



**DETALJPLAN för del av  
STUVERUM 1:6 och 1:57,  
Västerviks kommun**

ANTAGEN KF 2014-11-24  
LAGA KRAFT 2014-12-30

**ANTAGANDEHANDLING**

DOLK ARKITEKTKONTOR AB  
Bertil Dolk, arkitekt SAR/MSA

VÄSTERVIKS KOMMUN  
Filippa Olsson, planarkitekt

---

## PLANBESKRIVNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan upprättas för att reglera utbyggnaden av bostäder inom golfområdet vid Ekhagen. Samtidigt planeras för en utveckling av golfanläggningen med en sports-camp innehållande utrymmen för ett allsidigt sportutövande samt hotell och lägenheter. Detaljplanen följer den fördjupning av kommunens översiktsplan som nyligen antagits för Södra Norrlandet.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger inom skogsområdet som omsluts av Västerviks golfbana belägen på Norrlandet och ca en kilometer norr om Västerviks centrum.

#### Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 27,0 ha.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Stuverum 1:6 ägs av Västervik Golf Mark AB. Vid anslutning av gatunätet vid Gränsösvägen berörs marginellt mark som tillhör Västerviks kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

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 del av golfområdet anges markanvändningen som utvecklingsområde för golf. Norr om planområdet föreslås i fördjupningen ett nytt bostadsområde, Tisteldalen med tillfart från Ekhagsvägen.



*Entrén till golfbanan med klubbhus.*

---



### Detaljaner

Golfområdet, med undantag för den centrala delen, omfattas idag av områdesbestämmelser antagna av kommunfullmäktige den 29 september 1988. Bestämmelserna tillåter enbart golf.

### Riksintresse

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 bedöms inte ingå i planområdet.

### Strandskydd

För området gäller idag strandskydd enligt miljöbalken kap 7. 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.

### Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning för MKB med en preliminär planskiss som underlag upprättades den 19 december 2007. Behovsbedömningen reviderades i maj 2011 efter det att planen omfattning ändrats. Bedömningen kvartstår att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas, men Länsstyrelsen har i ett samrådsyttrande bedömt att en MKB borde upprättas. En sådan ingår därför nu i planhandlingarna.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**



*Ung skog med utsikt över golfbanan och Gudingen.*

#### Mark och vegetation

Planområdet ligger inneslutet i Västerviks Golfklubbs anläggning. Området utgör ett skogsområde som inte utnyttjas för golfändamål. Det omfattas i huvudsak inte heller av områdesbestämmelserna som reglerar golfområdet. Skogen består av ung tallvegetation uppväxt efter en slutavverkning som gjordes i samband med golfbanebygget 1989. Området är svagt kuperat. Inga särskilda naturvärden finns här. En naturinventering har gjorts under samrådstiden, oktober-november av Hamra Konsult. Denna visar på höga naturvärden på höjden i planområdets norra del samt värdefull brynvegetation utmed golfbanan. Inom området finns hälletmarker och inslag av äldre tallar och ek.

Rödlistad hasselsnok finns i området, mer information om denna finns i miljökonsekvensbeskrivningen.

#### Geotekniska förhållanden

Inom större delen av området täcks berggrunden av morän och åsmaterial som på något ställe är ursvallad.

#### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns i området.

#### Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området och områdets tidigare användning ger inte heller anledning att tro att det skulle finnas föroreningar.



*Torpet vid hål nr 8.*

#### Bebyggelse

Inom området finns ett torp som inordnats i planen som ett byggnadskvarter för bostäder. I söder gränsar planområdet till ett mindre torpställe.

---



## **PLANFÖRSLAGET**

Planförslaget har två huvudinslag; att utveckla golfanläggningen till ett besöksmål med en sportscamp, hotell och lägenheter och att bygga bostäder för familjer som uppskattar golf. Planerna överensstämmer med fördjupning av översiktsplan för Södra Norrlandet.

Golfbanan och förändringar i denna regleras med gällande områdesbestämmelser. Dessa har bedömts fortfarande vara ändamålsenliga. Vidare bedöms golfanläggningen vara mest lämpad att ansvara för skötsel av naturmark varför detaljplanen avgränsats så snävt som möjligt mot golfanläggningen.

### **Bostäder**

Huvuddelen av planområdet upptas av bostäder. Bebyggelsen organiseras i tio små husgrupper som förläggs på ömse sidor om en gemensam uppsamlingsgata. Varje grupp har en egen lokalgata som ges en individuell utformning. Hela området ska präglas av hus i skog vilket ska åstadkommas med skogsriddåer mellan husgrupperna och att byggnaden kan placeras på lämplig del av tomten så att tomtytan i hög grad kan bibehålla den befintliga trädvegetationen. I detaljplanen bestäms exploateringen med högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet. Den exakta fördelningen av tomtytorna kan bestämmas först vid fastighetsbildningen. Området planeras uppföras etappvis.

Närmast golfbanan i norr planeras bostäder som direkt vänder sig till golfspelare som förväntas också utnyttja servicen som ges i klubbhus och i den framtida sportscampanläggningen. Bostäderna i denna del av området kommer att få den särskilda kvalitén att ha utsikt över golfbanan med Gudingen i bakgrunden.

Planens byggbestämmelser är allmänt hållna med tanke på en beräknat lång utbyggnadstid och att tomtareorna anpassas till olika typer av bostäder.

### **Hotell, lägenheter och Sportcamp**

Närmast klubbhuset och avslutningshål nr 9 avsätts ett kvarter (R<sub>2</sub>B) för korttidsboende i hotell eller i form av lägenheter och carport. Närheten till klubbhuset ger möjligheter till samordning av restaurang och annan service. Illustrationen visar ett andelsboende/hotell som är placerade på det nuvarande övningsfältet. Husen kommer att ligga intill den kvarvarande delen av övningsområdet som innehåller green, bunker och annan utrustning för övningsspel. Tillåten byggyta i kvarteret är begränsad så att ytor kan iordningställas för de boendes rekreation. Användningsbestämmelsen är R<sub>2</sub>B, hotell/idrottsanläggningar/bostäder, för att medge olika upplåtelseformer för boendet.

Hotellet i illustrationen är placerat intill sportområdet. Byggnaden ligger inne i skogen och väl avskild från bostadsbebyggelse och kan därför tillåtas bli storskalig. Här föreslås högsta nockhöjd 16 meter vilket motsvarar en fyra våningar hög hotellbyggnad.

En sportscamp är en fritidsanläggning grundat på idrott av olika slag. För detta behövs ett större öppet fält (R<sub>1</sub>) där olika sportaktiviteter kan utövas samt en byggnad för inomhusaktiviteterna. Inom R<sub>1</sub>-området får mindre byggnader och anläggningar utföras.

### **Gatutrafik / tillgänglighet**

En utbyggnad enligt planförslaget ökar behovet av effektiva utryckningsmöjligheter för räddningsfordon mellan Västervik och Norrlandet.

Räddningstjänst i Västervik anser dock att det finns flera lösningar om en broöppning, en olycka eller brohaveri skulle inträffa på Slottsholmsbron. En kontinuerlig service av bron ske och personal på Västerviks Kraft Elnät AB har utbildats för akutinsatser på bron. Om brohaveri skulle ske så att bron stannar i upprätt läge, larmas en räddningsstyrka i Gamleby. Det finns då möjlighet att köra ner en ambulans till Norrlandet vilket kortar ner tiden för sjukhustransport. Skulle haveriet vara långvarigt har de även möjlighet att köra runt med ett eller flera fordon och ställa på den sidan. Möjligheten att bemanna Norrlandet med personal via båt finns också som alternativ.

Hela planområdets körtrafik styrs mot Gränsövägen. Gatunätet ansluter till Gränsövägen i en vägkorsning gemensamt med Kanalviksvägen. Trafiken leds via en upp-

---

samlingsgata in i området varifrån lokala bostadsgator byggs. Genom att bostadsgatorna är korta blir trafikmängden låg och med låg fordonshastighet vilket ger mycket god trafiksäkerhet.

Trafik in till de två befintliga fritidshusen vid Gudingens strand sker från uppsamlingsgatan i dess förlängning in genom golfområdet. Detta sker med en ombildning av det servitut som idag reglerar detta trafikförhållande.

Torpen vid Gränsövägen och vid hål nr 8 föreslås få nya infarter till de planerade bostadsgatorna.

Tillgängligheten för Räddningstjänsts fordon ska garanteras så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning inte behöver bäras längre än 50 meter. Detta medför krav på att lokalgator och anslutningsgator har erforderlig bredd för att fordonen kan ta sig fram utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder samt att rundkörning och/eller vändning är möjliggjord genom väl tilltagna gathörn och/eller vändplatser.

Gatunätet tillsammans med annan allmän platsmark föreslås övergå till kommunens ägo och förvaltning varefter området blir utbyggt.

### Gångtrafik

Avskild gång- och cykelbana anläggs på de huvudgatorna. Gång- och cykelbanorna ansluts till gångvägar inom golfområdet som illustrerats på plankartan.

Inom golfområdet anläggs en uppsamlande gångväg utmed hålen nr 8 och 9 som de boende kan använda att sig till första utslagsplatsen. Man kan naturligtvis ta sig en promenad utmed golfbanan utan att spela golf. Denna gångväg kommer att ligga nära golfhål nr 8 och nr 9 men bedömningen görs här att en konflikt bara kan uppstå vid hål nr 8's utslag. Här utgörs gångvägen av en befintlig körväg och här har golfspelaren god överblick över trafiken på gångvägen och kan därigenom undvika ett olyckstillbud vilket tryggar för en god säkerhet. Det befintliga torpet (1:32) ligger redan inom hål 8's riskområde.

Gångtrafik från bostadsområdena i planen och intilliggande bostadsområden till Gudingestranden styrs till begränsade öppningar i bebyggelsen för att styra gångtrafiken på ett säkert sätt genom golfbaneområdet. Se illustration på plankartan.

Gång- och cykeltrafik från de planerade bostäderna bedöms använda både Gränsövägen och Ekhagsvägen för att nå stadscentrum, skolor och exempelvis den nya förskolan vid Norrlandsvägen. Huvudgatorna i området förses med gång- och cykelbana som ansluts till Gränsövägens gång- och cykelbana och till busshållplatsen på Gränsövägen.

I norr kopplas gång- och cykelvägnätet till Ekhagsvägen.

Översiktsplanen redovisar Ekhagsvägen som tillfartsväg till ett framtida bostadsområde i Tisteldalen. Ekhagsvägen kommer under lång tid bara ha en begränsad körtrafik. Detta bör vara vägledande för vägens upprustning.

### Kollektivtrafik

En busslinje trafikerar Gränsövägen med hållplats ca 150 meter norr om uppsamlingsgatans anslutning.

### Jämställdhet

Inga negativa konsekvenser befaras ur jämställdhetssynpunkt.

### Tillgänglighet

Planen ger förutsättningar att utforma bebyggelsen och dess allmänna ytor med god tillgänglighet för rörelsehindrade.

### Hälsa och säkerhet

En kvalitet i boendet som eftersträvas vid utformningen av planen är att utnyttja läget intill en golfbana. Golfbanan ger ett öppet landskap med välskötta grönytor som kan ge vackra utblickar från bostäderna. Att kunna utöva sin sport nära hemmet utgör också en hög bostadskvalitet. Bostadsbebyggelsen gynnar också golfanläggningen genom att

---

vara en grund för spelarrekrutering.

Golfspelet innebär dock också ett osäkerhetsmoment med risken för felslagna bollar. Konfliktpunkter finns vid bostadstomterna som ligger närmast golfhålen och de boendes passage genom golfbanan ner till Gudingens strand.

Som grund för säkerhetsbedömning vid varje golfhåll redovisas en mall över ett golfhålls riskområden. Mallen är upprättad efter de rekommendationer som ges i internationella handböcker i golfbanearkitektur och inrymmer väl de säkerhetsmått som etablerats i svensk golf. Skissen visar ett exempel med mallen lagd över hål 2.

Som framgår av skissen är riskområdet störst där bollen förutsätts landa efter första slaget medan riskområdet vid greenerna är mindre.

Nyttillkommen tomtmark i detaljplanen ligger utanför riskområdet för befintliga golfhåll och om golfbanans hål ska ändras i framtiden blir det på de villkor som ges av säkerheten i bostadsbebyggelsen.



*Normalt riskområde på plan och hinderfri mark.*

Det befintliga förhållandet vid hål 8 med det korta avståndet till torpet (1:32) har funnits sedan golfbanan anlades för 20 år sedan. Det ligger på golfanläggningens ansvar att vidta åtgärder om risken i framtiden bedöms för stor. Åtgärderna kan vara ändringar i hålets sträckning, lägga spelhinder i torpets riktning, förstärka skyddet genom träd- och buskplanteringar eller i sista hand att sätta upp skyddsnät.

När de boende i den nyttillkomna bebyggelsen söker sig till Gudingens strand kommer de att korsa golfbanan. Bebyggelsen är organiserad så att gångpassage blir möjlig enbart mellan de aktuella golfhålen, mellan green och nästkommande utslagsplats. Genom att gångvägar i dessa lägen byggs kommer folk att följa dessa till stranden och därigenom få betryggande säkerhet mot att träffas av golfbollar.

Se karta i MKBn beträffande golfhåll vars riskområden är stora att träffas av golfbollar.

### Störningar

Detaljplanen bedöms inte ge några störningar på omgivningen eller påverkas av störningar utifrån.

### Vatten och avlopp

Exploatören bygger VA-anläggningen inom planområdet och fram till anvisad förbindelsepunkt. Exploatören ska samråda med Västervik Miljö och Energi vid utformningen av ledningsnätet. En förutsättning för att kommunen ska ta över VA-anläggningen är att den byggs som ett självfallssystem. VA-anläggningen övertas av kommunen efter godkänd besiktning och införlivas därefter i det kommunala ledningsnätet.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P76, Vatten och brandsläckning, samt VAV P83, Allmänna vattenledningsnätet, anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck

enligt dessa.

#### Dagvatten

För hotell, sportanläggning samt gator och hus sydväst om huvudgata från Gränsövägen 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.

Gator och fastigheter, ca 30 st, nordost om huvudgata mot Gränsövägen avvattnas via ledningssystem till infiltration i naturmark, alternativt till befintliga diken med avrinning till Gudingen. Infiltration utförs alltid i markområden belägna lägre än gator och fastigheter.

För området i nordöstra delen av planområdet gäller infiltration i närbelägen naturmark. Infiltration utförs på flera ställen i nära anslutning till hus. Infiltration är tänkt att utföras på 7-8 olika ställen belägna lägre än gator och fastigheter.

#### EI

EI finns tillgänglig för området. För utbyggnaden behövs minst två nya nätstationer. Sex särskilda områden för sådana finns inlagda i planen (E).

#### Avfall

Avhämtning av sopor och annat avfall sker på de villkor som gäller i kommunen.

#### Tele

Ledningar för tele finns framdragna till planområdet.

#### Strandskydd

Den nuvarande strandskyddsgränsen är 300 meter men kommer att ändras i juli 2014 till 100 meter genom Länsstyrelsens försorg.

## **GENOMFÖRANDE**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Program för planen har inte bedömts nödvändigt med tanke på den nyligen antagna fördjupningen över södra Norrland. Handläggningen har börjat med en behovsbedömning som visade på att miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs. Detaljplanen har på Länsstyrelsens inrådan nu ändå kompletterats med en MKB. Granskning av detaljplanen skedde under sommaren 2014.

Detaljplanen beräknas antas hösten 2014.

#### Genomförandetid

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

#### Övriga tillstånd

Behövs inte för planens genomförande.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Billberg Förvaltning AB svarar för planens genomförande. Kommunen kommer att bli huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

---



Ett exploateringsavtal mellan kommunen och Billberg Förvaltning AB ska tecknas. Avtalet ska bl.a. reglera överföringen av vägar, va-anläggning till kommunen. Ett avtal där också där en vägsamfällighetsföreningen är berörd.

Golfbanans omhändertagande av dagvatten kan behöva regleras i avtal. Ett separat avtal för VA-anläggningarna kommer att tecknas med Miljö och Energi AB.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Markreglering av allmän platsmark som ska överföras till kommunens ägande och avstyckningar av de enskilda tomterna skall göras.

Servitut för tillfart till fyra stycken stugor inom golfbanan ombildas respektive utgår och ersätts med allmän gata.

#### Fastighetsplan

Fastighetsplan ska ej upprättas.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

#### Planekonomi

Exploateringskostnaderna beräknas till ca 27 miljoner kronor. Plan- och markregleringskostnader beräknas bli ca 1 miljon kronor.

#### Inlösen, ersättning

Inga ersättningskostnader beräknas uppstå vid planens genomförande.

### **UTREDNINGAR**

En förprojektering för gator samt vatten- och avlopp har utförts. Detta ger underlag till bl.a. höjdsättning av allmän platsmark, säkerställa att dagvatten kan infiltreras på alla tomter och ge exakt placering av områden för teknisk försörjning. Förprojekteringen har skett i samråd med kommunens tekniska förvaltningar.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats i samarbete med planarkitekt Filippa Olsson och Sofia Hjertqvist, Västerviks kommun.