



Granskningshandling

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

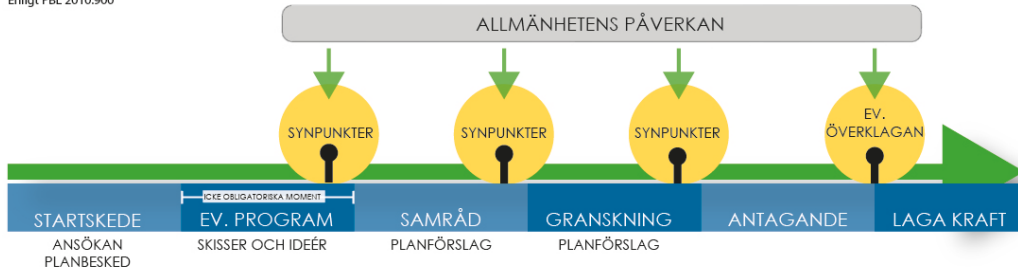
### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

#### PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som ett utökat förfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen.

#### PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



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

#### HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Synpunkter som har kommit in under samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse. Kommunen sammanställer och kommenterar de skriftliga synpunkterna från samrådet i en samrådsredogörelse. Av samrådsredogörelsen framgår även vilka synpunkter som inte kunnat beaktas och skälen till detta.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2023-02-20- 2023-03-13. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen fanns tillgänglig på kommunhuset och på kommunens webbplats, och kungörelse om samråd



infördes i västervikstidningen. Skriftliga yttranden, som finns i sin helhet på kommunen, har inkommit från följande under samrådstiden:

### STATLIGA ORGAN

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2023-03-17 |
| 2. Lantmäteriet  | 2023-03-03 |

### KOMMUNALA ORGAN

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden  | 2023-03-15 |
| 4. Västervik Miljö & Energi AB | 2023-03-10 |
| 5. Kulturenheten               | 2023-03-09 |

### SAKÄGARE

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 6. Tändstickan 1            | 2023-02-21 |
| 7. Tändstickan 25           | 2023-02-22 |
| 8. Tändstickan samfällighet | 2023-03-12 |
| 9. Elddonet 2               | 2023-03-13 |

### Övriga

- |                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 10. Yttrande 1                    | 2023-03-02 |
| 11. Yttrande 2                    | 2023-03-13 |
| 12. Yttrande 3                    | 2023-03-12 |
| 13. Skanova                       | 2023-02-23 |
| 14. E.on                          | 2023-02-22 |
| 15. Naturskyddsföreningen i Tjust | 2023-03-11 |



## BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen noterar att kommunen 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.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen uppmärksammar även kommunen särskilt på rubriken Vatten med rådgivande synpunkter med bäring på planens genomförande.

#### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att buller från gatunätet kring planområdet inte bör utgöra något överskridande av riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse.

Alla beräkningsmodeller för trafikbuller innehåller beräkningsosäkerheter. Mer avancerade beräkningsmodeller har en mätosäkerhet om  $\pm 3$ dB. Enklare beräkningsmodeller, så om den kommunen enligt planhandlingarna avser använda, har högre beräkningsosäkerhet. Modellen är mindre precis i bulleremissioner, reflektioner och markabsorption. Om beräkningen enligt kommunens modell påvisar en bullerexponering om mer än 7 decibel under tillämpligt riktvärdet bedöms mätosäkerhet som oväsentlig. I annat fall behöver kommunen låta en sakkunnig akustiker låta genomföra en bullerkartläggning med en beräkningsmodell som tar bättre hänsyn till markhöjder, bullerreflektioner och bulleremissioner.

Markföroreningar

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. Här behöver kommunens planfunktion och tillsynsmyndigheten samverka kring utredningens inriktning och omfattning.



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. 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 föroreningen är tekniskt möjlig och ekonomiskt rimlig att avhjälpa.

#### Översvämning och hänsyn till stigande havsnivåer

Kommunen beskriver i planhandlingarna att översvämningsriskerna ökar i takt med att riskerna för skyfall ökar samt att tätorter med underdimensionerade dagvattensystem får ökade översvämningsrisker. Ställningstagandet är korrekt men Länsstyrelsen saknar en koppling till vilken hänsyn kommunen tar till de ökade översvämningsriskerna från nederbörd i den aktuella planen.

I plankartan saknas bestämmelser som reglerar nivåer för nybyggnationer i förhållande till stigande havsnivåer. Av Boverkets tillsynsvägledning framgår att man vid samlad nybebyggelse ska utgå från högsta beräknade återkomsttid och hur länge man förväntar sig att byggnaderna ska stå, dvs. planeringshorisont. För Kalmar län utgår vi därför från 280 cm över medelvattennivån i RH 2000.

Den i planhandlingarna angivna nivån (2,5 meter) är således för låg för att säkerställa framtida bebyggelse.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Detta ställer krav på att kommunen utreder och analyserar såväl vattenkvalitetsfrågor samt MKN-vatten och utförligt beskriver detta i planhandlingarna. Beaktat planområdets närhet till havet samt den komplexa vattenavrinningen behöver MKN för kustvattenförekomsten inklusive nuvarande statusklassning beaktas och underlaget utvecklas.

Ställningstaganden och eventuella regleringar i plankartan som dessa analyser genererat behöver också återspeglas i planhandlingarna.

#### Strandskydd

Planområdet berörs till mycket liten del av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken, MB i samband med att nu gällande detaljplan ersätts. Kommunen avser upphäva strandskyddet inom planområdet och anger som särskilt skäl att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, 7 kap. 18 c § p. 1 samt att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, 7 kap. 18 c § p. 2. Länsstyrelsen finner angivna skäl relevanta och delar kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas.

#### Råd enligt 2 kap. PBL

##### Planbestämmelser

Planbestämmelsen f2 behöver ses över och justeras. Planbestämmelser ska vara tydligt formulerade så att det klart framgår vad som regleras genom bestämmelsen.

Bestämmelsen i sin nuvarande lydelse uppfyller inte kraven om tydlighet enligt 4 kap. 32 § PBL.



#### Naturmiljö

Av planhandlingarna framgår att ett plangenomförande aktualiserar avverkning av träd (1-3) samt att åtgärder vidtas nära andra träd. Av de träd som avses avverkas är ett särskilt skyddsvärt och två skyddsvärda. Även de träd som ska sparas är skyddsvärda.

Länsstyrelsen erinrar om att även de träd som avses sparas kan ta skada vid schaktning, körning och upplag inom 15 x stamdiametern. Det finns dessutom alltid en risk att träd nära bebyggelse avverkas i förtid.

I området finns ett antal rödlistade arter som är knutna till gamla grova träd. I närområdet lever också den fridlysta och rödlistade läderbaggen. Både tall och ek får anses hysa mycket höga naturvärden i området och det finns ett stort behov av efterträdare till de läderbaggekar och andra träd som finns i området. Länsstyrelsen bedömer därför att det är mycket viktigt att samtliga gamla och grova ekar och tallar i området sparas och att det är mycket olämpligt att planera för bostäder så att träden behöver avverkas eller riskerar att ta skada genom åtgärder i närheten.

Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att söka alternativ inom planområdet för att undvika avverkning samt skadliga åtgärder av och vid träd.

#### Kulturmiljö

Av planhandlingarna framgår att kommunen bedömt att planen inte medför någon påverkan på kulturmiljöprogram eller på kulturhistorisk miljö/landskap. Länsstyrelsen bedömer att ställningstagandet behöver utvecklas då de aktuella fastigheterna dels ligger inom kärnområdet Kulbacken-Tändsticksvillorna i det nyligen antagna kulturmiljöprogrammet, dels att aktuell byggnad är ett segelmakeri där sjöfart och kustnäringar är ett av de värden som pekas ut för kärnområdet i kulturmiljöprogrammet.

I planbeskrivningen för kommunen ett resonemang kring en ny byggnations påverkan på den omgivande kulturmiljön, vilket är bra. Det saknas dock en kulturhistorisk beskrivning av befintlig byggnad som avses rivas och vilka konsekvenser rivningen får för platsens historia, utifrån kärnområdets värden sjöfart och kustnäringar.

#### Klimatanpassning

Samtliga planprocesser bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor samt stigande havsnivåer medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Det är därför viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimatteffekters inverkan på området.

#### Vatten

Av planhandlingarna framgår kommunens ambition att göra öppna dagvattenlösningar, vilket i grunden är bra. Planområdets komplexitet i fråga om såväl höjdskillnader, berggrund med begränsat jordlager med förekomst av markföroreningar och flödesriktningen medför dock begränsningar och utmaningar för dagvattenhantering. Länsstyrelsens samlade bedömning är att lokal hantering av dagvatten kan bli svår för enskilda att lösa och kommunen behöver därför beakta såväl den tekniska som den ekonomiska rimligheten i olika lösningar.



Kommunen behöver därför utveckla och tydligare beskriva hur dagvattenhanteringen avses lösas inom kvartersmark och Länsstyrelsen ser särskilt behov att området delas in för olika dagvattenlösningar. För den norra delen finns möjligen förutsättning för omledning av vatten mot avsedd naturmark med kommunalt huvudmannaskap. För den södra delen är förutsättningarna något mer komplexa och dagvattenavrinningen sker mot det instängda området. Förutsättningarna för kombinerade ändamål inom denna yta behöver utredas och kommunen tydligt ta ställning till markens lämplighet för avsett ändamål.

Länsstyrelsen erinrar också om att inget dagvatten kan gå orenat ut i havet, se Miljö kvalitetsnormer för vatten. Kommunen måste därför beakta det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och genomföra lämplig reglering för fördröjning eller annat i plankartan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Utifrån de förutsättningar som presenteras i planförslaget och tillhörande behovsbedömning delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas innebära betydande påverkan på miljön så som avses i Miljöbalken 6 kap. 11 §. Ett genomförande enligt förslaget kan dock innebära viss miljöpåverkan med avseende på natur- och kulturvärden samt vatten och MKN. Detta måste studeras och konsekvenserna måste beskrivas i samband med planarbetet.

#### **Kommunens kommentar:**

##### **Buller**

En bullerutredning har genomförts som tar hänsyn till en full framtida utbyggnad i enlighet med planprogrammet från 2021.

Utredningen finns som bilaga och har redogjorts för i planbeskrivningen. Resultatet visar att beräknade bullervärden hamnar under aktuella riktvärden.

##### **Markföroreningar**

Det har påträffats förhöjda halter av PAH inom planområdet och planbestämmelse om avhjälpande innan startbesked har tillförts plankartan.

##### **Översvämning och stigande havsnivåer**

Planbeskrivningen har förtydligats med vilka åtgärder som görs för att minska risken för översvämning vid nederbörd. Planbestämmelse för en minsta höjd för färdigt golv för södra byggrätten har tillförts plankartan.

##### **MKN vatten**

Redogörelse för påverkan på miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten har tillförts planhandlingarna med dess påverkan på recipienten.

##### **Planbestämmelser**

Planbestämmelsen  $f_2$  är borttagen i granskningshandlingarna.



#### Naturmiljö

Utpekade skyddsvärda träd skyddas med planbestämmelse inom kvartersmark och med planbestämmelse på allmän platsmark. Område för föreslagen byggrätt har anpassats för att ta hänsyn till trädens skyddszoner. Planbestämmelse om marklov för åtgärder som påverkar de skyddsvärda trädens skyddszoner har tillförts på plankartan.

#### Kulturmiljö

I planbeskrivningen redovisas den omkringliggande kulturmiljön och det som finns med i kulturmiljöprogrammet. Befintlig byggnad är inte utpekad i kulturmiljöprogrammet, den finns inte med i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister och kommunen gör bedömningen att en rivning av byggnaden inte påverkar den kringliggande utpekade kulturmiljön negativt.

#### Klimatanpassning och vatten

En förprojektering har tagits fram inför granskning och dess resultat är inarbetat i planhandlingarna.

## 2. Lantmäteriet

#### GRUNDKARTA

Grundkartan bör ses över, det saknas bland annat fastighetsförteckningar.

#### LEDNINGSRÄTT

Den del av ledningsrätten 08-VVK-541.1 som är belägen inom nuvarande Tändstickan 3 ligger inom u-område enligt detaljplanen och det står beskrivet i planbeskrivningen att ledningen ska ligga kvar. Men ledningsrätten fortsätter över Västervik 4:29 och korsar över det markområde som kan bli kvartersmark enligt den nya detaljplanen. Detta markområde är inte utlagt med u-område. Om syftet är att ledningen ska ligga kvar bör det övervägas att lägga u-område och prickmark även inom denna del av kvartersmarken. Om syftet är att ledningen ska flyttas inom denna del så bör de framgå i planbeskrivningen.

#### LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I AVTAL OM MARKANVISNING

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning har tecknats. Det anges också att exploatören bland annat ska stå för vissa kostnader enligt avtalet.

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 överlåtelse eller upplåtelse (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 av att planen genomförs med stöd av ett markanvisningsavtal. 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.

#### UTNYTTJANDEGRAD

Det skulle kunna förtydligas i bestämmelserna om utnyttjandegrad att de gäller inom egenskapsområdet (och ej per fastighet).

#### FASTIGHETSILDNING

Avsnittet om fastighetsbildning är endast allmänt beskrivet och står inget om vilken fastighetsbildning som planeras att ske här. Detta skulle kunna förbättras.

#### Kommunens kommentar:

##### Grundkarta

Noteras.

##### Ledningsrätt

En förprojektering har tagits fram inför granskning och dess resultat är inarbetat i planhandlingarna. Hänsyn till ledningsdragningar inom planområdet är beaktat.

##### Avtal

Redovisning kring avtal uppdateras i genomförandedelen till granskning. Även redovisning av konsekvenser av planens genomförande förtydligas.

##### Utnyttjandegrad

Bestämmelser gällande utnyttjandegrad är justerade.

##### Fastighetsbildning

Genomförandebeskrivningen har tydliggjorts angående fastighetsbildning.

### 3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden ser positivt på att det har gjorts en bedömning av planens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för till exempel luft och buller från trafik. Vidare ser vi det som positivt att bostäderna ska ha ett radonsäkert utförande och att man har med en bedömning avseende klimatanpassning vid till exempel högre temperaturer.





- Med tanke på de höga naturvärdena så bör det vara lovpliktigt för att fälla de skyddade träden som finns på naturmarken. De särskilt skyddsvärda träden behöver även tydligt framgå av plankartan.
- I naturinventeringen pekats ett antal skyddsvärda träd ut. Dessa är just skyddsvärda då de har stor betydelse för bland annat bevarande av biologisk mångfald och träd med sådana kvalitéer blir alltmer sällsynta. Flertalet står dock i västra sidan av området men några finns i vad som planeras för kvartersmark och kommer då att försvinna. Åtgärder som berör skyddsvärda träd behöver normalt sett samrådas med Länsstyrelsen.
- U-områden brukar vara punktprickade då byggnation ovan underliggande infrastruktur då det ska vara lätt att underhålla/komplettera. På plankartan är det endast korsprickat och har angiven byggrätt för kompletterande bebyggelse. Är det meningen att det ska gå att bygga på befintligt u-område?
- Bör det framgå hur många huvudbyggnader som får uppföras? I intentionerna, förarbetet och i planbeskrivningen så har 2 punkthus diskuterats, men i teorin är det möjligt att bygga flera mindre byggnader med plankartans angivna bestämmelser.
- Naturområdet på Västervik 4:29 är i NVI utpekade i sin helhet som påtagligt naturvärde (klass 3). I planen avses västra kanten bibehållas som natur, vilket är bra, men resterande två tredjedelar försvinner vilket är olyckligt. Generellt sett bör områden med utpekade naturvärden inte exploateras då förlust av dessa inverkar negativt på den biologiska mångfalden. Här lämnas förvisso en del av området kvar men ytan blir avsevärt mindre vilket är problematiskt då det inom små ytor ofta är svårt att långsiktigt bibehålla livskraftiga populationer. Nu finns Tändsticksberget med dess natur i närheten, men området avgränsas av vägen. Planerad kvartersmark hamnar i stort mellan tändsticksberget och kvarvarande natur i planområdet vilket skapar en barriär. Överlag bör i samhällsplaneringen eftersträvas att alltid bibehålla sammanhängande naturområden och gröna korridorer.
- Genomförs bebyggelse enligt planen kan detta vidare komma att skugga kvarvarande naturområde vilket kan leda till negativa konsekvenser. En bidragande anledning till befintliga naturvärden är just att gräsytan i mitten av området har hållits öppen vilket medger god solinstrålning.
- Utöver de rent naturvärdesmässiga konsekvenserna om området exploateras så innebär det också att ytterligare en för allmänheten tillgänglig grönyta i stadsmiljön försvinner. Värdet av gröna miljöer i stadsmiljön för deras positiva effekter på folkhälsa kan idag knappast ifrågasättas varför 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 miljön. De gröna miljöerna fyller också en viktig klimatreglerande funktion genom att bland annat fånga upp regnvatten, reglera temperatur och luftfuktighet samt binda in kol. När det gäller mer trädbevuxna miljöer är det också viktigt att stora träd får finnas kvar då dessa kort sagt ger betydligt större effekt än mindre träd.
- Marken har konstaterats vara förorenad av tungmetaller (bly) på norra fastigheten (Västervik 4:29) samt av PAH:er och tennorganiska föroreningar på södra fastigheten (Tändstickan 3). Miljökonsulten Enviro föreslår i sin rapport att



fler provtagningar utförs av framför allt de båtfärgs-relaterade föroreningarna på södra fastigheten.

- I ett exploateringsläge kommer det vara viktigt att hantering av schaktmassor sköts, samt att inga föroreningshalter som överstiger KM (känslig markanvändning) lämnas kvar. Fler provtagningar kommer att behöva genomföras både för att avgränsa föroreningarna samt att för att ha kännedom om schaktmassornas innehåll.
- Enligt dagvattenutredningen ska dagvattenlösningarna utformas på sådant sätt att befintliga avvattningssystem ej belastas mer än under befintliga förhållanden, och man föreslår en kombination av öppna och slutna dagvattenlösningar. Samtidigt konstateras att andelen hårdgjord yta antas öka med detaljplanen och att miljö kvalitetsnormen "God status 2027" ska uppnås. Utpekad påverkanskälla är bland annat "Urban markanvändning", vilket nu kommer att öka. Rimligt vore därför att i samband med detaljplaneläggningen inte bara planera för ett "nollalternativ" när det gäller belastningen av befintliga avvattningssystem, utan i stället satsa på en förbättring, alltså en minskad belastning av dagvattensystemen och därmed dagvattnets påverkan på recipienten.
- Dagvattenutredningen räknar med att både flödesmängden och föroreningsbelastningen för en rad ämnen kommer att öka till följd av att mängden grönytor minskar. Önskvärt hade varit att infiltrationsdammar hade kunnat anläggas, men jorddjupet konstateras vara för grunt för det.

Viktigt att ha med sig i fortsatt arbete:

- Att val av material och utformning i anläggningsskedet, anpassas för maximal reningseffekt, vilket uttrycks i kap 15 dagvattenutredningen.
- Att den föreslagna multifunktionella aktivitetsytan för hantering av skyfall inrättas (och att den inte beläggs med konstmaterial).
- Att en gemensamhetsanläggning för de samlade dagvattenåtgärderna inrättas och anmäls i syfte att säkerställa verksamhetsutövare, skötsel och drift.

#### **Kommunens kommentar:**

##### **Träden**

Samtliga skyddsvärda träd bevaras och skyddas med planbestämmelser. Föreslagna byggrätter har anpassats till trädens skyddzoner.

##### **U-område**

En förprojektering har tagits fram inför granskning och dess resultat är inarbetat i planhandlingarna. Hänsyn till ledningsdragningar inom planområdet är beaktat och för u-områden har punktprickad mark angetts som planbestämmelse.

##### **Begränsa antalet huvudbyggnader**

Planen redovisar den byggrätt som prövas inom området och kommunen ser inget syfte av en begränsning av antalet huvudbyggnader som är tillåtet inom föreslagen byggrätt.

##### **Naturmiljö**

De stora värdena inom området är belagda i den västra och nordöstra delen av planområdet. Det finns även stora värden i naturreservatet i anslutning till planområdet i



nordöst. Kommunen har gjort en bedömning av naturmiljön som påverkas av föreslagen detaljplan och den avvägning som ska göras mellan olika intressen. Resultatet i den avvägningen är att de träd som utpekats i naturvärdesinventeringen ska bevaras och skyddas. I den västra delen skyddas dem genom att marken planläggs som naturmark tillsammans med skyddsbestämmelse. I den nordöstra delen planläggs marken som kvartersmark men de skyddsvärda träden skyddas med planbestämmelse om avverkningsförbud och marklov för åtgärder inom skyddszon.

#### **Förorenad mark**

Se svar på Länsstyrelsens yttrande.

#### **Dagvatten**

En uppdaterad dagvattenutredning och en förprojektering har tagits fram inför granskningen och dess resultat är inarbetat i planhandlingarna. Denna föreslår en öppen dagvattenlösning längs planområdets södra gräns som även är tänkt att rena eventuella föroreningar.

### **4. Västervik Miljö och Energi AB**

Västervik Miljö & Energi (VMEAB) har elledningar i naturmark längs med ytterområdet på fastigheten, som kan komma att behöva skyddas med ledningsrätt. Dessutom har bolaget en transformatorstation i närheten av området.

Bolaget har vidare befintliga VA ledningar inne på planområdet, som kommer att behöva flyttas. Det framgår dock nu av plan- och genomförandebeskrivningen att detta bekostas av kommunen.

#### **Kommunens kommentar:**

Synpunkten noterad.

### **5. Kulturenheten**

Kulturenheten har inget att invända emot föreslagen detaljplan och bedömer att föreslagen högsta totalhöjd på huvudbyggnaderna är vad platsen maximalt tål, med tanke på omgivningen och närheten till tändsticksvillorna. Några andra kulturvärden anses inte påverkas negativt av föreslagen detaljplan.

#### **Kommunens kommentar:**

Synpunkten noterad.

### **Sakägare**

#### **6. Tändstickan 1**

Vi flyttade in på Tändsticksvägen i juli 1987. Då räknades gräsplanen som allmänning och vi blev upplysta om att där skulle det aldrig bebyggas men nu är det nya planer! Vi känner oss helt inringade med alla nya hus runt omkring senast tre nya höghus. Dessa skymmer vår sjöutsikt och vi förmodar att alla byggnation runt omkring oss sänker värdet på vår fastighet.



Om det byggs nya flerfamiljshus på gräsplanen får de fri insyn i vår trädgård och vi blir ännu mera inringade. Gräsplanen som vi kallar fotbollsplanen används numera flitigt av barn och ungdomar, ska de inte få någon egen plats? Förut fanns en lekpark vid koloniområdet men den har kommunen rivit. Vi anser att gräsplanen kan få förbli gräsplan och att även en lekpark byggs där. Ett generationsskifte kommer snart att inträffa i detta område var ska dessa barn leka?

Trafiken på Tändsticksvägen och på Slottsholmsleden kommer att bli hårt belastad, klara vägen av mera trafik. Det är ett stort bostadsområde vid golfbanan som också använder samma led.

Vi ställer oss väldigt negativa till att det byggs på Tändstickan 3 och allra mest till bebyggelse på gräsplanen. Varför ska man försämma för de som bott här längst, vår sjöutsikt försvinner, våra fastigheter sjunker i värde och barnbarnen har ingenstans att leka.

**Kommunens kommentar:**

Föreslagen bebyggelse har stöd i beslutat planprogram för Tändsticksområdet och det finns ett behov av nya bostäder i kommunen.

Gällande gräsplanen så pågår ett detaljplanearbete för Notviksplan och där finns ett avtalat krav att det ska finnas en aktivitetsyta som ska fungera som ersättning.

Det finns planer för nya aktivitetsytor i kommande planprojekt. Nuvarande vägar bedöms som tillräckliga utifrån föreslagen ny byggelse och den bedömda trafikallsträngen.

## 7. Tändstickan 25

Illustrationsbilder tillhörande planprogram för Tändstickan daterad 2021-05-26 visar på en lägre byggnad vid nuvarande segelmakeri och en högre vid gräsplanen. Detta förtydligas också i ställningstagande i beskrivningen enl nedan. Närmast villabebyggelsen finns även grönytor redovisade. Likt nordvästra delen av Västervik 4:29, bör en "buffert" av grönyta anordnas mot villorna. Detta möjliggör även åtkomst och tillgänglighet av ledningsrätter, både på Tändstickan 3, men även på villatomternas angränsande ledningsrätter.

Aktivitetsytan ska enl planen ersättas, men då inga ytterligare förslag till detaljplaner redovisats, är detta omöjligt att ta ställning till. Planprogrammets syfte är att "under hela planprocessen finnas med som ett övergripande inriktnings och måldokument" Detta anser jag rimmar illa med förslaget till ny detaljplan.

Jag anser således att planprogrammet som presenterades för snart två år sedan ska vara rådande och ev. bostadsutvecklares påtryckningar och intressen för att maximera säljbara ytor ska åsidosättas till förmån för den befintliga skalan av byggnader i området. I det annonserade detaljplaneförslaget har ni dessutom kastat om förutsättningarna.

Tändstickan 3 tillåter en bruttoarea av 3300 kvm (e4) medans del av Västervik 4:29 tillåter 2800 kvm (e2). Dvs med en största byggnadsarea av 550 kvm, tillåts ett högre hus på den södra delen (Tändstickan 3).

Hmm, hur kunde det bli så??? Går ju så att säga helt stick i stäv med planprogrammet, där byggnationen ska trappas ner mot vattnet och där man anger att "områdets norra del bedöms lämpa sig för en högre bebyggelse".



Räknade lite på ytorna. Två 4:or á 90 kvm, en 3:a á 74 kvm och en 2:a á 60 i fem plan, samt 50% (157 kvm) översta planet + balkonger på 80 kvm blir 2.127 kvm. Tillåten Bta 3.300 kvm. Det blir således 1.173 kvm kvar för trapphus, hissar, skärmtak mm. Låter inte rimligt i mina öron. Här borde man kunna strypa åt tillåten bruttoarea och kanske öronmärka vad som är balkong, respektive tillåten bostadsyta.

Tittar även på tillåten byggnadshöjd. Det är angivet samma byggnadshöjd för båda husen, vilket kan kännas märkligt då tillåten bruttoarea är olika. Borde vara lägre för hus med byggyta 550 kvm och tillåten Bta på 2.800 kvm. Hur som så tänker jag huset vid segelmakeriet. +24,5 – 3,5 i nollplanet blir 21 meter i tillåten byggnadshöjd. Tänk 6 våningshöjder á 2,4 meter och 5 bjälklag (byggt i trä) á 0,45 meter och en sockelhöjd på 0,2 meter. Detta blir då 16,85 meter. Verklig byggnadshöjd bör kunna begränsas till 19,0 meter. Där inryms då en isolerad takkonstruktion på 2,15 meter. Mäts höjden i fasadliv borde höjden kunna sänkas ytterligare 1 meter.

Alternativt förslag är att behålla totala bruttoaren (6.100 kvm), men fördela ut på 3 st lägre byggnader. Denna lösning skulle enl mig, mer passa in skalmässigt i förhållande till befintlig byggnation.

Lägg gärna in dessa funderingar vid mina övriga samrådsnoteringar.

#### **Kommunens kommentar:**

Framtaget planprogram är inte att betrakta som rådande eller som måldokument utan är en vägledning inför den kommande detaljplaneprocessen. Det är i nuvarande planprocess som lämpligheten av planförslaget prövas.

En remsa naturmark har lagts till längs planområdets södra gräns, främst för öppen dagvattenhantering med dike, men också för att fungera som en buffert med viss växtlighet.

Byggrätten har justerats så att totalhöjd och maximal BTA för den södra delen har sänkts något. Kommunen noterar förslag på utformning av ny bebyggelse.

## **8. Tändstickans Villa Samfällighetsförening**

Sammanfattningsvis tycker vi att de två föreslagna punkthusen är för höga och volymstora och bör ersättas med tre mindre punkthus längs med Tändsticksvägen, att respekt måste ske angående insyn till befintliga villor söder om området samt att två volymmässigt stora höga hus dominerar för mycket sett från det nya naturreservatet Tändsticksberget.

Synpunkter i detalj,

- Storleken på tänkta byggnader bör anpassas till befintlig skala på intilliggande villor.
- Byggnadshöjder och bruttoareor är alldeles för generöst angivna i detaljplaneförslaget.

Planförslaget från 2021 anger 40-45 lägenheter. Räknat på 45 lägenheter med en snittyta på 75 kvm + 15 kvm balkonger blir det 4050 kvm. Lägg sedan till ca 10% för



trapphus, hissar, fläktrum, skärmtak, mm. Således bör föreslagen total bruttoarea kunna minskas från 6100 till 4500. Föreslagen tillåten byggnadshöjd förefaller också alldeles orimlig, då man klarar en våningshöjd inkl ljud & brandklassat bjälklag på 2,9 meter. Höjden och volymen är för osäkert angiven och ger utrymme för tolkning och bör därför specificeras bättre.

- Planförslaget från 2021 angav högre byggnad i norra delen och nertrappning i höjd mot vattnet. Att uppföra en byggnad i sex våningar mot vår samfällighet anser vi är helt oacceptabelt. Respektavstånd i både höjd och längd bör vara rådande. Då flera av villorna har sina uteplatser gränsade till Tändstickan 3, bör även placering av balkonger på södra sidan undvikas. Vi förespråkar starkt att bruttoarean fördelas ut på tre st lägre byggnader längs Tändsticksvägen och då med lägre trappning i byggnadshöjd mot vattnet. Översta våningen (50% av byggytan) bör dras in från samtliga underliggande fasader, för att ge ett lägre visuellt intryck.
- Detaljplaneförslaget anger yta för komplementbyggnader gränsande mot vår samfällighet. Här bör särskild omsorg läggas på utförandet. Vi förespråkar sedumtak och avskärmande växtlighet mot fasadytor.
- Stadsbilden sett från nya naturreservatet Tändsticksberget påverkas negativt med så dominant och höga punkthus.
- Då man inte lyckas särskilt väl i intilliggande bostadsområde, bör detaljplanen trycka lite mer på materialval avseende bostadshusen. Här vill vi se lite variation i fasaderna.

#### **Kommunens kommentar:**

Kommunen noterar förslag på utformning av ny bebyggelse inom området. Byggrätten har justerats så att totalhöjd och maximal BTA för den södra delen har sänkts något.

En remsa naturmark har lagts till längs planområdets södra gräns, främst för öppen dagvattenhantering med dike, men också för att fungera som en buffert med viss växtlighet.

## **9. Elddonet 2**

För mig är det helt obegripligt hur det ens kan ha kommit så här pass långt i processen med att få bygga ett eventuellt lägenhetskomplex med runt 50 lägenheter vid kulbacken en plats vars område fått en stämpel som ett kärnområde, vilket ska betyda att man ska bevara det till största möjliga mån,

För det första så tycker ja inte ett gäng med 5 våningshus gör sig i det här området, det som försökts bevaras som ett lummigt mysigt område med natur och även vars område precis över gatan nyligen blivit ett naturreservat.

Jag själv bor precis mitt emot fotbollsplanen och skulle absolut inte vilja ha ett gäng med lägenhetshus att titta ut på genom mitt vardagsrumsfönster! Sen kan jag bara referera till mig själv när jag totalrenoverade huset in och utvändigt nyligen. bara ett fönsterbyte till dagens helt vanliga standardvridfönster höll knappt på att gå igenom pga att byggnadsnämnd och stadsarkitekt ville bevara det gamla utseendet på huset och för området... ska man då bara kunna gå 7 meter över asfalten och helt plötsligt ska man kunna bygga upp massa moderna lägenheter som inte platsar i området alls? vilket för mig känns extremt märkligt! Men det finns även fler aspekter som borde spela in, såsom att bevara fotbollsplanen i sitt befintliga ursprung för barn att leka/aktivera sig på lika väl



som ett grupp med vuxna kan ha möjlighet att gå ner och göra något. den möjligheten försvinner i princip helt om man får för sig om att resa en hög med lägenhetsbyggnader där nere!

Tar men sen och beaktar områdets boendes ålder så ser man ganska enkelt att det inom en snar framtid kommer bli ett ganska stort generationsskifte vilket oftast leder till att yngre flyttar in och mer barn kommer till området vilket ger en ännu större anledning att bevara denna fotbollsplan "gräsmatta" för boende och likaså för besökares förfogande. Slutsatsen för det hela är helt enkelt att ett lägenhetsområde inte platsar uppe vid kulbacken alls. varken för boende runt om i området, geografiskt eller utseendemässigt för området.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har ett behov av fler bostäder och marken är utpekad i beslutat planprogram för Tändsticksområdet.

I planförslaget skyddas samtliga särskilt värdefulla träd och en stor del av naturmarken bevaras, främst i väst och nord för att fungera som en buffert mot befintliga bostäder.

Gällande fotbollsplanen så pågår ett detaljplanearbete för Notviksplan och där finns ett avtalat krav att det ska finnas en aktivitetsyta som ska fungera som ersättning.

## Övriga

### 10. Yttrande 1

Förstår inte varför det ska byggas där över huvud taget.

När vi köpte huset fick vi till oss att gräsplanen är en allmänning och kommer aldrig att bebyggas.

Som vi förstår så har vi en del känslig natur i området förutom ekarna.

Varför överbefolka ett sådant litet område. Biltrafiken kommer att bli störande.

Insyn i befintliga fastigheter kommer bli jobbig för att nybyggnationen kommer bli så pass höga. Inte kul att sitta på gården och folk sitter på sina balkonger och tittar.

Det kommer att bli ett generationsskifte i tändsticksvillorna. Var ska barnen göra.

Fotbollsplanen används flitigt på vår och sommarhalvåret.

Bygg en lekplats i stället. Lekparken som fanns vid kolonilotterna togs bort.

Förstår inte varför alla grönområden hos oss ska bebyggas. Det finns många andra sjönära områden i Västervik som kan bebyggas.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har ett behov av fler bostäder och marken är utpekad för detta ändamål i beslutat planprogram för Tändsticksområdet.

I planförslaget skyddas samtliga särskilt värdefulla träd och en stor del av naturmarken bevaras, främst i väst och nord för att fungera som en buffert mot befintliga bostäder.

Gällande fotbollsplanen så pågår ett detaljplanearbete för Notviksplan och där finns ett avtalat krav att det ska finnas en aktivitetsyta som ska fungera som ersättning.



## 11. Yttrande 2

Fyra av fem barn rör sig för lite enligt ett inslag i rapport igår den 12/3 2023, dvs 80 procent av barnen får för lite rörelseaktivitet.

Politikerna försvårar situationen genom att alltmer bebygga befintliga aktivitetsytor som kan främja rörelse för både barn och vuxna.

Bifogat en namnlista på närboende till planområdet (någon enstaka bor mer perifert) med totalt 74 underskrifter där man protesterar mot att aktivitetsytan på fastigheten Västervik 4:29 bebyggs utan ett likvärdigt alternativ presenterats som ersättning, och planlagts att kunna brukas när den befintliga ytan ej kan användas.

Jag protesterar mot att den sk fotbollsplanen, (del av 4:29) på Tändsticksområdet, bebyggs utan att det i denna detaljplan redovisas ett konkret och likvärdigt alternativ till lek- och mötesplats som kan nyttjas i närtid av alla (listan på de 74 namn finns hos samhällsbyggnad).

### Kommunens kommentar:

Kommunen har ett behov av fler bostäder och marken är utpekad för detta ändamål i beslutat planprogram för Tändsticksområdet.

Gällande fotbollsplanen så pågår ett detaljplanearbete för Notviksplan och där finns ett avtalat krav att det ska finnas en aktivitetsyta som ska fungera som ersättning.

## 12. Yttrande 3

Nedan beskrivs de delar av detaljplanen som undertecknad anser behöver justeras. Det som främst

anses behöva justeras är:

- Avskärmningen mot befintlig bebyggelse vid Tändsticksvillorna.
- Byggnadernas utformning och förslag på krav i detaljplan
- Att ny bebyggelse endast uppförs vid Segelmakeriet och att befintlig bollplanen bevaras.

I sammanfattningen belyses även hur syftet med detaljplanen uppfattas samt hur korrelationen är mellan plankarta och planprogram.

### Avskärmningen

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. Det råder inget tvivel om att det är syftet med utformningen. Att så faktisk kommer bli fallet





skulle dock behöva beläggas med modeller av såväl träd som högsta accepterade byggnadshöjd.

#### Risk att ny bebyggelse förvanskar naturyta

Om grönområde decimeras till en grön plätt i närhet till flerbostadshus riskerar det att tas i anspråk av de boende för egna plantering, komposter, cykeluppställning och liknande varmed naturområdet skulle förlora både sin funktion som barriär men framförallt sitt nuvarande naturvärde.

Vidare är det olämpligt med träd i anslutning till ny byggnation av byggnadstekniska skäl. Rotsystem kan påverka grundläggning, träd kan behöva tas ner med hänsyn till fallrisk eller helt enkelt till följd av att de skuggar byggnaden som därigenom inte får tillräckligt dagsljusinsläpp. Det är rimligt att anta att träd inte är önskvärda inom 3 meter från byggnadens yttre fasad (balkongräcke), vilket skulle innebära att det inte blir någon naturmark i ordets bemärkelse inom 6,5 m från fasad. Det innebär att ytterligare ett par meter av naturmark kommer tas i anspråk. Detta reducerar naturbarriären med uppskattningsvis 15 % mot Tändsticksvägen.

#### Risk att naturyta blir hårdgjord

I förslag till detaljplan går att läsa att byggnadens höjd kräver utrymning med räddningstjänstens stegutrustning, då ska räddningsvägar anordnas runt byggnaden enligt detaljplanen. Räddningsfordons axialtryck fordrar normalt att ytan runt byggnaden är hårdgjord exempelvis i form av asfalt. En uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon normalt erfordrar en yta på 5 x 12 m. I de fall balkonger tillhörande flerbostadshusen tillåts kraga ut över prickad mark kommer detta medföra att även uppställningsplatsen behöver flyttas ut för att kunna nå de övre lägenheterna.

#### Risk för att naturyta förstörs under byggtid

Vidare riskerar naturområdet förstöras under byggtiden, vid eventuell spontning, släntning och liknande grundarbeten som är svåra att förutse i detaljplaneskedet.

#### Risk att byggnadens är för hög för att utgöra avskärmning

I detaljplanen anges att byggnaderna främst kommer att vara synliga från söder, byggnadernas höjd i kombination med trädens placering inom naturmarken gör dock att byggnaderna bedöms bli ytterst synliga även från Tändsticksvillorna.

Ett höghus utgör en stark kontrast till de närliggande Tändsticksvillorna. En jämförelse kan även göras med det närliggande utkikstornet Unos torn med en höjd om 18 meter. Höga byggnader i närheten av Unos Torn skulle förta siluetten av Kulbacken med Unos torn som landmärke.

#### Fasad och yttertak

Att i detaljplanen ha en detaljnivå som reglerar estetiken bedöms vara en nödvändighet med hänsyn till det kulturvärda närområdet med Tändsticksvillorna. För att bättre smälta in bör fasadmaterial bestämmas, förslagsvis grånad lärk eller liknande. För att undvika skråniga uttryck bör det inte tillåtas balkonger i riktning mot Tändsticksvägen. Yttertaget bör utgöras av sedum för att bättre smälta in i naturen.



Plankartans föreslagna utformning med kontrasterande sockel bedöms inte medföra någon estetisk uppsida utan endast ett rörigt intryck. Likaså bedöms utkragningar om upp till 3,5 meter (över prickmark) medföra ett rörigt intryck och inte alls den lugnande gestaltning som är önskvärd. Utkragningar och burspråk bör endast tillåtas inom fasader som inte vetter mot den äldre bebyggelsen.

#### Bollplanen

Att ianspråkta bollplanen ansågs i planprogrammet förutsätta att ytan ersattes inom närområdet. Det finns inte någon alternativ placering redovisad i detaljplanen.

Bollplanen är idag idylliskt inramad av gamla ekar och andra träd med högt miljövärde. Gröna ytor i byggd miljö är multifunktionell och bidrar med många olika värden för de närboende och ekosystemtjänster såsom dagvattenuppsamling för naturen.

Bygglagen kräver att all planläggning tar hänsyn till behovet av lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse. Detta hänsynstagande avser specifikt områden som ligger inom eller i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse. Alla barn har även rätt till lek i en stimulerande, trygg och lämplig miljö enligt FN:s barnkonvention som Sverige har anslutit sig till.

Att bebygga bollplanen är fel ur alla tänkbara anledningar och skulle kännas som ett stort svek mot alla i närområdet.

#### Buller

Den planerade förtätningen av området bedöms medföra en påtaglig ökning av den dygnsekvivalenta ljudnivån mot Tändsticksvillorna. Särskilt under byggtiden. Tändsticksvillorna som är kulturellt särskilt värdefulla har i många fall gamla tvåglasfönster vilka inte skyddar mot det ökade bullret.

Att byta ut äldre 2-glas fönster i befintliga byggnader närmast planområdet mot moderna 3-fönster med god ljudisolerande förmåga bedöms bli kostsamt för den enskilde husägaren.

Med hänsyn till kulturmiljön tillåts fönsterbyte inte utföras hur som helst enligt kommunens bygglovsförfarande. Det finns exempel på fastigheter där kommunen ej tillåtit byte till 3-glasfönster då fönsterbågarna varit av typ som inte passar in i miljön.

De höga bullernivåerna kommer medföra en påtagligt försämrad livskvalitet för de boende inom Tändsticksvillorna och att vidta åtgärd i form av fönsterbyte kan bli särskilt kostsamt då specifika krav på fönstertyp kan ställas i bygglovsförfarandet.

#### Sammanfattning

I planprogrammet anges att Tändsticksvillorna är ett områdena som har ett kulturhistoriskt värde av betydelse att beakta. Området är karaktäristiskt för sin tid avseende bebyggelse-, trädgårds-, och gatustrukturer och är som helhet välbevarat och känsligt för förändringar. En kvalitet är att husen skiljer ut sig som en samlad grupp, varför området inte bör byggas ut.



Vid planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. (*Lag om ändring i plan och bygglagen, 2014:477*).

Från detaljplanen framgår tydligt intentionen att särskilja området från Tändsticksvillorna. Det beskrivs att byggnaderna bara kommer uppfattas från söder samt att byggnadshöjden begränsas under trädkronorna med ett naturområdet som utgör barriär. Intentionen är god men det som ska åstadkommas enligt plan- och genomförandebeskrivningen stämmer inte överens med plankartans utformning. Naturområdet är för litet, och de generösa byggvolymerna i kombination med utkragningarna mot prickmark gör att byggnaderna kommer än närmare Tändsticksvillorna och medför att mark med särskilt naturvärde kommer bli avsevärt mindre än vad som återges i textbeskrivning plan- och genomförandebeskrivningen.

Byggnaderna är för höga, höjden kommer göra byggnaderna kolossala i paritet med det skyddsvärda Tändsticksområdet. Byggnadshöjden riskerar även att förstöra kulbackens siluett och frånta Unos torn sin självklara ställning som områdets högsta punkt.

I planprogrammet för Segelmakeriet anges "lanspråktagandet av aktivitetsytan förutsätter att den ersätts inom närområdet (1). Viktigt att beakta i utformningen av området är påverkan på omkringliggande fastigheter (2), potentiella markföroreningar, värdefull natur (3), dagvattenhantering (4) samt stads- och landskapsbilden."

(1) Ingen ersättning av bollplanen/aktivitetsytan redovisas i detaljplanen. I plan- och genomförandebeskrivning framgår att aktivitetsytan är viktigt, att barnperspektiv ska tas till vara etc. Dock redovisas det inte hur bollplanen ska ersättas.

(2) Påverkan på omkringliggande fastigheter är stor då bebyggelseområdet förvanskas  
(3) Värdefull natur har identifierats på bollplanen enligt miljöinventering men hur detta beaktas är oklart.

(4) De fastigheter som höjdmässigt ligger ovanför planområdet och som således kan omhänderta dagvatten är endast ett fåtal villatomter där varje fastighet hanterar dagvatten var för sig. Vidare utgör bollplanen en utmärkt yta att omhänderta och fördröja dagvatten.

Att bebygga bollplanen skulle förbättra dagvattenhanteringen i området och utgöra ett syfte med detaljplanen bedöms vara missledande. Det saknas belägg/beräkningar som visar på befintliga problem med dagvattenhanteringen i området.

#### Överklagande

Detaljplanen överklagas enligt anledningar och motiv enligt ovan och med stöd av 8 kap 13 § plan och bygglagen som anger att detaljplaner inte får förvanska ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den tänkta bebyggelsen bedöms förvanska området med Tändsticksvillorna.

Detaljplanens syfte är att skapa flerbostadshus intill etablerad infrastruktur, dock finns redan ett nybyggnadsområde i form av Ekshagen vilket är långt ifrån utbyggt till sin fulla



kapacitet. Ekhagens området ligger bara ca 1200 meter från det tilltänkta planområdet och här finns stora ytor för ny byggnation.

Bifogad bild finns hos kommunen.

**Kommunens kommentar:**

Det finns illustrationer i planbeskrivningen som visar på möjlig exploatering av de föreslagna byggrätterna. Skyddsvärda träd får skyddsbestämmelser och är inmätta både i höjd och bredd som föreslagna byggrätter anpassats till. De skyddsvärda trädens rotzoner är skyddade med planbestämmelser och redogjorda för i planbeskrivningen. Nya föreslagna byggrätter innebär en förändring av platsen som den ser ut idag och det sker en påverkan. Kommunen har ett behov av fler bostäder och marken är utpekad för detta ändamål i beslutat planprogram för Tändsticksområdet.

Planbestämmelse om minsta genomsläpplig yta om 40 % har tillförts plankartan. Bestämmelse om balkonger som kragas ut över prickmark är borttagen. Föreslagna totalhöjder är satta utifrån att de inte är högre än befintliga träd.

Gällande bollplanen så pågår ett detaljplanearbete för Notviksplan och där finns ett avtalat krav att det ska finnas en aktivitetsyta som ska fungera som ersättning.

En bullerutredning har genomförts som tar hänsyn till en full framtida utbyggnad i enlighet med planprogrammet från 2021. Resultatet visar att beräknade bullervärden hamnar under aktuella riktvärden för tillkommande bebyggelse närmast Tändsticksvägen. Befintlig bebyggelse norr om planområdet ligger längre från vägen och således kommer framtida bullervärden hamna under riktvärdet även där.

En dagvattenutredning har tagits fram och dess resultat har inarbetats i planförslaget. Naturmark har nu lagts in längs planområdets södra gräns mot grannfastighet för att möjliggöra en öppen dagvattenhantering.

Planbeskrivningen redogör för planförslagets förhållande till kulturmiljövärden.

De synpunkter som inte tillmötesgått inom ramen för planprocessens samråd noteras och information om hur man överklagar kommunens antagandebeslut skickas hem innan detaljplan går upp för beslut.

### 13. E.ON

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:**

Synpunkt noterad.



#### 14. Skanova

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.

#### Kommunens kommentar:

Synpunkt noterad.

#### 15. Naturskyddsföreningen i Tjust

Allmän reflektion:

Det är beklagligt att kommunen vidhåller att de vill bebygga ytterligare en grönyta i kommunen, dessutom den enda som finns på Tändsticksområdet. Det är inte acceptabelt att hänvisa till ovissa framtida detaljplaner för en ersättning av ytan. Det är inte bra för familjer i området som har barn och barnbarn. Aktivitetsytor behövs!

NFTjust ser det som positivt att mark avsätts till skydd av ek-beståndet, men befarar att det krävs så många insatser under byggnadsfasen att träden ändå kommer att skadas.

##### 1. SWECOs rapport

Naturvärdesinventering för fastigheterna Tändstickan 3 och Västervik 4:29 2022-12-20

SWECO menar att hela fastigheten Västervik 4:29 har ett påtagligt naturvärde och att en jämn solinstrålning har gynnat utvecklingen av naturvärdsarter (sid 13).

På sid 16 skriver man

”Den solöppna gräsplanen... har låtit ekarna närmast intill behålla naturvärden knutna till ängsmark eller trädklädd betesmark trots att användningen som ängs- eller betesmark sedan länge upphört.”, vilket leder till slutsatsen (s17) att området avgränsas som ett naturvärdesobjekt (NVO).

NFTjust anser att man under utformningen av detaljplanen har tagit alldeles för lite hänsyn till resultaten av den inventeringen. Den skuggning som den föreslagna byggnaden kommer att ge på ekbeståndet, påverkar den biologiska mångfalden negativt och kommer på sikt att utarma artrikedomen. Under byggnationen går det sannolikt inte heller att undvika att betydande skador av naturvärden uppstår.

##### 2. Tändsticksvägen och skyddsvärda träd

Tändsticksvägen går från Norrlandsleden till Notviksplan och Tuvan. Det går inte att öka bredden med 2 meter hela vägen. Den enda delen som är möjlig att bredda är östra delen av planområdet. Det förefaller vara en helt onödig åtgärd. Kommunen antyder på sid 24 att den särskilt skyddsvärda tallen behöver fällas.

NFTjust anser att den vägsträckan som ansluter till planområdet inte behöver breddas, då man i så fall måste kalhugga 2 m. Dessutom anser vi att man bör vara ytterst varsam med att fälla träd i det området och ta särskild hänsyn till de skyddsvärda träden och framför allt bevara den särskilt skyddsvärda tallen.



3. Teknisk infrastruktur (Va-systemet mm)  
Fastigheterna ska anslutas till befintligt VA-system (s 40)  
Samtidigt står på sid 7 under Syfte att detaljplanen även möjliggör utbyggnad och upprustning av befintligt VA-nät.  
I kommunens egen undersökning av betydande miljöpåverkan på sid 13 flaggas för att de VA- ledningssystem som idag går genom gräsplanen eventuellt behöver flyttas. Nuvarande VA-system går mycket nära de särskilt skyddsvärda ekarna, bla jätteeiken med en omkrets på över 4 meter.  
Vilka skador kan det innebära på rotsystemen hos dessa ekar som man enligt detaljplanen säger sig vilja skydda?  
NFTjust anser att en utredning om utbyggnad/upprustning/flytt av VA-systemet måste vara klar innan ett beslut om att anta detaljplanen fattas. Där måste ingå hur ekarna påverkas.
4. Ljus och skuggning  
Förhållandet med mer ljus, fler ljuspunkter och skuggning bör utredas vidare. Hur påverkas flora och fauna både inom planområdet och närliggande marker, som tex Naturreservatet.  
NFTjust anser att detta ska ske innan ett eventuellt beslut fattas om detaljplanen.
5. Samlat intryck  
Naturskyddsföreningen i Tjust anser att Fastigheten "del av Västervik 4:29" ej ska bebyggas, åtminstone inte enligt liggande detaljplaneförslag.  
Orsak: Allt för stor påverkan på den biologiska mångfalden, artrikedomen och de skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd som kommer att påverkas negativt.

**Kommunens kommentar:**

Planförslaget har justerats och anpassats till de skyddsvärda träd som pekats ut i området. I planbeskrivningen redogörs för hur planförslaget förhåller sig till skyddsvärda träd och en skuggstudie redovisas. Befintliga VA-ledningar kommer att ligga kvar och plomberas, de äldre ledningarna behöver inte flyttas utan får ligga kvar så inte det behöver ske onödig påverkan på de skyddsvärda träden.

Naturskyddsföreningens åsikt om att del av Västervik 4:29 ej ska bebyggas är noterad. Kommunen gör fortsatt bedömningen att behovet av bostäder är stort och att med de nödvändiga anpassningar som vidtagits är marken lämplig för bostadsändamål.



## SLUTSATS

Samråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 11-17 §§.

Inkomna synpunkter har föranlett ett antal justeringar i planhandlingarna. Förutom redaktionella ändringar av texter genomförs följande justeringar:

### Plankartan:

Uppdaterad dagvattenutredning och projektering har arbetats in och användningsbestämmelsen NATUR har utökats i södra delen med möjlighet för dike. Byggrätter har omfördelats och skyddsvärda träd har fått skyddsbestämmelser på plankartan.

### Plan- och genomförandebeskrivningen:

Justeringar har framför allt gjorts utifrån skyddsvärda träd och skyfalls- samt dagvattenhanteringen inom området.

## STÄLLNINGSTAGANDE

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Efter en samlad bedömning anser Enheten för samhällsbyggnad att det inte finns tillräckliga skäl för att inte fortsätta arbeta vidare med detaljplanen.

Planhandlingar har justerats enligt kommentarer ovan samt redaktionella ändringar har gjorts i Plan- och genomförandebeskrivningen.

Förslaget till *detaljplan för Tändstickan 3 samt del av Västervik 4:29, Västerviks kommun, Kalmar län* kan efter ovanstående ändringar ställas ut på granskning under perioden 2024-06-17 till och med 2024-07-09.

## Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten