



Antagandehandling

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29, Västerviks kommun, Kalmar län

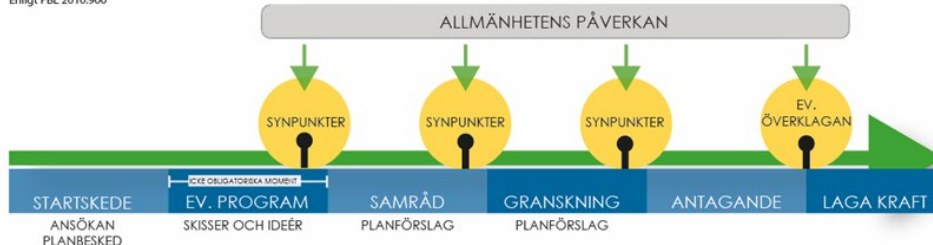
Ärendets handläggning

Enheten för samhällsbyggnad fick 15 april 2019 beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder. Planen ger en förtätning av flerbostadshus i ett centrumnära läge intill redan etablerad infrastruktur och bostadsbebyggelse.

Planförslaget ställdes ut på samråd mellan 2023-02-20 och 2023-03-13. Sakägare enligt fastighetsförteckningen samt berörda kommunala och statliga myndigheter och allmänhet fick under samrådstiden möjlighet att lämna synpunkter. Samtliga yttranden som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen som var en del av granskningshandlingarna.

PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



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

Hur granskningen genomförts

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.

Efter att granskningstiden har tagit slut har kommunen sammanställt de skriftliga synpunkterna som har inkommit i detta granskningsutlåtande.

Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering.



Detaljplaneförslaget har varit föremål för granskning mellan 2024-06-17 och 2024-07-09. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Underrättelse om granskning har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, information på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

På grund av att bygg- och miljönämndens sammanträde var först i augusti så fick dem tillåtelse att lämna in yttrande senare.

Inkomna granskningsyttranden

Under granskningstiden har det inkommit yttranden från sju sakägare och två övriga, varav åtta av dessa har varit med synpunkter på förslaget. Samtliga yttranden bedöms vara relevanta att ta upp i granskningsutlåtandet. Under granskningen har följande yttranden inkommit:

Inkomna granskningsyttranden

Statliga organ

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2024-06-27 |
| 2. Lantmäteriet | 2024-06-18 |

Kommunala organ

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2024-08-21 |
| 4. Räddningstjänsten | 2024-06-18 |
| 5. Västervik Miljö & Energi AB | 2024-07-08 |

Sakägare

- | | |
|----------------------|------------|
| 6. Tändstickan 22–25 | 2024-07-01 |
| 7. Cigarren 4 | 2024-07-09 |

Övriga

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 8. Naturskyddsföreningen i Tjust | 2024-07-09 |
| 9. Kalmar läns museum | 2024-07-02 |

Ej tillgodosedda synpunkter

- Länsstyrelsen – Omformulering av bestämmelsen om färdig golvnivå samt införande av planerad höjdsättning på plankartan
- Miljö- och byggnadsnämnden – Undvika exploatering på gräsplanen
- Tändstickan 22-25 – Justering av byggrätt
- Cigarren 4 – Undvika exploatering av gräsplanen, alternativt utökning av naturmark
- Naturskyddsföreningen i Tjust – Undvika exploatering av gräsplanen

Övriga inkomna synpunkter bedöms vara tillgodosedda i och med ändringarna och kommentarerna enligt granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen.

Ställningstagande och slutsats

Inkomna synpunkter har föranlett några justeringar i planhandlingarna. Enheten för samhällsbyggnad bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till inkomna yttranden genom de justeringar som genomförts i planhandlingarna. Ändringar och kompletteringarna av planhandlingarna efter granskningen påverkar inte



planens syfte, utformning eller innehåll i sådan utsträckning att detaljplanen behöver ställas ut på nytt.

De justeringar som har genomförts, förutom redaktionella ändringar, är följande:

Plankartan:

- Korrekt redovisning av egenskapsgränser
- Tydliggjort planbestämmelsen om att marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd
- Lagt till skydds zoner för skyddsvärda träd som illustrationslinjer

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Utvecklat avsnitt om dagvattenhantering, hantering av befintlig gräsplan, och kulturmiljö, m.fl.
- Lagt till resultatet från den fördjupade markmiljöundersökningen
- Utvecklat avsnittet om markanvisningsavtal

Efter en samlad bedömning av inkomna yttranden och en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen anser kommunstyrelsens förvaltning att förslaget till Detaljplan för Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29, Västerviks kommun, Kalmar län, efter ovanstående ändringar, kan antas av kommunfullmäktige 16 december 2024.



Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget till detaljplan bedöms endast som delvis förenlig med översiktsplanens intentioner.

Länsstyrelsen noterar att kommunen även fortsättningsvis hänvisar till den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Södra Norrlandet. Denna är lagakraftvunnen innan gällande översiktsplan och inte aktualitetsförklarad. Denna FÖP bör därför inte vara vägledande för det aktuella planarbetet.

Prövning enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Länsstyrelsen noterar att det fortfarande råder en osäkerhet kring vilka dagvattenlösningar som ska genomföras på kvartersmark. Det ska av planhandlingarna tydligt framgå att lösningarna är genomförbara samt vem som ansvarar för att de blir genomförda. Kommunen behöver också ta ställning till vilka regleringar som är lämpliga att genomföra på plankartan.

Planerad höjdsättning ska tillföras plankartan, både för kvartersmark och allmän platsmark.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Markföroreningar

Länsstyrelsen skrev i samrådsyttrandet att länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ytterligare miljötekniska undersökningar behöver utföras för att fastställa konstaterade föroreningars utbredning i plan och djup inom fastigheten Tändstickan 3. Sådana undersökningar behöver så väl avgränsa redan konstaterade föroreningar som att utreda eventuell ytterligare utbredning av konstaterad föroreningsproblematik. Länsstyrelsen kan inte se att detta gjorts varför synpunkten kvarstår.

Länsstyrelsen skrev även i samrådsyttrandet att om konstaterade föroreningar inte avhjälpas (saneras) inför detaljplanens antagande behöver det införas en planbestämmelse som reglerar att bygglov eller startbesked inte får ges innan markföroreningar har avhjälpats. Detta har visserligen gjorts, men för att en sådan planbestämmelse ska få skrivas in i plankartan behöver föroreningen vara



avgränsad i plan och djup. Det ska också vara klargjort att föreningen är tekniskt möjlig och ekonomiskt rimlig att avhjälpa.

Länsstyrelsen kan inte se att detta resonemang utvecklats i planbeskrivningen och kan inte heller se att kommunen bemött dessa synpunkter i samrådsredogörelsen varför synpunkterna kvarstår.

Översvämning

Planbestämmelse om minsta höjd för färdigt golv har tillförts plankartan.

Denna planbestämmelse är otydlig och otillräcklig. Planbestämmelsen ska formuleras om och istället lyda "Byggnadskonstruktioner ska klara naturligt översvämmande vatten upp till minst 2,8 meter över havsvattennivån i RH 2000" Notera också att för kommande ärenden gäller minst 3,05 meter.

Kommunens kommentar:

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Kommunen, via det kommunala VA-bolaget, är huvudman för dagvatten inom området och för detaljplanen har det upprättats dagvattenutredning som också justerats för att möta kommunens krav och ansvar. Kommunen har arbetat in resultatet av utredningen i planhandlingarna, främst i form av ett nytt dagvattenstråk på allmän platsmark längs västra och södra plangränsen.

Rekommendationerna för avvattning av kvartersmark som riktar sig till fastighetsägare har kommunen valt att inte reglera i plankartan, eftersom dessa åtgärder inte kan påtvingas som en del av den kommunala dagvattenhanteringen och därmed inte omfattas av kommunens dagvattenlösning. Dessa rekommendationer ses enbart som vägledning för fastighetsägarna.

Kommunen bedömer att de åtgärder och ytor som specificeras i plankartan är tillräckliga för att hantera både skyfall och dagvatten, vilket gör det möjligt för kommunen att uppfylla sitt ansvar samt de krav på lämplighet som ställs på planområdet. Planbeskrivningen har också uppdaterats med en mer detaljerad redogörelse för den föreslagna dagvattenlösningen och ansvarsfördelningen.

Markföroreningar

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Tändstickan 3 som har avgränsat den sedan tidigare konstaterade föroreningen. Planbestämmelsen om att startbesked inte får ges för bygglov förrän markförorening har avhjälppts kvarstår.

Översvämning

Kommunen anser att planbestämmelsen om lägsta färdigt golv bör behållas, då syftet framför allt är att anpassa byggnaderna efter den befintliga topografin och säkerställa att ytavrinningen leds bort från byggnaderna. Föreslagen byggrätt ligger på en nivå högre än +3.05 m över havet och någon risk för översvämning på grund av höjda havsnivåer föreligger därför inte.



2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men plankartan anger inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

I planbeskrivningen står att planbestämmelsen a1 ska avgränsas av sekundär egenskapsbestämmelse men denna information behöver finnas med i plankartan för att vara lagligen gällande. Lantmäteriet är osäker om tanken är att u1 eller någon annan egenskapsbestämmelse ska avgränsas av sekundär egenskapsgräns då information om detta saknas i handlingarna.

Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – [Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1](#) där kommunen skrivit texten *”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)”* efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 08-VVK-541.1. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Den del av ledningsrätten som är belägen inom Tändstickan 3 är inlagd med ett markreservat men den del av ledningsrätten som är belägen på Västervik 4:29 utgörs av byggbar mark. Ledningsrättsbeslutet innehåller ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel, förslagsvis med all information samlad under rubriken Ledningsrätt.

Information om hur ledningsrätten är tänkt att hanteras behöver finnas samlad och lättöverskådligt. Under rubriken Ledningsrätt i planbeskrivningen står att befintlig ledningsrätt för va-ledning avses ligga kvar oförändrad, men Lantmäteriet uppfattar att detta eventuellt enbart gäller den del av ledningen som idag ligger på Tändstickan 3. Under Exploateringskalkyl står *”flytt av VA-ledning”* och *”ändring av ledningsrätt för VA”* vilket antyder att en annan del av ledningen är tänkt att flyttas. Denna information behöver förtydligas och finnas samlad.



I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelingsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning

Planbeskrivningen har uppdaterats med en del information om markanvisningsavtal. Bland annat finns viss information om vad exploatören ansvarar för, hur stort markområde som berörs är i kvadratmeter och hur kostnader ska fördelas. När avsikten är att 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 upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- 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).

Delar av planen som bör förbättras

Kontrollera fastighetsgränser med 0,025 meters lägesosäkerhet

Planområdesgränsen kommer sammanfalla med fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.



Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. [Du hittar podden till exempel via denna länk.](#)

Kommunens kommentar:

Egenskapsgränserna har justerats på plankartan.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande hanteringen av ledningsrätten inom planområdet.

En kortfattad redovisning av innehållet i markanvisningsavtalet har lagts till i planbeskrivningen.

Gällande lägesosäkerheten så är gränserna i området är ursprungligen inmätta i systemet RT38. För transformationen mellan RT38 och SWEREF99 1630 har ett lokalt transformationssamband tagits fram i samband med kommunens byte av koordinatsystem. Detta transformationssamband baseras på mätningar av ett stort antal stornätspunkter, både sådana som förvaltas av Lantmäteriet och sådana som förvaltas av kommunen.

I arbetet med kartmaterialet till den aktuella planen har inga kontroller av gränspunkterna gjorts i fält. Vi har däremot genomfört stickprovskontroll av ett antal gränspunkter genom transformation av punkternas ursprungliga koordinater i RT38 till koordinater i SWEREF99 1630 genom ovan nämnda transformationssamband. Resultatet visar inte på några avvikelser. Vår erfarenhet är att gränspunkter inom stornät inom Västerviks tätort har god lägesnoggrannhet.

Vi har ingen anledning att misstro de punktlägen som finns redovisade i kartmaterialet. Däremot bör möjligtvis lägesnoggrannheten anges till 0,05 i stället för 0,025 baserat på den information om transformationssambandet som nedtecknades i samband med kommunens övergång till SWEREF 99.



3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar yttra sig enligt följande:

- Avseende naturmarken så var det trädklädda området åt väster och nordväst redan tidigare tänkt att behållas som naturmark vilket är bra. Nu bibehålls även skyddsvärda träd på nordöstra sidan. Viktigt för området åt väster är att inte i för stor utsträckning omvandla det till en parkmiljö utan fortsatt tillåta även en lägre vegetation samt en återväxt av träd om värdena långsiktigt ska kunna bevaras. De träd som behålls på den östra sidan kommer dock på längre sikt att försvinna. Vad som fortsatt också är väsentligt är att de i planen nämnda skyddszonerna respekteras både för byggnader och ytor samt även under arbetet med anläggning och uppförande.
- Något som fortsatt får vissa negativa konsekvenser är att den öppna gräsytan i mitten av grönområdet, som hittills medgett en god solinstrålning mot träden och skapat en brynmiljö, försvinner och ersätts med byggnation som inte på samma sätt medger ljusinsläpp.
- Fortsatt innebär också en exploatering av området att en för allmänheten tillgänglig grönyta i stadsmiljön försvinner. Positivt är förstås att en del av den trädklädda naturmarken bibehålls men den är inte tillgänglig på samma sätt som gräsytan. Det har redan nämnts i tidigare yttrande men värdet av gröna miljöer i stadsmiljön för deras positiva effekter på folkhälsa är idag så väl känt att sådana områden så långt som möjligt bör bibehållas. Att gräsplanen, om den tas bort, kompenseras genom en aktivitetsyta någonstans ger förvisso fortsatt möjlighet till sport och träning, men ersätter inte den gröna ytan.
- Enskilda särskilt skyddsvärda samt skyddsvärda träd bör framgå av detaljplanekartan.
- Gällande "A3 – Marklov krävs även för arbete inom skyddszon för skyddsvärda träd". Gäller det alla slags arbeten? Är otydligt om själva fällningen eller avyttringen av skyddade träd också är marklovpliktigt. Det bör tydligt framgå att det även är fällningen av träden som är lovpliktig, för att tydligt kunna utredas om det föreligger sjukdom eller säkerhetsrisk.

Kommunens kommentar:

Den planerade bebyggelsen innebär att en del av den öppna gräsytan försvinner, vilket påverkar rekreationsytan. Dock kommer den trädklädda naturmarken att bevaras, vilket ger en del av området fortsatt grön karaktär, med tillgång till viss undervegetation. Det är även viktigt att möjliggöra tillgång till befintliga VA-anslutningar för bostadsfastigheterna väster om området.

Kommunen är medveten om värdet av gröna miljöer för folkhälsan, men måste också ta hänsyn till det ökande bostadsbehovet. Planen har försökt uppnå en balans mellan stadsutveckling och bevarandet av befintliga naturvärden.



Illustrationslinjer som visar skydds zoner för skyddsvärda träd har tillförts plankartan.

Bestämmelsen a₃ har justerats till att även innefatta fällning.

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat plan- och genomförandebeskrivning med tillhörande handlingar.

Frågorna kring skyfall och förhöjd havsnivå bör utifrån utredningarna vara hanterade.

Ser också att ni fått med det väsentliga avseende brandskydd.

Räddningstjänsten har därmed inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Noterat.

5. Västervik Miljö & Energi AB (VMEAB)

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

Som komplement till våra tidigare inlämnade synpunkter i samband med samråd av det aktuella detaljplaneförslaget, vill VMEAB nu också framföra följande.

I dagvattenutredningen föreslås att VA-huvudmannen ska få långsiktig rådighet över den samlade fördröjningen i planen. Det är en oklar formulering eftersom VA-huvudmannen anvisar förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. I detta fall längs de nya ledningarna i Tändsticksvägen. Föreslår att se över summan under Yta i tabell 3 i dagvattenutredningen.

Förtydligande att det idag inte finns dagvattenledningar under Tändsticksvägen utan det är en förutsättning för detaljplanen och kommer byggas ut framåt.

I dagvattenutredningen sidan 20 står att ytan uppnår till 1,1 ha. Tabell 3 anger 1,22 ha yta. Figur 8, redogör det tekniska avrinningsområdet vilket har en större yta än detaljplansytan vilket medför att denna yta bör vara högre än 1,22 ha.

VMEAB vill tydliggöra att det föreslagna dikets funktion är att hantera skyfallsvatten och dagvatten av högre intensitet än vad VA-huvudmannens ansvar för enligt LAV. Anser därmed att ansvaret för diket ej ska läggas på VA-huvudmannen, utan att diket ska rådås av Kommunen.

Dikets funktion är att hantera skyfallsvatten. Ansvaret för drift och underhåll bör läggas på Kommunen.

Sidan 39 i dagvattenutredningen föreslås att VA-huvudmannen ska överta diket för att ha erforderlig rådighet för kontroll av rening. Detta anser VMEAB är den enskilde fastighetsägarens ansvar.



Sidan 28 i plan- och genomförandebeskrivningen framgår behovet av en vidare geoteknisk undersökning. VMEAB vill förtydliga att denna undersökning även påverkar schaktning för dike, inte bara för VA-schakt.

VMEAB har ledningsnät i västra naturområdet och förutsätter en fortsatt åtkomst till dessa i en framtida detaljplan.

Förtydligande önskas gällande exploateringskalkylen på sida 54 i plan- och genomförandebeskrivningen. Med största sannolikhet har kommentarerna förskjutits och borde framställas som följande:

<u>Exploateringskostnader</u>	<u>(tkr)</u>	<u>Kommentar:</u>
VA-anläggning	1 000	Flytt av VA-ledningar.
Fastighetsbildning	30	Ändring av ledningsrätt för VA.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats utifrån synpunkterna.

6. Tändstickan 22–25

Synpunkter

Hänsyn till i planprocessen tidigare samrådsyttranden förefaller i planarbetet vara väldigt liten. Vid studerande av nu tänkt utformning, inför antagande av detaljplan avseende rubricerat, punktar vi upp synpunkter som bör tas i beaktning avseende Tändstickan 3 nedan:

- Föreslagen byggnadshöjd +22,5 m (Tändstickan 3) över nollplanet tillåter sex våningshöjder, då man räknar bort nuvarande marknivå på ca +3,0 m. Här har endast ca en halv våningshöjd tagits bort från förslaget som var ute på samråd. Alldeles för lite hänsyn har tagits till de närboende samrådssynpunkter.
- Största tillåtna bruttoarea i nytt förslag dividerat med största tillåtna byggnadsarea, maximerar antal våningar till 5. För att mer stämma överens med skalan för intilliggande villor vill vi här förordas max 4 våningar. Tillåten byggnadshöjd bör således sänkas rejält för att passa in i den befintliga skalan på byggnader.
- Samrådsförslaget tillät största bruttoarea på 3300 kvm och nytt förslag 3000 kvm. Här har man alltså bara tagit bort ett halvt våningsplan, då byggnadsytan tillåter 600 kvm. På Tändstickan 3 finns enl. naturinventering bilaga 2 inga skyddsvärda träd, så här bör man kunna öka tillåten byggnadsarea, men sänka våningshöjden.
- Illustrationsbilder i plan och genomförandebeskrivning visar på ett lamellhus längs Tändsticksvägen, men i texten lämnas öppet för ett punkthus även på Tändstickan 3. Här bör planen detaljstyra till ett längre, men lägre byggnadstyp.



- Den ursprungliga översiktsplanen som ska ligga till grund för detaljplanearbetet, angav att den norra delen, dvs Västervik 4:29 tål en högre byggnad och att höjden sedan skulle trappas ner mot befintlig villabebyggelse. Här förordar vi att detta vidhålls i nya planen.
- Summa summarum förordar vi ökad tillåten byggnadsarea och ökad tillåten bruttoarea för norra delen Västervik 4:29, men anpassning av södra delen Tändstickan 3 till befintliga byggnadsvolymer.

Kommunens kommentar:

Kommunen har arbetat för att hålla en viss flexibilitet i byggrätten, samtidigt som vi har bedömt att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att ha en för stor negativ påverkan på närboende. Kommunen bedömer att totalhöjden och den största byggnadsarean för den södra delen behövs för att möjliggöra en effektiv användning av marken och samtidigt undvika en för tät markexploatering som kan ha andra oönskade effekter, exempelvis minskad grönyta och försämrade sol- och ljusförhållanden. Vi vill förtydliga att det är totalhöjden som vi reglerar, vilket även innefattar teknikutrymmen såsom ventilation och hisschakt etc.

7. Cigarren 4

Synpunkter

Jag har tagit del av förslag till detaljplan och önskar framföra mina synpunkter. Jag äger fastigheten Cigarren 4 och nyttjar flitigt bollplanen med mina barn.

Bollplanen

Att ersätta bollplanen med en eventuell yta vid Tändstickan är en vag utfästelse. Bollplanen är en viktig aktivitetsyta för barn och ungdomar i området. Att man i en inventering för mer än 15 år sedan (2008) klassificerar ytan som parkmark kan inte ges någon betydelse år 2024. Det är en bollplan med fotbollsmål som underhålles/klippas av kommunen. Att ange att närheten till naturreservat ersätter bollplanen är inte ett argument som kommer imponera på barnen i närområdet som förlorar sin lekyta.

I genomförandebeskrivningen anges att det finns goda möjligheter till att skapa "bra gårdsmiljöer ur ett barnperspektiv". Hur detta hjälper områdets befintliga barn är oklart. Planbeskrivningen saknar tydligt barnperspektiv och bedöms inte leva upp till barnkonventionen.

Att anordna en ny bollyta med motsvarande storlek innan ny detaljplan godkänns borde vara en självklarhet. Möjligheten till barns lek och rekreation måste tas på allvar.

Förslag

Bebygg inte bollplanen alternativt anordna ny bollplan innan detaljplan för att ta bort bollplan genomförs.



Avgränsning mot Tändsticksvillorna

Vid ny bebyggelsen bör hänsyn ska tas till omkringliggande villaområdets skala och karaktär samt anpassas för att bibehålla befintliga värden i boendemiljön.

I detaljplanen finns Naturmark för att skärma den nya bebyggelsen från de karakteristiska Tändsticksvillorna. Naturmarken utgör dock endast ett fåtal meter och det bedöms inte vara tillräckligt för att skapa en barriär mellan de olika byggnadsstilarna, mellan nytt och gammalt.

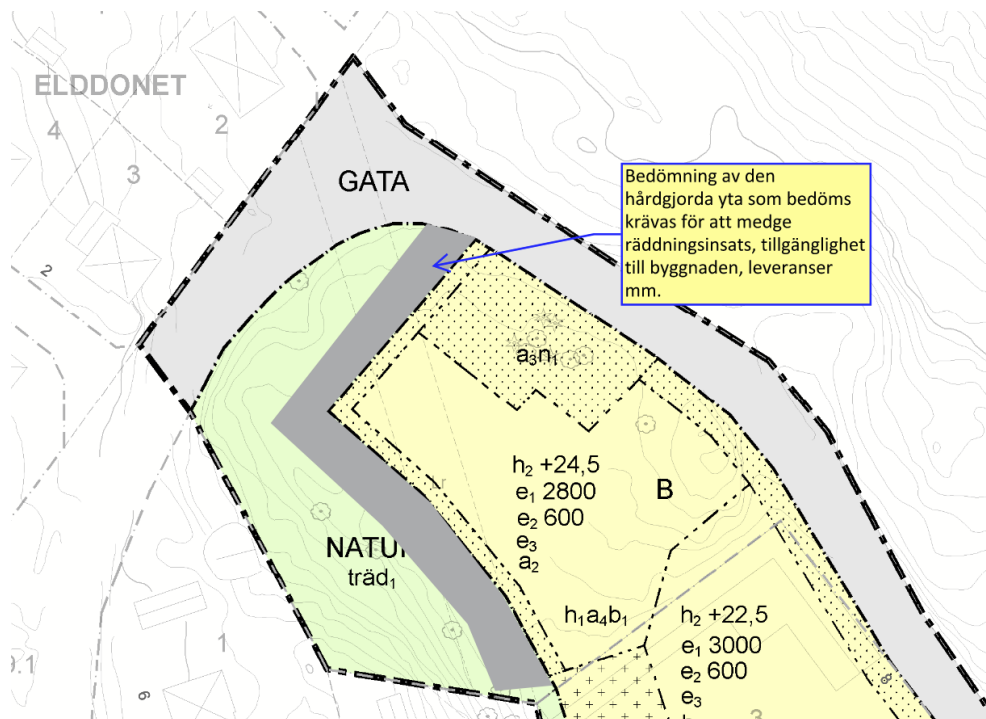
I detaljplanen ges intrycket att träd och naturområde kommer att utgöra en barriär mot den nya bebyggelsen och att byggnaderna främst kommer vara synliga från söder. Trots att grönområdet ökat lite med nytt förslag så kommer det inte vara tillräckligt för att skapa en barriär mot tändsticksvillorna.

Gällande brandskydd framgår i planbeskrivningen att det sannolikt erfordras räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens stegutrustning. Sådan uppställningsplats är minst 5 meter bred och tillåts vara som minst 1,5 meter från byggnaden. Uppställningsytan ska vara hårdgjord för att klara höga axeltryck (asfalt). Det kan innebära att det skapas en hårdgjord yta minst 6,5 meter runt byggnaden. Att illustrera ytan runt byggnaden med höjdkurvor ger intrycket att ytan är en naturmark trots att det bedöms bli en plan hårdgjord yta som inkräktar på naturmarken.

Det anges att de skyddsvärda träden i prickmark a3n1 endast får fällas om de blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Det är oklart om exempelvis bristen på uppställningsplats för räddningstjänsten vid fasad mot byggnad B skulle kunna utgöra en "säkerhetsrisk" och därmed utgöra ett framtida argument för att fälla träden. Att träden förr eller senare kan bedömas utgöra en säkerhetsrisk om de faller bedöms vara godtyckligt och ett argument som blir lätt att ta till då träden kommer skugga kvällssolen för de boende. Att istället flytta byggnaden så att skyddsvärda träd inte riskerar att kunna påverka byggnaden måste vara det självklara angreppssättet.

Förslag

För att skapa den avgränsning som man i planprogrammet beskriver och samtidigt har utrymme för vägar runt byggnad B så skulle byggområde behöva flyttas ytterligare ca 10 meter från kvarteret Elddonet samt en "trädlängd" från de skyddsvärda träden.



Sammanfattningsvis

Planprogrammet är fullt med goda intentioner om bevarad naturmark och fina gårdsmiljöer. Dock kommer det vara plankartan som "riskerar" att vinna laga kraft och därmed blir det dokument som exploitören har att förhålla sig till för att skapa maximal vinst för sitt projekt. Att ange floskler i planprogrammet som sedan inte preciseras på plankartan blir tandlöst och ett spel för galleriet.

Enda sättet att säkerställa grönska är att i första hand behålla bollplanen och i andra hand utöka naturområdet. Att förlita sig på att framtida byggherre av fri vilja skapar en innergård som en grön oas som dessutom görs tillgänglig för alla är tyvärr en naiv inställning. Likaså är det naivt att tro att byggnaden kan byggas dikt naturmark utan utrymme för lokalgator. För att naturmarken ska bevaras som naturmark behöver byggnadsytan minska och prickmark om minst 7 meter erfordras som barriär mellan byggnad och naturmark.

PS. Som nära granne till planområdet önskar jag få information om när detaljplan finns att granska, kontakta mig gärna per mail eller med notis i brevlådan. DS

Kommunens kommentar:

Bollplanen

Kommunen förstår oron kring exploateringen av gräsplanen/bollplanen, särskilt med tanke på hur viktiga gröna områden är för boendes hälsa och trivsel. Beslutet att ianspråkta bollplanen bygger på en samlad bedömning av stadens behov av förtätning med nya bostäder, vilket väger tungt i den långsiktiga stadsutvecklingen. Vi förstår att detta innebär en förändring för de boende som är vana vid att ha tillgång till bollplanen som grönområde.



Vi övertygande om att en genomtänkt ersättningsyta kan skapa nya möjligheter för rekreation och gemenskap, för en bredare målgrupp. Planeringen av denna pågår parallellt i detaljplanen för Notviksplan, och målsättningen är att den inte bara ska vara likvärdig utan faktiskt kunna erbjuda mer kvalitativa möjligheter för rekreation och aktivitet, bl.a. i form av lek- och träningsmöjligheter. Kommunen är medvetna om de önskemål som finns och ställer krav på exploitören genom avtal för att tillgodose dessa.

Avgränsning mot tändsticksvillorna

Naturmarken i planen är avsedd att fungera som en visuell och fysisk avskärmning mellan den nya bebyggelsen och Tändsticksvillorna. Denna naturmark består till största delen av träd och buskar som skapar en mer effektiv barriär än enbart gräsytor. Att ytterligare utöka naturmarken skulle främst påverka öppna gräsytor, vilket inte ger samma avgränsande effekt och kan påverka möjligheten att kunna skapa en lämplig bebyggelse anpassad till de naturliga förutsättningarna på platsen.

Gällande brandskydd och tillgängligheten till fastigheten så har samråd skett med räddningstjänsten som godkänt föreslagen utformning. Dessa frågor kommer även att hanteras i bygglovsprocessen.

8. Naturskyddsföreningen i Tjust

Allmänt

Det framgår inte av detaljplaneförslaget exakt var huskropparna är tänkta att placeras och inte heller vilken utbredning de kan få. Maxhöjd +24,5 m gäller fortfarande enligt texten för byggnad 1. Inledningsvis i planen anges dock höjderna till 4–6 våningar. Inte så lätt att förhålla sig till så diffusa uppgifter.

Vår tolkning får bli 2 punkthus i trädtopphöjd (max-höjd) ”ganska nära Tändsticksvägen” och inte så långt från gränsen till Naturreservatet.

Naturskyddsföreningen i Tjust yttrar sig utifrån den tolkningen.

Natur och miljö

SWECO sista stycket punkt 3.2 ”Flera skyddsklassade arter finns noterade i närheten av inventeringsområdet men inte inom inventeringsområdet. Skyddsklassningen gör att det inte får visas på kartan. Arterna bedöms inte påverkas då deras livsmiljö inte återfinns i inventeringsområdet.”

Det tolkar vi som att Naturreservatet inte till någon del ingår i inventeringsområdet.

Det finns bestånd av kärleksört (värdväxt för Apollofjärilen) vid gränsen till naturreservatet utmed Tändsticksvägens kant öster om aktuellt planområde. Apollofjärilen har observerats i närområdet vid några tillfällen.



Belysning och skuggning

Träden på planområdets norra och västra del består i huvudsak av lövträd. I detaljplanen menar man att dessa träd separerar den planerade bebyggelsen från tändsticksvilla-området och nära grannar i väster. Man tänker sig kunna bygga på höjden upp till de högsta trädtopparna. Måhända separeras de från villaområdet till en viss grad på sommaren, men definitivt inte på vinterhalvåret efter lövfällningen.

Hur blir det då på vintern?

Man anger att det blir en generell ökad belysning och skuggning, men det omnämns endast i allmänna ordalag.

Hur kommer omgivningen (naturreservatets flora och fauna samt närboende) att påverkas av ljusföroreningen och skuggningen? Det finns bl a ugglor, fladdermöss, stannfåglar, rävar, harar och rådjur och ibland älgar som lever eller rör sig i naturreservatet.

Det krävs en djupare utredning som visar på hur belysning och skuggning påverkar närboende och skyddsvärda arter i naturreservatet, framförallt den västra delen nära planområdet, under olika tider på året.

Bollplanen

Remissvaren från föregående samråd i ärendet visar på ett stort motstånd mot att exploatera gräsytan (som nu benämns "bollplanen") från närboende, men även från Miljö- och byggnadsnämnden. Nämnden påtalar värdet av gröna miljöer i stadsmiljön och förordar bollplanen framför en ny aktivitetsyta.

CSRD (Eus hållbarhetsdirektiv) och UNDP (FNs utvecklingsprogram) innehåller och direktiv och anvisningar rörande hållbara städer och pekar på vikten av flera grönytor i stadsmiljön. Enligt planskissen verkar det vara möjligt att med lite justeringar kunna behålla ca halva bollplanen som aktivitetsyta.

I den aktuella detaljplanen sägs på sidan 45 tredje stycket:

"Kravet på genomförande är dock att bollplanen ersätts på annan, närliggande plats" och på sid 19 rad 10

"Inspråktagandet av aktivitetsytan förutsätter att den ersätts inom närområdet"

Det kan ju tolkas som att det ska finnas en likvärdig aktivitetsyta innan "spaden sätts i jorden". Klara besked? Nej! – på flera andra ställen i texten hänvisar man till pågående detaljplanearbete gällande Notviksplan. Det är inte bra att frågor som känns angelägna för många får "hänga i luften".

GC-väg (dubbla budskap?)

Sidan 26 Gång och cykeltrafik

"Längs Tändsticksvägen finns idag en trottoar med bredd om 1,5 meter. Inom Tändsticksområdet finns det god förbindelse att ta sig fram både som gående och cyklist."



Sida 12 Gata

”Tändsticksvägen breddas och en ny gång- och cykelväg möjliggörs längs med bostadsområdet.”

Om man avser att bredda hela Tändsticksvägen från Slottsholmsleden till Notviksplan leder det till onödigt stora ingrepp.

Nuvarande markanvändning

Sid 36–37 sista stycket

”Avstånd för boende till grönområde kommer inte påverkas nämnvärt i och med att bollplanen försvinner då det fortfarande är nära till naturreservatet.”

Hur kan man uttrycka sig så? För barn och ungdomar handlar det ju om två helt skilda världar. Man kan ju inte likställa en plan gräslagd aktivitetsyta med bergig skogsmark.

Slutligen

Närboende har inte erhållit någon information om det senaste detaljplaneförslaget.

Kommunens kommentar:

Allmänt

Det stämmer att planen lämnar viss flexibilitet vad gäller placering och utformning av huskropparna. Detta är ett medvetet val för att möjliggöra en mångsidig och anpassningsbar utveckling av området, där hänsyn kan tas till olika behov och förutsättningar under detaljprojekteringen.

Den angivna maxhöjden på +24,5 meter gäller som en övre gräns och är för att säkerställa att byggnaderna ska passa in i den omgivande stads- och landskapsbilden. De angivna våningshöjderna (4–6 våningar) är vägledande och avser att ge en indikation om den planerade omfattningen, men det är inte bindande på exakt antal våningar, vilket skapar möjligheter för olika typer av byggnader och användningsområden.

Natur och miljö

På reservatssidan, öster om vägen, finns skyddsklassade observationer registrerade i artportalen. Några av dessa arter brukar normalt inte skyddsklassas, men rapportören har ändå valt att göra det. Dessa observationer ligger dock utanför planområdet. Kärleksört är inte skyddsklassad och inte heller i sig själv en skyddad art. Däremot så är den, som ni nämner, värdväxt för apollofjäril. Den främsta påverkan från planförslaget skulle kunna vara skuggning från ny bebyggelse, dock bedöms den inte bli så omfattande att den påverkar naturreservatet negativt.

Belysning och skuggning

Kommunen gör bedömningen att de studier och analyser som genomförts inom ramen för detaljplanearbetet är tillräckliga för att säkerställa att skuggning och belysning hålls inom acceptabla nivåer. Det är dock viktigt att följa upp dessa



frågor under byggprocessen och säkerställa att miljökraven uppfylls för att minimera negativ påverkan på både närboende och djurliv. Det är viktigt att komma ihåg att centralt belägna områden ofta är föremål för utveckling och förtätning. I stadsmiljöer sker kontinuerlig utveckling för att möta ett växande behov av bostäder.

Bollplanen

Kommunen förstår oron kring exploateringen av gräsplanen/bollplanen, särskilt med tanke på hur viktiga grönområden är för boendes hälsa och trivsel. Beslutet att ianspråkta bollplanen bygger på en samlad bedömning av stadens behov av förtätning med nya bostäder, vilket väger tungt i den långsiktiga stadsutvecklingen. Vi förstår att detta innebär en förändring för de boende som är vana vid att ha tillgång till gräsplanen som grönområde.

Vi är övertygande om att en genomtänkt ersättningsyta kan skapa nya möjligheter för rekreation och gemenskap, för en bredare målgrupp. Planeringen av denna pågår parallellt i detaljplanen för Notviksplan, och målsättningen är att den inte bara ska vara likvärdig utan faktiskt kunna erbjuda mer kvalitativa möjligheter för rekreation och aktivitet, bl.a. i form av lek- och träningsmöjligheter. Kommunen är medvetna om de önskemål som finns och ställer krav på exploatören på Notviksplan genom avtal för att tillgodose dessa så gott det går.

GC-väg

Skrivningen i stycket på s. 26 om att det är god förbindelse att ta sig fram som gående och cyklist handlar om Tändsticksområdet som helhet.

Det finns ingen avsikt att bredda Tändsticksvägen hela sträckan till Slottsholmsleden, utan främst möjliggöra för en breddning längs det nya bostadsområdet för att skapa tillräckligt utrymme för gående och cyklister att ta sig fram på ett säkert sätt.

Nuvarande markanvändning

Texten syftade på avståndet till grönområden i allmänhet och specificerade inte vilken typ av grönområde det rörde sig om. Gräsytan och naturreservatet är naturligtvis två helt olika typer av grönområden och kan inte likställas.

Information till närboende

Kommunen skickade ut en underrättelse om granskning per brev i enlighet med 5 kap 18 § PBL till berörda sakägare. Informationen och handlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida och en underrättelse anslogs på kommunens digitala anslagstavla.



9. Kalmar läns museum (KLM)

Synpunkter

Kalmar läns museum (KLM) har tagit del av granskningshandlingarna till ny detaljplan i rubricerat ärende. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i enlighet med redan godkänt planprogram. Planen ger förutsättningar för en förtätning med flerbostadshus i ett centrumnära läge.

Detaljplanen ligger inom ett av kärnområdena i Västerviks kommuns kulturmiljöprogram. Området kallas Kulbacken- Tändsticksvillorna och inkluderar särskilt Västerviks museum med friluftsmuseum (Kulbacken) och två villaområden varav ett har direkt koppling till Västerviks tändsticksfabrik. Ytan som omfattas av detaljplanen inrymmer idag en verksamhet som enligt uppgift är ett segelmakeri med butik och tillverkning. Bebyggelsen är äldre och kan från början ha med Tändsticksfabrikens verksamhet att göra. Ytan omfattar också en hel del naturmark.

KLM bedömer preliminärt att exploaterings omfattning och skala är möjlig att genomföra utan att skada det särskilt värdefulla bebyggelseområdet som kärnområdet utgör. Det är mycket positivt att naturmark enligt förslaget lämnas kvar som en skyddande skärm mellan den planerade nya bebyggelsen och den äldre i villaområdena i kv Elddonet och fastigheterna Tändstickan 2 och Västervik 4:29. Eftersom detaljplanen förutsätter en rivning av befintlig bebyggelse på berörd yta så bör det dock tas fram ett kunskapsunderlag om denna fastighet så att konsekvenser av planens genomförande helt kan bedömas.

KLM vill påminna om att kulturmiljöprogrammet inte är en bebyggelseinventering och att det finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom ett kärnområde som inte direkt omnämns i programmet. Det finns också såväl kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden och kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Västerviks kommun som inte är inkluderade i kulturmiljöprogrammets huvud- eller kärnområden. I framtiden kanske Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister kan inkludera all kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men det förutsätter att all bebyggelse också inventeras avseende kulturvärden.

Kommunens kommentar:

Avsnittet om kulturmiljö har utökats i planbeskrivningen. Kommunen bedömer fortsatt att byggnaden inte har några särskilda kulturvärden som är värda att bevara.

Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten
Johan Delvert
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten