



**SVAR PÅ INKOMMET YTTRANDE FRÅN
Miljö- och byggnadsnämnden
DETALJPLAN FÖR
Del av Västervik 3:44, Breviksplanen
Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**

INKOMNA SYNPUNKTER

Denna handling skall läsas tillsammans med samrådsredogörelsen för detaljplan för del av Västervik 3:44, Breviksplan upprättade 2022-09-06. Detta dokument behandlar endast inkomna synpunkter från miljö och byggnadsnämnden. Nedan redovisas inkomna synpunkter med svar och ställningstagande från enheten för samhällsbyggnad.

Yttrande från Miljö- och byggnadsnämnden § D 2022-000462

Planförslaget innebär genom uppförande av nya bostäder en förtätning av området. Det finns ett behov av nya bostäder, och i befintlig stadsmiljö innebär det då många gånger förtätning. Detta behöver inte nödvändigtvis vara en nackdel om det exempelvis innebär utnyttjande av befintlig infrastruktur, kortare avstånd till jobb och samhällsservice samtidigt som nyexploatering av mer orörda områden undviks. I många fall innebär det dock att det sker på bekostnad av stadens öppna och gröna ytor.

I aktuell plan innebär det att ett idag öppet och grönt område vilket är tillgängligt för allmänheten för sport och rekreation försvinner. Givet vikten av grönytor och områden för rekreation i stadsmiljön blir detta förstås något olyckligt. I området finns förvisso andra grönytor, men dessa kan inte nyttjas på riktigt samma sätt. En förtätning med bostäder innebär också fler människor i området som ska samsas om och dela på grönytor, samtidigt som dessa blir mindre.

Rent generellt bör förstås i första hand eftersträvas att befintliga grön- och rekreationsområden behållas. Som ett andrahandsalternativ kan kompensation ske genom tillskapande av ett motsvarande område. Även i de fall en kompensation kan ske på annan plats så innebär det dock just att det sker någon annanstans, medan tillgången i det aktuella området försämras. För de boende i- och omkring området blir nettoeffekten negativ.

Kommentar: Detaljplanens framtagande är ett politiskt beslut, taget av Kommunstyrelsen. Kommunen har utgått från översiktsplanens ställningstagande att utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar. Enligt översiktsplanen ska bebyggelsen i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning. Parkområdet inom planområdet är del av större grönstråk. Planförslaget möjliggör också en utveckling av utomhusmiljöerna inom planområdet, till nytta för både nuvarande och nya närboende. I planbeskrivningen beskrivs tillgången till olika utomhusmiljöer och hur de blir en del av ett större grönstråk.

Enheten för samhällsbyggnad har gjort en sammanvägd bedömning av att ta delar av det grönområde som planområdet omfattar för bostadsbyggande. I detta fall har tillskapandet av bostäder vägt tyngre men i kompensation för förlorad grön yta innehåller förslaget en utbyggnad av kvalitativa och slitstarka aktivitetsytor. Kostnaderna för aktivitetsytor har reglerats i ett markanvisningsavtal mellan Västerviks kommun och exploatören.

Av planhandlingarna framgår att då befintlig gräsplan försvinner kan funktionen flyttas till gräsytan vid Breviksalpen eller liknande. Den skrivelsen är tämligen vag och innebär i praktiken att något reellt alternativ i dagsläget inte finns. Ska ett alternativ skapas, och om planen ska genomföras bör det rimligtvis göras, behöver man redan nu ta ställning till var ett område lämpat för ändamålet finns. Risker är annars uppenbara att det i framtiden rinner ut i sanden och något alternativt område aldrig tillskapas.

Kommentar: Detaljplanen utreder markens lämplighet inom planområdet. En lokaliseringsutredning för bollplaner ingår inte i uppdraget. Behovsöversyn, lokalisering och skötsel sker genom utförandeverksamheten för bollplaner. Breviksalpens gräsplaner fyller samma funktion idag som Breviksplanens ytor gör. Dessa anser enheten för samhällsbyggnad kan likställas med varandra.

Givet planens genomförande så minskar som sagt de öppna och gröna ytorna i området. Kvarvarande parkområde, med undantag för lek och aktivitetsyta, blir då väsentliga att bibehålla som grön struktur. Gräsytor längs sydvästra kanten liksom i södra delen av planområdet kommer sannolikt att upplevas som något annorlunda än idag. Detta på grund av exponeringen direkt intill såväl den utökade lekparken som aktivitetsytan, och i viss mån bostäderna, och den därigenom ökade aktiviteten och rörelsemönstret. Extra viktigt kan då vara att söka bevara den norra delen av parkområdet så intakt som möjligt. Den delen, norr om lekparken, är i sin enkelhet något av en dold pärla i området. Trots närheten till befintliga bostäder på både västra och östra sidan upplevs platsen som tämligen avskild och skyddad, inte minst genom skogsdungen på östra sidan. Mot lekparken i söder finns en någorlunda tydlig avgränsning genom stenmuren och den mindre kullen. Med tanke på ökad aktivitet i planområdet bör en tydlig avgränsning här finnas kvar, och möjligen även förstärkas.

Kommentar: Ovan område som syftas på är planlagt som allmän platsmark, Park. Allmänna platsmarkens utformning och utförande detaljstyrs inte i detaljplanen. Kommunen äger marken, är huvudman för allmän platsmark och har således full rådighet att sköta och underhålla området inom sin egen organisation.

I den norra delen finns ett fint ekbestånd, både genom mer solitära träd och i skogsdungarna, och här finns även en del stora tallar. Även om inga större åtgärder planeras inom området idag bör för område park i planen införas krav på markklov för fällning av träd grövre än 35-40 cm i brösthöjd. Uppförande av komplementbyggnader, tekniska anläggningar med mera bör främst ske i södra delen av planområdet.

Kommentar: Kommunen äger marken, är huvudman för allmän platsmark och har således full rådighet att sköta och underhålla området inom sin egen organisation. En bestämmelse om markklov för träd är inte nödvändig så länge kommunen äger allmän platsmark. Kommunen har heller ingen avsikt att avyttra denna allmänna platsmark. Uppförande av tekniska anläggningar bör ligga nära dess funktion och kan således inte alltid placeras valfritt.

Utöver det rena nyttjandet av de öppna och gröna ytorna kan man även fundera något över hur intrycket och upplevelsen av området i stort kommer att förändras genom planerad bostadsbyggnation. Detta förstås både för de som vanligtvis frekventerar området, men inte nödvändigtvis bor där, men i högsta grad för de boende i de närmast intill liggande fastigheterna. Givetvis förändras intrycket rent visuellt och för de kringliggande fastigheter som idag har en tämligen öppen utsikt så kommer det att förändras markant. Med fler bostäder i området bör det även innebära en inte obetydlig ökning av ljudstörning både genom att fler människor bor och uppehåller sig i området men också genom mer trafik. Vad gäller trafik så kan det förstås också påverka kringliggande områden beroende på var trafiktätheten ökar. I planhandlingarna nämns främst Ejdergatan, men rimligen sker en påverkan även på andra anslutande gator. Mest uppenbart torde då Königsmarksgatan och Örngatan vara, vilka båda redan idag fungerar som något av genomfarter mellan Sankta Gertruds väg och Norra vägen respektive Breviksvägen. Även i de fall där bullerriktvärden inte bedöms överskridas bör ändå beaktas att ljudnivån från både trafik och att människor bor och vistas i området ger en förändrad ljudbild och kan påverka boendemiljö och trivsel.

Kommentar: Detta har beaktats, avvägning görs alltid i planprocesser. Enheten för samhällsbyggnad har förståelse för att ny bebyggelse och fler människor som kan använda platsen i framtiden kan upplevas som ett intrång i närmiljön. Tidigare i processen har justeringar gjorts för att skapa en buffertzona mellan ny och befintlig bebyggelse med syfte att minska upplevelsen av insyn. Enheten har till uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och privata intressen. I detta fall gör enheten bedömningen att förslaget inte innebär sådan insyn som är att betrakta som en olägenhet i en befintlig stadsmiljö. Idag är området redan planerat för aktiviteter så en rimlig uppskattning bör vara att de boende i området redan idag har en acceptans för dessa förutsättningar som funnits på platsen över lång tid. Enheten har förståelse för att förändringen kan upplevs som stor i jämförelse med nuläget då området kommer rustas upp och förstärka dess nuvarande markanvändning.

Om en ser till annat än bostadsbebyggelsen så är upprustningen av lekparken och skapandet av aktivitetsytan som sådana positiva åtgärder och skulle, så som de nu planeras, i sig själva kunna vara ett bra komplement till befintligt parkområde. Med gällande planförslag blir dock de åtgärderna mer av en bieffekt av bostadsetableringen. Utan bostadsetableringen minskar förstås också de ekonomiska incitamenten för detta. Givet Breviksskolans behov av anläggningarna samtidigt som det också skulle ge allmänheten ytterligare möjlighet till aktiviteter finns kanske ändå visst incitament för att genomföra detta, även utan en tillkommande bostadsbebyggelse. Vad gäller dagvattenhanteringen i ett sådant scenario så finns vissa problem redan idag varför det möjligen ändå, även i ett nollalternativ, kommer att krävas någon form av utveckling av denna, utöver vad som redan gjorts, inte minst för att undvika framtida problem för fastigheter längs Svangatan.

Kommentar: Dessa tankar går i linje med de argument och resonemang som återfinns i planhandlingarna.

Angående konstgräsplan: Mikroplastens effekter på miljön är inte helt klagjorda och Miljöbalkens försiktighetsprincip råder. Konstgräsplaner riskerar att ge upphov till mikroplaster i miljön när de nöts och bryts ned (sekundära mikroplaster), men även genom fyllnadsmaterialet som kan ha ursprung i återvunnen eller nytillverkad plast eller gummi (primära mikroplaster). Mikroplasterna sprids från planerna vid nederbörd, vind, skötsel och underhåll samt via spelarna och åskådarnas kläder och skor. Därefter riskerar de att hamna i sjöar, hav, djur och människor. Dagvatten från plast- eller gummiklädda aktivitetsytor kan därför inte avvattnas successivt över slänt som beskrivs i planen (s.31), utan behöver ett eget system med rening.

Konstgräsplaner som sprider fyllnadsmaterial till miljön är en miljöfarlig verksamhet och miljö- och byggnadskontoret ställer krav på utformning, skötsel och underhåll av dessa. Kraven kan vara installation av dagvattenbrunn med utbytbara filter, provtagning av dagvatten samt en plan för vad man gör av materialen när de har tjänat ut, etc. För att minska spridningen kan inhägnad och en speciell "sluss" för avborstning av skorna behövas när man lämnar en konstgräsplan. Detta kan göra att en konstgräsplan kan upplevas som mer svårtillgänglig än en vanlig gräs- eller grusplan, vilket bör övervägas som alternativ sett ur miljö- och tillgänglighetsaspekt.

Kommentar: Vilken typ av markunderlag som väljs på en bollplan styrs inte i detaljplanen. Det kan bli t.ex. konstgräs, naturgräs eller hybridgräs. Viktigt är att betona att markmaterial inte styrs i en detaljplan utan är en genomförandefråga. Avsnittet kring aktivitetsytan förtydligas i planbeskrivningen då den tidigare har kunnat tolkas som att det är bestämt vilket underlag som ska anläggas vid ett genomförande.

Då denna anläggning inte är projekterad bör dessa frågor analyseras först när det finns ett förslag att ta ställning till. Enheten för samhällsbyggnad tar med sig information om mikroplaster i den fortsatta processen.

För att underlätta övergången till mer hållbara transportmedel kan förberedelse för laddstolpar på parkeringsplatserna göras. En övergång till mer eldriven biltrafik bidrar också till minskat trafikbuller för de boende.

Kommentarer: Placering av laddinfrastruktur styr inte i detaljplanen, men uppmuntras också av planavdelningen.

Miljö- och byggnadsnämnden fasthåller vid tidigare yttrande:

Kvarteret Topasen, den södra längan Topasen 7–14 har inte samma förutsättningar för bygglovsbefriade åtgärder som resterande boende i kvarteret. Alternativ kan befintligt dike på allmän parkmark skulle med fördel få beteckningen kvartersmark för att möjliggöra för boende i topasen 7 - 14 att utföra skärmtak andra bygglovsbefriade attefallsåtgärder som nu är förhindrade på grund av att de enskilda fastigheterna ligger direkt angränsade till allmän parkmark. Då det inte finns öppningar att bevilja startbesked närmare allmän platsmark/parkmark än 4,5 m gör att boende på topasen 7- 14 har mindre möjlighet att placera bygglovsbefriade åtgärder så som attefallsåtgärder/skärmtak/plank m.m. på fastighetsyta vid byggnadens fasad mot sydost.

Information från boverkets hemsida: "MÖD har i en dom konstaterat att allmänheten har ett berättigat intresse av användandet av markområden som är allmän plats i detaljplan. Domstolen konstaterade även att kommunen som markägare inte kan representera samtliga dessa intressenter. Detta innebär att kommunen inte kan lämna medgivande för placering nära gränsen mot en allmän plats. (MÖD 2015-06-08 mål nr P 10150-14). Att medgivande inte kan ges borde gälla för alla sorters allmän plats såsom exempelvis natur, park, torg och återvinning. Detta borde även gälla oavsett om det är enskilt eller kommunalt huvudmannskap för den allmänna platsen."

Kommentar: Enheten för samhällsbyggnad konstaterar att det är platsens individuella förutsättningar som sätter begränsningar för bygglovsbefriade åtgärder, vilket kan medföra att det inte går eller är lämpligt med exakt samma förutsättningar eller planbestämmelser inom ett planområde.

Topasen 7 - 14 har inte samma förutsättningar som övriga delar av kvarteret Topasen för bygglovsbefriade åtgärder på grund av att fastigheterna gränsar till allmän platsmark. Genom planförslaget ges dock förutsättningar för att söka bygglov för åtgärder som ligger på plusprickad mark, denna åtgärd har inte varit möjlig genom gällande detaljplan då det är prickad mark. Planförslaget innebär en lättnad och möjlighet för de boende som tidigare inte funnits. Kommunen har inget intresse av att avyttra denna allmänna platsmark genom försäljning till fastighetsägarna av Topasen 7 – 14. Tidigare erfarenheter har givits vid handen att denna typ av försäljning kan leda till en oönskad fastighetsbildning.

SAMMANVÄGT STÄLLNINGSTAGANDE

Nedan är kvarvarande synpunkter från samtliga inkomna yttranden under samrådet som inte har tillgodosetts.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER SOM INTE TILLGODOSETTS

- Lämpligheten i lokaliseringen av bostäder
- Bebyggelsens utformning och upplåtelseform
- Grönytor tas i anspråk för ny bebyggelse
- Störningar p.g.a. ny bebyggelse
- Bevarande av grönytor/fotbollsplan
- Förutsättningar för utbyggnad inom kvarteret Topasen

Enheten för samhällsbyggnad har förståelse för att ny bebyggelse i planförslaget kan upplevas som ett intrång i närmiljön. Planförslaget har tidigare revideras för att minska insyn och byggnationer har skjutits ifrån befintliga fastigheter i den mån det går för att tillmötesgå de synpunkter som inkommit under planprocessen. Bebyggelsen som planeras mot Ejdergatan placeras nära gatan för att skapa ett intimare gaturum för att möta den befintliga kvarteretsstrukturen söder ut.

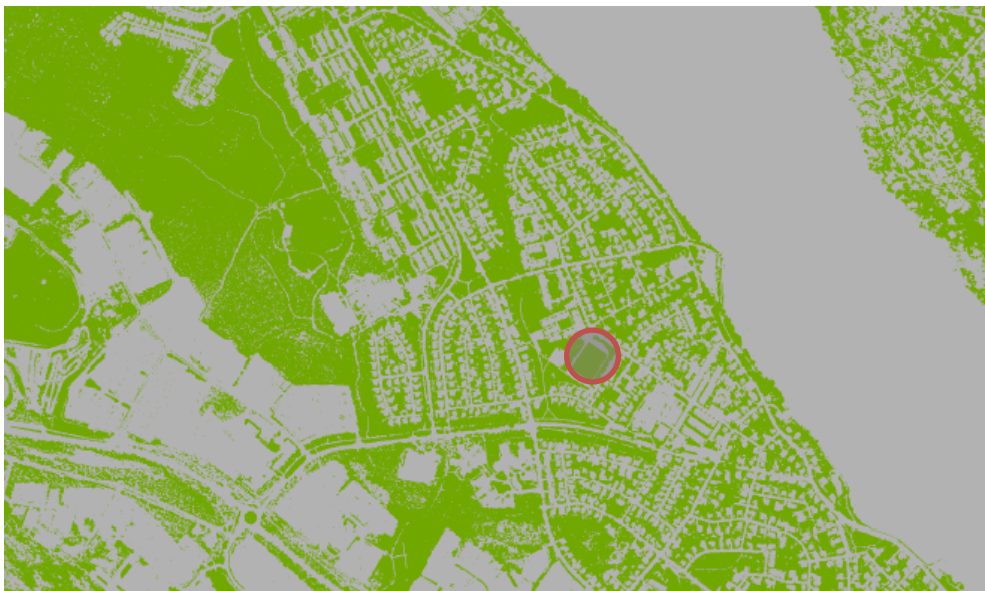
Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges sådan användning som från allmän synpunkt medför en god

hushållning. Byggandet av bostäder i större antal har i förarbeten och praxis ansetts som ett väsentligt samhällsintresse (se tex. prop. 1985/86:3).

Enheten för samhällsbyggnad har till uppgift att göra en avvägning mellan allmänna och privata intressen. I detta fall gör enheten bedömningen att förslaget inte innebär sådan insyn att det är att beakta som en olägenhet för grannar enligt gällande lagstiftning. Enheten har dock förståelse för att förändringen upplevs som stor i jämförelse med nuläget. Enheten anser dock att förändringen är rimlig utifrån avvägningen för hur förtätning ska ske i enlighet med Västerviks kommuns Översiktsplan. Mark- och miljödomstolen har inte heller haft någon avvikande mening om bebyggelsen när frågan behandlades i domstolen. Enheten bedömer därtill att möjligheten att uppfylla Västerviks mål om bostäder väger tungt i den samlade bedömningen.

En detaljplan reglerar inte vilken störningsgrad som gäller vid en byggnation utan det är annan lagstiftning som då gäller. Det är byggaktören som ansvarar för att gällande regler och riktlinjer uppfylls. Enheten för samhällsbyggnad har informerat exploitören om dessa farhågor som inkommit under samrådet.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning innebär en rimlig avvägning mellan bebyggd mark och sparad naturmark. Planområdet ligger i ett sammanhang av en grön korridor och nedan bild visar området i sitt sammanhang med grönytor i staden. Vidare anser enheten inte att planförslaget behöver minskas i volym eller fotavtryck. I tidigare process har byggnadernas placering studerats inom planområdet för att så långt som möjligt minska ingrepp i topografin. Genom att nya kvalitativa ytor för idrott skapas inom samma område med flera funktioner än idag så anser enheten för samhällsbyggnad att platsen utvecklas och förädlas med flera funktioner, dock så kan kanske inte de aktiviteter som bedrivs idag ha samma förutsättningar i framtiden att kunna utföras på platsen utan hänvisas till andra platser, exempelvis "Breviksalpen" vid Skogshagaskolan.



Figur 2, Bilden visar omkringliggande grönområden och grönstrukturer, röd cirkel visar vart ny byggnation kan ske i enlighet med planförslaget.

Som konstaterats i yttrandet från sakägare inom Topasen 7 gränsar aktuell fastighet till allmän platsmark. Möjligheterna att uppföra bygglovbefriade åtgärder är i dessa områden inte lika stora som i områden där fastigheter gränsar till kvartersmark. Kommunen har inte rådighet i denna fråga utan det är Plan- och bygglagen som reglerar var bygglovbefriade åtgärder är möjliga att uppföras. Det är således platsens unika förutsättningar som sätter gränser och möjligheter för bebyggelse. Enheten för samhällsbyggnad anser inte att det är motiverat att ta allmän platsmark i anspråk för att tillgodose det enskilda intresset av att bebygga fastigheterna med bygglovbefriade åtgärder. Den nya planläggningen förändrar inte fastigheternas förutsättningar att nyttja bygglovbefriade åtgärder i förhållande till nu gällande detaljplan. Fastighetsägarna inom kv. Topasen kan i samband med ny planläggningen tillgodoräkna sig plannytta genom att mark som tidigare inte fått byggas nu får förses med komplementbyggnad. Möjlighet till utbyggnad finns även på entrésidan av byggnad i det nya planförslaget, som inte tidigare funnits i kvarteret Topasen.

SLUTSATS

Kommunens slutsats är att omfattningen av den föreslagna bebyggelsen är rimlig och väl avvägd i relation till befintlig bebyggelsestruktur och i linje med rättspraxis för en exploatering genom denna typ av förtätning. Enheten för samhällsbyggnad bedömer att den planerade bebyggelsen inom planområdet innebär en möjlig och lämplig utveckling av platsen, sett till stadsbilden och kulturmiljövärdena i området. Det allmänna intresset för ett ökat bostadsbyggande väger tyngre än de enskilda intressena att inte bygga på platsen.

Samråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 11 §. En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning.

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

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Planens konsekvenser förtydligas enligt synpunkter
- Genomförandebeskrivningen förtydligas enligt synpunkter

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

Efter en samlad bedömning anser enheten för samhällsbyggnad att det inte finns tillräckliga skäl för att inte fortsätta arbeta vidare med detaljplanen.

Förslaget till **detaljplan för Breviksplanen, del av Västervik 3:44, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län** kan efter ovanstående ändringar ställas ut för granskning nummer 2.

Enheten för samhällsbyggnad

I tjänsten
Marcus Åberg
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten