



Granskningshandling

Detaljplan för Gamla vattentornet, del av Västervik 4:2, Västerviks kommun, Kalmar län

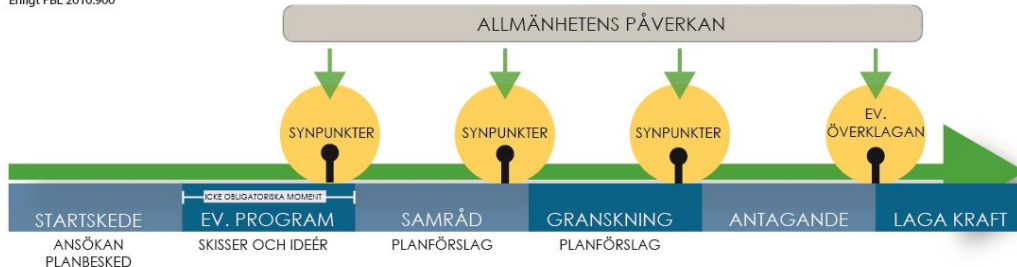
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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 har



funnits tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida. Skriftliga yttranden, som finns i sin helhet på kommunen, har inkommit från följande under samrådstiden:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2023-03-13 |
| 2. Lantmäteriet | 2023-03-06 |

KOMMUNALA ORGAN

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

SAKÄGARE

- | | |
|------------------|------------|
| 6. Båtshaken 2 | 2023-03-13 |
| 7. Remmaren 20 | 2023-03-13 |
| 8. Båtshaken 1 | 2023-03-07 |
| 9. Brf Motorn 18 | 2023-02-27 |

Övriga

- | | |
|---|------------|
| 10. Yttrande 1 | 2023-02-20 |
| 11. Yttrande 2 | 2023-02-20 |
| 12. Yttrande 3 | 2023-03-08 |
| 13. E.ON | 2023-02-22 |
| 14. Skanova | 2023-02-23 |
| 15. Yttrande 4 (yttrandet inkom efter samrådstiden) | 2023-03-16 |



BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Förslaget till detaljplan har tidigare genomgått prövning men hävts av domstol.

Länsstyrelsen har under dessa prövningar framfört synpunkter vilka har tillgodosetts under föregående processer. Planhandlingarna har i sin utformning inte förändrats från föregående processer varför Länsstyrelsens ställningstaganden om planen kvarstår.

Planen bedöms därför vara förenlig med länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen bedömer också att planhandlingarna på ett tillräckligt sätt beaktar den miljöpåverkan som planens genomförande bedöms medföra.

Länsstyrelsen noterar dock, och finner skäl att kommentera, kommunens bedömning att planen inte har någon påverkan på kulturhistorisk miljö eller på kulturhistorisk byggnad. Genomförda undersökningar, inom ramen för planarbetet, visar på att såväl vattentornet som området har höga kulturhistoriska värden. Dessa värden beaktas också i planhandlingarna och medför reglering i planen. Beaktande av kulturmiljövärden innebär dock inte att värdena inte påverkas och ska inte tas som intäkt för att planen kan genomföras utan påverkan.

Kommunens kommentar:

Ändringar avseende kulturmiljövärden har justerats i dokumentet *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

2. Lantmäteriet

Grundkarta

Aktualitetsdatum i grundkartan är föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

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

Fastighetsstorlek

Lantmäteriet vill påpeka att så som bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek är utformad kan det bli aktuellt att lantmäteriet måste kräva in bygglov innan avstyckning kan ske för att veta vilken typ av bebyggelse som avses att byggas.

Kommunens kommentar:

En översyn på grundkartan för området har gjorts och datum har uppdaterats för plankartan.

För genomförande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören före antagande av detaljplanen vilket står i planhandlingarna. Övriga synpunkter noterade.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Bestämmelserna h3 och h4 behöver preciseras i plankartan att de gäller komplementbyggnader.

Bestämmelsen b1 bör ändras i plankarta till samma formulering som finns i planbeskrivningen, "Endast 50 % av fastigheten får hårdgöras", då det är en tydligare formulering.

Bestämmelsen b2 är otydlig, är det medelnivå, högsta nivå eller lägsta nivå för omgivande gata som bestämmelsen syftar på? En lämpligare formulering är "Nivån för färdigt golv ska vara minst 30 cm ovanför intilliggande gatas medelnivå längs fastighetsgräns."

Ur planbeskrivningen tolkar vi det som att nivån för färdigt önskas ligga 30 cm ovanför gatan, inte minst, då kanske man till och med kan föreskriva att den "ska" ligga 30 cm ovanför intilliggande gatas medelnivå?

Bestämmelsen f4 är otydlig, tolkas som att takvåningen ska vara indragen jämfört med våningen nedanför men bestämmelsen säger att den ska vara indragen i relation till fastighetsgränsen. Bör



förtydligas, en lämpligare skrivning är "Takvåning ska vara indragen minst 2,5 meter jämfört med våningen nedför, från fasad som vetter mot Repslagaregatan och Kattkullegatan."

Om bestämmelsen f4 syftar på våningen som tillåts i f5 bör f4 och f5 slås ihop till exempelvis "Utöver angiven nockhöjd tillåts ytterligare våning bebyggas med en total högsta nockhöjd på 10 meter och högst 50 % av takytan. En sådan våning ska vara indragen minst 2,5 meter jämfört med våningen nedför, från fasad som vetter mot Repslagaregatan och Kattkullegatan.". Som bestämmelserna är utformade kan det nu tolkas som att översta våningen alltid ska vara indragen, även om det bara är två våningar, vilket vi tolkar inte är avsikten med bestämmelsen.

Plusmarken bör syfta till kompletterande bebyggelse i stället för komplementbyggnad då komplementbyggnad enligt PBL är en fristående mindre byggnad tillhörande en- och tvåbostadshus.

Vi vill uppmärksamma om att skrivningen för plusmarken omöjliggör exempelvis parkeringar utomhus och andra anläggningar då marken endast får förses med komplementbyggnad.

I plan och genomförandebeskrivningen så konstateras det att vattentornet har ett visst kulturhistoriskt värde, men har i den bebyggelsehistoriska utredningen värderats med: "höga kulturhistoriska värden, både som enskild byggnad och som en del av stadsbilden." För tydliggörande så borde byggnaden anges som en byggnad med "särskilda kulturhistoriska värden" i detaljplanekartan.

Det dagvattendike (nr 1) som i väster är beläget norr om kvarter 2 bör, som även föreslås, placeras så att jorddjupet är mer än 0,6 m, dvs strax söderut.

Vi önskar en redovisning för säkerställande om möjligheterna till att ta emot en ökad mängd dagvatten till ledningssystemet och det inte krävs insatser "nedströms" för att kunna ta emot dagvatten.

Enligt dagvattenutredningen kommer den totala föroreningsbelastningen på recipienten att minska, vilket är bra. Om recipientens statusklassning ska förbättras i framtiden måste belastningen på den minska. Det är därför av stor vikt att planerade åtgärder inom planområdet även genomförs i senare projekterings- och byggskede.

Det är bra att en riskanalys tagits fram för de sprängarbeten som ska göras inom planområdet. Vi tolkar rapporten som att man gjort avvägningar med stora säkerhetsmarginaler i åtanke. Vi förutsätter att inte blir ökade problem för omkringliggande hus med avseende på markgas.

Avfall från sprängningar i området ska tas om hand enligt gällande lagstiftning, beroende på hur radioaktivt det är.



Kommunens kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats gällande förslag på nockhöjd för kompletterande bebyggelse samt komplementbyggnad.

b₁ och b₂ har justerats enligt önskemål.

f₄ och f₅ är numera en och samma bestämmelse

Utifrån vad Boverket skriver så kommer plankartan inte precisera byggnad som "särskilda kulturhistoriska värden"

Det behövs alltså inget utpekande i förväg, men för att underlätta för såväl den enskilde som byggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla. Detta material är dock inte juridiskt bindande. Byggnadsnämnden måste därför i varje enskilt fall ta ställning till om en viss byggnad eller ett visst område är särskilt värdefullt.

Dike nr 1 har breddats längs med kvarteret på Kattkullegatan.

Förslag på dagvattenhantering är på allmän platsmark.

Övriga synpunkter noterade.

4. Västervik Miljö och Energi AB

Västervik Miljö & Energi (VMEAB) har tidigare remissomgångar lämnat in synpunkter på tidigare versioner av förslag till detaljplan för det aktuella området. Detta är synpunkter som fortfarande gäller. VMEAB har inte heller den här gången något att erinra mot förslaget till ny detaljplan, men bolaget vill passa på att ta upp några detaljfrågor/förtydliganden.

Det finns bilder på VMEAB:s sekretessbelagda ledningsnät i dagvattenutredningen, som är en offentlig bilaga till detaljplanen. Dessa bilder är också medtagna i plan- och genomförandebeskrivningen som figurerna 42-45.

VMEAB rekommenderar en gemensam hämtningsplats för avfall från hela det nya bostadsområdet. Alternativt en djupbehållare för mat/restavfall och en gemensam plats och gemensamma kärl för FNI- hämtning.

Kommunens kommentar:

Bilderna har korrigerats efter era synpunkter.

Övriga synpunkter noterade.

5. Kulturenheten

Kulturenheten vill återigen understryka att en tillbyggnad inte ska vara högre än vattentornets sexkantiga mellandel. Detta för att vattentornet ska upplevas som den solitära det är. Gamla vattentornet är ett tydligt inslag i Västerviks stadssiluett, inte minst sett från vattnet. Vattentornet är en signalbyggnad för Västervik med höga kulturhistoriska värden och ska därför omvandlas med stor omsorg. Volymer som läggs till



måste underordna sig vattentornet och ta hänsyn till den speciella byggnad som vattentornet är. Nya kompletterande fönster ska anpassas till befintliga fönster vad gäller utformning och placering.

Vattentornet ligger inte inom skyddat område vad gäller riksintresse för kulturmiljövården eller det nyligen antagna Kulturmiljöprogrammet för Västerviks kommun. Men vattentornet är en signalbyggnad för Västervik med höga kulturhistoriska värden och byggnadens speciella karaktär och placering gör att alla tillägg som görs kommer att påverka kringliggande områden. Det går alltså inte att bortse från påverkan kan komma att ske.

Kulturenheten har inget att invända emot att tillåta radhus, kedjehus och parhus längs med Repslagaregatan och Kattkullegatan. Även om man uppfattar vattentornet och höjdskillnaden olika från olika håll är det bra att lägga nya byggnader en bit ifrån vattentornet så att det fortfarande kan upplevas som en solitär. Även här är utformningen av stor vikt.

Att gamla vattentornet kommer till användning har kulturenheten ingen invändning emot, tvärtom, att byggnaden används är en förutsättning för att bevara den. Föreslagen detaljplan föreslår att ett rivningsförbud läggs på vattentornet vilket är bra.

Kommunens kommentar:

Mötet mellan tillbyggnaden och vattentornet måste ske med ödmjukhet och respekt, för att inte försvaga det befintliga värdet. Samtidigt kan ny arkitektur ges allt större frihet ju mer stabil grund den äldre bebyggelsen kan utgöra. Vattentornet är över 100 år gammalt och har stått på sin plats under en lång tid när närområdet har förändrats. Vid ett väl avvägt samspel kan mötet mellan det nya och det gamla skapa spänning och dynamik. Den nya byggnaden ska bidra till att lyfta fram kvaliteter hos den befintliga byggnaden och samma sak kan ske i omvänd ordning. Tillbyggnaden har med planbestämmelser reglerats att den ska i höjd, volym och uttryck underordna sig. För att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart krävs ett visst antal lägenheter samt en attraktiv storlek på bostäderna. Att omvandla vattentornet till lägenheter skulle ge tornet en ny användning men också säkerställa att byggnaden står kvar.

Att tillbyggnaden har ett annat formspråk som kontrast till tornet samt att den ska underordna sig bidrar till att tornet behåller sitt värde som symbolbyggnad i staden. I stadsbilden kommer siluetten av tornet att vara förändrat men tornet kommer fortfarande att synas, nu tillsammans med en modern "granne". Trots att siluetten förändras kommer tornets värden att kunna utläsas. Från vissa håll kommer tillbyggnaden knappt att synas alls, från Smedjegatan, Pampas Marina, och från vissa vyer utifrån havet.

Sakägare

6. Båtshaken 2

Som ägare av fastigheten Båtshaken 2 vill vi ange följande yttrande. Vi motsätter oss helt detta planförslag!



Kattkulleberget innehåller både Uran och Radon, beträffande Uranet går det igenom både berg och jord.

Det framgår av samrådshandlingarna beträffande planförslaget att det blir bergsprängningar och det är inte lyckat, dels att Uran och Radon frigörs samt att omgivande fastigheter får sättningar i husen. Det kan bli så illa att vår fysiska hälsa skada tar skada av det, samt att det blir materiella skador på både egendom och fastighet.

Vi bor i ett fantastiskt område, skulle den här detaljplanen verkställas och alla åtgärder verkställas kommer vår fastighet att drastiskt sjunka i värde.

Tillbyggnaden på Vattentornet förstör hela exteriören, vi ser det som en våldtäkt på en vacker byggnad.

Kattkulleberget och dess omgivningar är ett mycket populärt friluftsområde som flitigt används av såväl närboende, skolklasser och andra, det är därför också mycket viktigt, att området bevaras och inte för all framtid förstörts.

Hänvisar till artikel "Kommunalt stopp föreslås för uranbrytning", publicerades 2007-12-07, uppdaterad 2011-01-24 i Västerviks Tidning. Till denna artikel hänvisar undertecknad till sidan 1, markerat med röd färg, se bilaga A.

En annan artikel är att "Tusen hus i Västervik har för hög radonhalt", publicerades 2004-08-27, uppdaterad 2011-01-24 i Västerviks tidningen, hänvisar till sidan 1, markerat med röd färg, se bilaga B.

Dessa två artiklar uttalar stora farhågor för sprängningar och bebyggelse i området. Där skrivs bl a "**Här uppe bör ingen bo permanent**".

Efter många år som anställd i kommunen, som karttekniker, har jag (Anita) aldrig sett en plankarta, som är så svårläst. Den kan tydas på olika sätt, när det gäller bostäder, kan man bygga antingen radhus, kedjehus eller villor. Inget angivet hur tomterna skall avstyckas eller utformas.

Plankartan som finns med i samrådshandlingarna är så liten skala att man måste ha förstoringsglas för att kunna läsa den. I tidigare handlingar har vi fått den i A3 format. Varför har vi inte fått det denna gång?

Helt oacceptabelt är

Att nya detaljplaneförslaget till byggnation av radhus ska upplåtas på grönområdet utmed Kattkullegatan med sex/6/ radhus och utmed Repslagaregatan med sju/7/ radhus samt carport som ska byggas utöver tillbyggnaden av Gamla vattentornet. Det är mycket viktigt att grönområdet bevaras och inte helt förvanskas, det medför också ökad trafik. Däremot bör området snyggas upp, ej bebyggas. Varför ska de grönområden som finns inom staden bebyggas?



Enl. Boverket är det viktigt att ha grönområden/parker nära sitt boende. Det har visat sig att grönområden är viktiga för att människor skall kunna vistas ute. Många studier har visat att grönområden har en positiv effekt på hälsa och välbefinnande.

Beträffande dagvattenanläggningen anser vi, att det är olämpligt med ett öppet brett dike, och är helt olämpligt i ett bostadsområde.

Som tillägg till tidigare yttrande vill vi påpeka att en äldre tidigare beskuren/hamrad Ask ej står mot Cederflychtsgatan utan i närheten av Vändplanen på Kattkullegatan. Denna Ask har tidigare bedömts som skyddsvärt träd och skall bevaras. Den finns med på 1982 års grundkarta.

Att vi har tagit del av riskanalysen inför sprängningsarbeten, vibrationsmätningar och besiktningar. Varför är inte Kattkullegatan 10 och 12 med?

Att spränga i närheten av Gamla vattentornet kan skada själva Tornet med tanke på det kulturhistoriska värdet, som Kalmar läns museum påpekar i sin bebyggelsehistoriska utredning, även sprängningar i närområdet kan påverka vår fastighet.

Att vi är helt emot den föreslagna detaljplanen. Vårt yttrande står kvar. Vi är helt emot tillbyggnad av gamla Vattentornet. Vi är rädda för att miljön förstörs både av sprängningar och att radon och uran frigörs.

Vi påpekar

att sprängningsfirman som ska utföra arbetena kan gå i konkurs, vem betalar eventuella skador på husen då, blir det i så fall byggherren? Enligt uppgifter till oss kan hans ekonomiska förhållanden ifrågasättas, då han varit i konkurs flera gånger, därför kräver vi att de uppvisar giltig försäkring för skador, som kan uppkomma i samband med sprängningarna.

Vi kräver dessutom

att besiktning av husen görs före och efter sprängningarna och att mätare sätts upp på husen som mäter vibrationerna vid sprängningarna.

Området kring Gamla Vattentornet i Västervik är känt för sin höga radon- och uranhalt (se bilaga a och b), mot bakgrund av detta kräver vi

att radonmätning utförs före, under och efter arbetena kring Gamla Vattentornet och närområdet detta är mycket viktigt ur hälsosynpunkt för de kringboende.

Att den nya detaljplanen inte har ändrat vår uppfattning om förslaget. Vi vidhåller vår uppfattning som tidigare framförts i våra Samråds- och granskningsyttrande.

Vad har arbetet med de nya planförslagen kostat kommunen?

Varför har en exploatör fått ensamrätt till detta område? Borde inte fler aktörer få möjlighet att komma med förslag till lösningar för "vårt" gamla fina Vattentorn?



Mark och Miljödomstolens beslut

Varför återkommer kommunen med nya planförslag trots att Mark och Miljödomstolen har upphävt de förra detaljplanerna 2017-11-07 och 2022-11-22? Hänvisar till Mark och miljödomens beslut.

Vi påpekar på det bestämdaste

att vi är helt emot den föreslagna detaljplanen beträffande tillbyggnad på Gamla vattentornet samt radhus på Kattkullegatan och Repslagaregatan!

Kommunens kommentar:

Gällande de åberopade tidningsartiklarna så behandlar den första artikeln främst konsekvenserna av att bryta och utvinna uran för försäljning, för industriellt bruk. Artikeln syftar i huvudsak inte till sprängningar för att anlägga vägar etc. för nya bostadsändamål i mindre skala. Förslaget avslogs av kommunstyrelsen i Västerviks kommun. Den andra artikeln handlar om förhöjda radonhalter och kommunen är medveten om att det finns uran och radon i området.

Plankartan är flexibel både ur hållbarhetsaspekten och att den är anpassad till svängningar på marknaden då den tillåter olika upplåtelseformer (rad-,par- kedjehus och friliggande villor). Anledningen varför olika upplåtelser står reglerat är för att förhindra att det byggs flerbostadshus. Om det på plankartan endast stått B- bostäder så hade allt som klassas som bostad varit tillåtet.

Förtätning förknippas med olika saker. En del personer ser det som positivt och kopplar begreppet till hållbarhet och ökade stadsqualitéer medan andra ser framför sig höga hus, mer betong och asfalt på bekostnad av grönytor. Vid förtätning på naturmark är det alltid ett ställningstagande som behöver tas mellan olika intressen. Enheten för samhällsbyggnad har fått i uppdrag att ta fram ett planförslag på platsen. Under planarbetet har det framkommit att platsen är populär att besöka, både berget och naturmarken söder om. Därav har stora delar av berget planlagts som allmän platsmark-naturmark. Det innebär att kommunen har fortsatt rådighet för platsen och besökare kan komma dit för att njuta av utsikten. Det finns passager idag genom naturmarken i den södra delen, vid en eventuell exploatering av bostäder ska det fortsatt finnas passager för att alla ska kunna nyttja och röra sig där, detta regleras också som allmän platsmark-naturmark i plankartan.

Vid planläggning och bygglovgivning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor, översvämningar och erosion. AFRY har tagit fram en dagvattenutredning samt skyfallsutredning, kommunen har granskat och godkänt utredningen, länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på att något behöver utredas vidare eller att innehållet behöver kompletteras.

Trädet står på allmän platsmark (kommunal mark).

En riskanalys inför sprängningsarbeten har tagits fram. Bedömningen är att så länge sprängningarna utförs så att tillåtna värden enligt Svensk Standard SS 460 4866:2011



innehålls finns det ingen risk att byggnader på över 20 m avstånd från sprängningarna kan påverkas på ett sådan sätt att risken för markgas in i byggnaden ökar.

I analysen står det *"För att fastställa vilka restriktioner som skall gälla har byggnader inom en radie av upp till 100 meter från de kommande sprängningsarbetena inventerats"*. I riskanalysen anges ett förslag på vilka fastigheter som ska besiktas (hel) samt vilka det ska utföras en fasadbesiktning på utifrån nuvarande förslag och placering av nya byggnader. Utifrån förslaget går det även att bedöma vilka fastigheter det ska utföras vibrationsmätningar med kontinuerligt toppvärdesregistrerande instrument på. Konsulten har utgått ifrån den illustration som finns som förslag för exploatering. Vid bygglovsprövning kommer en mer exakt placering att bestämmas och då kommer det säkerställas vilken form av besiktning som är aktuell för varje fastighet.

Riskanalysen är en bilaga till planhandlingarna och finnas tillgänglig på kommunens hemsida tillsammans med övriga utredningar.

I en detaljplan får kommunen endast reglera det som har stöd i PBL. Krav som går utöver det är inte tillåtet och får därför inte ställas av kommunen. I normalfallet regleras byggnadstekniska krav i BBR.

I exploateringsavtalet regleras bland annat kostnadsfördelningar för genomförandet av detaljplanen, erläggande av exploateringsersättning samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

En exploatör har kommit in med sin idé och tecknat en option som ger honom rätt att förvärva fastigheten när detaljplanen får laga kraft.

Vid senaste domen från Mark- och miljödomstolen prövades endast vilket förfarande som använts i planprocessen. Planhandlingarna har ändrats för att tillmötesgå beslutet, utökat förfarande. Kommunstyrelsen har gett Enheten för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett planförslag för gamla vattentornet.

7. Remmaren 20

Området kring vattentornet är ett mycket anrikt och uppskattat naturområde för hela vår familj men också för samtliga boende i hela området.

Att p g a kapitalistiska vinstintressen förvandla Kattkulleberget från det fina naturområde det är idag till en kulle med en skyskrapa med asfalt och betong känns som en otroligt dålig idé och något vi på Repslagaregatan 7 motsätter oss kraftigt emot.

Vi har väldigt svårt att se vad det är för skillnad på det nya förslaget jämfört med det senaste och när vi köpte detta hus var vi av uppfattningen att en skyskrapa inte kunde komma på tal igen. Att det även nu tillkommit ett kvarter med radhus känns väldigt konstigt då det aldrig varit på tal tidigare.

Vi anser att höjden på dem nya radhusen är på tok för höga, finns det inga regler för hur högt man får bygga så nära befintliga hus?

Avståndet från radhus till väg är också något som vi absolut motsätter oss.

Skulle vi få bygglov att bygga ett 10 meter högt garage på vår tomt?



Skyskrapan som skall byggas passar absolut inte in i befintlig miljö och den är definitivt inte i samklang med det gamla vattentornet, varken i form eller material. Det ser helt enkelt bedrägligt ut.

Den totala storleken på skyskrapan är även den betydligt större än vad som det från början planerades och kommer verkligen kännas som en gigantisk mur.

Avrinning av dagvatten som leds rakt ner mot vårt hus i ett, vad som det verkar, ett rent experiment kan väl i alla fall inte bli en verklighet? Risken att våran källare samt vår tomt översvämmas måste vara markant mycket högre om detta system implementeras. Den förslagna avrinningen av dagvatten motsätter vi oss också kraftigt.

Radonmätningen som är gjord, hur djupt ner har det borrats för den mätningen?

Vad har det gjorts för riskanalys av förändringar i berget vid sprängning?

Riskanalys vad det beträffar sprickbildning i berget?

Hur är den geologiska undersökningen gjord vad det bekräftar eventuella gasfickor med radon?

Vem ansvarar för den geologiska undersökningen?

Hur överensstämmer detta projekt med statens satsningar på ett radonfritt Sverige och de nya bestämmelserna för radon i bostadshus?

Radonutredningen som gjorts är även 13 år gammal är den verkligen aktuell?

Har det gjorts någon riskanalys för sättningar i vårt hus som befinner sig 50-100 meter ifrån sprängningarna? Risken för sättningar i vår husgrund?

Risk för sprickbildningar i vår husfasad?

Vår murstock?

Vi kräver dokumentation av alla dessa punkter samt skriftlig garanti att eventuella skador ersätts.

Risken för att sprickor bildas ner till radonfickor som höjer radongasen i vårt hus?

Vi kräver dokumentation av alla dessa punkter samt skriftlig garanti att eventuella skador ersätts.

Vi kräver även att det görs en kulturmiljöutredning.

Var är den?

Är det verkligen lagligt att spränga i ett uranberg så nära befintliga hus?

Vad gäller för det damm med uran som kommer att bildas vid sprängning och borring i berget?

Vi kräver en garanti på att inget urandamm kommer att spridas till vår tomt och riskera vår, samt våra barns hälsa.

När det borrades på 50-talet spärrades ett stort område av och de fick även avbryta projektet p g a det farliga dammet. Vad är det för skillnad på dammet som kommer att bildas idag mot det som var för farligt på 50-talet?

Har det gjorts någon miljöbedömning angående urandammet?

Vi känner stor oro över detta och kräver en miljöutredning angående riskerna för oss som bor 100 meter från där det ska sprängas och borraras.

När kommer ni att provborra och göra en ordentlig utredning angående uranet som finns i berget?



Är det verkligen lagligt att byggherren Rikard Granberg själv anlitar bolag för att göra dessa utredningar?

Vi vill ha en oberoende utredning gällande uranet och radonet i berget.

Vi vill ha en oberoende utredning angående både miljöpåverkan samt riskerna gällande den experimentella dagvattenavrinningen.

Det är ju helt uppenbart att dagvattenavrinnings lösningen handlar om ekonomi och troligtvis är en ren chansning.

Att avlägsna all växtlighet på ett berg och sen hoppas på det bästa?

Vem ansvarar för de eventuella skador som kommer att uppstå på vårt hus?

Hur är det med miljöpåverkan i form av buller som våra barn kommer att utsättas för?

Var finns illustrationer hur det faktiskt kommer att se ut ifrån vyn nedanför skyskrapan eller från vårt vardagsrumsfönster?

När går Rikard Grönbergs servitut ut, det kan väl inte gälla hur länge som helst?

Vem har gjort behovsbedömningen och kommit fram till att ingen miljöbedömning krävs?

Vi kräver det om vi har den rätten. Är det lagligt att spränga i uranberg utan miljöbedömning?

Om vattentornet är för smalt för att rymma en hiss, har det då krympt efter överenskommelsen att han fick köpa servitutet för en symbolisk summa med krav på att det skulle byggas bostäder i det?

Vad är det för problem att endast bygga en tillbyggnad för hiss?

Hur kommer det sig att riksintressebeskrivningen ändras under planarbetet?

Vem har beslutat att den ska ändras?

Vi kräver besiktning av våran fastighet samt murstock före och efter eventuella sprängningar.

Skriftliga dokument som gör att vi får full ersättning för eventuella skador på vår fastighet. Mätning av radonhalt före respektive efter eventuella sprängningar samt skriftliga försäkringar om återställande av eventuella skador där radonhalten skall vara lägre eller på samma nivå som innan sprängningar.

Vad är det för lagar och regler som gäller ifall nivåerna på radonhalten i vårat hus ändras och stiger till en nivå som äventyrar vår hälsa?

Kommunens kommentar:

Förtätning förknippas med olika saker. En del personer ser det som positivt och kopplar begreppet till hållbarhet och ökade stadskvalitéer medan andra ser framför sig höga hus, mer betong och asfalt på bekostnad av grönytor. Vid förtätning på naturmark är det alltid ett ställningstagande som behöver tas mellan olika intressen. Enheten för samhällsbyggnad har fått i uppdrag att ta fram ett planförslag på platsen. Under planarbetet har det framkommit att platsen är populär att besöka, både berget och naturmarken söder om. Därav har stora delar av berget planlagts som allmän platsmark-naturmark. Det innebär att kommunen har fortsatt rådighet för platsen och besökare kan komma dit för att njuta av utsikten. Det finns passager idag genom naturmarken i den



södra delen, vid en eventuell exploatering av bostäder ska det fortsatt finnas passager för att alla ska kunna nyttja och röra sig där, detta regleras också som allmän platsmark-naturmark i plankartan.

I detaljplaneprocessen studeras platsens lämplighet vad gäller markanvändning och planbestämmelser. Syftet med radhusen är att skapa en funktionsblandning av bostäder i området. Inom samhällsplaneringen är det viktigt att det finns ett brett utbud av bostäder med olika upplåtelseformer där människor med olika förutsättningar har möjlighet att bo i livets alla skeden. För att skapa en flexibilitet och en hållbar detaljplan över tid så regleras flera boendeformer. Dessutom kan det vara svårt att förutse hur bostadsmarknaden ser ut framåt, därav är det bättre att ha en detaljplan som tillåter flera former av bostäder. Plankartan reglerar hur stora (höjd) och hur mycket (byggrätt) som får byggas, ett maxtak. Med andra ord så ger den rättigheter och spelregler för den (byggherre, exploatör, privatperson) som ska bygga, det finns inget tvång att nyttja hela byggrätten eller höjden som anges. Det är senare i bygglovsskedet den faktiska höjden och storleken på byggnaden redovisas.

Planhandlingarna illustrerar endast en volym på tillbyggnaden, det redogörs inget vad gäller material, färg eller form. Illustrationerna är med för att på ett enklare sätt visa storleken på byggnaden utifrån planbestämmelserna (högsta nockhöjd och största byggnadsarea).

Det första förslaget som togs fram 2017 reglerade byggnadsarean till 180 kvm, nuvarandeförslag är på 110 kvm.

AFRY har tagit fram en dagvattenutredning samt skyfallsutredning, kommunen har granskat och godkänt utredningen, länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på att något behöver utredas vidare eller att innehållet behöver kompletteras.

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. I planförslaget redovisas lokal fördröjning och anslutning till allmänna dagvattennätet.

En riskanalys inför sprängningsarbeten har tagits fram. Bedömningen är att så länge sprängningarna utförs så att tillåtna värden enligt Svensk Standard SS 460 4866:2011 innehålls finns det ingen risk att byggnader på över 20 m avstånd från sprängningarna kan påverkas på ett sådan sätt att risken för markgas in i byggnaden ökar.

I analysen står det *"För att fastställa vilka restriktioner som skall gälla har byggnader inom en radie av upp till 100 meter från de kommande sprängningsarbetena inventerats"*. I riskanalysen anges ett förslag på vilka fastigheter som ska besiktas (hel) samt vilka det ska utföras en fasadbesiktning på utifrån nuvarande förslag och placering av nya byggnader. Utifrån förslaget går det även att bedöma utifrån avstånd vilka fastigheter det ska utföras vibrationsmätningar med kontinuerligt toppvärdesregistrerande instrument på. Konsulten har utgått ifrån den illustration som finns som förslag för exploatering. Vid



bygglovsprövning kommer en mer exakt placering att bestämmas och då kommer det säkerställas vilken form av besiktning som är aktuell för varje fastighet.

Risakanalysen är en bilaga till planhandlingarna och finnas tillgänglig på kommunens hemsida tillsammans med övriga utredningar.

Kommunen är beställare till utredningarna gällande:

- Gammalspektrometriska mätningar 2020-10-26
- Markteknisk undersökningsrapport 2021-08-20
- Dagvattenutredning 2021-10-11
- Riskanalys inför sprängningsarbeten 2021-12-17

Vad det gäller trafik blir det en ökning av 7 radhus som tillkommer på Repslagaregatan, trafikbullernivån kommer öka marginellt.

Önskar ni specifika vyer som ni vill studera är ni välkomna att höra av er så kan vi titta tillsammans i den uppbyggda 3D miljön.

Optionen förlängdes 2021 med 2 år till 2023-06-30 (KS § 247).

Kommunen har tagit fram Undersökning av betydande miljöpåverkan, länsstyrelsen har inte lämnat några synpunkter på att den behöver kompletteras utifrån kommunens ställningstagande.

Vattentornet har varit i dåligt skick under en längre period och någon form av renovering är i behov. En exploatör kom in för flera år sedan och presenterade en idé om att omvandla vattentornet till lägenheter. För att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart krävs ett visst antal lägenheter samt en attraktiv storlek på bostäderna. Att omvandla vattentornet till lägenheter skulle ge tornet en ny användning men också säkerställa att byggnaden står kvar. Som det är nu står vattentornet och förfaller, det finns stängel runt om på grund av säkerhetsskäl för tegelstenar som kan ramla ner.

Det är länsstyrelsen som beslutar vilket område som ska ingå i riksintresset för kulturmiljövård. Mer finns att läsa *Underlag till riksintressen för kulturmiljövården Västerviks kommun*. Antagen av Riksantikvarieämbetet 2015-06-23 och 2015-11-17

I en detaljplan får kommunen endast reglera det som har stöd i PBL. Krav som går utöver det är inte tillåtet och får därför inte ställas av kommunen. I normalfallet regleras byggnadstekniska krav i BBR. Det finns rutiner i byggbranschen hur påverkan på angränsande hus dokumenteras och följs upp under byggskedet.

8. Båtshaken 1

Protesterar mot utbyggnad av området runt Gamla Vattentornet. En naturlig grönyta som ofta besöks av bl.a. förskolebarn och elever från närbelägen skola. Många hundägare förlägger sina hundpromenader här. Vi boende i området uppskattar och njuter av den orörda naturen.



Varför förfula området med tätt ihop pressade mindre tilltalande längor? Det blir mycket folk och fordon på liten yta. Vilket medför kraftigt ökad trafik, buller och insyn till de redan boende i den befintliga bebyggelsen.

Det öppna diket är en dödsfälla för lekande barn. En produkt på datorskärmen kan se fantastisk ut men att omvandla den till verkligheten har i det här fallet blivit en hänsynslös katastrof.

Om planerna uppfylls med ändringen av området, hur har ni då tänkt lösa den tunga byggtrafiken? Sprängningar i berget är helt olämpligt på grund av radonrisken och eventuella skador på husen. Vem är ansvarig för det?

Det bästa är att rusta upp Gamla Vattentornet till något som alla kan besöka utan att bygga om det till någon slags rymdraket.

Varför är det som en "innesport" att bebygga varje ledig grönyta i Västervik som omöjliggör naturliga aktiviteter på dessa platser? Miljön och människors trevnad är tydligen längst ner på listan.

Protesterar mot utbyggnad av området runt Gamla Vattentornet

Våra tidigare protester står kvar.

Samt stora grönytor som försvinner och mycket träd som suger mycket vatten, 20-25 björkar som skövlas och ett 20-tal andra träd och mycket buskar. Vilket är en katastrof för insekter och djurlivet.

Protesterar mot sprängningar för sprickbildning på fastigheter och radon som läcker ut från bergen.

Kommunens kommentar:

Förtätning förknippas med olika saker. En del personer ser det som positivt och kopplar begreppet till hållbarhet och ökade stadsqualitéer medan andra ser framför sig höga hus, mer betong och asfalt på bekostnad av grönytor. Vid förtätning på naturmark är det alltid ett ställningstagande som behöver tas mellan olika intressen. Enheten för samhällsbyggnad har fått i uppdrag att ta fram ett planförslag på platsen. Under planarbetet har det framkommit att platsen är populär att besöka, både berget och naturmarken söder om. Därav har stora delar av berget planlagts som allmän platsmark-naturmark. Det innebär att kommunen har fortsatt rådighet för platsen och besökare kan komma dit för att njuta av utsikten. Det finns passager idag genom naturmarken i den södra delen, vid en eventuell exploatering av bostäder ska det fortsatt finnas passager för att alla ska kunna nyttja och röra sig där, detta regleras också som allmän platsmark-naturmark i plankartan.

Ett svackdike är ett gräsklätt dike med svag till måttlig släntlutning som etableras på naturmark i nivå under en väg, gata eller annan hårdjord yta.

En riskanalys inför sprängningsarbeten har tagits fram. Bedömningen är att så länge sprängningarna utförs så att tillåtna värden enligt Svensk Standard SS 460 4866:2011



innehålls finns det ingen risk att byggnader på över 20 m avstånd från sprängningarna kan påverkas på ett sådan sätt att risken för markgas in i byggnaden ökar.

I analysen står det *"För att fastställa vilka restriktioner som skall gälla har byggnader inom en radie av upp till 100 meter från de kommande sprängningsarbetena inventerats* I riskanalysen anges ett förslag på vilka fastigheter som ska besiktas (hel) samt vilka det ska utföras en fasadbesiktning på utifrån nuvarande förslag och placering av nya byggnader. Utifrån förslaget går det även att bedöma utifrån avstånd vilka fastigheter det ska utföras vibrationsmätningar med kontinuerligt toppvärdesregistrerande instrument på. Konsulten har utgått ifrån den illustration som finns som förslag för exploatering. Vid bygglovsprövning kommer en mer exakt placering att bestämmas och då kommer det säkerställas vilken form av besiktning som är aktuell för varje fastighet.

Riskanalysen är en bilaga till planhandlingarna och finnas tillgänglig på kommunens hemsida tillsammans med övriga utredningar.

9. Brf Motorn 18

Vi i bostadsföreningen Motorn 18 är oroliga vad som händer vid sprängning av markberedning gällande radonutsläpp och sprickbildning på vår fastighet. Antagandet av detaljplanen redovisar att endast fasadbesiktning ska göras i en av tre trappuppgångar i vår fastighet.

Vi hävdar att en fasadbesiktning före och efter ev. sprängningsarbeten behöver göras för bostadsrättsföreningen Motorn 18 i alla tre trappuppgångar Norra Bangatan 12 A, B och C enligt skydd mot olyckshändelser 2 kap 6 §. 2 Plan- och bygglagen.

Kommunens kommentar:

En riskanalys inför sprängningsarbeten har tagits fram. Bedömningen är att så länge sprängningarna utförs så att tillåtna värden enligt Svensk Standard SS 460 4866:2011 innehålls finns det ingen risk att byggnader på över 20 m avstånd från sprängningarna kan påverkas på ett sådan sätt att risken för markgas in i byggnaden ökar.

I analysen står det *"För att fastställa vilka restriktioner som skall gälla har byggnader inom en radie av upp till 100 meter från de kommande sprängningsarbetena inventerats* I riskanalysen anges ett förslag på vilka fastigheter som ska besiktas (hel) samt vilka det ska utföras en fasadbesiktning på utifrån nuvarande förslag och placering av nya byggnader. Utifrån förslaget går det även att bedöma utifrån avstånd vilka fastigheter det ska utföras vibrationsmätningar med kontinuerligt toppvärdesregistrerande instrument på. Konsulten har utgått ifrån den illustration som finns som förslag för exploatering. Vid bygglovsprövning kommer en mer exakt placering att bestämmas och då kommer det säkerställas vilken form av besiktning som är aktuell för varje fastighet.

Riskanalysen är en bilaga till planhandlingarna och finnas tillgänglig på kommunens hemsida tillsammans med övriga utredningar.



Övriga

10. Yttrande 1

Vi utnyttjar det naturområde som enligt planen skall bebyggas med bostäder (B). Promenader och botanisering. Den återstående delen, av naturområdet, består mest av berg och otillgänglig för allmänheten, speciellt äldre och funktionshindrade.

Beträffande vattentornet anser vi att det är viktigt att underhåll påbörjas, eftersom man ser att hur fasaden börjar falla sönder. Den tillbyggnad som planeras (BK) verkar inte påverka det kulturhistoriska värdet eftersom höjden är begränsad och därför ett viktigt komplement för att komma igång med underhåll och reparation av själva tornet.

Om inte detaljplanen kommer att kunna genomföras måste tornet K-märkas, bevaras och underhållas med hjälp av anslag från länsstyrelsen, eftersom det är en viktig siluett för Västervik.

Kommunens kommentar:

Vid förtätning på naturmark är det alltid ett ställningstagande som behöver tas mellan olika intressen. Enheten för samhällsbyggnad har fått i uppdrag att ta fram ett planförslag på platsen. Under planarbetet har det framkommit att platsen är populär att besöka, både berget och naturmarken söder om. Därav har stora delar av berget planlagts som allmän platsmark- naturmark. Det innebär att kommunen har fortsatt rådighet för platsen och besökare kan komma dit för att njuta av utsikten. Det finns passager idag genom naturmarken i den södra delen, vid en eventuell exploatering av bostäder ska det fortsatt finnas passager för att alla ska kunna nyttja och röra sig där, detta regleras också som allmän platsmark- naturmark i plankartan.

Övriga synpunkter noterade

11. Yttrande 2

Den föreslagna detaljplanen med byggnation av bostäder är en god idé för att få en positiv uppsnygning av området och ett attraktivt boende.

Tillbyggnaden på Gamla vattentornet är däremot en usel idé enligt min mening. Det blir en estetisk förfuling samtidigt som ett känt landmärke för Västervik mister sin tidstypiska karaktär och hela området får en negativ stadsbild.

Uteslut tillbyggnaden och renovera tornet samtidigt med en fasaduppsnygning. Då blir det en positiv upplevelse för de inflyttade till området och även för övriga Västerviksbor samtidigt som vi bevarar ett kulturhistoriskt värde. Tornet kan ändå användas som något förråd eller varför inte ett sommarcafé i bottenvåning med uteservering.

Det är verkligen min förhoppning att vi inte förstör detta fina vattentorn med sitt unika utseende.

Kommunens kommentar:

Förutsättningen för att vattentornet ska kunna bevaras på lång sikt är att det används. Eftersom vattentornets ursprungliga funktion sedan länge spelat ut sin roll blir det



nödvändigt att tillåta relativt omfattande förändringar även av de delar som har höga kulturhistoriska värden för att återge tornet en funktion. Det har tittats på flera olika idéer under åren t.ex. café uppe i tornet m.m. Men de har vid närmare utvärdering inte visat sig vara realistiskt genomförbara. En exploatör har kommit in med sin idé och tecknat option som ger den rätt att nytta fastigheten när detaljplanen har fått laga kraft.

12. Yttrande 3

ANGÅENDE SJÄLVA BYGGNADERNA:

Ang tillbyggnaden till Vattentornet:

Mark och miljödomstolen upphävde 20171107 kommunalfullmäktiges beslut att anta dåvarande detaljplan för området. Anledningen var att domstolen såg risker med att stadsbilden samt tornets kulturvärden skulle kunna ta skada av den stora tillbyggnaden i anslutning till tornet. Kommunen har 2019 omarbetat planförslaget och krympt tillbyggnaden intill tornet. Kommunen menar att en mindre yta på själva tillbyggnaden och ett tillkommet uterum/länk närmast tornet ska bevara tornets karaktär bättre än det gamla förslaget.

Det stämmer att det man kallar tillbyggnad nu blivit till ytan mindre, men som närboende upplever man tillbyggnaden OCH länken tillsammans som den faktiska tillbyggnaden till tornet. Och då blir den faktiska tillbyggnaden tillsammans med tornet tämligen bred - från de håll man ser byggnaden i sin fulla bredd uppskattningsvis knappt 21/2 gånger så bred som själva tornet är idag.

Det verkar som den föreslagna tillbyggnaden inklusive uterum/länk t o m kommer att ge ett ännu kompaktare och onaturligare intryck än den tillbyggnad som Mark- och miljödomstolen underkände november 2017. Det ursprungliga tornet kommer att försvinna minst lika mycket i det nya förslaget som det gjorde i det gamla.

I tidigare detaljplaner har man framhållit att tornet inte kommer att se så speciellt förändrat ut ifrån vissa håll, såsom från stadens centrum eller från havet, men inte närmare nämnt hur det kommer att se ut för närboende, men nu medger man att planen kommer att ge en markant förändring av stadsbilden, framför allt för de som bor längst Kattkullegatan och Repslagaregatan.

Angående radhusen:

7 av de 13 radhusen kan komma att ligga som en 10 meter hög "mur" mot tomterna Repslagaregatan 7, 9, 11 och 13. Man säger att 10 m är en gräns som entreprenören inte "måste" utnyttja, men som närboende måste man utgå från att husen får den höjden. Radhusen blir högre än nu befintlig bebyggelse och blir väldigt dominant i förhållande till villorna på andra sidan vägen, på sin höjd och den tämligen vägnära placeringen, och kommer tillsammans med det förvanskade vattentornet att ge ett alltför kompakt och förfulande intryck av det nuvarande naturområdet.

Vattentornet byggdes 1905 i ett villaområde av låghuskaraktär, där många av husen är från slutet av 1800-talet och har lång historia. Tornet är samtida med småhusbebyggelsen, varför tornets bevarande i sin ursprungliga form är viktigt för hela områdets kulturella bevarande. En stor del av området kring Södra Bangatan och Repslagaregatan har också tidigare bedöms ha stort värde ur kulturhistorisk synvinkel på den typiska småskaliga och ordnade karaktären på tomter och bebyggelse. (bilaga 1). Områdets historia tas också upp i boken "Kattkullebergens nybyggare" av Britt-Marie



Widén, 2019. Där beskrivs hur man under åtminstone hela 1900-talet använde området för lek och rekreation, precis som jag också själv minns det från min barndom.

Man hänvisar till att det även tidigare förekommit bebyggelse i området, men de byggnader som nu föreslås utmed Repslagaregatan och Kattkullegatan är ju enorma i jämförelse med de två tomter med trähus som fanns på området för ca 50 år sedan och dessa två tomter kan inte utgöra något hållbart argument för att det nu skulle vara ok att bygga ett höghus med 10-12 våningsplan samt 13 radhus.

ANGÅENDE NATUROMRÅDETS BEVARANDE:

Man skriver i planen att: "naturområdet inte bedöms ha höga kvalitéer gällande rekreation eftersom det inte skötts om. Gräs och buskar har fått växa fritt, vilket bidrar till att platsen kvalitet skulle kunna vara högre." och att "planförslaget kommer att minska andelen naturmark, men öka tillgängligheten till det som bevaras."

Men det är ju kommunen som haft ansvaret att sköta om området - så först låter man det förfalla och sen använder man det som argument för att bygga. Ett cirkelresonemang. Kommunen har inte gjort något åt området sedan entreprenör Richard Granberg fick option på marken för 13 år sedan och inte heller under många år dessförinnan. Det är ordvrängeri att påstå att ett naturområde blir mer tillgängligt när man bygger hus på det, för det blir ju naturligtvis - för de boende och deras besökande, men inte för dem som har använt området som naturområde tidigare.

Människor som använder sig av naturområdet och vi närboende upplever grönområdet och berget som en helhet. Och grönområdet och berget förstärker upplevelsen av småhusbebyggelsen. Människor använder naturområdet för promenader och rekreation i ordets vidare betydelse.

Man planerar att bygga både på berget och på stora delar av grönområdet. Det blir i princip inte något naturområde kvar, i alla fall inget nämnvärt "grönt" sådant, utan nästan bara berg.

Enligt Boverket anses det viktigt att ha grönområden / parker i närheten av sitt boende. "...Forskning visar att ett grönområde behöver ligga inom 300 meter från bostaden, arbetsplatsen eller skolan för att besökas ofta. Förutom närheten har också tillgängligheten till områdena betydelse...". (Boverket 2019). Med tanke på boverkets rekommendation så ligger just det aktuella grönområdet bara fem till tio minuters promenadväg från en skola, Lidhems skolan.

Kommunen medger i förslaget att större grönområden saknas i Västerviks centrala delar. Angående Miljö- och byggnadsnämnden tidigare invändningar mot att naturmark försvinner har kommunen svarat att man som kompensation kommer att reglera en del av berget som "natur" och placera några bänkar där..., vilket knappast motsvarar vad allmänheten menar med ett grönområde.

Har kommunen gjort några beräkningar på vad det skulle kosta att reparera vattentornet som en kulturell byggnad med bibehållet utseende och rusta upp området och göra det mer parklikt. Har man tagit reda på om man kan få några bidrag från staten eller EU för detta? Har man ö h t övervägt alternativ till kommersiell lösning via entreprenör?

ANGÅENDE ANDRA RISKER OCH FÖRSÄMRINGAR FÖR NÄRBOENDE:



Man skriver att Västervik ligger i ett område med en förväntad minskad årsnederbörd framledes och man beskriver vattenbesparande åtgärder. Men om jag tolkat klimatkrisen riktigt så kommer också, trots lägre total nederbörd, risken för tillfälliga skyfall att öka framledes.

Därför blir jag lite oroad av när man nämner att i vissa områden där man ska bygga det finns lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall, och att dessa därför måste höjdsättas så att de ligger högre än omgivande gator, så att vid skyfall dagvatten, som inte ryms i de planerade diken, kan rinna ut via gatorna och dess dagvattenbrunnar.

Det låter ju rätt betryggande för de planerade radhusen, men vissa tomter på Repslagaregatan, speciellt nummer 7 och 9, kan man säga ligger som en "dalgång" mellan två berg, Kattkulleberget med Gamla vattentornet och berget "Kullen" uppe vid Sö Bangatan, Det är ju egentligen samma berg och vissa kallar båda bergen för Kattkullabergen.

Jag har vid rikligt regnväder vattenflöden från tomterna på "Kullen" ner mot min tomt. Nivåskillnaden mellan min tomt och närliggande tomter på "Kullen" är ungefär 1 ½ meter. På vissa delar av min tomt är nivån ner till berggrund bara 4-6 dm (väg se bilaga 2 ang jorddjup).

Det är också nedförslut från min infartsväg ute vid Repslagaregatan ner mot tomten och huset.

Så jag oroas av man eventuellt ska börjar trixa med det stora, gamla grönområdets naturliga dagvattenhantering/förmåga att ta hand om regnvatten. Vad händer om all marktäckning av området, pga. huskroppar och asfaltering, trots alla planer på diken i olika riktningar, vid skyfall leder till överbelastning av gatubrunnar, så att vattnet riskerar gå över trottoarkanten. Då riskerar jag att få en lite sjö på min tomt, eftersom jag då får vattentillströmning både från Repslagaregatan och från tomterna på "Kullen".

Enl de skuggstudier som redovisas verkar det som att de planerade höga byggnaderna kommer att påverka eftermiddags- och kvällssol rätt mycket under vår och sensommar för tomterna på Repslagargatan. (Men svårt att få en klar uppfattning om omfattningen, eftersom det bara finns angivet fyra mättillfällen på året.)

Jag är emot förslaget, främst på grund av att vattentornet förlorar sin ursprungliga karaktär och med tillbyggnad inklusive länk kommer att utgöra ett alltför säregat, markant och dominant inslag i området. För närboende kommer detta, tillsammans med det planerade radhusen, att innebära att ett natur och fritidsområde med lång historia omvandlas till en påträngande förtätande byggnation med en märkbar förlust av ett gammalt grönområde och för stadsdelen viktigt grönområde.

Detta projekt har hittills stött på så många hinder: ekonomiska: att bara bygga bostäder i tornet var inte lönsamt och när tillbyggnaden av vattentornet inte tilläts bli så stor som entreprenören önskade, så krävde entreprenören att även att få bygga radhus på området; byggnadstekniska: att den så kallade länken mellan gamla vattentornet och tillbyggnaden skulle göra att vattentornet kommer att bevara sin gamla kontur är det många som betvivlar; radonrelaterade: när man inte kunde bygga radhus på berget fick man rikta blickarna mot grönområdet söderut; dagvattenhantering: beskrivning av diken



etc. övertygar i alla fall inte undertecknad; till detta ska läggas ett genom åren kompakt motstånd från närboende.

Jag förstår heller inte varför man måste bygga radhus i det här småhusområdet när man sannolikt inom snar framtid kommer att bygga nytt även bakom området Järnet. Där kommer ju en bebyggelse att ligga så pass långt från småhusbebyggelsen kring Repslagaregatan, Södra Bangatan och Kattkullegatan att det inte alls kommer att utgöra samma problem.

Låt grönskan med sin naturliga luftrenande och vattenabsorberande förmåga fortsätta att vara till glädje för närboende och andra. Lyssna till kritik och efterklok självrannsakan från andra städer där ett successivt naggande i kanten av centrala grönområden gjort boendemiljöer alltför kompakta och ohälsosamma. Men rensa gärna lite bland grönskan och gör den mer parkliknande och låt idén om bänkar få sprida sig även till grönområdet. Och så några cementerade trappsteg från grönskan upp till berget... Så himla fint det skulle kunna bli!

Om planen trots allt skulle godkännas av inblandade myndigheter får man verkligen hoppas att man minskar både höjden på vattentornets tillbyggnad och höjden på radhusen.

Bilagor finns hos kommunen.

Kommunens kommentar:

Vattentornet är 11 meter brett, tornets nedre del har strävpelare och om de inkluderas i bredden är tornet 14 meter. Ytan där det möjliggörs en tillbyggnad är 18 meter bred med en area på 290 kvm. För tillbyggnaden är byggnadsarean (area som en byggnad upptar på marken) reglerad till 110 kvm, det innefattar både länken och tillbyggnaden. Anledningen varför ytan där tillbyggnaden får placeras är större än den faktiska byggnadsarean som får lov att byggas är för att möjliggöra en större flexibilitet i formgivningen. Oavsett vilken form tillbyggnaden och länken får kommer inte byggnadsarean vara större än 110 kvm.

I detaljplaneprocessen studeras platsens lämplighet vad gäller markanvändning och planbestämmelser. Syftet med radhusen är att skapa en funktionsblandning av bostäder i området. Inom samhällsplaneringen är det viktigt att det finns ett brett utbud av bostäder med olika upplåtelseformer där människor med olika förutsättningar har möjlighet att bo i livets alla skeden. För att skapa en flexibilitet och en hållbar detaljplan över tid så regleras flera boendeformer. Dessutom kan det vara svårt att förutse hur bostadsmarknaden ser ut framåt, därav är det bättre att ha en detaljplan som tillåter flera former av bostäder. Plankartan reglerar hur stora (höjd) och hur mycket (byggrätt) som får byggas, ett maxtak. Med andra ord så ger den rättigheter och spelregler för den (byggherre, exploatör, privatperson) som ska bygga, det finns inget tvång att nyttja hela byggrätten eller höjden som anges. Det är senare i bygglovsskedet den faktiska höjden och storleken på byggnaden redovisas.

Under planarbetet har det framkommit att platsen är populär att besöka, både berget och naturmarken söder om. Därav har stora delar av berget planlagts som allmän platsmark-naturmark. Det innebär att kommunen har fortsatt rådighet för platsen och besökare kan komma dit för att njuta av utsikten. Det finns passager idag genom naturmarken i den



södra delen, vid en eventuell exploatering av bostäder ska det fortsatt finnas passager för att alla ska kunna nyttja och röra sig där, detta regleras också som allmän platsmark-naturmark i plankartan.

En exploatör har kommit in med sin idé och tecknat option som ger honom rätt att nytta fastigheten när detaljplanen har fått laga kraft. Enheten för samhällsbyggnad har fått i uppdrag att ta fram ett planförslag för platsen.

AFRY har tagit fram en dagvattenutredning samt skyfallsutredning, kommunen har granskat och godkänt utredningen, länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på att något behöver utredas vidare eller att innehållet behöver kompletteras.

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. I planförslaget redovisas lokal fördröjning och anslutning till allmänna dagvattennätet.

Området anses lämpligt att förtätas. I den fördjupade tätortsstudien för Västerviks kommun från 1992, ligger vattentornet inom mark för bostäder. Följande går att läsa i Översiktsplanen för Västervik (laga kraft 2014) "Nya boendeområden planeras i första hand som en förtätning eller utvidgning av befintliga samhällen för att öka eller bibehålla underlaget för service och infrastruktur". Kommunen anser därmed att boende får räkna med sådan omgivningspåverkan som uppkommer till följd av förtätning. Även om ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra olägenhet för de boende på omkringliggande fastigheter till följd av ökad insyn, skuggning och förlorad utsikt. Anses dessa olägenheter inte vara betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

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.



Yttrande 3 (Yttrandet inkom efter samrådstiden)

2 tunga skäl vill jag framföra mot förslaget.

1. Marken i området för planerad byggnation av bostäder måste starkt ifrågasättas. Berget är så uranrika att det kan anses som en uranfyndighet. Sönderfallskedjan för uran innehåller bl a radon och för oss skadlig strålning. Lämpligheten att uppehålla sig längre tider på berget har ifrågasatts. Hur kan då permanentboende ens vara rimligt om vi bygger för en sunt boende enligt miljöbalken?
2. Mycket arbete har lagts ner på att göra ett torn (ackumulatortank) vid värmeverket (VMI) tilltalande i en industrimiljö. Att försöka komplettera det gamla vattentornet i ett bostadsområde med ett intilliggande torn är svårt att föreställa sig än mindre förstå behovet. Den illustrerade tillbyggnaden kan inte göra någon lycklig, Det gamla vattentornet måste ses som en solitär och bevarandevärd byggnad som inte skall förvanskas med tillbyggnad.

Kommunen bör köpa tillbaka det området som inte är utvecklingsbart som boendemiljö.

Kommunens kommentar:

I utredningen som Sveriges geologiska undersökning (SGU) har gjort skriver de om olika material och hur mycket av dem som behövs för att inte gammastrålning ska tränga igenom. Handlingen finns att läsa på kommunens hemsida.
Övriga synpunkter noterade.



SLUTSATS

Granskning har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18-19 §.

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

Plankartan:

- Användning av kvartersmark är B- bostäder samt BK- bostäder, kontor.
- Planbestämmelserna h₃- h₇ har preciserats.
- f₄ och f₅ har slagits ihop till en bestämmelse.
- d₂ minsta fastighetsstorlek är borttagen då det endast går att ha en sådan bestämmelse på kvartersmarken.
- b₂ har formulerats om.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

Avsnittet som beskriver planbestämmelserna har redigerats och förtydligats.

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 Gamla Vattentornet, del av Västervik 4:2, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län** kan efter ovanstående ändringar ställas ut på granskning under perioden 2023-04-19 till och med 2022-05-10.

Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten