



Planarkitekt
Johan Delvert
010-355 40 65
Johan.delvert@vastervik.se



Planuppdrag detaljplan för Tångered 1:14, Loftahammar, Västerviks kommun



Sammanfattning

Fastighetsägaren beviljades ett tidsbegränsat bygglov 2011-02-24 (MBN § 46/11) för att möjliggöra vandrарhemsverksamhet på fastigheten då denna typ av verksamhet inte tillåts i gällande plan som endast tillåter allmänt ändamål.

Det tidsbegränsade lovet har förlängts maximalt och gäller t.o.m. 2026-03-01. För att fortsatt kunna använda byggnaden som vandrарhem behöver en ny detaljplan tas fram och få laga kraft före detta datum.

Huvudbyggnaden som idag används som vandrарhem uppfördes 1872 och har tidigare varit kyrkskola och församlingshem.

Förslaget till ny detaljplan innebär att inom fastigheten ändras användning från *Allmänt ändamål* till användningarna *C – Centrum* och *B- Bostäder*. Ingen tillkommande bebyggelse är planerad.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att åtgärden inte medför en betydande olägenhet för omgivningen och att den är lämplig för sitt ändamål.

Bakgrund

Fastighetsägaren beviljades ett tidsbegränsat bygglov 2011-02-24 (MBN § 46/11) för att möjliggöra vandrарhemsverksamhet på fastigheten då denna typ av verksamhet inte tillåts i gällande plan som endast tillåter allmänt ändamål.

Fastighetsägaren lämnade in en planansökan 2014-08-22 för att kunna göra verksamheten planenlig. Beskedet då var att en fördjupad översiktsplan var på gång att tas fram för Loftahammar och att den behövde föregå nya detaljplaner i området. Således blev ansökan vilande i väntan på den fördjupade översiktsplanen. I nuläget kommer ingen fördjupad översiktsplan att tas fram för Loftahammar, utan Loftahammar kommer i stället vara en del av huvuddokumentet i den kommunala översiktsplanen.

Det tidsbegränsade lovet beviljades en femårig förlängning 2015-11-16 samt 2021-02-12 i avvaktan på en kommande planändring. Lovet gäller t.o.m. 2026-03-01 och går inte att förlänga ytterligare eftersom ett tidsbegränsat lov maximalt får gälla i 15 år inkl. förlängningar enligt PBL. För att fortsatt kunna använda byggnaden som vandrарhem så behöver en ny detaljplan tas fram och få laga kraft före detta datum.



Figur 1: Planområdets lokalisering i Loftahammar.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att göra befintlig vandrarhemsverksamhet planenlig genom att ändra användningen till centrumändamål. Planen syftar även till att pröva bostadsändamål för att ha en flexibilitet inför framtida behovsförändringar.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Antagande ska ske i kommunstyrelsen i enlighet med delegationsordningen i Västerviks kommun samt i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap § 27.

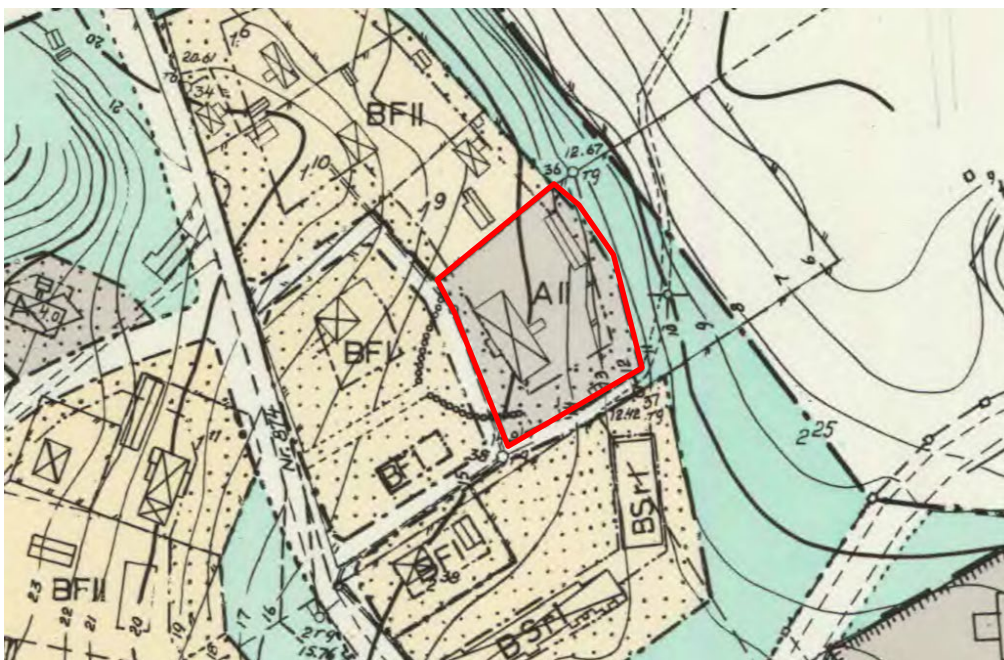
Planeringsunderlag

Beskrivning av området

Fastigheten ligger på Gamla skolvägen och omges av befintliga bostäder och servicehus. Fastighetens bakkant angränsar till naturmark. Huvudbyggnaden som idag används som vandrarhem uppfördes 1872 och har tidigare varit kyrkskola och församlingshem.

Gällande detaljplan

Gällande byggnadsplan från 1964 anger inom aktuell fastighet "A - Område för allmänt ändamål" med högst två våningar och med en byggnadshöjd på högst 7,5 meter. Byggnader får inte placeras närmare än 6 meter från gräns mot grannfastighet. Öster om fastigheten regleras marken som "Annan allmän plats".



Figur 2: Befintlig detaljplan med aktuellt område markerat i rött.



Figur 3: Fastigheten och dess huvudbyggnad sett från söder.

Naturvärden

Fastigheten består främst av klippt gräsmatta med två träd i fastighetens mitt; en större ask samt en hästkastanj. Eventuellt kan en inventering krävas för att utreda trädens naturvärden.



Kulturvärden

Området ligger inom kärnområdet för Loftahammar i kulturmiljöprogrammet för Västerviks kommun, där även huvudbyggnaden finns nämnd. Huvudbyggnaden uppfördes 1872 och har använts som kyrkskola och församlingshem. Ingen antikvarisk bedömning av byggnaden har gjorts. I samband med planarbetet kan en sådan bedömning behöva göras för att identifiera och skydda eventuella kulturvärden. Inga kända fornlämningar finns inom fastigheten.

Gestaltning

Både inom och i anslutning till planområdet är bebyggelsen småskalig och består mestadels av äldre villor med ett våningsantal på 1 – 1 ½ plan, med röda tegeltak och träfasad. Söder om planområdet finns radhus i suterräng med fasad i ljust tegel. Inga yttre förändringar av befintlig byggnad inom planområdet är planerad. Planen syftar endast till att ändra tillåten användning. Detaljplaneprovningen kan visa på ett behov av bestämmelser för att bevara och skydda eventuella kulturvärden i den befintliga byggnaden och/eller för att visa hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

Parkering och angöring

Fastigheten angörs via Gamla skolvägen som endast ombesörjer närliggande fastigheter och är därmed lågt trafikerad. Parkering ska generellt lösas inom kvartermark. Parkeringslösningar för såväl bil som cykel ska utformas i enlighet med Västerviks kommuns gällande parkeringsstrategi och angivna parkeringsnormer. Normerna är anpassade efter områdets läge, förutsättningar, aktuellt ändamål m.m.

Kollektivtrafik samt- gång- och cykeltrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Bjursundsvägen, 250 m gångväg från planområdet, där linje 24 mellan Loftahammar och Gamleby avgår sex till åtta gånger per dygn under vardagar.

Cykelvägnätet är generellt sett undermåligt i Loftahammar med väldigt få cykelvägar. Majoriteten av gatorna har en blandtrafik.

Offentlig och kommersiell service

Inom 200 meters gångväg finns livsmedelsaffär och inom 400 m gångväg finns F-6 skola samt motionsspår, gym, café och restaurang. Strax öster om planområdet ligger Loftahammars golfbana.

Risker, störningar och buller

Inga risker för buller eller andra typer av risker har identifierats i dagsläget.

Markförhållanden

Ingen geoteknisk utredning har gjorts på fastigheten, enligt SGU:s jordartskarta består marken av isälvsediment. Fastigheten har varit bebyggd under en lång tid. Direkt öster om fastigheten genomfördes en geoteknisk utredning i samband med byggnationen av golfbanan. Där angavs det att marken närmast planområdet består av fast friktionsjord (morän, sten, grus & sand).



Teknisk försörjning

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och är anslutet. El och fiber finns utbyggt i området. Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet.

Dagvatten

En fungerande dagvattenhantering är av yttersta vikt för att klara kommande klimatutmaningar och minska övergödningen till sjöar och vattendrag. I Västerviks kommuns dagvattenstrategi har ett antal principer och ställningstaganden formulerats, vilka bland annat inkluderar att dagvattenflöden omhändertas och fördröjs så nära källan som möjligt med följande prioriteringsordning:

1. Lokalt omhändertagande
2. Fördröjning nära källan
3. Trög avledning och samlad fördröjning

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Behov av utredningar

Följande särskilda utredningar bedöms krävas i planarbetet:

- Kulturhistorisk bedömning
- Naturvärdesinventering/-bedömning

Detaljplaneförslag

Förslaget till ny detaljplan innebär att inom fastigheten ändras användningen från *Allmänt ändamål* till användningarna *C – Centrum* och *B- Bostäder*. Ingen ny eller tillkommande bebyggelse är planerad.

Förutom ändrad användning kan det krävas bestämmelser som reglerar maximal höjd och utformning samt skyddsbestämmelser kopplat till eventuella natur- och kulturvärden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte bedöms vara aktuell. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, 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.

Barnperspektivet

Åtgärden avser en ändring av användning, påverkan på barnens rättigheter bedöms vara begränsad, men i det fall det rör bostäder får det en påverkan med t.ex. vilka förutsättningar/avstånd som finns till skola, förenings/kulturliv, grönytor, lekplatser m.m.

Ekonomi och resursbehov

Detaljplanarbetet finansieras av fastighetsägaren genom plankostnadsavtal.



Detaljplanens storlek och innehåll gör att den tilldelas en prio 3. På grund av det tidsbegränsade bygglovets så föreslås dock att planarbetet påbörjas under 2024 för att möjliggöra ett antagande senast i början av 2026.

En prioritering av denna plan är önskvärd utifrån det tidsbegränsade lovet enligt ovan. Dock råder en brist på resurser hos plangruppen vilket kräver en omprioritering som kan drabba framdriften i ett eller flera andra pågående planprojekt som kan behöva pausas.

Slutsats

Att göra en ny detaljplan enligt detta förslag anser enheten för samhällsbyggnad är en lämplig framtida markanvändning som kan bidra till en fortsatt utveckling av turismen i Loftahammar. Förslaget innebär en ökad flexibilitet inför framtida behov och efterfrågan.

Fastigheten har under många år använts som vandrarhem och spelar en viktig roll för besöksnäringen i Loftahammar. När beslut om tidsbegränsat lov fattades så bedömde Miljö- och byggnadskontoret att åtgärden inte medför en betydande olägenhet för omgivningen och att den är lämplig för sitt ändamål. Enheten för samhällsbyggnad delar Miljö- och byggnadskontorets bedömning och anser att det inte finns några hinder för att pröva en ny detaljplan med föreslagen användning.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta

att uppdra åt enheten för samhällsbyggnad att upprätta förslag på detaljplan för Tångered 1:14, Loftahammar, Västerviks kommun.

Kommunstyrelsens förvaltning

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Sara Dolk
Tf. Samhällsbyggnadschef

Johan Delvert
Planarkitekt