



Planarkitekt
Johan Delvert
johan.delvert@vastervik.se

2023-06-07



Planbesked för Detaljplan för del av Gränsö 1:1 (Gränsö slott)

Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län



Innehåll

Vad är ett planbesked	3
Ansökan.....	3
Fastighetsbeteckning	3
Ansökan avser	3
Planeringsunderlag	6
Beskrivning av området	7
Översiktsplan	9
Gällande detaljplan.....	9
Riksintressen	10
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	12
Miljökvalitetsnormer	12
Strandskydd	12
Naturvärden.....	13
Kulturvärden	14
Gestaltning.....	14
Parkering och angöring.....	14
Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik	14
Offentlig och kommersiell service	14
Risker, störningar och buller.....	14
Markförhållanden	15
Klimatanpassning.....	15
Vatten- och avlopp/teknisk försörjning.....	16
Dagvatten.....	16
Undersökning om betydande miljöpåverkan	16
Länsstyrelsens bedömning.....	16
Bedömning av ansökan	17
Tid och prioritering	18
Plankostnader	18
Förslag till beslut	19



Vad är ett planbesked

Ett planbesked är ett mycket tidigt principbeslut och innebär endast att kommunen avser inleda en planläggning för aktuellt område eller inte, i enlighet med 5 kap 2, 5 §§ Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900). Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas enligt 13 kap 2 § PBL. 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 planlägningsarbete eller inte.

Ett positivt planbesked innebär inte automatiskt att planarbetet påbörjas direkt utan arbetet inleds när tillgängliga resurser finns och utifrån den prioritering som är beslutad. Planbeskedet grundar sig på de handlingar som enheten för samhällsbyggnad har tillgång till vid beslutstillfället. Ett positivt planbesked 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 än den ansökta eller att planarbetet avbryts. Detta grundar sig i att det är kommunens ansvar att avgöra hur mark- och vattenområden ska användas inom kommunen.

Ansökan

Här hittar du information om den sökande och en beskrivning av önskat förslag utifrån ansökan.

Fastighetsbeteckning

Fastighet

Del av Gränsö 1:1

Fastighetsägare

Västerviks kommun

Sökande

Gränsö slott AB, org.nr: 556356-1637

Gränsövägen 78

593 92 Västervik

Ansökan avser

Huvudsakligt syfte

Det huvudsakliga syftet med ansökan är att möjliggöra en utbyggnad av nuvarande spa- och hotellverksamhet på Gränsö slott (Gränsö 1:195). Utbyggnaden består av två delar; den södra delen, benämnt område 1, där



befintlig spaavdelning ska byggas till med ca 400 m², samt den norra delen, benämnt område 2, där ca 30 nya hotellrum i form av bungalows är tänkta att byggas på betesmark.

För att möjliggöra detta krävs en ny detaljplan för respektive del. Den norra delen omfattas inte av någon gällande detaljplan, och den södra delen omfattas av en detaljplan där marken regleras som parkmark.

Exploatörens förslag

Citat från ansökan:

Önskad framtida användning

Ansökan avser två ärenden.

- 1. Utökad tomt- och byggrätt på Gränsö 1:195 400 kvm för utbyggnad av främst spaanläggningen på Gränsö. Ändring - mer mark - i detaljplan för tomten.*
- 2. Behov av ytterligare mark på intilliggande äng för expansion mer boende. Gränsö växer och behöver för att möta konkurrensen och kunna skapa en hållbar, kompetent organisation ytterligare boende.*



Illustration från ansökan med aktuella områden markerade.



Omfattning av önskad användning

Gränsö är i stort behov av fler rum/boende och en uppgraderad större spaanläggning

I ärende 1 behöver vi ytterligare minst 400 kvm för att bygga ut vår befintliga spaanläggning med fler attraktioner (fler bastur, inomhuspool 4x15 m, fler varma källor, ny relax och större omklädningsrum.

Idag är vår spaanläggning för liten och för träng för att hantera fler gäster. Vi har över 20 000 hotellgäster och 8000 dagspagäster (2022). Våra konferenser ökar snabbt. Konkurrensen hårdnar samtidigt, stora investeringar görs på västkusten och i Skåne. Vi slår i taket och behöver utveckla för att kunna hantera allt fler gäster på Gränsö.

I ärende 2 behöver vi expandera med fler boende och på ängen intill kan vi bygga upp till 30 rum med minimal miljöpåverkan; solpaneler, Nasaduschar. Parkering finns nära väg. El finns i närheten. Anslutning va i närheten. Dagvatten till en näckrosdamm med vattenrenande växter.

Miljöinventering är gjord och pekar på att inga specifika miljöhänsyn finns i ärende 1 eller 2.

Bilagor

Ansökan om planbesked, 2023-01-23

Programskiss, 2023-01-25

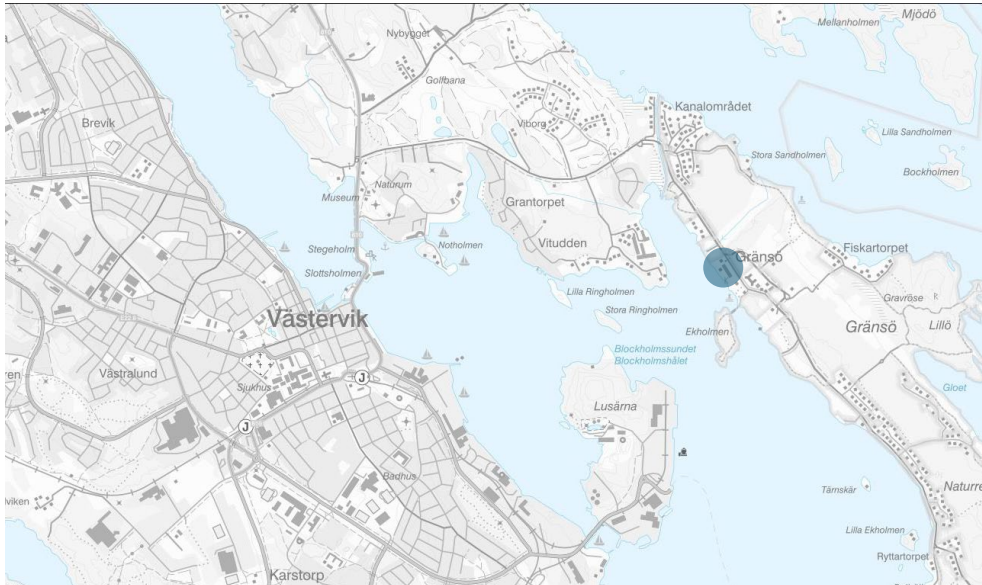
Undersökning om betydande miljöpåverkan, område 1, 2023-06-07

Undersökning om betydande miljöpåverkan, område 2, 2023-06-07

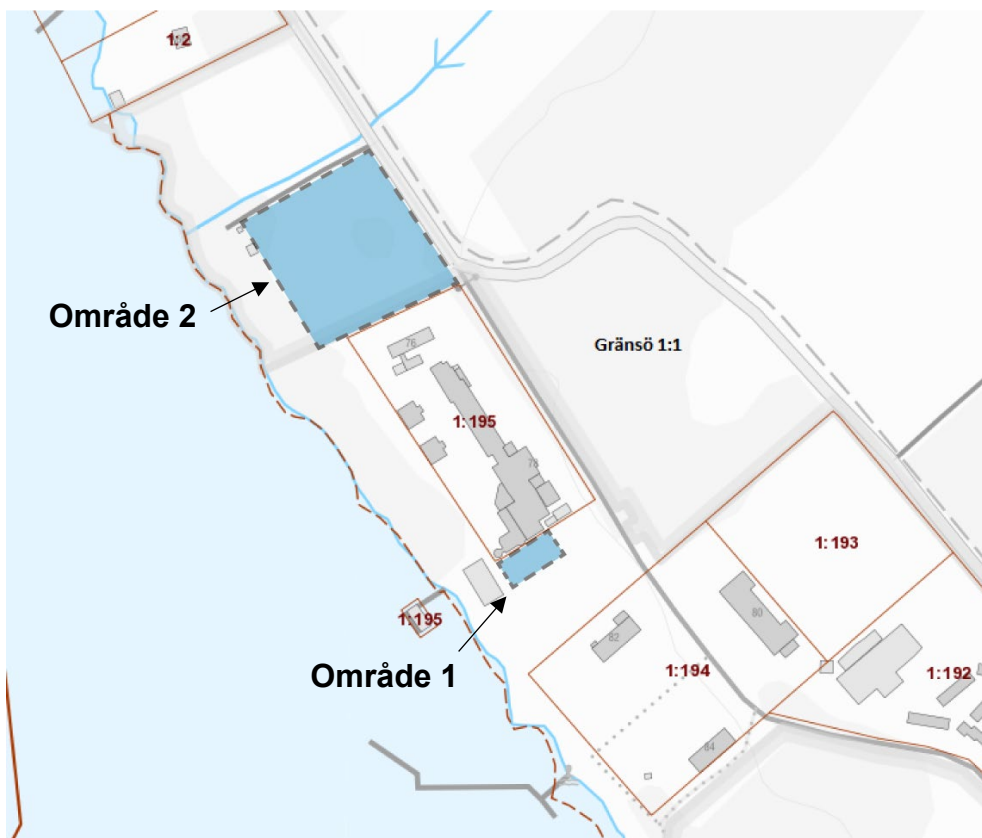
Checklista barnrättsperspektivet, 2023-06-07



Planeringsunderlag



Översiktskarta: blå cirkel anger utredningsområde i Västervik tätort.



Fastighetskarta: blått anger utredningsområden på Gränsö 1:1.



Ortofoto: blå ytor anger utredningsområden.

Beskrivning av området

De båda utredningsområdena utgör totalt ca 5600 m² 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 består dels av ett mindre område i söder om ca 400 m², benämnt område 1, dels ett större område i norr om ca 5200 m², benämnt område 2.

Område 1 ligger i direkt anslutning till det som idag är Gränsö slotts spaavdelning. Marken lutar svagt mot Kanalviken och består av grus- och gräsytor tillhörande slottsparken. Inga träd eller annan vegetation finns inom denna yta, dock finns enstaka träd i nära anslutning.

Område 2 består av betesmark med inslag av större ädellövträd i mitten, marken lutar svagt nedåt mot Kanalviken i väst. Området angränsas av Gränsövägen i öst, befintligt hotellområde i syd, skogsmark i väst, samt en mindre körväg i norr. Detta område är inte planlagt men ingår i Gränsös naturreservat och skyddas enligt Natura 2000, samt omfattas av strandskydd.



Område 2 sett norrifrån från Gränsövägen.



Område 1 sett österifrån, med befintlig spaanläggning.



Översiktsplan

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer och visar på Västerviks kommuns viljeinriktning. Det finns ingenting angivet om den specifika platsen i detalj, men den ingår i det i markanvändningskartan utpekade området "Skyddat naturområde enligt Miljöbalken" som främst omfattar skärgården.

Föreslagen markanvändning främjar helt eller delvis följande mål i översiktsplanen:

- "Västerviks kommun skall skapa goda förutsättningar för näringslivets utveckling i syfte att öka andelen sysselsatta."
- "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."
- "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."

Föreslagen markanvändning i område 2 strider mot följande ställningstagande i översiktsplanen:

- "Utpekade friluftsområden och skyddsvärda områden som naturreservat ska bibehållas och stärkas i såväl tillgänglighet som upplevelse utifrån allemansrättens intentioner."

Gällande detaljplan

Område 1 omfattas av detaljplanen *Gränsö 1:195 m.fl. (Gränsö hotell)*, laga kraft 2017-06-02, se kartutsnitt nedan. Aktuellt område regleras med användningen Park med enskilt huvudmannaskap, samt egenskapen *q-skydd₁ – Befintliga träd ska bibehållas och vid behov ersättas*. Det omfattas även av den administrativa bestämmelsen att marklov krävs för avverkning av träd. Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år vilket går ut 2027-06-02.

Område 2 omfattas inte av någon gällande detaljplan.



Utsnitt ur gällande detaljplan från 2017: blå yta anger område 1.

Riksintressen

Inom Västerviks kommun finns ett antal utpekade riksintressen för områden som är av speciell betydelse på nationell nivå. Aktuellt planområde omfattas av eller angränsar till följande riksintressen; yrkesfiske, naturvård, friluftsliv, rörligt friluftsliv, obruten kust samt natura 2000.

Yrkesfiske (3 kap 5 § MB)

Hela Västerviks yttre skärgård inklusive fjärdarna vid Västerviks tätort omfattas av riksintresset för yrkesfisket som syftar till att skydda denna näring mot åtgärder som kan försvåra dess bedrivande. Utredningsområdena ligger i närheten av riksintresset men bedöms inte påverka det negativt.

Naturvård (3 kap 6 § MB)

Hela Västerviks skärgård inklusive Gränsö omfattas av riksintresset för naturvård vars syfte är att skydda fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden. Hela utredningsområdet ligger inom riksintresset, påverkan behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

Friluftsliv (3 kap 6 § MB)

Hela Västerviks skärgård inklusive Gränsö omfattas av riksintresset för friluftsliv vars syfte är att skydda fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt med hänsyn till friluftslivet. Hela utredningsområdet ligger inom riksintresset, påverkan behöver utredas i det fortsatta planarbetet.



Rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB)

Hela Västerviks skärgård samt delar av fastlandet närmast kusten omfattas av riksintresset för det rörliga friluftslivet. Syftet med riksintresset är beakta turismen och det rörliga friluftslivet vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringar eller andra ingrepp i miljön. Hela utredningsområdet ligger inom riksintresset, påverkan behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

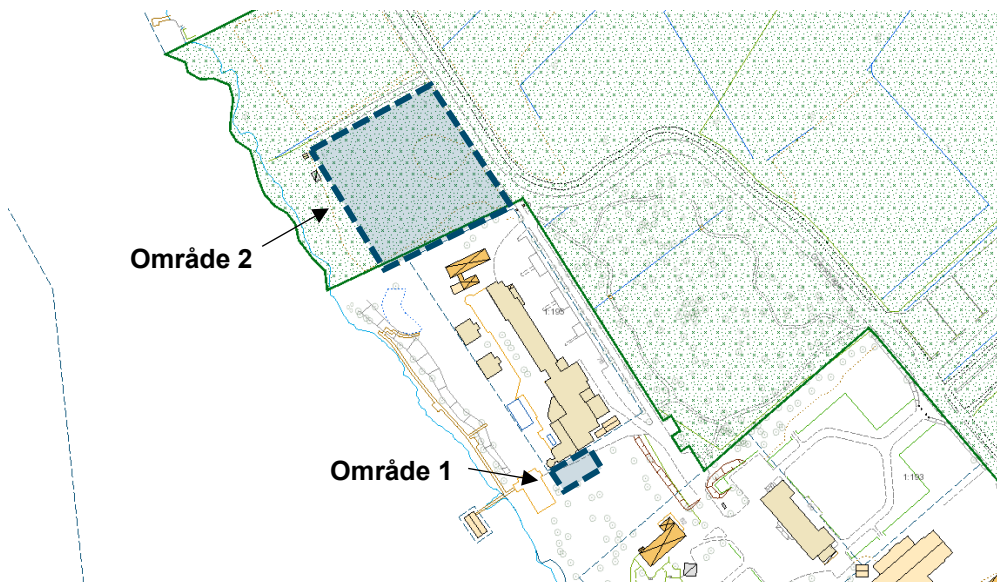
Obruten kust (4 kap 3 § MB)

Hela Västerviks kommuns kustområde omfattas av riksintresset för obruten kust vilket betyder att anläggningar som anges i 17 kap 1 § 1 och 4 a § 1-11 MB inte får byggas eller komma till stånd här. Hela utredningsområdet ligger inom riksintresset.

Natura 2000 (4 kap 1 & 8 §§ MB)

Hela Gränsö med undantag från privatägda tomter omfattas av Natura 2000, samt ingår i Gränsö naturreservat. Hela område 2 ligger inom Natura 2000-område, se karta nedan.

Natura 2000 är beteckningen på EU:s nätverk av värdefulla naturområden som syftar till att bevara arter och naturmiljöer som är skyddsvärda i ett europeiskt perspektiv och är även av riksintresse enligt miljöbalken. Tillståndsprövning samt en specifik miljöbedömning krävs vid förändringar som kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Endast om det rör sig om brådskande åtgärder som är nödvändiga med hänsyn till skyddet mot allvarliga olägenheter för människors hälsa är det möjligt att göra undantag från kravet på specifik miljöbedömning.



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



Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jord- och skogsbruksmark

Området räknas som betesmark och är relativt litet, vilket gör att det inte omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap 4 § miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet tillhör recipienten Lusärnafjärden vilken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

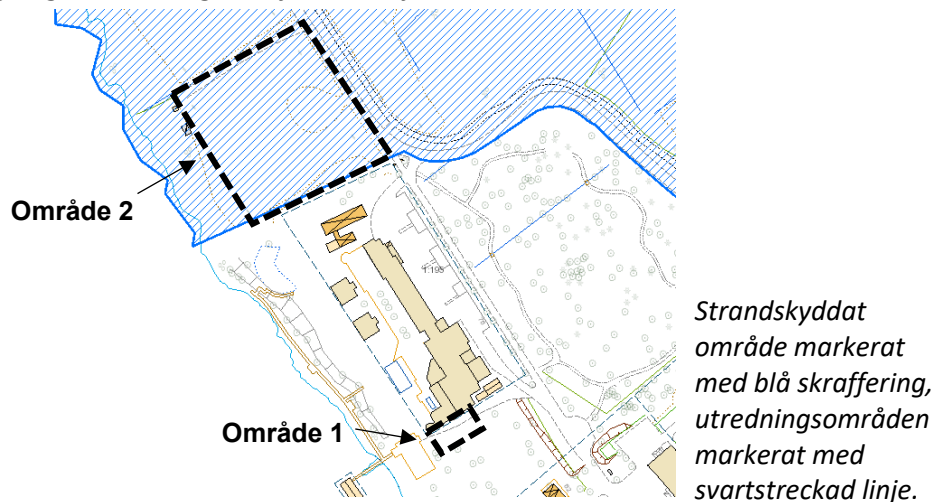
Den ekologiska statusen beror på hög övergödning, där gemensamma internationella minskningar av näringsämnestillförseln bedöms ha stor betydelse för att minska påverkan på de svenska kustvattnen. Detaljplanen medför inte någon ökning av näringsämnestillförseln i havet.

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.

Strandskydd

Hela område 2 ligger inom strandskyddat område, se karta nedan. Ett genomförande av föreslagen detaljplan kräver att strandskyddet upphävs.

Det främsta särskilda skälet för att upphäva strandskyddet är punkt 4 i miljöbalkens 7 kap 18 c §: *”behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området”*.



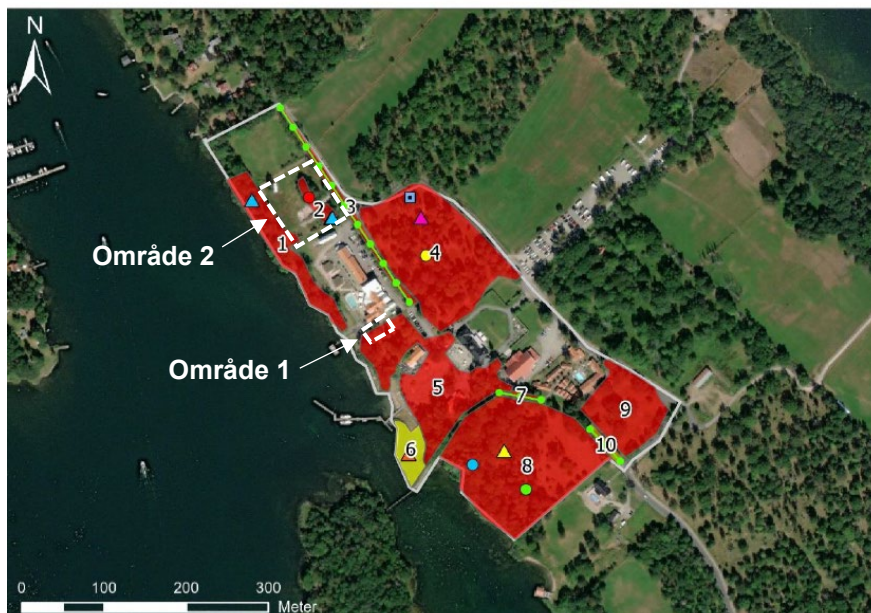


Naturvärden

Under 2022 genomförde Calluna på uppdrag av Gränsö slott AB en naturvärdesinventering av området kring slottet inför en framtida utveckling av verksamheten. Ett antal naturvärdesobjekt med klass 2 - högt naturvärde, identifierades inom och i direkt anslutning till utredningsområdena, se karta nedan.

Område 1 ligger inom naturvärdesobjekt 5 som omfattar hela området mellan slottet och vattnet. Denna parkmiljö innehåller flera gamla, solexponerade träd, ihåliga träd, och förekomst av död ved som lockar flera naturvårdsarter. Inom det södra utredningsområdet finns inga träd, men några mindre träd finns i direkt anslutning.

Mitt i område 2 finns en liten dunge bestående av ekar med åldern 100 – 150 år (objekt 2). Här har det även identifierats svavelticka som har ett visst artvärde. Längs områdets östra gräns finns en allé med bland annat ek och asp med en ålder på ca 100 år (objekt 3). Mellan områdets västra gräns och vattnet finns en remsa med blandlövskog som innehåller bland annat äldre ek (150-200 år) och ask (objekt 1).



Karta från naturvärdesinventeringen. Utredningsområdena markerade med vitstreckade linjer.



Kulturvärden

Gränsö slott och dess omgivning har inte pekats ut i det aktuella 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 förstörd i en brand 1993 och återställdes året efter, dock i ett förändrat skick vilket har gjort att de ursprungliga kulturvärdena som har pekats ut i det tidigare kulturminnesvårdprogrammet från 1986 har gått förlorade.

Gestaltning

Hotellbyggnaden som ligger söder om utredningsområdet byggdes 2009 och har en fasad av grå och vit stående träpanel och rött taktegel. Mellan hotellet och utredningsområdet byggdes 2012 ett fristående byggnad med en grånad stående träpanel och plåttak. Gestaltning av tillkommande byggnader behöver utredas i planarbetet.

Parkering och angöring

Idag finns parkering i anslutning till hotellbyggnaden på fastigheten Gränsö 1:195.

För en utbyggnad av område 1 bedöms de befintliga parkeringsplatserna som tillräckliga.

En utbyggnad av område 2 bedöms kräva en utökning av antalet parkeringsplatser motsvarande antalet nya boenden, som enligt ansökan är uppemot 30 st. Detta är en fråga som behöver studeras vidare i ett planarbete för att minimera påverkan på naturvärden och mängden hårdgjord yta.

Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik

Förbindelsen för gång- och cykeltrafik mellan Gränsö slott och centrala Västervik är god med en sträcka på 4 km med separat gång- och cykelväg.

Närmaste busshållplats är vid Gränsö kanal ca 1 km från Gränsö slott. Där stannar linje 28 och 825, som båda går mellan Västervik resecentrum och Segersgårde.

Mellan maj och september trafikeras Gränsö slott av skärgårdsbåtarna *M/S Ellen Key* och *Lilla Strömmen* som går mellan Västervik och Hasselö, samt *M/S Kung Märta* som går mellan Västervik och Idö.

Offentlig och kommersiell service

Utredningsområdet ligger ca 4 km från Västervik centrum där den mesta offentliga och kommersiella servicen finns tillgänglig.

Risker, störningar och buller

Inga kända risker eller störningar föreligger i dagsläget.



Markförhållanden

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.

Klimatanpassning

Höjda vattennivåer

Utifrån Boverkets tillsynsvägledning med lokal anpassning till Kalmar län utifrån SMHI:s beräkningar för stigande framtida havsnivåer så bör nybyggnationer med en förväntad livslängd på ca 100 år ligga minst 2,8 m över medelvattennivån i RH 2000. Säkerhetsnivån 2,8 m över havet i RH 2000 gäller även infrastruktur som till och utfartsvägar för boende samt räddningsfordon inom de olika områdena. Det som gäller är att nybyggnationer av bostadshus, riskobjekt och vissa samhällsfunktioner av betydande vikt ska byggnadens grundläggningsnivå klara naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 meter över havsvattennivån i RH2000.

Vissa delar av båda utredningsområdena ligger lägre än 2,8 meter över medelvattennivån (se karta nedan). De delarna bör inte bebyggas med byggnader av permanent karaktär. Vill fastighetsägaren ändå göra det så krävs åtgärder för att säkerställa att byggnadens grundläggning klarar naturligt översvämmande vatten upp till 2,8 m.ö.h RH2000.



Karta där orange skraffering är områden som ligger lägre än +2,8 m över medelvattennivån. Utredningsområden markerade med vitstreckade linjer.



Vatten- och avlopp/teknisk försörjning

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. Pumpstation finns i direkt anslutning väster om område 2.

Dagvatten

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

De två områdena har olika planeringsförutsättningar och olika omfattning av intressen. För att ge en rättvis bild av respektive områdes miljöpåverkan så har två separata undersökningar om betydande miljöpåverkan gjorts.

För område 1 är den sammanvägda bedömningen 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 dock identifierat aspekter som behöver utredas vidare för hur inverkan kan minskas.

För område 2 kräver genomförandet av föreslagen detaljplan dispens från naturreservatföreskrifterna samt en Natura 2000-prövning. Således behöver en specifik miljöbedömning enligt 6 kap 20 § Miljöbalken göras. Tillståndsprövning samt en specifik miljöbedömning krävs vid förändringar som kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Länsstyrelsens bedömning

Vid handläggning av detta ärende har dialog med Länsstyrelsen genomförts. Utifrån det underlag som finns så bedömer Länsstyrelsen att föreslagen åtgärd på område 2 är olämplig. Skälen för deras bedömning redovisas i punkterna nedan.

Natura 2000

Enligt 7 kap. 28 b § miljöbalken förbjuds verksamheter och åtgärder som kan skada livsmiljön eller de livsmiljöer som avses skyddas i ett Natura 2000-område. Förbudet gäller även där åtgärden innebär en störning som på ett betydande sätt kan försvåra bevarandet i området av arten eller arterna. En Natura 2000-prövning skulle alltså krävas och ska hanteras mycket restriktivt. Ett tillstånd (från bestämmelsen) får lämnas endast om verksamheten eller åtgärden

1. inte kan skada den livsmiljö eller de livsmiljöer i området som avses skyddas och 2. inte försvåra bevarandet av arten eller arterna i området som avses skyddas. I paragrafen anges två påverkansnivåer, gemensamt för dessa är att redan risken för att skador eller störningar uppkommer är tillräcklig för att åtgärden inte ska vara tillåten. Notera också att Natura 2000 är EU-bestämmelser och alltså inget som kan "upphävas".



Naturreservat

Inom naturreservat gäller ett antal förbud, exempelvis mot att uppföra byggnader, anlägga väg, brygga eller liknande åtgärder. Åtgärden skulle alltså kräva dispens från reservatsföreskrifterna. Eftersom reservatsområdet sammanfaller med Natura 2000 krävs också regeringens tillstånd till ändring av reservat eller till dispens från föreskrifterna. En prövning skulle alltså krävas och ska hanteras mycket restriktivt, se sambandet med Natura 2000.

Strandskydd

Vad gäller strandskydd krävs särskilda skäl för upphävande eller dispens. De särskilda skälen framgår av 7 kap. 18 c § MB och det finns en stor mängd praxis att utgå från. Notera särskilt att strandskyddslagstiftningen är en förbudslagstiftning, se kopplingen Natura 2000 och naturreservat. Utifrån den kännedom vi har om området kan vi inte se att några sådana särskilda skäl finns och ett upphävande eller dispens förefaller därför omöjligt.

Sammanfattning

Gränsö är ett komplext område och det råder stora begränsningar kring vad som kan och lämpligen bör genomföras i området. Utifrån aktuellt underlag kan vi inte göra en annan bedömning än att åtgärden är olämplig. Det skulle vara upp till verksamhetsutövaren att bevisa motsatsen.

Bedömning av ansökan

På grund av de båda områdenas olika förutsättningar så har enheten för samhällsbyggnad valt att göra två separata bedömningar. Enheten för samhällsbyggnad föreslår att två detaljplaner tas fram, en för respektive område, med tanke på dess olika komplexitet.

Område 1

Enheten för samhällsbyggnad bedömer utifrån nu kända förutsättningar, att det är möjligt att pröva ny markanvändning för område 1 där Gränsö hotell får möjlighet att bygga ut sin spaanläggning. Västerviks kommun avser, med utgångspunkt i informationen i ansökan om planbesked, att inleda en planläggning. Under planprocessens gång kan det framkomma förutsättningar som gör att detaljplanen får en annan inriktning än den ansökta eller att planarbetet avbryts, detta regleras i ett plankostnadsavtal.

Nedanstående punkter måste beaktas i en kommande planprocess

- Naturvärden
- Kulturhistoriska värden
- Stigande havsnivåer
- Dagvattenhantering

Område 2

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att sannolikheten att en detaljplaneprövning av område 2 leder fram till en lagakraftvunnen detaljplan är liten. En sådan detaljplaneprövning riskerar att bli långdragen och komplex där flera



allmänna intressen behöver vägas mot det enskilda intresset att bygga ut en befintlig verksamhet, se Länsstyrelsen bedömning ovan. Trots detta anser enheten för samhällsbyggnad att genom en planläggning utreda möjligheten till en ändrad markanvändning. Exploatören bör vara medveten om komplexiteten i detaljplaneprovningen, och risken att planarbetet kan behöva avbrytas i ett tidigt skede. Detta regleras i ett plankostnadsavtal.

Nedanstående punkter måste beaktas i en kommande planprocess

- Naturvärden
- Dagvattenhantering
- Stigande havsnivåer
- Upphävande av strandskydd
- Natura 2000-tillstånd
- Dispens från naturreservat

Tid och prioritering

Planerna klassas som Prio-2 planer på en skala 1-3 och handläggs enligt Plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Arbetet med detaljplanerna bedöms kunna påbörjas inom 1 ½ år, det vill säga hösten 2024. Detaljplanen för område 1 bedöms kunna antas och få laga kraft 1 ½ – 2 år efter att detaljplanearbetet startas, under förutsättning att den inte överklagas. För område 2 är det svårt att sätta en tidsplan då flera oklara och okända faktorer kommer spela in. En grov uppskattning är att ett antagande skulle kunna ske 5 – 8 år efter att detaljplanearbetet startats.

Tidplan för ärendena kommer styras i förhållande till andra projekt inom kommunen samt även i förhållande till de riktlinjer för prioritering av detaljplaner som enheten för samhällsbyggnad har tagit fram.

Skulle exploatören välja att anlita en plankonsult som godkännes av enheten för samhällsbyggnad kan eventuellt detaljplanearbetet påbörjas tidigare efter dialog med plangruppen på enheten för samhällsbyggnad.

Plankostnader

Kommunen kan finansiera sitt planarbete på olika sätt. Finansieringen kan ske med skattemedel, genom planavtal med exploatören eller med planavift i samband med att bygglov beviljas.

I denna plan kommer ett plankostnadsavtal tecknas med exploatören för att säkerställa kommunens kostnader för handläggning och framtagande av planhandlingar.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- att meddela ett positivt planbesked
- att uppdra åt enheten för Samhällsbyggnad att upprätta förslag till detaljplan för del av Gränsö 1:1 (Gränsö slott, område 1), samt detaljplan för del av Gränsö 1:1 (Gränsö slott, område 2), Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län.

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Sara Dolk
T.f. samhällsbyggnadschef

Johan Delvert
Planarkitekt