



Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.aberg@vastervik.se



PLANBESKED FÖR EKHAGEN, Trollbäret 1 & Ormbäret 1 Lofta, 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 Utredningsområde

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

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

Trollbäret 1 och Ormbäret 1

Fastighetsägare

Västervik Golf & Lodger AB

Sökande

Företag

Västervik Golf & Lodger AB, 559154-5792

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att inom fastigheten Trollbäret 1 lägga till markanvändning för vård med undantag av kriminalvård. Inom fastigheten Ormbäret 1 kompletteras nuvarande markanvändning som är idrottsanläggning med bostäder och vård med undantag av kriminalvård med samma byggrätt som finns inom Trollbäret 1, vilket är 40 % byggnadsarea av fastighetsstorleken. Ingen skillnad i nockhöjd föreslås.

Beskrivning

I nuvarande plan är området planlagt för hotell och idrottsanläggning. Exploatören vill skapa ett komplement med vård och omsorg inom planområdet och vill kunna skapa denna möjlighet inom fastigheterna Trollbäret 1 och Ormbäret 1. Ingen utökad byggrätt utan bara ett tillägg att vård med undantag av kriminalvård medges. Idag är marken redan markberedd och redo för exploatering.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet för etablering av vårdboende inom fastigheterna Trollbäret 1 och Ormbäret 1 med möjlig markanvändning av vård med undantag av kriminalvård, bostad, hotell och idrottsanläggning.

Bilagor

Ansökan om Planbesked

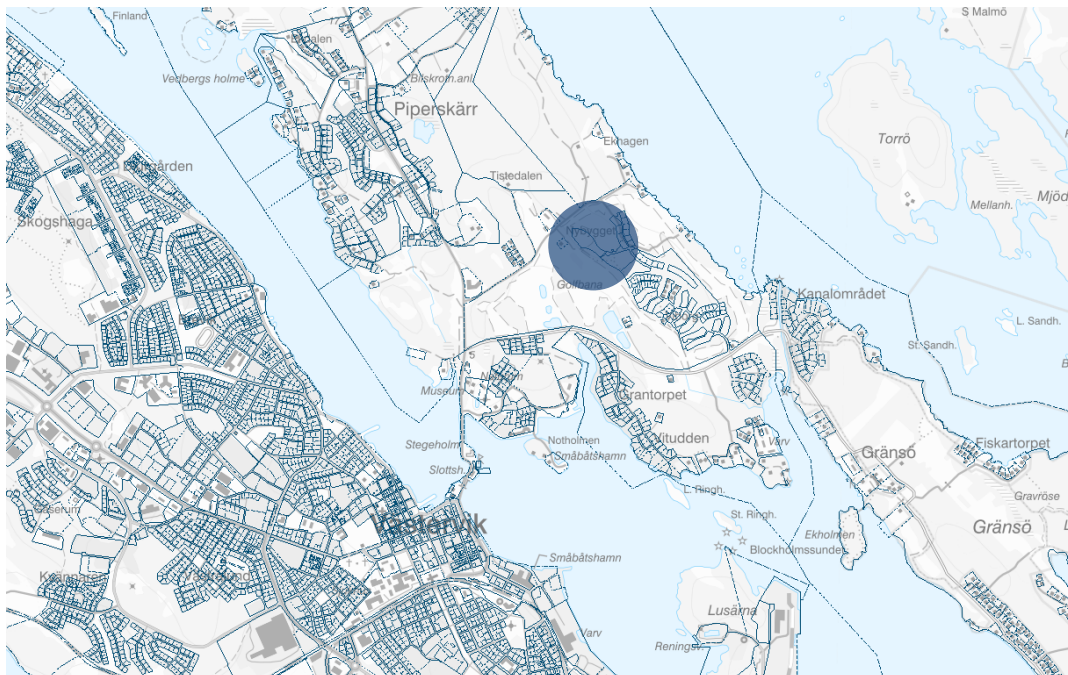
Undersökning av betydande miljöpåverkan



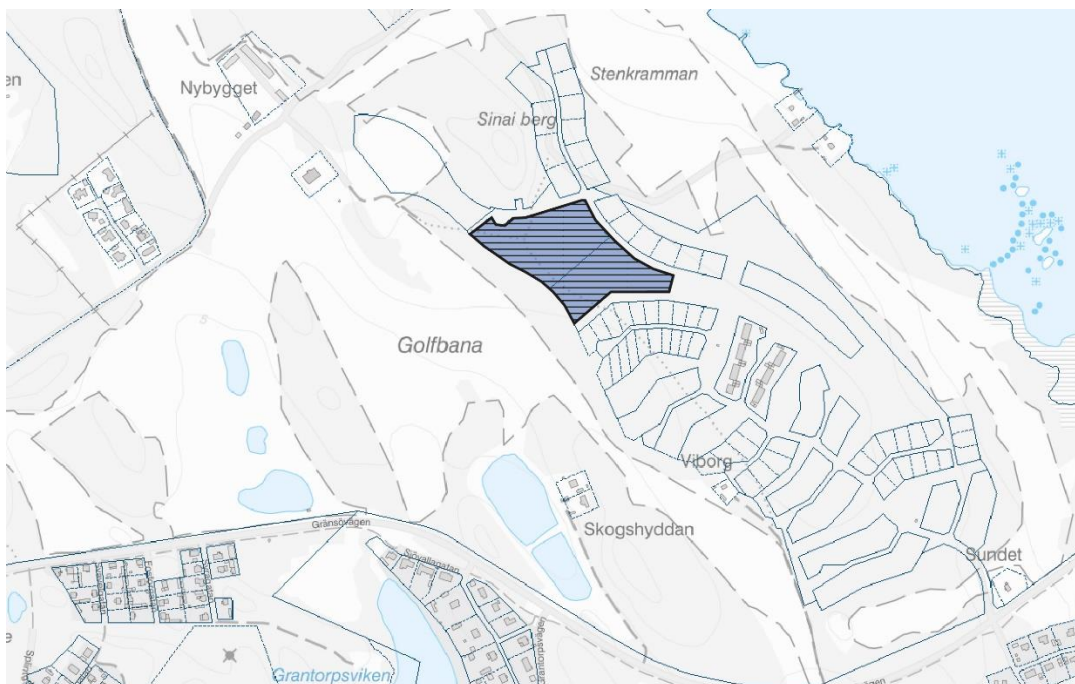
2. Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Planområdet ligger inom skogsområdet som omsluts av Västerviks golfbana belägen på Norrlandet och ca en kilometer norr om Västerviks centrum. Planområdet är idag markberett och iordningställt enligt föreliggande detaljplan.



Översiktskarta: blå cirkel anger utredningsområde i Västervik tätort.



Planområde markerat med blått.



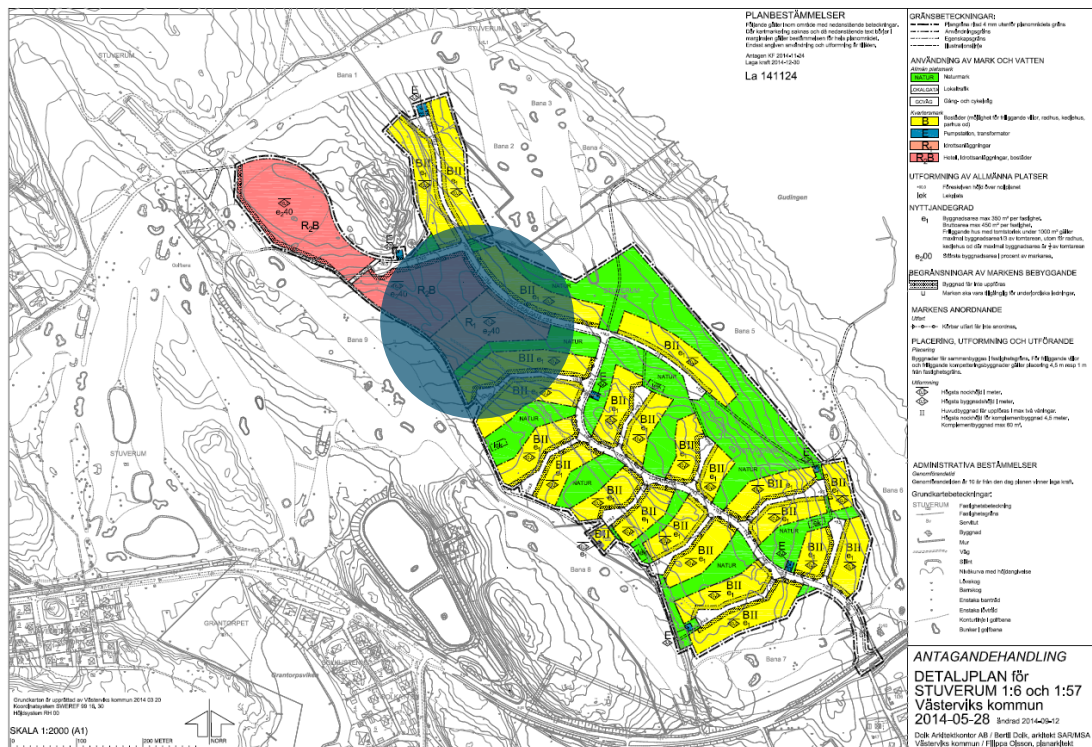
Bild från planområdet med befintliga markförhållanden.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2001-06-28. En fördjupning av översiktsplanen över södra Norrlandet antogs av kommunfullmäktige den 3 maj 2010.

Översiktsplanen reserverar det centrala området i golfbanan för bostäder. För den resterande delen av golfområdet anges markanvändningen som utvecklingsområde för golf. Norr om planområdet föreslås i fördjupningen ett nytt bostadsområde, Tisteldalen med tillfart från Ekhagsvägen.

Gällande detaljplan



Gällande detaljplan: blå cirkel anger utredningsområde

Gällande detaljplan är från 2014-05-28 och med en genomförandetid på 10 år. En ny detaljplan där genomförandetiden inte gått ut kan innebära ersättningskostnader.

Strandskydd

Tidigare fanns ett utökat strandskydd i området, motsvarande 300 meter. Länsstyrelsen har på uppdrag av regeringen sett över och förnyat det differentierade strandskyddet. Nya riktlinjer för strandskyddet är 200 meter strax norr om planområdet och 100 meter söderut. Nedanför planområdet, österut, som berörs av områdesbestämmelser gäller 100 meter. För detaljplanen medför detta ett generellt strandskydd motsvarande 100 meter nedanför bebyggelsen, vilket innebär att all bebyggelse och vägar inom planen ligger utanför strandskyddat område.

Riksintressen

Riksintressen enligt miljöbalken kap.4§2 täcker hela planområdet. Riksintresset ska främja turismen och det rörliga friluftslivet. Detta får dock inte hindra tätortsveckling eller utveckling av lokalt näringsliv.

Riksintressen enligt kap.3§6 finns redovisade för Gudingen och ca 200 meter in på stranden. Detta riksintresseområde ingår inte i planområdet.



Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

Infrastruktur

Teknisk infrastruktur finns utbyggd i området.

Befintlig gatustruktur kommer användas i området och är dimensionerat för föreslagen utbyggnad. Trafikseparerade gång- och cykelvägar är utbyggda längs huvudgatorna i området med anslutning till centrala Västervik.



Sektion av huvudgata inom området.

Dagvattenhantering

För planområdet gäller att dagvatten via ledningssystem tillförs befintliga dammar anlagda som magasin för bevattning av Ekhagens golfbana. Dammarna står via damm på golfbanan i förbindelse med Grantorpsviken (bräddning). Avsikten är att så mycket vatten som möjligt används till golfbanans bevattningssystem.

Barnperspektivet, Jämställdhet, Tillgänglighet

Inga negativa konsekvenser befaras av planförslaget.



3. Exploatörens förslag

Exploatören önskar en ny detaljplan med syfte är att skapa möjlighet för etablering av vårdboende inom fastigheterna Trollbäret 1 och Ormbäret 1 med möjlig markanvändning av vård utom kriminalvård, bostad, hotell och idrottsanläggning. Ingen utökad byggrätt eller ändring av nockhöjd föreslås mot nuvarande gällande detaljplan.

4. Utredningsbehov

Dagvatten

Området är utbyggt för att klara föreslagen åtgärd.

Volym, gestaltning och landskapsbild

Ingen ytterligare byggrätt föreslås för höjd eller area. Ingen ny bedömning anses behövas då frågan är utredd i underliggande detaljplan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte anses vara aktuella. Slutsatsen är att planens genomförande ej förväntas medföra en betydande miljöpåverkan.

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. Ytterligare bostäder kan dock tillskapas inom fastigheten Ormbäret 1 som följd av det nya planförslaget, varför konsekvenserna avseende trafik, VA och dagvattenhantering bör ses över i det kommande planarbetet.

Utredningar

- Inga utredningar anses behövas i nuläget



5. Slutsats och förslag till beslut

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av detaljplan för *Ekhagen, trollbäret 1 och Ormbäret 1, Lofta, Västerviks kommun, Kalmar län.*

Utifrån bestämmelser om allmänna och enskilda intressen i PBL (2010:900) bedöms dessa inte vara grund för ett negativt planbesked.

Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio-1 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för begränsning av standardförfarande. Planarbetet påbörjas under Q3 2019 med ett antagande Q3 2020.

Ett plankostnadsavtal ska tecknas med fastighetsägaren som står för plankostnader och de eventuella utredningar som uppkommer under planarbetet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

- **att meddela ett positivt planbesked**
- **att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för Ekhagen, Trollbäret 1 och Ormbäret 1, Lofta, Västerviks kommun.**

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningsledare