



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

Planbesked



Västervik resort, del av Västervik 4:72

Västervik, 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 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

Västervik 4:72

Fastighetsägare

Västervik Resort AB

Sökande

Företag

Västervik Resort AB, 556735-7727

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Planändring med syfte att möjliggöra en byggnation på "utsikten" för hotell med upp till cirka 40 rum och restaurang/ bar.

Beskrivning

Besöksanläggning med hotell 6-8 våningar med frukostmatsal med takterrass i en volym. Kompletterande lägre bebyggelse i max två våningar.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att utreda möjligheten för en etablering av hotell och restaurang på platsen där det tidigare legat ett utsiktstorn.

Bilagor

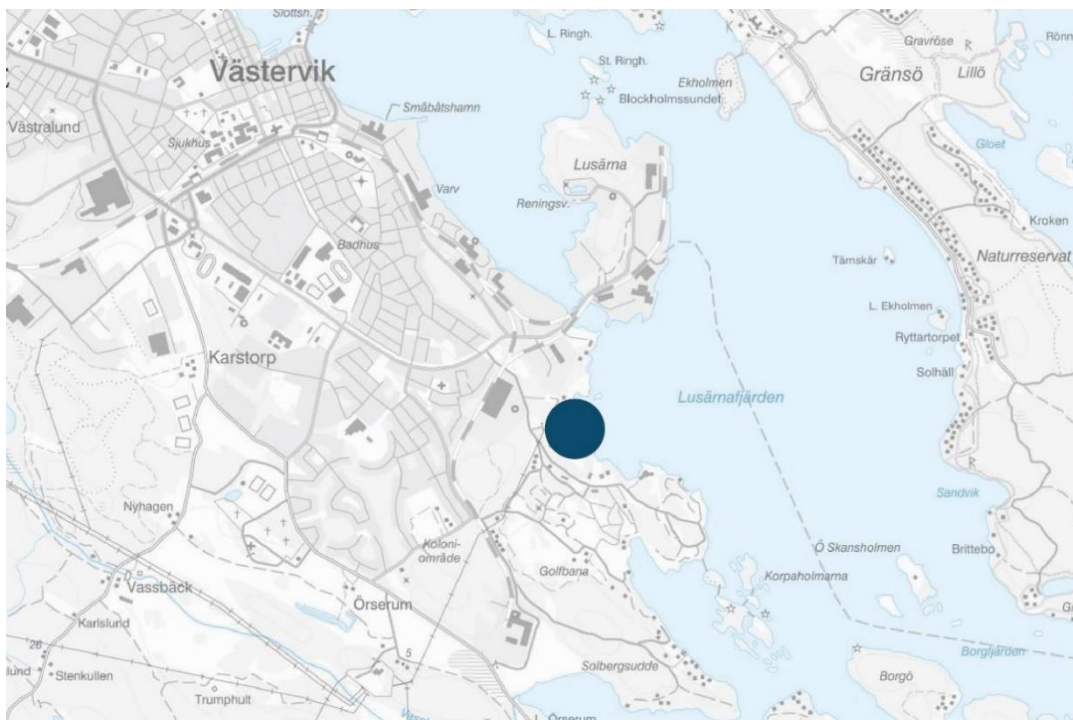
Ansökan om Planbesked

Bilaga prospekt

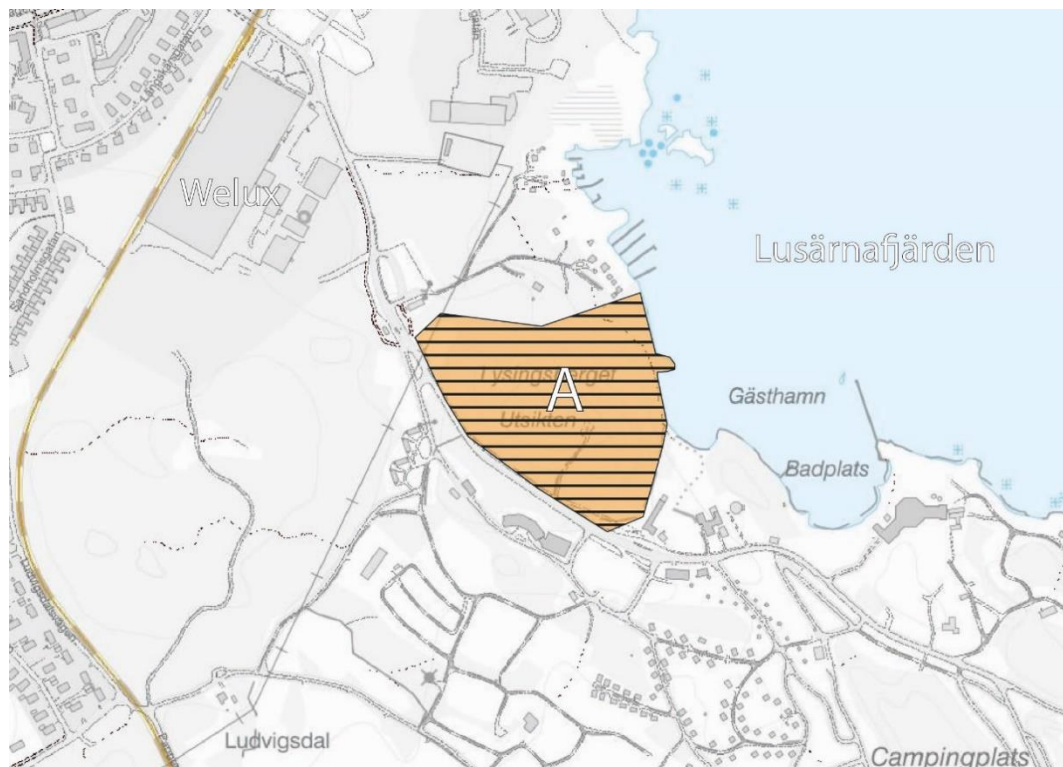
Undersökning av betydande miljöpåverkan



2. Planeringsunderlag



Översiktskarta: blå cirkel anger utredningsområde i Västervik tätort.



Översiktskarta: Orange skrafferat område anger utredningsområde.



Beskrivning av området

Utredningsområdet ligger på en höjd cirka 30 meter över havet på östra sidan om anläggningens entré. Naturen inom det föreslagna planområdet består huvudsakligen av berg i dagen eller mycket tunna jordlager, växtligheten är gles och utgörs av sparsam markvegetation och tallar i trädsnittet.



Tall dominerar i trädsnittet.



Områdets karaktär består av berg i dagen med en gles växtlighet.



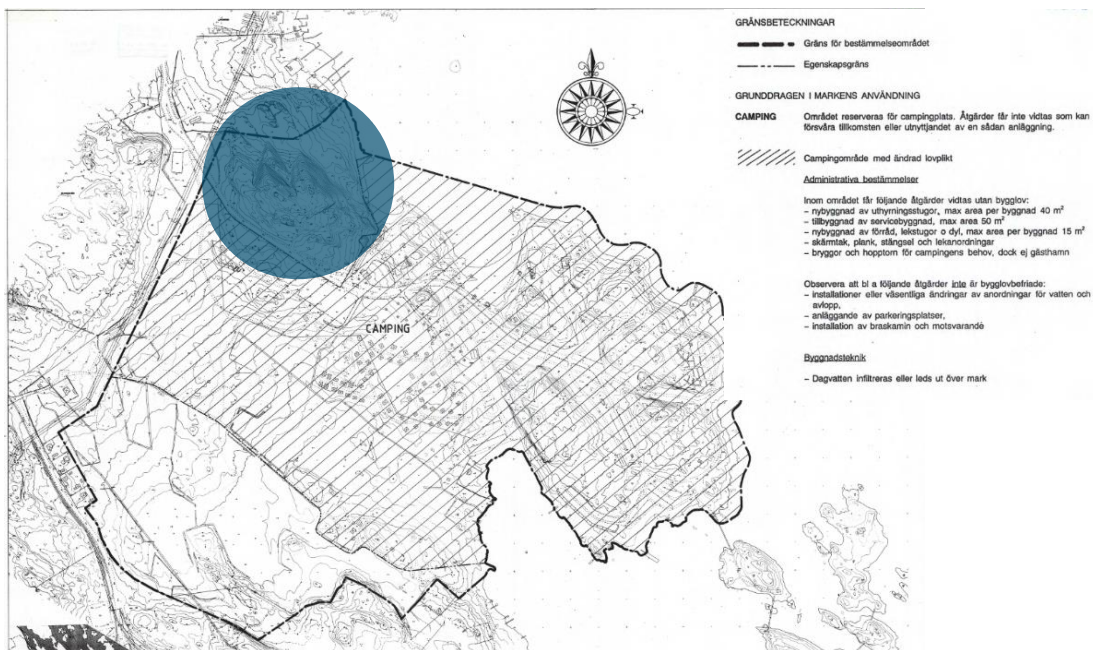
Tidigare har det inom området legat ett café med utsiktstorn. Idag är det startpunkten för en linbana. I folkmun benämns området för "utsikten" vilket säkerligen har att göra med att området är en av Västerviks bästa utblickar mot skärgården.



Områdesbild med utsikt över skärgården.

Gällande detaljplan

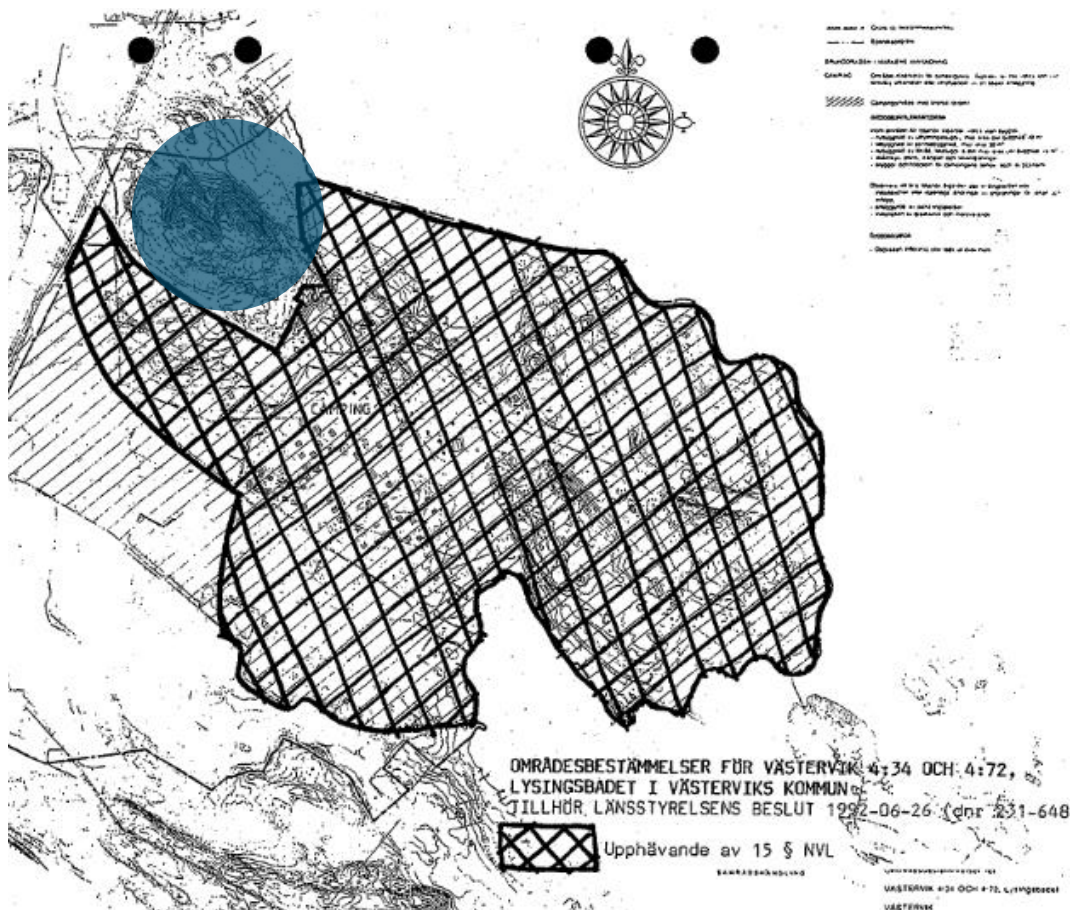
Inom området finns idag ingen detaljplan, dock finns områdesbestämmelser för hela Västervik Resort. Områdesbestämmelserna beskriver att områdets reserverats för camping. Inom större delen av området är det ändrad lovplikt (skrafferad yta) vilket redovisar att vilka åtgärder som får vidtas utan bygglov.



Gällande detaljplan: blå cirkel anger utredningsområde

Strandskydd

Inom större delar av Västervik Resort är strandskyddet upphävt, se skrafferad yta nedan. För delar av utredningsområdet är inte strandskyddet upphävt. Avståndet från vattenlinje och tänkt bebyggelse ligger på cirka 100 meter.



Strandskydd upphävt inom korsritad område, blå ring visar utredningsområde.

Riksintressen

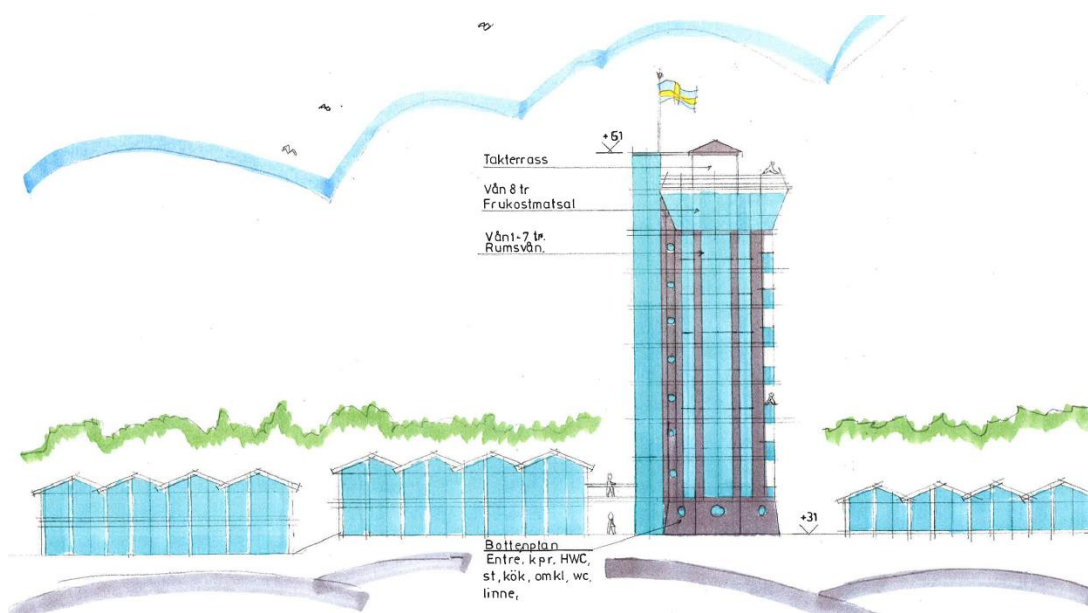
Inga riksintressen bedöms påverkas av planens genomförande. I närheten finns riksintresse för kommunikation i form av hamn och farled.

3. Exploatörens förslag

I detta tidiga skede har exploatören låtit göra ett första utkast av hur en byggnad rent principiellt skulle kunna utformas. Diskussion har förts med exploatören kring formspråket och arkitekturen lyfts fram som ett väldigt viktigt element vid ny bebyggelse. Exploatören målsättning är att göra en ny byggnad till ett nytt landmärke för framförallt sjöfarten.

En byggnad som består av ett torn med upp till 8 våningar, bestående av 6-7 rum samt, takterrass med tillhörande frukostmatsal.

Resterande nybebyggelse består i förslaget av en lägre bebyggelse med inspiration hämtad från stugor i 1-2 våningar. Boendet kommer i huvudsak ske i "stugorna", projektet uppskattas kunna tillföra 40 nya rum.

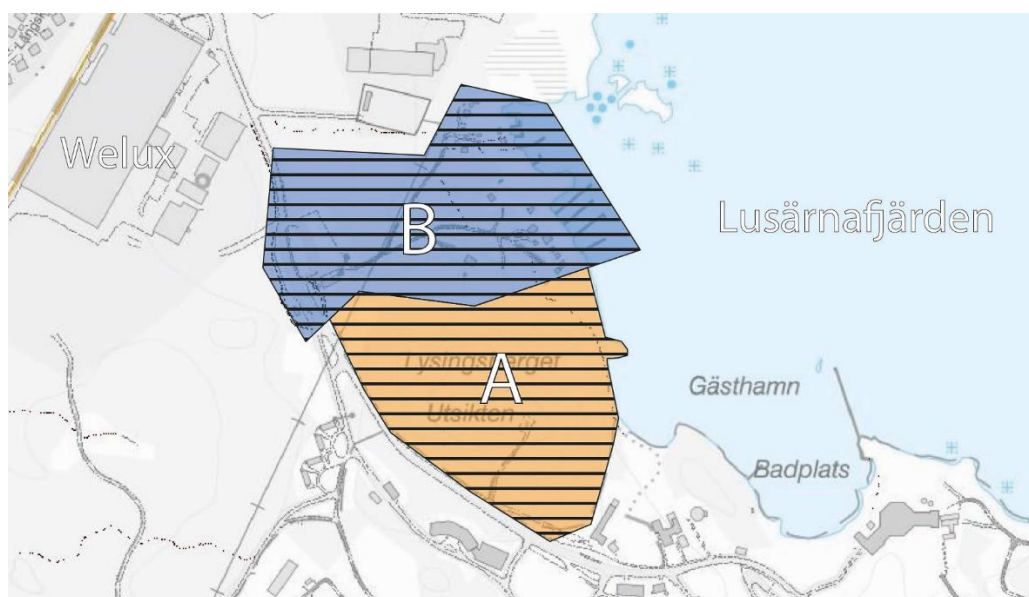


Illustrationsförslag, ska ses som ett tidigt utkast

4. Utredningsbehov

Detaljplens avgränsning

Diskussion har tidigare förts om att utöka delar av Västervik Resort i norr, det finns en planansökan (Dnr: 2013/280) från 2013-05-22 för fastigheten Västervik 4:34 där fastighetsägaren önskar en utökning, se bild nedan område B. Ur ett ekonomiskt- och resurshållningsperspektiv bör detta planbesked och tidigare planansökan behandlas under samma detaljplan. Området bör ses i en helhet och därför förordas en gemensam process.



Förslag på planområdesgränser för ny detaljplan

Dagvatten

För att kunna uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten behövs en dagvattenutredning tas fram som redovisar hur dagvatten kan omhändertas och vilken påverkan från bebyggelsen har för det dagvatten som kan nå Lusärnafjärden.

Volym, gestaltning och landskapsbild

Syftet är att planlägga för byggnation på höjden i området. Det innebär att hänsyn till landskapsbilden är viktigt och att studier med fotomontage är extra viktiga för att kunna bedöma påverkan. Meningen är också tillskapa ett nytt landmärke vilket medför att det är oerhört viktigt att landmärket får hög arkitektoniska kvalité och även att de lägre byggnaderna får god gestaltning. Höga kvalitéer innebär hållbarhet i utformning, material och volym. Redan i planprocessen bör gestaltningsfrågorna diskuteras eftersom byggnader kommer att ligga på en strategisk plats i landskapsbilden.



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. 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.

Utredningar

I kommande detaljplaneprocessen har följande utredningar identifierats som troliga att behöva genomföra:

Nedanstående punkter måste beaktas vid en kommande planprocess

- Volym- och gestaltningsfrågor
- Analys av byggnadens påverkan på siluetten och landskapsbilden
- Arkitektoniska formspråket
- Platsens naturvärden
- Allmänhetens tillgänglighet
- Angöring och parkering



5. Slutsats och förslag till beslut

Bedömning av ansökan om planbesked

Positivt planbesked föreslås lämnas samt ett beslut om upprättande av detaljplan för *Västervik Resort, del av Västervik 4:72, Västerviks tätort, Västerviks kommun, Kalmar län.*

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

Det blir oerhört viktigt att byggnaden får ett uttryck med höga arkitektoniska kvalitéer. Byggnaden kommer ligga högt och ligga i blickpunkten för all sjötrafik till och från Västervik tätort.

Diskussion har tidigare förts om att utöka delar av Västervik Resort i norr. En planansökan (Dnr: 2013/280) från 2013-05-22 finns för fastigheten Västervik 4:34 där fastighetsägaren önskar en utökning. Dessa båda ansökningar bör kunna hanteras som ett ärende i ett gemensamt detaljplaneprojekt och inte parallellt med två separata detaljplaner.

Tid och prioritering

Planen klassas om en Prio-2 plan och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Önskar exploatören att kommunen gör detaljplanen kan den påbörjas tidigast Q2 2020 med ett beräknat antagande Q3 2021. Om exploatören väljer en konsult som godkänts av kommunen kan planarbetet påbörjas under Q3 2019 med ett antagande Q3 2020. I samtal med exploatören har en önskan uttryckts att anlita en konsult för detaljplaneprocessen.

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 Västervik Resort del av Västervik 4:72 samt Västervik 4:34, Västerviks tätort, Västerviks kommun.**



Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningschef