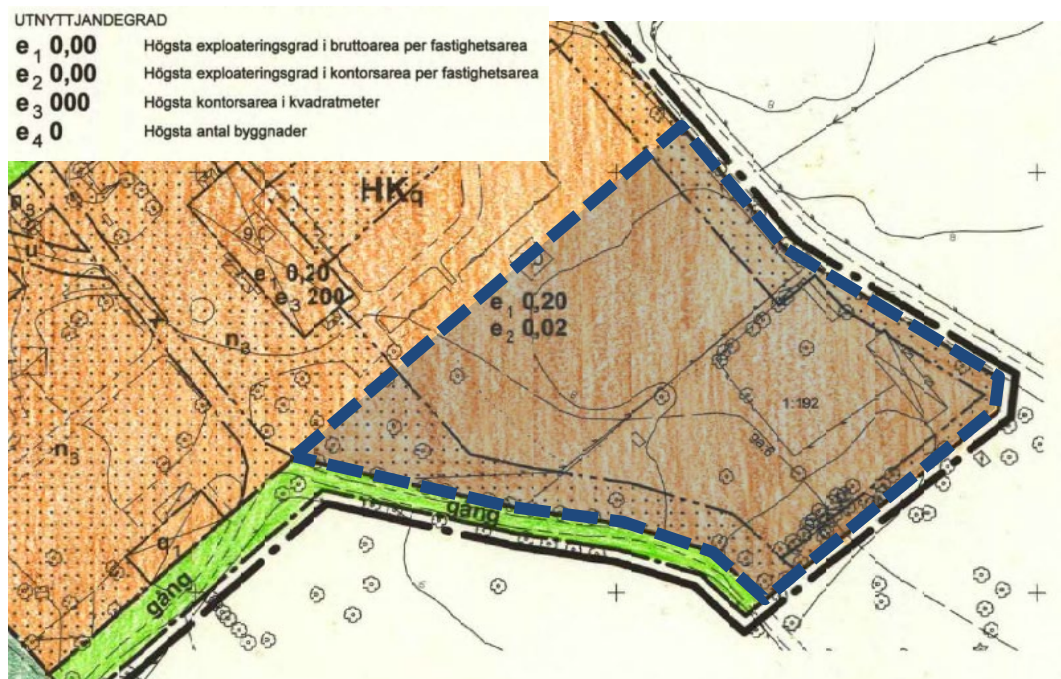


Området sett från Gränsövägen, Magasinet till höger, hotellbyggnaderna till vänster.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är från 2002 och syftade till att expandera verksamheten på Gränsö slott. Den omfattar slottsområdet, dvs. Gränsö 1:192, 1:193, 1:194, samt del av Gränsö 1:1.

Gällande detaljplan tillåter inom kvartersmark en högsta bruttoarea på 0,20 per fastighetsarea. Denna byggrätt är idag fullt utnyttjad inom utredningsområdet (Gränsö 1:192, se kartutsnitt nedan).



Utsnitt ur gällande detaljplan från 2002: blå yta anger utredningsområdet

Översiktsplan

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer och visar på Västerviks kommuns viljeinriktning. Det finns ingenting angivet om den specifika platsen, dock anges ett antal inriktningsmål som kan kopplas till föreslagen planändring:

- *”Den fysiska planeringen ska verka för en utveckling där det gamla kan integreras med det nya. Vi ska värna om kulturhistoriska byggnader, bebyggelse och kulturmiljöer och kommunens rika natur och kulturarv är tillgänglig och uppskattas av våra kommuninvånare och besökare. Samtidigt ska den fysiska planeringen verka för att utveckla kommunen genom ny bebyggelse som avspeglar samtiden.”*
- *”Besöksnäring och turism ska kunna utvecklas i hela kommunen. Goda möjligheter till fritids-, friluftslivs- och kulturupplevelser med god tillgänglighet. Stränderna skall vara tillgängliga för allmänheten. Tillgängligheten till och inom skärgården skall vara god.”*
- *”Västerviks kommun skall skapa goda förutsättningar för näringslivets utveckling i syfte att öka andelen sysselsatta.”*

Föreslagen planändring bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

Riksintressen

Aktuellt område ligger inom följande riksintressen:

- MB 3 kap 6 § Friluftsliv
- MB 3 kap 6 § Naturvård
- MB 4 kap 2 § Rörligt friluftsliv
- MB 4 kap 3 § Obruten kust

Utöver dessa riksintressen ligger området i direkt anslutning till Gränsö naturreservat som är ett Natura 2000-område (Habitatdirektivet), se karta nedan.

Då fastigheten idag till stor del är exploaterad med bebyggelse bedöms föreslagna åtgärder ha ingen eller liten påverkan på berörda riksintressen. Detta är dock något som behöver utredas vidare i en kommande detaljplaneprocess.

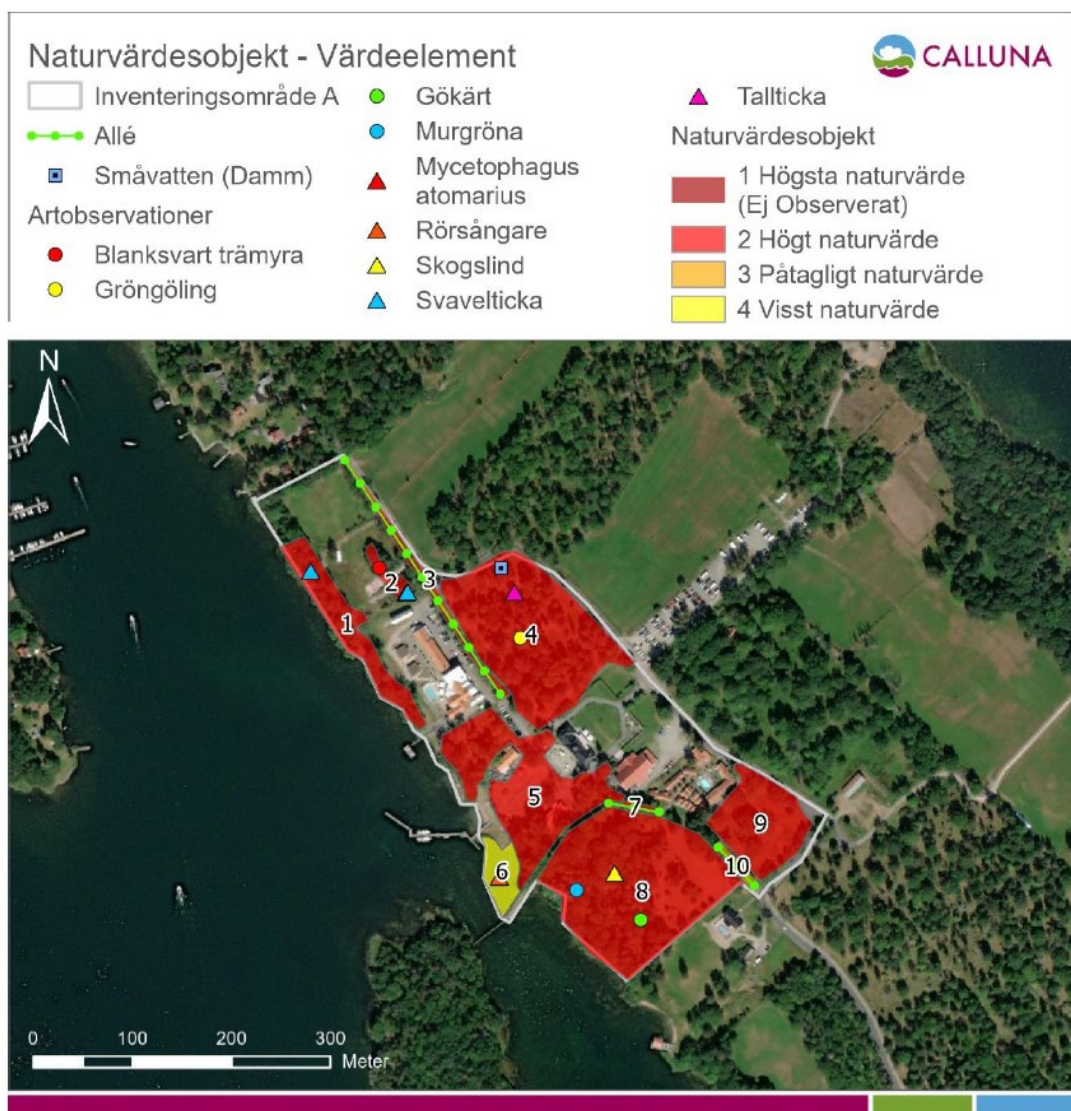


Gränsö naturreservat och Natura 2000-område markerat i grönt på kartan.
Utredningsområdet markerat i blått.

Naturvärden

Inom utredningsområdet är grönstrukturen tämligen frånvarande då större delen av ytan är bebyggd eller hårdgjord. Ett antal björkar finns längs Gränsövägen, samt någon enstaka ek i det östra samt det västra hörnet. Däremot är området omgärdat av ängs- och skogsmark med höga naturvärden.

Under 2022 genomförde Calluna på uppdrag av Gränsö slott AB en naturvärdesinventering av området kring slottet inför en framtida utveckling av verksamheten. Ett antal ytor och objekt identifierades i närheten av utredningsområdet, bland annat en biotopskyddad allé med hästkastanjer längs den sydvästra gränsen (objekt 7), samt ängs- och betesmark med högt naturvärde (objekt 8 & 9), se karta nedan.



Kulturvärden

Gränsö slott och dess omgivning har inte pekats ut i Kulturmiljöprogrammet för Västerviks kommun. Huvudbyggnaden är uppförd i trä under tidigt 1800-tal och har sedan dess byggts om i flera omgångar. Större delen av slottet blev förstört i en brand 1993 och återställdes året efter, dock i ett något förändrat skick.

Gestaltning

Samtliga byggnader inom utredningsområdet har uppförts under förhållandevis modern tid och har sadeltak med röda tegelpannor och fasader i röd eller gul träpanel med vita knutar. Magasinet har en stor byggnadsvolym, medan hotellområdet består av flera mindre bungalows som ger en mer småskalig känsla.

Parkering

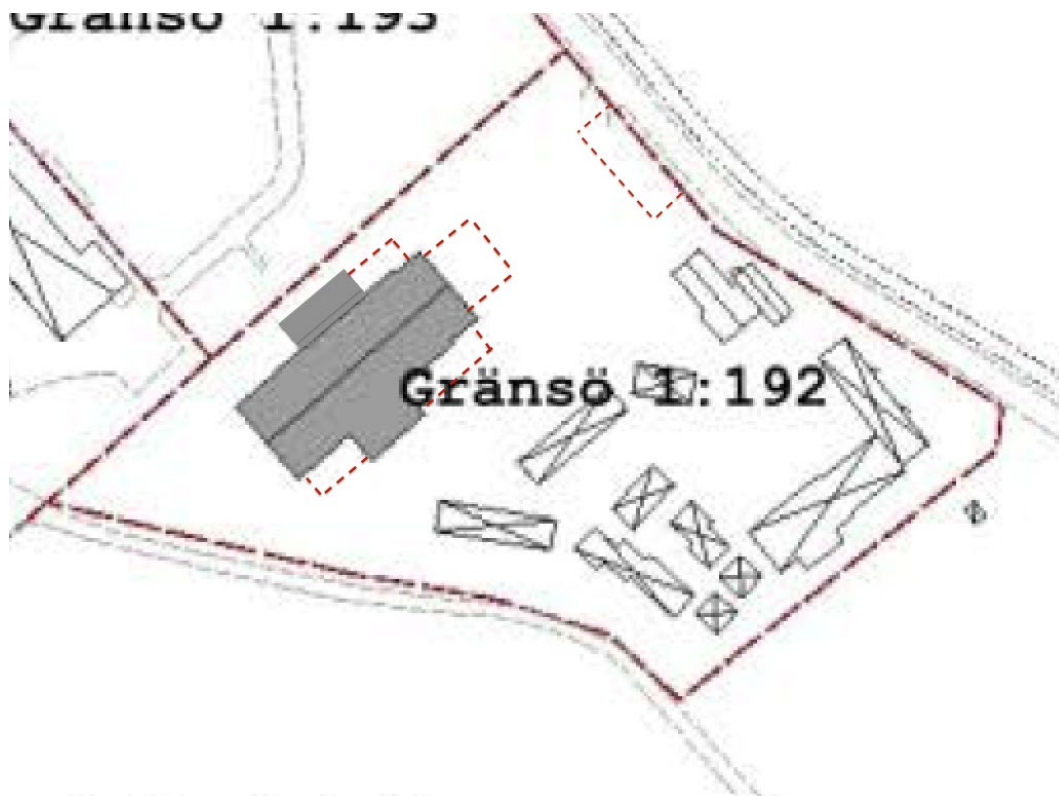
Mellan Magasinet och Gränsövägen finns en parkeringsplats med plats för 40 fordon vars främsta syfte är att tillgodose hotellverksamheten.

3. Exploatörens förslag

Gränsö slott har ungefär 50 säsongsanställda och 50 fast anställda, dock finns det svårigheter att erbjuda personalbostäder till de säsongsanställda, något som kan få negativa konsekvenser för verksamheten över tid. Därför önskas bostäder för detta ändamål om ca 100 m².

Därutöver finns ett akut behov av utökade utrymmen för bland annat förråd, garage, verkstad, och personalutrymme som krävs för att möta den ökade driften av området. För detta önskas en yta om 350-450 m². Detta föreslås ske genom tillbyggnader av Magasinet, samt en volym längs Gränsövägen, enligt skissen nedan.

En utökad byggrätt inom fastigheten Gränsö 1:192 från 0,20 till 0,50 önskas.



Situationsplan och illustration från ansökan.



4. Fortsatt planering

Naturvärden

Inga naturvärden har identifierats inom utredningsområdet, med undantag för den ek som finns i områdets östra hörn. I ett planarbete behöver hänsyn tas till de i naturvärdesinventeringen utpekade höga naturvärden som finns i närheten, främst allén med hästkastanjer längs den sydvästra gränsen.

Vatten och avlopp (VA)

Exploatören ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar inom utredningsområdet och fram till närmaste förbindelsepunkt på kommunens allmänna VA-anläggning. Förbindelsepunkt anvisas av Västerviks miljö och energi. Kapacitet finns i befintligt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bör studeras i detaljplanen för att minimera påverkan på recipienten Lusärnafjärden.

Volym, gestaltning och stadsbild

Det som anges i ansökan är byggnation av mindre tillbyggnader samt fristående, mindre byggnadskroppar. Gällande detaljplan anger en högsta byggnadshöjd på 5 meter och denna föreslås kvarstå för att fortsättningsvis behålla småskaligheten och inte överordna slottet och dess omgivning.

I planarbetet kan det behöva studeras närmare om det finns behov att reglera utformningen på ny bebyggelse så den anpassas till omgivande kulturhistoriska värden.

Exploateringsgrad

Befintlig detaljplan anger en högsta exploateringsgrad på 0,20 bruttoarea per fastighetsarea, vilket ger en tillåten bruttoarea på högst 1831 m². Idag är drygt 2090 m² bruttoarea bebyggt på fastigheten, vilket är en exploateringsgrad på 0,23.

Den i ansökan önskade exploateringsgraden på 0,50 bruttoarea per fastighetsarea skulle ge en byggrätt på totalt 4578 m² bruttoarea på aktuell fastighet. Detta kan jämföras med önskad byggrätt för personalbostäder på 100 m² samt driftbyggnader på 450 m² vilket skulle ge en total ny bruttoarea på 2090 + 100 + 450 = 2640 m².

I planarbetet behöver en lämplig exploateringsgrad studeras.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte anses vara aktuell, slutsatsen är att planens genomförande ej förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har identifierat aspekter som behöver utredas vidare för hur inverkan kan minskas.



Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljö, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

Vidare utveckling av området kring Gränsö slott

Det finns det ett långsiktigt behov att studera området i ett större sammanhang. Detta föreslås ske genom en större, ny detaljplan som omfattar minst den yta som omfattas av den befintliga detaljplanen från 2002. Det främsta syftet med en ny detaljplan är att utreda möjligheten att expandera verksamheten ytterligare, samt hur detta kan ske med hänsyn till de höga naturvärden som omger området. En framtida utveckling av verksamheten kommer enligt exploitören kräva att delar av naturreservatet och Natura 2000-området behöver upphävas. Detta kommer göra detaljplaneprovningen komplex och förväntas ta förhållandevis lång tid att genomföra.

Eftersom behovet av personalbostäder och driftsfunktioner är så pass akut för verksamheten så görs denna planändring separat. Detta bedöms som möjligt då planändringen inte har någon större påverkan på helheten för området eller den kommande nya detaljplanen.

Utredningar

Nedanstående punkter måste beaktas vid en kommande planprocess

- Omkringliggande naturvärden
- Kulturhistoriska värden

Utifrån nu kända förutsättningar och underlag görs bedömningen att inga ytterligare utredningar behöver tas fram som underlag. Under planarbetets gång kan dock detta förändras om det visar sig att utredningar krävs för att utreda lämpligheten.

5. Slutsats och förslag till beslut

Slutsats

Enheten för samhällsbyggnad bedömer det som möjligt att ändra detaljplanen utifrån intentionerna i översiktsplanen. Planändringen innebär att befintlig verksamhet ges möjlighet att kunna möta sina akuta behov av de ytor som krävs för att verksamheten ska fungera väl.

Enheten för samhällsbyggnad föreslår ett positivt planbesked med förutsättning att lämplig byggrätt studeras vidare i kommande detaljplanearbete.



Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om ändring av detaljplan för *del av fastigheten Gränsö 1:1 och Gränsö 1:192, Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län.*

Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa inte vara grund för ett negativt planbesked. Föreslagen förtätning är i linje med gällande översiktsplan om att främja näringslivet och turismen. Enheten för samhällsbyggnad ser positivt på en planändring ur ett resurshållningsperspektiv där en förtätning innebär att befintliga strukturer (teknisk infrastruktur, vägar etc.) kan utnyttjas med en minimal inverkan på naturen i förhållande till en annan ny lokalisering.

Ett plankostnadsavtal tecknas med exploitören för att säkerställa kommunens kostnader för handläggning.

Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio-1 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. En Prio-1 plan är av strategisk viktig karaktär och som bidrar till Västervik kommuns utveckling, tillväxt och har ett stort allmänt intresse. Prio 1 är den högsta prioriteringen och detaljplanen ska normalt sätt påbörjas inom 1–6 månader. Enheten för samhällsbyggnad har gjort bedömningen att arbetet med planändringen kan påbörjas under Q1 2023 med ett preliminärt antagande under Q4 2023.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett positivt planbesked**
- **att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att ändra detaljplan för *del av fastigheten Gränsö 1:1 och Gränsö 1:192, Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län.***

Kommunstyrelsens förvaltning

Johan Delvert
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef