



Granskningshandling

## Samrådsredogörelse

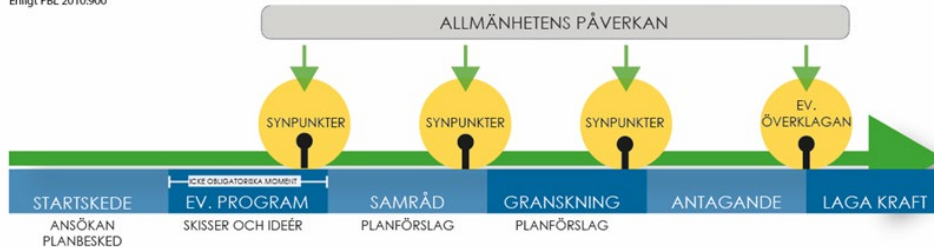
### Detaljplan för Västervik 3:113 och Jättegrytan m fl Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

#### Ärendets handläggning

Enheten för samhällsbyggnad fick 6 december 2021 beslut om planuppdrag från kommunstyrelsen. Detaljplanen inleddes med att handläggas med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen, efter genomfört samråd byttes förfarande till utökat förfarande. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom området mellan Vattentornsvägen och Folkparksvägen. Ambitionen med området är att skapa en kompletterande bebyggelse med stort fokus på hållbart byggande. Detaljplanen syftar även till att bevara kopplingar som finns genom området genom stärkta gröna gång- och cykelstråk.

#### PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



Figur 1. Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

#### Hur samrådet genomförts

Detaljplaneförslaget ställdes ut på samråd under perioden 9 juni 2023 till och med 30 juni 2023. Efter begäran från Länsstyrelsen så förlängdes samrådstiden till 28 juli 2023.

Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, information på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

2023-06-20 hölls ett öppet hus, där representanter från Enheten för samhällsbyggnad, exploatören, samt Kommunstyrelsen fanns på plats för att berätta om planförslaget och svara på frågor. Uppskattningsvis var det omkring fem besökare. Information om samrådsmötet fanns i underrättelsen.



Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och ändringar med anledning av synpunkterna. Av samrådsredogörelsen framgår vilka synpunkter som inte beaktats och skälen till detta.

## Inkomna samrådsyttranden

Under samrådet har det inkommit yttranden från 11 sakägare, varav 9 har haft synpunkter på förslaget. Samtliga yttranden bedöms vara relevanta att ta upp i samrådsredogörelsen.

Yttranden i samrådsredogörelsen redovisas i sin helhet, dock inte vissa bilagor på grund av personuppgifter. Fullständiga skriftliga yttranden finns att begära ut hos kommunen. Under samrådet har följande yttranden inkommit:

## Inkomna samrådsyttranden

### Statliga organ

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2023-07-25 |
| 2. Lantmäteriet  | 2023-06-14 |

### Kommunala organ

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden  | 2023-06-27 |
| 4. Västervik Miljö & Energi AB | 2023-06-26 |

### Sakägare

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 5. Skanova                    | 2023-06-15 |
| 6. Eon                        | 2023-06-09 |
| 7. Stenlaven 1                | 2023-06-30 |
| 8. Kristinedal 1 och Lugnet 2 | 2023-06-30 |
| 9. Fräkenväxten 4 och 5       | 2023-06-27 |
| 10. Brf Jurastigen            | 2023-06-27 |
| 11. Jurastigen 56             | 2023-07-03 |

## Ändringar efter samråd

Inkomna synpunkter har föranlett några justeringar i planhandlingarna. De justeringar som har genomförts, förutom redaktionella ändringar, är följande:

### Plankartan:

- Områden för kvartersmark har justerats utifrån identifierade naturvärden och för att bibehålla grova träd i området.
- Tekniska anläggningar för pumpstation och transformatorstation har tillförts.
- Placeringen av den norra transformatorstationen har flyttats västerut, befintlig placering regleras nu som naturmark.
- Dagvattenutredningens och förprojekteringens resultat har inarbetats.

### Plan- och genomförandebeskrivningen:

Förutom redaktionella ändringar har flera avsnitt uppdaterats, bland annat gällande buller, dagvatten, naturvärden, kulturvärden, genomförande- och avtalsfrågor.



## Ställningstagande och fortsatt arbete

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till inkomna yttranden genom de justeringar som genomförts i planhandlingarna.

Efter en samlad bedömning av inkomna yttranden och en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen anser enheten för samhällsbyggnad att förslaget till Detaljplan för Västervik 3:113 och Jättegytan m fl Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län, efter ovanstående ändringar, kan ställas ut för granskning under november 2024, där ytterligare möjlighet att lämna synpunkter finns.

På grund av detaljplanens omfattning och intresset hos närboende har planförfarandet ändrats till utökad förfarande inför granskningen. Detta innebär bland annat publicering av en kungörelse i dagstidningen och en granskningstid på minst tre veckor.

## Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

### 1. Länsstyrelsen

#### Synpunkter

##### Prövning enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till nu kända förhållanden att planen behöver utvecklas för att inte föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grunden risker för människors hälsa och säkerhet beaktat oklarheter gällande bullerpåverkan samt planområdets förutsättningar för dagvattenhantering.

#### Buller

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har låtit genomföra en bullerutredning från trafiken på Folkparksvägen. En bullerutredning saknas dock som bilaga till planen. Bullernivåerna för detaljplaneområdet framgår endast förenklat av figur 20 och beskrivs endast av kortare stycken i texten under figuren på sidan 35 i planbeskrivningen. Det är därför osäkert vilka bullernivåer som faktiskt kommer att råda inom området. Kommunen har heller inte tagit höjd för utökad bulleremissionen vid en framtida trafikökning.

Med anledning av ovanstående bedömer länsstyrelsen att det behöver göras en utökad bullerutredning av sakkunnig akustiker där detaljplaneområdets bullerexponering kartläggs i ett 2040-årsperspektiv. Bullerutredningen bör genomföras i form av modellering av närliggande bulleremitterade källors påverkan på detaljplaneområdet. Bullerutredningen behöver även redovisa ekvivalent och maximal bulleremission per våningsplan.

Kommunen har dock infört planbestämmelser med bäring på bullerhantering. För fasaderna som vetter ut mot Folkparksvägen överskrids 55 dB enligt planbeskrivningen. Byggnaden på Jättegytan 3 ska enligt planförslaget placeras så att östra fasaden kan fungera som en bullerskärm tillsammans med tvärställd



byggnad. Kommunen har även inkluderat bestämmelsen om en ljuddämpad sida för bostäder om överstiger 35 m<sup>2</sup> för de bostäder som är närmast Folkparksvägen.

Avsaknaden av underlag för kommunens bedömningar är i sig dock grund för en prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### Dagvattenhantering

Som underlag för planarbetet har tagits fram såväl en VA-utredning som en dagvattenutredning som även inkluderar skyfall. Utredningarna påvisar en komplex situation med behov av åtgärder för att såväl säkerställa planområdets lämplighet som att förhindra påverkan på kringliggande fastigheter och bebyggelse. Detta ställer särskilt höga krav på planens reglering och säkerställande av genomförande av behövliga åtgärder.

Beaktat ovan bedöms utredningarna som tillräckliga för planarbetet men länsstyrelsen finner vissa oklarheter i fråga om kommunens beaktande av utredningarnas resultat.

Kommunen har reglerat höjdsättning genom planbestämmelser vilket bedöms som positivt. I fråga om omhändertagande av toppflöden har kommunen dock angett en magasinvolym i dagvattenmagasin som inte överensstämmer med de dimensionerade volymer som definieras i dagvattenutredningen. Skäl till detta saknas och kommunen måste tydligt motivera varför avsteg är tillämpligt. Länsstyrelsen noterar också den potentiella svaghet som definieras i form av befintlig trumma vid fastigheten Mastodonten 1. Kommunen behöver tydligt definiera om denna begränsande anslutning riskerar att medföra negativ påverkan vid omfattande nederbördsmängder och skyfall. Kommunen måste också på ett tydligare sätt beakta risker kring marköversvämningar i nedströms områden. Beaktat att planhandlingarna inte innehåller fördjupad information om markanvisnings- och exploateringsavtal saknas förutsättning att bedöma på vilket sätt kommunen säkerställt genomförande av samtliga identifierade åtgärder som krävs för att såväl säkerställa planområdets lämplighet som att förhindra påverkan på kringliggande fastigheter och bebyggelse.

Avsaknaden av tillräckliga ställningstaganden är i sig grund för en bedömning att planen föranleder prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### **Råd enligt 2 kap. PBL**

##### Markföroreningar

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken inom planområdet kan vara förorenad. Detta betyder dock inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att det på mark i närheten av samhällen har skett dumpning av förorenat avfall.

Det behöver framgå i planhandlingarna vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder, vård och skola är



känslig markanvändning, KM, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förenade områden.

### Naturmiljö

Länsstyrelsen konstaterar att naturvärdesinventering endast genomförts för delar av planområdet. Kommunen behöver antingen genomföra en heltäckande inventering alternativt förtydliga och motivera sitt ställningstagande att inventering inte behövs för att uppnå de generella kraven på miljöhänsyn.

Planhandlingen behöver också förtydligas och kompletteras med de identifierade konsekvenser ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget medför på naturmiljö, de utpekade naturvärdesobjekten och identifierade arter. Länsstyrelsen vill framhålla att samband och konsekvenser enkelt kan illustreras med hjälp av kombinerade kartor som visar naturvärdesobjekt tillsammans med exploateringsområden.

### Kulturmiljö

Vid planläggning ska ändringar och tillägg i bebyggelsen göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (PBL 2 kap. 6 §). Planbeskrivningen bör därför utvecklas så att det blir tydligt på vilket sätt planförslaget tar hänsyn till karaktären på den omgivande bebyggelsen. Enhetligt låg byggnadshöjd utgör ett av de mest framträdande karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen i planområdet med närmast omgivande områden. Länsstyrelsen anser att planförslagets tillåtna byggnadshöjder bör minskas för en bättre anpassning till bebyggelseområdets karaktär. Det gäller i synnerhet punkthusen som kommer att bryta av kraftigt mot områdets homogent låga bebyggelse.

Kommunen bör också utöka avsnittet "Planens förutsättningar/Fornlämningar och kulturmiljö" till en bredare beskrivning av områdets kulturvärden. Genom att områdets kulturvärden inte beskrivits och bedömts, kan planens konsekvenser för kulturmiljön inte heller bedömas. Vid sidan av en arkeologisk utredning bör en kulturhistorisk/bebyggelseantikvarisk utredning tas fram. Den senare bör identifiera kulturvärden knutna till landskap och bebyggelse inom planområdet och föreslå hur de kan värnas i detaljplanen. Utredningen bör utföras av en certifierad sakkunnig kontrollant av kulturvärden (KUL).

Vid planläggning ska ett områdes särskilda kulturhistoriska värden också skyddas (PBL 2 kap. 6 §). Det framgår inte av planbeskrivningen om några sådana värden finns inom planområdet. Av kommunens kulturmiljöprogram kan utläsas att gång- och cykelvägen i områdets norra gräns motsvarar den historiska, troligen medeltida, infartsvägen till Västervik. Programmet beskriver också bebyggelsen vid Gåserums (Hellersborgs) gård som ålderdomlig och genuin. Baserat på detta antar länsstyrelsen att vägen och gården båda kan representera särskilda kulturhistoriska värden som bör belysas och värnas av detaljplanen. En beskrivning av bebyggelsen vid Gåserums gård saknas dock i planförslaget.



På grund av bristande kunskap om områdets kulturvärden har planens konsekvenser för kulturmiljön inte kunnat bedömas. Undersökningen om betydande miljöpåverkan är därmed inte heller tillförlitlig. Planen torde ha en påverkan avseende checklistans punkter 13 c, d och h, då den berör Gåserums gård med tidigare ägor (bl.a. åkermark). Länsstyrelsen menar också att ett fullt ut förverkligat planförslag får en betydande påverkan på stadsbilden, checklistans punkt 12 b. Eftersom planområdet utgör en del av stadslandskapet framstår påverkan på stadsbilden som mer relevant att bedöma än dess än påverkan på landskapsbilden.

#### *Fornlämningar*

Kompletterande utredning för att säkerställa om fornlämning berörs av planförslaget behöver genomföras. Kommunen kan lämpligen skicka en förfrågan om fornlämning till länsstyrelsen så beställer myndigheten sådan utredning.

#### Formalia

Av planbeskrivningen framgår att ett markanvisningsavtal har tecknats och att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Ytterligare information saknas. Länsstyrelsen erinrar om att när avsikten är att teckna exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

#### **Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att marken inom planområdet inte kan klassas som jordbruksmark varför stenmurar med mera inom planområdet inte omfattas av biotopskydd. Att biotopskydd inte råder medför dock inte att kommunen inte behöver beakta förekomsterna inom planområdet. Det generella kravet på hänsynstagande till naturvärden i enlighet med 2 kap. PBL och miljöbalkens inledande bestämmelser kräver att påverkan på natur- och kulturvärden tas med i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen noterar också att diskrepans råder mellan planhandling och undersökningshandling i fråga om bedömning av biotopskydd. Av tydlighetsskäl behöver planhandlingarna vara samstämmiga.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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. Länsstyrelsen bedömer att de oklarheter som råder i fråga om avrinning och ansamling av vatten med behov av åtgärder för att såväl säkerställa planområdets lämplighet som att förhindra påverkan på kringliggande fastigheter och bebyggelse omöjliggör en fullständig bedömning av planens miljöpåverkan. Länsstyrelsen erinrar därför om att kommunen kan behöva omvärdera sitt ställningstagande om ny kunskap tillförs planen.



**Kommunens kommentar:**

*Synpunkter enligt 11 kap 10§ PBL*

*Buller: En bullerutredning har tagits fram utifrån 2045 års perspektiv och enligt Naturvårdsverkets nya mätningmetod Nord2000. Bullerutredningens resultat har inarbetats med planbestämmelse på plankarta och med en redovisning i planbeskrivningen.*

*Dagvatten: Planhandlingarna har justerats så att det bättre överensstämmer med framtagen dagvattenutredning. Inför granskning har även gjorts en förprojektering.*

*Planhandlingarna har förtydligat vilka avtal som säkrar genomförandet av föreslagna åtgärder.*

*Råd enligt 2 Kap PBL*

*Markföreningar: Planbeskrivningen har justerats med en tydligare beskrivning av vedertagna nivåer för respektive användningsområden inom planområdet.*

*Naturmiljö: Framtagen NVI har kompletterats så att den täcker hela planområdet. Resultatet av den utredningen har arbetats in i planförslaget.*

*Kulturmiljö: Planbeskrivningens avsnitt om kulturmiljö har det tillförts ställningstaganden och förtydligande angående områdets kulturmiljö. Området är inte inom riksintresse för kulturmiljövård. Visserligen kan Gåserums gård betraktas som genuin men huvudbyggnaden är flyttad till platsen och omgjord både invändigt och utvändigt. Gården saknar nu stora delar av sitt ursprungliga uttryck och sammanhang. Gården ligger inte i en samlad kulturmiljö där den samspelar med andra byggnader visuellt och rumsligt och som kan anses vara av påtagligt kulturmiljövärde. Inom planområdet vittnar rester av stenmurar och rösen på tidigare aktivitet med kulturmiljövärden men då området sedan länge inte använts är mycket av dessa aktiviteter idag svåra att utläsa. Kommunen gör sammantaget bedömningen att varken Gåserums gård eller övriga planområdet kan anses vara av sådant kulturellt värde att särskilda åtgärder och bestämmelser behöver tillkomma plankartan eller att en särskild kulturmiljöutredning är motiverad.*

*Arkeologi: För planområdet har en arkeologisk utredning genomförts. Enligt Länsstyrelsens förfrågningsunderlag var utredningens syfte att ta reda på om fornlämningar finns inom exploateringsområdet och om dessa i så fall kan komma att beröras av framtida byggnationer. Utredningen ska ge Länsstyrelsen ett beslutsunderlag inför fortsatt prövning om tillstånd till ingrepp i fornlämning och för fortsatt samhällsplanering. Målgrupper för utredningen är främst Länsstyrelsen och exploitören. Det framgår av den utredningen att det inte framkommit några fynd eller anläggningar som indikerar boplats och att det därför inte behövs ytterligare åtgärder. De två fornlämningar som då kvarstår är de två möjliga gravrösen som identifierats. Dessa rösen kräver ingen ytterligare åtgärd ifall de lämnas orörda. Västerviks kommun har valt att beakta utredningens resultat för planarbetet.*



*Formalia: Planens genomförandebeskrivning har tillförts exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll.*

*Biotopskydd: Planbeskrivningen har justerats.*

*Undersökning om betydande miljöpåverkan: Utifrån det underlag som tagits fram och den ökade förståelse för planområdet och dess konsekvenser anser Västerviks kommun att planen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Undersökningen har reviderats utifrån den nya fakta som tillkommit i utredningarna.*

## **2. Lantmäteriet**

### **Synpunkter**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### Markanvisningsavtal/Exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett markanvisningsavtal har tecknats och att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](http://lantmateriet.se)





I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

#### Fastighetsförteckning

Befintlig ledningsrätt inom planområdet finns inte upptagen i fastighetsförteckningen.

#### **Kommunens kommentar:**

*Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller ansvarsfördelningen mellan kommun och fastighetsägare. Ett förnyat exploateringsavtal/markanvisningsavtal har tagits fram inför granskningen som är justerat utifrån nuvarande planhandlingar. Planbeskrivningen redovisar de delar som bedöms som nödvändiga för att tydliggöra planens genomförande.*

*Fastighetsförteckningen har tidigare endast redovisat ledningsrätter som påverkas av planförslaget, men den har nu justerats så att samtliga ledningsrätter redovisas.*

### **3. Miljö- och byggnadsnämnden**

#### **Synpunkter**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt följande:

- Viktigt att dagvattenutredningen följs där man förslår en kombination av dagvattenlösningar för både fördröjning och rening såsom; gräsdiken, genomsläpplig beläggning, hålrumsmagasin, makadamdiken, samt översilningsytor, utjämnande diken och översvämningsyta med permanent vattenspiegel för skydd mot skyfall.
- Miljö- och byggnadsnämnden ser gärna en begränsning av hur stor yta av tomterna som får hårdgöras.
- Planerad bebyggelse inom planområdet sker inom vad som idag över lag är att betrakta som skogsmark, även om vissa delar utgörs av hällmark med magert eller obefintligt jordtäckte och glest trädskikt. Skog och trädbärande mark fyller generellt sett en viktig klimatreglerande funktion och det är väsentligt att i planområdet försöka bibehålla så mycket trädstruktur som möjligt.
- Vid en förändrad markanvändning, i det här fallet när skogsmark ersätts med bebyggelse, uppstår en kolkälla samtidigt som de bebyggda områdena i framtiden inte i någon utsträckning bidrar till ny kolinlagring. Det skulle för såväl den aktuella planen som för andra planer och exploateringsprojekt som berör naturmark behöva föras ett tydligare resonemang kring konsekvenserna av de planerade åtgärderna och ett tydligt och motiverat ställningstagande göras. Detta ska inte ses som att det aldrig är möjligt med en förändrad markanvändning, men det saknas både ett underlag och resonemang samt ställningstagande och motivering.



- Över lag så behöver också, förutom klimatreglerande funktioner, nyttan av övriga ekosystemtjänster från naturmark i större utsträckning beaktas i samhällsplaneringen.
- Vad gäller naturvärden inom planområdet så har de mest påtagliga sådana identifierats på och i anslutning till hällmark. Av plankartan framgår att dessa åtminstone till stor del lämnas som naturmark, vilket är positivt åtminstone så länge det också bibehålls som naturmark. Även inom kvartersmark bör dock eftersträvas att spara eventuella äldre träd, även om det innebär att dessa blir mer fristående.
- Som påpekats i naturvärdesinventeringen så bör man innan åtgärder vidtas som berör diket i västra delen av området utreda vilken påverkan det kan få på groddjur. Eventuell damm/fördröjningsmagasin bör också planeras och utformas så att det om möjligt även kan gynna groddjur.
- Planområdet har under processen utökats och någon NVI har inte gjorts för tillkommande område Jättegrytan 3 och del av 4 och det är därför inte utrett om det även här finns mer påtagliga naturvärden där hänsyn kan behöva tas.
- Någon inventering av fladdermöss i området har inte heller gjorts vilket bedöms som en brist.
- För att bibehålla tillräcklig grön konnektivitet med naturområdet söder om planområdet bör exploatering och åtgärder anpassas så att tillräckligt breda stråk med naturmark inom planområdet lämnas sammanhängande med passagen av naturmark mellan fastigheterna Mastodonten 1 och Flyttblocket 1 (bedömt som naturvärde klass 2), även om det här finns en viss barriär i form av befintlig GC-väg.
- Något som bör adresseras är frågan kring belysning i området. Vid all exploatering av tidigare obebyggda områden är detta en väsentlig fråga att utreda. Det rör i stor utsträckning ekologisk påverkan, men berör i hög grad också människors hälsa.

Inom kommunen finns idag ingen policy eller rutin för ekologisk anpassning av artificiellt ljus, vare sig det rör nya eller befintliga områden. Ljusföroreningar är idag ett påtagligt och ökande problem även på den globala skalan. Sett på vår nivå så har kommunen ett stort ansvar för att adressera problemet lokalt, men även goda möjligheter att skapa förbättringar kring hur belysning används.

Vid planläggning av nya områden, och i synnerhet där det berör naturmark, behöver belysning i området utredas och planeras ordentligt. För att bra underlag ska finnas behöver belysningsfrågan finnas med redan bland de initiala utredningarna. I naturvärdesinventeringar kan riktade artinventeringar avseende inte minst fladdermöss behöva göras.

Vad gäller utformning av själva belysningen, även om det kanske främst aktualiseras i ett senare skede, så innebär det översiktligt, förutom att generellt



begränsa att nya områden belyses och att omfattningen av den nödvändiga belysningen begränsas, bland annat att följande beaktas:

- o Ljusets riktning och form
- o Avskärmning av ljuset (plank, vegetation)
- o Ljuskällans höjd
- o Ljusets färg
- o Ljusstyrkan
- o Styrning av ljuset (tid, rörelse, reflektion etc.)

Att belysningens effekter utreds, och i förlängningen att en ekologisk anpassning av den sker, när det gäller det aktuella planområdet är förstås relevant, men belysningsfrågan behöver också framgent lyftas och vara ett fast inslag i kommunens samhällsplanering. Initialt får kanske fokus ligga på ny belysning men på längre sikt behöver även befintlig belysning utredas och anpassas.

- Det står att "Exploateringen kommer att medföra ökad allmänbelysning, punktbelysning från skulptur och ljus från trafiken i området". Om det ska sättas upp, så är det fördelaktigt det görs på sådant sätt att det inte blir en olägenhet för de boende i närheten.
- Stycket om radon upplevs lite vilseledande. Hela Västerviks kommun är ett riskområde för radon, delar av kommunen ligger inom ett högriskområde.
- Bra att det tas med olika scenarion om hastigheten för biltrafik skulle öka respektive minska. Utredningen visar på att decibelnivån vid fasad skulle överskridas på fastigheten Jättegrytan 3. Det finns en del åtgärdsförslag i planbeskrivningen för att minska bullret och/eller skapa tysta sidor.
- I planbeskrivning så finns ställningstagande, men dock inget motiverat ställningstagande till den befintliga kulturmiljön som ska beaktas enligt 2 kap 6 § p1. PBL.
- Miljö- och byggnadsnämnden ser väldigt positivt på att bebyggelsen i den västra delen integreras i skogs- och ängsmarkerna med syfte att ta så lite naturmark som möjligt i anspråk samt beskriven användning av genomsläppliga, mjuka ytskikt på parkeringsytor och förgårdsmark. Liksom att stor del av befintliga stenmurar avses att sparas.
- Generellt så finns gedigna och detaljerade ambitioner gällande gestaltning, återhållsamhet i markförändringar, utemiljö, bevarande av ekträd och historiska lämningar i planbeskrivningen. Att ha med sig är att inget av ambitionerna är juridiskt bindande då de inte har implementerats i detaljplanekartan. TEX: Kvartersmark D -Vård förklaras i planbeskrivningen att det ska tillåta all form av vård förutom kriminalvård, vilket inte är juridiskt bindande då det inte är nämnt i detaljplanekartan.

Om ambitionerna i planbeskrivningen är meningen att förverkligas så säkerställs det lättast med att lyfta in dessa ambitioner i detaljplanekartan.



**Kommunens kommentar:**

*En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som underlag till planprocessen och förprojektering har upprättats. Resultatet av dessa har inarbetats i planförslaget, ytor och planbestämmelser har införts på plankarta.*

*Avvägning av ianspråktagande av skogsmark: Avvägningen av natur och nya bostäder har utretts genom planprocessen och framtagna planhandlingar har tagit stor hänsyn till områdets naturvärden. Till granskningshandlingen har det upprättats en kompletterande naturvärdesinventering, artinventering och artskyddsutredning. Resultatet av dessa utredningar och inventeringar har inarbetats i planförslaget.*

*Upplysning om radon finns med i planbeskrivningen och är inte av sådan art att särskilda bestämmelser behöver införas på plankarta. Frågan om radon återkommer i ett genomförande av detaljplanen genom regler i BBR.*

*Buller: se svar till länsstyrelsen.*

*Kulturmiljö: se svar till länsstyrelsen.*

#### **4. Västervik Miljö & Energi AB (VMEAB)**

**Synpunkter**

Västervik Miljö & Energi AB (VMEAB) tackar för möjligheten att inkomma med synpunkter på detta detaljplaneförslag.

Förslaget till detaljplan innebär att två nya transformatorstationer behöver uppföras. Mellan dessa ska en ny högspänningskabel förläggas på lämplig väg genom området. Dessutom krävs en ny matning in till området från nedre delen av Vattentornsvägen, där det finns en befintlig transformatorstation. Vidare finns en befintlig transformatorstation (S426) intill GC-vägen vid Jättegrytan, som ska ersättas med en nya dito och placeras närmare vändplanen för det nya området, se bifogad karta. Från transformatorstationerna kommer sedan lågspänningskablar att förse respektive huskropp med el via lämpliga kabelstråk.

VA-verksamheten noterar att det inte finns några U-områden för framtida VA-ledningar i planförslaget. Beroende på hur den framtida fastighetsbildningen kommer att se ut, behöver det upprättas förbindelsepunkter i respektive fastighets omedelbara närhet, samt finnas möjlighet att anlägga VA-ledningar till dessa. När en kommunal gata angränsar till fastigheten är detta inte något problem, men det förutsätter att den framtida fastighetsbildningen styrs, så att samtliga fastigheter går att nå via en kommunal gata.



Verksamheten Avfall & Återvinning noterar positivt att plankartan efter föregående samråd justeras, så att hänsyn nu tas till logistik, arbetsmiljöfrågor och rationell körning. Det är också viktigt att ytorna i anslutning till de större miljörummen är hårdgjord och med tillräcklig arbetsyta vid sidan av övrig trafik, samt med tillräckligt utrymme så att fordon kan passera. Strategisk placering av miljörum och djupbehållare, så att både arbetsmiljö för chaufförer och tydlig tillgänglighet för boende finns. För Jättegrytan 1-4 verkar miljörum finnas inritade, detta är dock tveksamt för Västervik 1:113, främst avseende bebyggelsen längst med den sista etappen av gatan med vändplan. Förslaget till detaljplan hänvisar till att avfallshantering ska utformas enligt de riktlinjer som Avfall Sverige tillhandahåller och i samråd med VMEAB. Detta innebär före byggstart samråd och tydlighet kring var miljörum och djupbehållare ska placeras.

Affärsområdena Fjärrvärme samt Stadsnät har inga särskilda nya synpunkter avseende detaljplaneförslaget, men meddelar att fastigheterna efter önskemål kan anslutas till både fjärrvärme och optofibernet.



Figur 2: Bifogad karta från VMEAB.

**Kommunens kommentar:**

*Ytor för transformatorstationer har flyttats och lagts till i plankartan.*

*Vägar inom området avses vara inom kommunalt huvudmannaskap.*

*I granskningsförslaget finns en yta för komplementbyggnader i anslutning till vändplanen som möjliggör miljöhus.*



## 5. Skanova

### Synpunkter

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](https://www.telia.se)

### Kommunens kommentar:

*Noterat.*

## 6. Eon

### Synpunkter

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

### Kommunens kommentar:

*Noterat.*

## 7. Stenlaven 1

### Synpunkter

När vi skulle bygga vårt hus på Myrvägen 2 2016, fick vi avslag på att höja tomten. Max 0,5 m sade byggnadsnämnden då. Ökad insyn till grannarna var argumentet. Något år senare började Myrvägen 4 att bygga och för dem gick det alldeles utmärkt att höja tomten rejält, men insynen till oss då?

Något år senare anlades en ny gång-/cykelbana någon meter utanför våran tomtgräns, med en del höjning av marken, vilket vi inte hade någon möjlighet att yttra oss om. Kanske kommunens onödige gångbana förresten. Den fanns inte med i någon detaljplan vad vi kunde se. Är tanken att den relativt nya gång-/cykelbanan och övergångsställe ska ligga kvar vid korsningen? Med den bakgrunden så har vi nu stora förhoppningar att få lite gehör av dessa synpunkter.



Nu är alltså tanken att anlägga en fyrvägskorsning utanför oss. Med två-tre rejäla flerfamiljshus precis intill Vattentornsvägen. Framgår inte på ritningarna vad vi kan se, hur höga dessa är tänkta att byggas och om det även blir balkonger åt Myrvägens riktning. Med tanke på byggnadsnämndens tidigare beslut om just insyn, så är man ju lite nyfiken.

Vi önskar absolut ingen fyrvägskorsning utanför oss. Med tanke på trafik och mycket gaspådrag som kommer öka kraftigt i denna större korsning. Och om det nu ska byggas hus inne i skogspartiet, så kan man väl åtminstone placera dessa en bit in i skogen. Precis så som det första projektet var menat, med hus som skulle smälta in i skogen, avskilt från vägen.

Nästa aspekt är ju trafiksituationen vid korsningen Vattentornsvägen/  
Folkparksvägen som är närmast katastrof vissa tider redan nu, hur kommer den se ut om detta blir verklighet? När man dessutom som det ser ut på ritningen, väljer att ha infarten till majoriteten av dessa nya bostäder i just denna korsning. Finns det inget konsekvenstänkande hos Planarkitekterna? Anser att all trafik mycket väl skulle kunna gå från Grytstigen istället, då denna infart inte lär vara i närheten av lika belastad som Vattentornsvägen och dessutom inte har en lika dåligt placerad anslutning mot Folkparksvägen.

Detta var lite tankar från oss. Har lagt ner mycket tid, arbete och pengar på vårt hus. Så är tacksamma om ni inte lyckas förstöra allt för mycket av naturen och omgivningen.

**Kommunens kommentar:**

*Myrvägen ingår inte inom planområdet och bygglovsfrågor som rör fastigheter utanför planområdet kan inte hanteras inom ramen för denna planprocess. Planerade nya bostäder bedöms vara på sådant avstånd att det inte kan anses störande för insyn. Bedömningen är att trafiksystemet är kapacitetsmässigt tillräckligt för att hantera ökningen av bilar som föreslagna exploatering alstrar. Vid korsningen Vattentornsvägen/Folkparksvägen har en detaljplan nyligen tagits fram som möjliggör en cirkulationsplats.*

*Avvägningen av natur och nya bostäder har utretts och framtagna granskningshandlingar har tagit hänsyn till identifierade naturvärden i området. Till granskningshandlingen har det upprättats en kompletterande naturvärdesinventering, artinventering och artskyddsutredning. Resultatet av dessa utredningar och inventeringar har inarbetats i planförslaget. Allmänhetens möjligheter att fortsatt kunna använda delar av området finns kvar då mycket av marken övergår i kommunal allmän platsmark.*

## **8. Kristinedal 1 och Lugnet 2**

### **Synpunkter**

Vi har lite synpunkter på Detaljplanen vid ut och infart mot Folkparksvägen vid det tilltänkta bygget. Vi bor precis mitt i mot den. Vi tror det kommer att bli mycket byggtrafik som kommer att störa. Det är mycket trafik redan nu och det har varit



många incidenter just i den korsningen. sedan har vi det osynliga övergångsstället där folk går över med livet som insats precis vid den korsningen.

Vi har hört av oss till kommunen och bett om att dom ska sätta upp ett bullerplank som skulle kunna gå från fastigheterna Lugnet 2 och Kristinedal 1 upp till skogsdungen.

**Kommunens kommentar:**

*Tack för era synpunkter. Vissa synpunkter berör frågor eller områden som ligger utanför detaljplanen, men vi tar med oss dem till berörd avdelning.*

## 9. Fräkenväxten 4 och 5

### Synpunkter

Om byggnationen genomförs enligt planering är vi bland annat oroliga för att våra fastigheter sjunker i värde. Nedan har vi sammanställt synpunkter och önskemål kring detaljplanen beskriven i rubriken.

- En av de starkaste synpunkterna är att vi inte önskar någon insyn på fastigheterna från de nya punkthusen. Detta avhängt på höjd av punkthus, bevarande av nuvarande träd.
- Detaljplanen närmast fastigheterna visar på tre byggnader där byggnaden närmast nämnda fastigheter ska byggas med en nockhöjd på max 15 meter. Vår synpunkt här är att den första fastigheten gärna får byggas lägre men inte högre än planerade 15 meter i nockhöjd med tanke på insyn.
- Önskemål finns även att balkongerna på höghusen inte är riktade mot våra fastigheter.
- Fastighetsägarna på Fräkenväxten 5 vill tillägga att de flyttade till detta område hösten 2021. Stor anledning till av de valde detta område vara att det är lugnt och fridfullt med närliggande skogsområde. Ovanstående planerade byggnation har därför väckt flera farhågor.
- Detaljplanen visar ett område med parkeringsplatser mot fastigheterna Fräkenväxten 4 och 5. Önskemål är att man i samband med planering av belysning av dessa parkeringsplatser placerar dessa så de inte lyser rakt in i benämnda fastigheter.
- Strålkastare från bilar behöver döljas från närliggande fastigheter vid parkering med en lägre barriär.
- Vi ser stor vikt i att barriären mellan cykelbanan och första huset kvarstår på ett avstånd på minst 50 meter från cykelbanan. Gärna längre avstånd för att bevara så mycket grönområde som möjligt och på så sätt minska insyn till fastigheterna.
- Vi ser även en stor vikt i att avståndet mellan cykelbanan och planerad parkering kvarstår på ett avstånd på minst 20 meter från cykelbanan. Alternativt att parkeringen flyttas.
- Önskemål finns att nya träd vid behov planteras i den tilltänkta barriären mellan cykelbana och första husen samt parkeringen för att begränsa insynen till fastigheterna Fräkenväxten 4 och 5. Träden närmast cykelbanan är idag obefintlig mellan fastigheterna och det planerade fyravåningshuset. (se bifogade bilder)







Detta område är en oas som används av skola, barn på fritiden och av boende kring denna. De som har fönster mot skogen njuter av att kunna se fåglar och rådjur och andra vilda djur. Vi vill inte ha någon byggnation där alls utan vill att skogspartiet behålls som det är. Det finns även radon i bergen/marken. Finns andra ställen som är bättre att exploatera

*(Yttrandet innefattar även en namnlista med 144 namn på boende i området. Denna publiceras inte i samrådsredogörelsen på grund av personuppgifter.)*

**Kommunens kommentar:**

*Avvägningen av natur och nya bostäder har utretts genom planprocessen och framtagna planhandlingar har tagit hänsyn till de naturvärden som har identifierats i området. Till granskningshandlingen har det upprättats en kompletterande naturvärdesinventering, artinventering och artskyddsutredning. Resultatet av dessa utredningar och inventeringar har inarbetats i planförslaget. Skolans möjligheter att fortsatt använda området finns kvar då mycket av marken övergår i kommunal allmän platsmark.*

*Inom Västerviks tätort kan det ske förändringar som tillhör stadens möjlighet att skapa boenden i servicenära lägen och som t.ex underlag för den närliggande skolan. Inom ramen för planprocessen har flera olika intressen avvägts och detta granskningsförslag är resultatet.*

## **11. Jurastigen 56**

### **Synpunkter**

Området är en oas och kvartersskog för boende omkring. Fungerar som ett promenadstråk och yta för lek. Hundägare promenerar och rastar sina hundar i skogsområdet. Byggnation kommer påverka naturområdet och den lugna omgivningen negativt. De boende kommer påverkas mycket negativt av skogsröjning, ökad trafik, buller, vibrationer och höghus nära inpå området m.m. Boende på Jurastigen kommer få betydande insyn i sina lägenheter. Mängden huskroppar och höjden på höghusen bör ses över för att inte påverka de boende i närheten för mycket.

Vi har ett rikt djurliv i de område byggnationen är tänkt vilket kommer påverkas mycket negativt, flertalet arter är fridlysta. Många fåglar, hackspettar, fladdermöss, ekoxar, grodor, ekorrar, rådjur, räv, möss osv. En djupare undersökning bör göras för att fastställa dessa.

Området är känt för att det finns radon, vilket är hälsofarligt. BRF Jurastigen har fått vidta åtgärder i bostadsrättsföreningen då radonhalten översteg gränsvärdet. Radonmätningen som är utförd har endast gjorts i 7 dagar och i september månad. Radon bör mätas under månaderna oktober-april och ska mätas i minst 2 månader, gärna 3. Mätningen som har gjorts är uppenbart felaktig och går inte att förlita sig på. En långtidmätning måste utföras.

Det finns nyckelbiotoper i området och även stenmurar och diken som är biotopskyddade. Mycket äldre tall och ekar i skogsmijön som man bör vara rädd om även värna om de arter som lever omkring dessa. Tex relikbock och tallticka



som är rödlistad och som man har hittat i området. Även ekoxar finns i området. Det är stor miljöpåverkan om detaljplanen skulle gå igenom. Detta bör tas i större beaktning.

Inom en del av planområdet finns en tidigare noterad fornlämning, RAÄ Västervik 102:1. Det bör göras en utökad undersökning av den.

Istället för den framtagna planen, bör en ny plan, som går ut på att säkerställa områdets unika värden, tas fram.

**Kommunens kommentar:**

*Inom Västerviks tätort kan det ske förändringar som tillhör stadens möjlighet att skapa boenden i servicenära lägen och som t.ex underlag för närliggande skola. Planeringen innebär en påverkan men genom planprocessen har nödvändiga utredningar och nödvändiga ställningstaganden gjorts för att minska planförslagets påverkan på sin omgivning. Avvägningen av natur och nya bostäder har utretts och framtagna granskningshandlingar har tagit hänsyn till områdets naturvärden. Till granskningshandlingen har det upprättats en kompletterande naturvärdesinventering, artinventering och artskyddsutredning. Resultatet av dessa utredningar och inventeringar har inarbetats i planförslaget. Allmänhetens möjligheter att fortsatt använda området finns kvar då mycket av marken övergår i kommunal allmänplatsmark.*

*Radonmätningar har utförts och de uppmätta halterna tyder på att marken kan klassas som låg- till normalradonmark. Frågan om radon hanteras även genom BBR (Boverkets Bygg Regler) vid bygglovsprövning.*

*Västerviks museum har i sin arkeologiska utredning bedömt att fornlämningen RAÄ Västervik 102:1 kan utgå.*

## **Samhällsbyggnadsenheten**

I tjänsten  
Johan Delvert  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsenheten