



Antagandehandling

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Västerviks 3:113 och Jättegrytan 1-4 (Gåserum), Västerviks kommun, Kalmar län

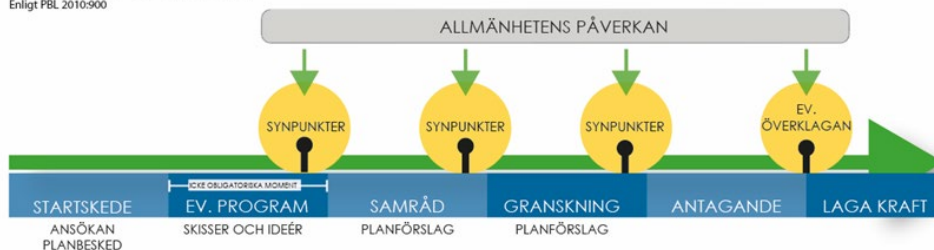
Ärendets handläggning

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 2023-06-09 och 2023-06-30. Sakägare enligt fastighetsförteckningen samt berörda kommunala och statliga myndigheter och allmänhet fick under samrådstiden möjlighet att lämna synpunkter. Ett samrådsmöte ägde rum i kommunhuset 2023-06-20. 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 planförslag 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 2024-10-30 och 2024-11-20. 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, kungörelse på kommunens digitala anslagstavla samt kungörelse i Västervikstidningen 30 oktober 2024 och 1 november 2024.

Inkomna granskningsyttranden

Under granskningstiden har det inkommit yttranden från sju sakägare och tre 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 | 2024-11-20 |
| 2. Lantmäteriet | 2024-11-11 |

Kommunala organ

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2024-11-19 |
| 4. Räddningstjänsten | 2024-11-07 |
| 5. Västervik Miljö & Energi AB | 2024-11-20 |

Sakägare

- | | |
|-----------------------|------------|
| 6. Kristinedal 1 | 2024-11-16 |
| 7. Fräkenväxten 4 & 5 | 2024-11-17 |

Övriga

- | | |
|---|------------|
| 8. Postnord | 2024-10-30 |
| 9. Tjustbygdens kulturhistoriska förening | 2024-11-18 |
| 10. Medborgare utanför sakägarkrets | 2024-11-17 |

Ej tillgodosedda synpunkter efter granskningen

- Länsstyrelsen – Behov av höjdsättning av gator och naturmark för att minska risken vid skyfall.
- Miljö- och byggnadsnämnden – Justering av bestämmelsen gällande korsmark samt tillägg av utfartsförbud
- Kristinedal 1 – Ingen bebyggelse på Jättegrödan 3
- Fräkenväxten 4 & 5 – Bredare remsa med naturmark i norr

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

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:

- Användningen *D – vård* har utgått på fastigheten Jättegrytan 3.
- Minsta volym för fördröjningsanläggning har ändrats från 880 m³ till 740 m³.
- Maximal utnyttjandegrad om 30 % för komplementbyggnader har tillförts korsmark.
- Avstånd till gata för komplementbyggnad har tillförts om minst 5 meter på korsmark.
- Röse A3 i den arkeologiska utredningen ligger nu inom allmän platsmark NATUR I stället för kvartersmark B - Bostäder.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Revideringar kopplade till ändringar som gjorts på plankartan
- Revideringar i genomförandebeskrivningen

Efter en samlad bedömning av inkomna yttranden och en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen anser kommunstyrelsens förvaltning att förslaget till Detaljplan för Västerviks 3:113 och Jättegrytan 1-4 (Gåserum), Västerviks kommun, Kalmar län, efter ovanstående ändringar, kan antas av kommunfullmäktige 10 februari 2025.



Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Synpunkter

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder 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 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.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Kommunen har delvis bearbetat handlingarna efter de synpunkter som framfördes av länsstyrelsen i samrådsskedet gällande hälsa och säkerhet. Kommunen har endast mycket kortfattat bemött länsstyrelsens synpunkter i samrådsredogörelsen, vilket gör det otydligt på vilket sätt planhandlingarna har förändrats.

I PM Beräkningar dagvatten, Jättegrytan, går att läsa att de nya byggnaderna ska ligga högre än intilliggande väg för att minimera riskerna vid ett 100-årsregn. Av planhandlingarna går inte att utläsa tänkt höjd för vägarna mer än i undantagsfall, och inte heller nuvarande höjd för omgivande naturmark, vilket gör det svårt att bedöma vattnets flödesväg.

Samma PM beskriver även att marken ska luta bort från byggnaden. Länsstyrelsen vill givet den komplexa situation som råder inom planområdet poängtera vikten av att detta genomförs.

Buller

Förordning om (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är tillämplig just vid bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen bedömer det inte som klarlagt att denna är tillämplig vid vårdboende. Inom den östligaste delen av planen har kommunen bedömt att marken är lämplig för BCD under förutsättning m1 (För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida)

Denna planbestämmelse är skälig vid vanliga lägenheter, alltså bostäder B. Länsstyrelsen bedömer att kommunen tydligt ska beskriva om denna bestämmelse även ska tillämpas för vårdboende, och motivera varför det är lämpligt med vårdboende utifrån given bullersituation.

Boende i vårdboende har inte samma rådighet över sin boendesituation och kan komma att bo i ett sådant här mindre boende under lång del av livet. (Att det finns ett undantag för <35 m² beror på att dessa bostäder oftast används av studenter eller andra under en kortare tid i livet.



Övriga frågor som kan få konsekvenser för planens genomförande

Området är viktigt för fladdermöss och behöver kommunen begränsa belysningen i området så att den inte lyser upp naturmarken eller träden intill. Det är viktigt att endast belysa det som behöver belysas och att den belysning som behövs är riktad neråt och med varmvitt ljus.

Kommunen behöver också säkerställa att naturmarken skyddas under själva exploateringen.

Upplysning

Länsstyrelsen rekommenderar att planbestämmelsen om färdig golvhöjd utgår och ersätts med en bestämmelse om att byggnadskonstruktionen ska klara naturligt översvämmande vatten upp till den nivå som angivits. Det beror på att konstruktionen under golvnivån kan ta skada av översvämmande vatten.

Kommunens kommentar:

Risk för översvämning

Kommunen är medvetna om sitt ansvar som huvudman enligt PBL och enligt LAV. Kommunen har tagit fram omfattande utredningar och en förprojektering som visar på hur dagvatten och skyfall kan hanteras i området. Kommunen har försäkrat sig om att dagvatten- och skyfallshanteringen går att lösa och det finns en lösning beskriven i planbeskrivningen. Kommunen har säkrat upp ytor och tillfört bestämmelser för hantering av skyfall och dagvatten på plankartan. Bestämmelserna och ytorna ger kommunen och VA-huvudmannen förutsättningar för att klara hanteringen av skyfall och dagvatten inom planområdet. Planförslaget motverkar inte möjligheterna för att uppnå det förslag på hantering som presenterats i framtagna utredningar.

Buller

Kommunen har förtydligat i planbeskrivningen att vårdboende också omfattas av bullerkravet, då det är att betrakta som ett permanent boende. Kvartersmarksändamålet för D - vård har utgått.

Fladdermöss

Kommunens ekolog bevakar de åtgärder och de råd som angivits i genomförda utredningar för att minska störningar på bl.a fladdermöss.

Färdig golvhöjd

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 byggnation endast sker över beräknad översvämningsnivå vid 100-årsregn.



2. Lantmäteriet

Synpunkter

Delar av planen som bör förbättras

Kombination enskild + allmän kvartersmark

I planen förekommer en kombination av allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark. Användningen Vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området bara är utbyggt för det enskilda ändamålet.

När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen

En del av exploateringsavtalet skulle kunna strida mot 6 kap. 41 § PBL

I planbeskrivningen framgår att exploatören har ansvar för byggnadsarbeten inom kvartersmark "samt om det framgår något i markanvisningsavtalet".

Markanvisningsavtalets innehåll förtydligas inte i planbeskrivningen på så vis att det framgår vilka byggnadsarbeten det skulle kunna handla om.

I detaljplanen framgår att nya byggnader ska uppföras inom ett område som bland annat har ändamålet Vård. I 6 kap. 41 § PBL framgår att exploateringsavtal inte får innehålla åtagande för en byggherre att helt eller delvis bekosta



byggnadsverk för bland annat vård som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla. Kommunen bör förtydliga huruvida vårdbyggnaden är av sådant slag som kommunen har skyldighet att tillhandahålla, så att exploatören inte åtas en byggnation som strider mot PBL.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Informationen i planbeskrivningen som handlar om exploateringsavtalet är dock väldigt sparsam. En del hänvisningar till bestämmelser som regleras enligt markanvisningsavtalet finns, men uppgifterna som är direkt hänförliga till det blivande exploateringsavtalet är få.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal 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

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. 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

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



Grundkarta

Grundkartan som används i plankartan verkar sakna koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?

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 stomnät 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:

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Ändamålet Vård D har utgått som möjlig kvartersmarksbestämmelse.

En del av exploateringsavtalet skulle kunna strida mot 6 kap. 41 § PBL

Kvartersmarksbestämmelse för vård har tagits bort från plankartan.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i avtal om markanvisning



Kommunen bedömer att frågor gällande detaljplanens genomförande är tillräckligt redovisade i planbeskrivningen. Vissa justeringar har gjorts inför antagandet.

Grundkarta

Plankartan har upprättats digitalt. Lägesbestämning hanteras via den digitala leveransen med automatisk koordinatpositionering.

Lägesosäkerhet

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 stomnätspunkter, 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 stomnät 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

Synpunkter

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar yttra sig enligt följande:

- Angående termer för byggnader avsedda för den plusprickade marken: Det bör vara "kompletterande byggnation" för flerbostadshus, och "komplementbyggnad" för en- och tvåbostadshus.
- Utnyttjandegrad (e_1 och e_2) hänvisar till huvudbyggnader i planbeskrivningen men ej på plankartan. För att bli juridiskt bindande bör intentionen framgå på plankartan.
- Det finns ingen bestämmelse gällande maximal byggrätt eller gräns för antal byggnader för komplementbyggnader för den plusprickade marken. Med tanke på planens intentioner gällande gestaltning och bevarande av träd/natur kan det vara bra att se över detta.



- På den plusprickade marken finns inga placeringsbegränsningar. Komplementbyggnader och framför allt garage (utfarter) i direkt anslutning till gata ser miljö och byggnadsnämnden vanligtvis som en trafikfara. Miljö- och byggnadsnämnden ser gärna en kompletterande bestämmelse för dedikerade utfarter, alternativt utfartförbud för att minska risken för att garage/carportar byggs med utfarter i direkt anslutning till gata.

Kommunens kommentar:

Korsmarkens benämning följer Boverkets allmänna råd och föreskrifter för detaljplan. Vi bedömer därför att den valda terminologin är lämplig och tillräckligt tydlig, oavsett bostadstypologi.

Bestämmelserna om utnyttjandegrad har justerats i planbeskrivningen.

Maximal byggrätt samt placeringsbestämmelse på korsmark har lagts till på plankartan.

4. Räddningstjänsten

Synpunkter

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon medför krav på lokalgator och anslutningsgator. Utrustning för livräddning och brandsläckning ska inte behöva bäras längre än 50 m.

Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

Om räddningstjänsten ska utgöra den andra utrymningsvägen från lägenheter och byggnadens höjd kräver utrymning via höjdfordon ska en räddningsväg med uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon anordnas.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa. Se riktlinje för dimensionering av brandvattensystem.

Brandskyddet ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

Kommunens kommentar:

Noterat.



5. Västervik Miljö & Energi AB (VMEAB)

Synpunkter

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

Fjärrvärmeledningar finns i det aktuella planområdet och det finns därför goda möjligheter att ansluta nya fastigheter.

I den nya plankartan har avståndet mellan E-området för pumpstation och byggbarmark minskat. Svensk Vatten P47 hänvisar till ett skyddsavstånd på 25 meter.

Fördröjningsvolymen som anges i plankartan under *fördröjning₁* på 880 m³ anser VMEAB är hög. Enligt granskningens bifogade utredningar skulle en fördröjningsvolym på 731 m³ vara tillräcklig. Viktigt att det kommer finnas möjlighet att ta väg till den kommande dammen för underhåll.

Förtydligande att anläggningsavgiften avser dricksvatten, spillvatten samt dagvatten, beskrivet på s.55 i planbeskrivningen.

Grundvattenmätningarna genomfördes under en kortare period, en serie under en längre period är att föredra då nivåerna kan variera under tid och period. En längre serie hade medfört ett säkrare resultat.

Kommunens kommentar:

Kommunen är medveten om Svenskt Vatten P47:s rekommenderade skyddsavstånd och ser möjligheter att anpassa placeringen av pumpstationen och bostäderna vid bygglovsprövningen. Tekniska åtgärder, såsom ventilation och filterteknik, kan minska eventuell luktpåverkan.

Minsta volym för fördröjningsanläggning har ändrats från 880m³ till 740 m³.

Texten kring anslutningsavgiften har justerats i planbeskrivningen.

6. Kristinedal 1

Synpunkter

1. Huskropp närmast Folkparksvägen, det lilla grönområdet tycker vi är väldigt synd att ta bort.
2. Mycket störande trafik när ytterligare 200 lägenheter kommer till. Redan nu är infarten till Grytstigen olycksdrabbad.
3. Sedan har vi det osynliga övergångsstället där boende på Jurastigen och Grytstigen går över med livet som insats.
4. Det kommer bli mycket störande tung trafik när bygget påbörjas. Bullerplank för oss som bor mittemot är att föredra.

Det skulle nog göras något med trafiken innan man planerar ett sådant stort bygge. För Folkparksvägen är rena racerbanan.



Kommunens kommentar:

Samtliga tillkommande bostäder inom planområdet kommer inte att anslutas till Grytstigen och Folkparksvägen, det västra området ansluts till Vattentornsvägen. Dock kommer ca tre fjärdedelar av tillkommande bostäder att belasta Grytstigen. Detaljplanen motverkar inte en ombyggnation av korsningen Grytstigen/Folkparksvägen om det visar sig att det finns ett behov av detta.

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Trafiken som alstras till följd av detaljplanens genomförande bedöms ha en försumbar effekt på de bostäder som i nuläget utsätts för mest trafikbuller. För övriga bostäder i närheten av detaljplanen beräknas ljudnivån öka, men fortfarande vara under gällande riktvärden.

Gällande det "osynliga" övergångsstället så ligger detta utanför planområdet. Det finns två gång- och cykeltunnlar under Folkparksvägen som dessa trafikanter i första hand bör nyttja vid passage. Skulle det uppstå behov av ett staket eller motsvarande så inryms detta inom befintlig detaljplan.

7. Fräkenväxten 4 & 5

Synpunkter

Nedanstående fastighetsägare utgår från att tidigare inskickade synpunkter fortfarande gäller. Med hänvisning till det senaste utskicket av detaljplan lämnar vi ytterligare synpunkter och önskemål kring detaljplanen beskriven i rubriken.

- Önskemål att förflytta Hällmarksområdet så långt in mot skogen som möjligt. Detta med syfte att bevara mer av naturområdet längs cykelbanan. Vi är inte av uppfattningen att naturområdet som i aktuell detaljplan finns sparad kommer nyttjas pga. berg och svår terräng. Istället skulle mer natur längs med gångbanan bidra till att den nya bebyggelsen smälter in bättre i området. Mer natur skulle också bidra till minskade ljusinsläpp och buller från planerad parkering.

- Vi vill återigen trycka på vikten av att minska ljusinsläpp och buller från parkeringen. Fastighetsägare på Fräkenväxten 5 har idag parkering på framsidan av fastigheten och upplever bekymmer med ljusinsläpp och buller, framförallt under mörkare årstider. Tidigare synpunkter vi lämnat in innefattar förslag om lägre barriär för att minska dessa problem. Denna synpunkt kvarstår.

- I aktuell detaljplan framgår det att det föreslås 4 punkthus som trappar upp från 4 våningar upp till 8 våningar. I bilaga om bullerutredning framgår det i figur 2 och tabell 3 att fastigheterna planeras från 5 våningar till 9 våningar. Här blir vi frågande och önskar därför förtydligande vad som gäller i frågan gällande antal våningar och nockhöjd.

- Med punkthuset i Didrikslundsområdet som är 5 våningar som referens, anser vi att högre nockhöjd är alldeles för högt med hänvisning till Hällmarksområdets natur och bebyggelsen i närområdet.



Kommunens kommentar:

Kommunen bedömer att den planerade naturmarken är tillräcklig för att skapa en barriär mellan nya och befintliga bostäder. Vi noterar ert önskemål om att minska ljusinsläpp och buller från parkeringen och vill understryka att planen medger en möjlighet att anlägga en lägre barriär vid behov.

Det som regleras i detaljplanen är högsta nockhöjd och totalhöjd (totalhöjd inkluderar fläktutrymme, skorsten etc.) samt största byggnadsarea (byggnadens avtryck på marken) och bruttoarea (sammanlagd våningsyta), och dessa får inte överskridas. Antalet våningar som beskrivs är ett exempel på vad som är möjligt att inrymma inom plankartans bestämmelser. Beroende på hur exploatören väljer att bygga så kan det bli olika antal våningar, t.ex. om trästomme används så krävs ett större bjälklag per våningsplan jämfört med ett betongbjälklag.

8. Postnord

Synpunkter

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar:

Noterat.



9. Tjustbygdens Kulturhistoriska Förening

Synpunkter

Tjustbygdens Kulturhistoriska Förening (TKF) har fått möjlighet att yttra sig gällande detaljplaneförslag för Västervik 3:113 och Jätttegrytan 1-4 m.fl.. TKF avger följande yttrande. TKF:s yttrande behandlar endast påverkan på de kulturvärden som berörs av planförslaget.

1. Det är positivt att förslaget innebär att naturmark och stenmurar behålls så långt möjligt då detta minner om markanvändningen. och kulvertbyggen med mera.
2. Med hänvisning till den arkeologiska förundersökningen från 2020 anges:

”Planförslaget har, till följd av utredningen, låtit gravröse A3 vara kvar inom allmän-platsmark för NATUR på plankarta. Detta för att på så vis skydda röset och låta den förbli orörd i området. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas”

A3 är en möjlig grav som man då sparar i ett allmänområde för att inte behöva undersöka utan bevara. Tanken är god, men i förlängningen finns risk att graven ändå skadas på grund av okunskap. Lekande barn, skötsel mm om det inte tydligt markeras och förmedlas. TKF önskar ett tydligare skydd av A3.

Kommunens kommentar:

Plankartan har justerats, och A3 ligger nu helt på naturmark. Fornlämningen skyddas enligt fornminneslagen, och kommunen bedömer att ytterligare bestämmelser i detaljplanen inte behövs. Eventuellt fysiskt skydd eller information på plats hanteras utanför detaljplanen.

10. Medborgare utanför sakägarkrets

Synpunkter (sammanfattning)

Texten uttrycker kritik mot det omfattande bostadsbyggandet i Västervik, där författaren anser att grönområden förstörs och stadens charm försvinner. Samtidigt pekas på en minskande och åldrande befolkning, ekonomiska utmaningar och segregation i boendet. Författaren ifrågasätter kommunens prioriteringar och efterlyser fokus på vård, omsorg och bevarandet av natur och livskvalitet i stället för att fortsätta bygga bostäder som kanske inte behövs.

Kommunens kommentar:

Tack för ditt omfattande och engagerade yttrande om planeringen och byggandet i Västerviks tätort. Vi uppskattar att du tar dig tid att dela dina tankar och perspektiv, och vi ser det som värdefull input i vårt fortsatta arbete med att utveckla kommunen.



Vi förstår din oro kring förlusten av grönområden, bevarandet av stadens charm och behovet av att balansera bostadsbyggande med andra samhällsinsatser. Dessa frågor är viktiga och något vi kontinuerligt arbetar med att väga i vår planering.

När vi utvecklar Västervik har vi som mål att skapa en långsiktigt hållbar stadsmiljö där det finns plats för både natur, rekreation och bostäder. Vi är också medvetna om de demografiska utmaningar du lyfter, med en åldrande befolkning och behovet av att locka yngre invånare. Detta är något vi försöker bemöta genom att skapa attraktiva boenden och miljöer som passar olika grupper, samtidigt som vi strävar efter att behålla och utveckla de gröna ytor som är så viktiga för livskvaliteten.

Din synpunkt kring segregation och behovet av blandade boendeformer är också något vi tar på största allvar. Vår ambition är att planera för en stad där olika människor kan bo och trivas tillsammans, oavsett ålder eller bakgrund.

Vi tar med oss dina synpunkter i den fortsatta planeringen av Västerviks tätort och hoppas kunna skapa lösningar som bättre speglar både invånarnas behov och stadens långsiktiga hållbarhet.

Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten

Johan Delvert

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten