



Granskningshandling

Ändring av detaljplan fastställd som Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för STEGEHOLMSOMRÅDET M.M I VÄSTERVIK

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

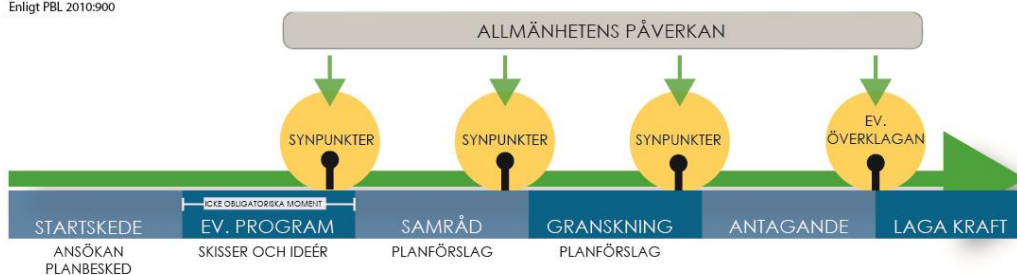
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs som ett standardförfarande 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 om ett förslag till detaljplan ska redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen bemöter och kommenterar kommunen dessa synpunkter.

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med



anledning av synpunkterna. Av samrådsredogörelsen framgår även vilka synpunkter som inte kunnat beaktas och skälen till detta.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2021-02-10- 2021-03-03. 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 | 2022-02-21 |
| 2. Lantmäteriet | 2021-12-23 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2022-02-16 |
| 4. Västervik Miljö & Energi AB | 2021-01-21 |
| 5. Räddningstjänst | 2022-01-21 |
| 6. Kultur | |

SAKÄGARE

- | | |
|-----------------------------------------|------------|
| 7. Hyvlaren 13 | 2022-01-24 |
| 8. Samfällighetsföreningen Kvastpricken | 2022-01-21 |

Övriga

- | | |
|-------------|------------|
| 9. E.ON | 2022-01-05 |
| 10. Skanova | 2021-12-23 |



BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Riksintresse

Planhandlingarna anger felaktigt att inga riksintressen berörs. I anslutning till området finns riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken avseende järnvägen Åtvidaberg-Västervik. Beaktat riskerna för påverkan vid incident från verksamhet avseende den omfattande byggnadshöjden bör detta utredas inom ramen för planarbetet. Lämpligen inom ramen för den riskutredning som avses genomföras.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Planhandlingarna saknar redovisning av förorenade områden. Såväl inom planområdet som på närliggande fastigheter finns registrerade objekt i EBH-stödet, den nationella databasen för potentiellt förorenade områden. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att det på mark i närheten av samhällen och industrier har skett dumpning av förorenat avfall.

Kommunen behöver beskriva angränsande förorenade områden och de ställningstaganden som kommunen gör med anledning av dessa.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas.

Akkumulatortank

Den avsedda ändringen syftar till att medge en ackumulatortank för en vattenvolym om 20 000 m³. Vid tekniskt fel eller olycka riskerar således stora mängder hett vatten läcka mot omgivande områden. Det är således rimligt att inom ramen för planarbetet genomföra en riskutredning med brett perspektiv.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Av planhandlingarna och den konsekvensanalys för katastrofutsläpp som genomförts framgår att kommunen gjort bedömningen att ett eventuellt tekniskt fel med efterföljande breddning av ackumulatortankens innehåll inte skulle medföra påverkan på recipienten då vattenkvaliteten från ackumulatortanken anses vara rent. Enligt det PM som behandlar avrinningen vid planerad ackumulatortank sker denna längs med järnvägsspåret åt nordväst för att sedan vika av mot norr över Värmeverksgatan och mot fastigheten Sågen 4 med slutlig avrinning mot Östersjön.

Länsstyrelsen delar bedömningen att tankinnehållet kan anses rent men konstaterar att verksamheten, och därmed även avrinningen, sker inom ett befintligt industriområde med förekomst av såväl verksamheter som förorenad mark.

Slutsatsen att eventuellt läckande vatten skulle ledas opåverkat till recipient förefaller således ogrundat.

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning varför planändringens påverkan på MKN ska analyseras i planarbetet.



Rådgivning enligt 2 kap. PBL

Formalia

I enlighet med Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringarna göras i den befintliga plankartan. Detta bör korrigeras. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. Att genomförandetiden endast avser dessa frågor bör redovisas tydligare i plankarta och planbeskrivning.

Höga objekt

Planförslaget medger bebyggelse om en höjd på 75 meter. Ärenden som berör höga objekt av något slag, inkluderande byggnader och byggnadsverk, måste alltid remitteras till Försvarsmakten. Aktuella höjder är högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse alternativt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Miljöprövningsförordningen innehåller inte prövnings- eller anmälningsplikt specifikt för ackumulatortankar av denna typ eller storlek. Dock bör verksamhetsutövaren anmäla ändringen till sin tillsynsmyndighet enligt 1 kap. 11§ 3p. miljöprövningsförordningen (2013:251) då ändringen kan ha betydelse ut störningssynpunkt.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön varför en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens kommentar:

En riskutredning har tagits fram (Riskanalys för ackumulatortank, 2022-03-14). I denna utreds risker med konsekvenser i form av personskador till följd av eventuella läckage från ackumulatortanken. Riskanalysen syftar dessutom till att identifiera riskreducerande barriärer om behov av riskreduktion föreligger.

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med en rapport, Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför nybyggnation av ackumulatortank, Hyvlaren 9, Västervik samt skrivit om angränsande fastigheter med förorenade områden.

Utöver riskutredningen har tidigare utredning (PM-avrinning vid planerad ackumulatortank, Västervik, 2021-11-26), som visar hur vatten skulle röra sig utifrån befintliga markhöjder vid ett eventuellt läckage, kompletterats med ytterligare en utredning rörande vattenläckage (PM Rinnvägar vid läckage från ackumulatortank, Västervik, 2022-03-31). I denna hanteras frågan gällande hur vatten kan ledas utan att påverka fastigheter utanför Värmeverkets område och utan att förorenas. Plankartan är justerad och visar numera den befintliga plankartan med de nya planbestämmelserna. Genomförandetiden är korrigerat enligt ert yttrande



Vid planering av fasta belysningspunkter i planområdet ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfasen.

För höga objekt gäller att dessa förses med flyghinderbelysning enligt Transportstyrelsens föreskrifter. En flyghinderanmälan ska, enligt luftfartsförordningen §25, skickas in minst 4 veckor innan ackumulatortanken byggs/reses.

Miljöprövningsförordningen- noterat

2. Lantmäteriet

Plankarta

Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringarna ska då göras i den befintliga plankartan. Här förefaller det som en helt ny detaljpaneläggning.

Det är svårt att lokalisera sig då plankartan saknar tydliga fastighetsbeteckningar. Koordinater och koordinatkröss saknas.

Förtydligande om genomförandetiden

I planbeskrivningen anges på sidan 24 något otydligt att genomförandetiden är 5 år. I plankartan anges en genomförandetid om 5 år över hela planområdet. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser genomförandetiden vid planändringen endast de frågor som ändras. Att genomförandetiden endast avser dessa frågor borde redovisas tydligare i detaljplanen och planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Plankartan är justerad och visar numera den befintliga plankartan med de nya planbestämmelserna.
Genomförandetiden är korrigerat enligt ert yttrande.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt följande:

Byggsidan ställer sig frågan om det är med avsikt att hela området som berörs av ändringen ska tillåta byggnader med 75 meter i nockhöjd, och funderar på om det är mer lämpligt att tillåta cistern med nockhöjd om 75 meter, men att tillämpa mer, miljömässigt, passande byggnadshöjd för tillkommande servicebyggnader för den tillkommande cisternen? T.e.x.:

H1: Fast cistern får uppföras till en högsta nockhöjd om 75,0 meter

H2: Byggnader får uppföras till en högsta nockhöjd om X meter.

Miljö- och byggnadsnämnden ser positivt på att det arbetas aktivt med gestaltungsfrågan gällande tillkommande ackumulatortank då den kommer ha en avsevärd visuell påverkan på stadsbilden i Västervik.

Kommunens kommentar:



Synpunkt noterad gällande fast cistern och kommer att läggas till i plankartan. Servicebyggnaden kommer klara befintlig byggnadshöjd och behöver därför inte ändras. Kommunen delar er uppfattning kring att gestaltningen är en viktig fråga då det blir ett nytt landmärke. Det finns en gestaltungsgrupp som arbetar parallellt med planarbetet kring gestaltning av ackumulatortanken.

4. Västervik Miljö och Energi AB

Affärsområde Vatten (AO VA) vill att u-området utökas i riktning sydväst, in mot planområdet. Från den ursprungliga förslaget på ca 2,5 meter in från planområdets yttre kant i nordöstlig riktning till att gälla 10 meter inåt. Detta med hänsyn till behovet av drift och underhåll av ledningsnätet.

AO VA vill också att text i planbeskrivningen ändras eller tas bort. Det gäller under rubriken "Risker för ackumulatortank" på sidorna 13-14, där det i texten står följande: "Vid tekniskt fel så stiger vattnet till en given nivå, därefter bräddar det ut i spillvattensystemet enligt önskemål från kommunen". VMEAB anser att formuleringen kan uppfattas som att bräddning till just spillvattenledning är förankrad i kommunen som den slutgiltiga lösningen vid ett eventuellt tekniskt fel. AO VA vill inte att alternativa lösningar utesluts. Det är därför lämpligt att meningen stryks eller omformuleras i planhandlingarna.

Kommunens kommentar:

Avsikten är att fastighetsreglera del av fastigheten alternativt hela Hyvlaren 9 till Sågen 6, eftersom det är inom er fastighet behövs ingen ledningsrätt. Ledningsrätt alternativt markavtal behövs över järnvägen för att säkra era ledningar. Behov av ledningsrätt uppstår när ledningar behöver dras över någon annans fastighet.

Meningen är borttagen från dokumentet.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra gällande planen. Vi ser fram emot att vara med i bygglovskedet.

Kommunens kommentar:

Noterat

6. Kulturenheten

Som samrådshandlingen mycket tydligt påtalar, så är utformningen av ackumulatortanken viktig. Den kommer att bli ett nytt landmärke i stadens siluett, framför allt sett ifrån vattnet. En god utformning och gestaltning är en förutsättning för att den blir ett positivt tillskott i stadsbilden. Ett modernt uttryck är att föredra, då ackumulatortanken bör spegla vår tid. Placeringen borde inte innebära någon konkurrens med redan befintliga landmärke; gamla vattentornet och kyrkornas torn. Kulturenheten bedömer att inga kulturmiljövärden påverkas negativt av föreslagen ändring.



Kommunens kommentar:

Kommunen delar er uppfattning kring att gestaltningen är en viktig fråga då det blir ett nytt landmärke. Det finns en gestaltungsgrupp som arbetar parallellt med planarbetet kring gestaltning av ackumulatortanken.

Sakägare

7. Hyvlaren 13

Vår fastighet är Hyvlaren 13 och gränsar till planområdet och där vi bedriver industriell verksamhet sedan 1982 i en industribyggnad, tillbyggd senast 1994.

I vår utvecklingsplan finns en ytterligare tillbyggnad samt markexploatering av befintlig mark på fastigheten. Vi har följande synpunkter på förslaget till planändring:

1. I undersökningen anges ingen påverkan gällande risk och säkerhet för omgivande verksamhet så som översvämning eller hot gällande att så stor mängd hetvatten får så hög placering över markytan.
2. Cisternen bör placeras i nivå med eller längre än marknivå på Hyvlaren 13. Detta anges ej i planförslaget. Då möjliggörs en expansion av befintliga byggnader på Hyvlaren 13 utan att behöva anlägga en slänt på egen mark för anslutning till området.
3. I AFRY- utredningen gällande avrinning redovisas en modell att inget vatten riskerar att rinna på Hyvlaren 13. I samma utredning finns en layout som visar en placering av cistern och pumphus utan slänt mot Hyvlaren 13. Dock ligger pumphus 2 m från tomtgränsen. Om byggnaden placeras enligt detta förslag skall den förses med brandskydd för att möjliggöra framtida byggnation 4,5 m från tomtgräns på Hyvlaren 13. Kravet gäller både väggar och tak.
4. I övrigt vill vi notera att vi av hävd använder en truckpassage till Hyvlaren 9, där vi hyr lokaler, som direkt berörs av denna byggnation.
5. Allmänt vill vi påpeka så länge inga förändringar enligt förslaget påverkar vår framtida användning, eller utgör hot, risk eller hinder i vår utveckling av vår fastighet, har vi inga övriga synpunkter.

Kommunens kommentar:

Utredningen som togs fram inför samrådsskedet (PM-avrinning vid planerad ackumulatortank, Västervik, 2021-11-26), som visar hur vatten skulle röra sig utifrån befintliga markhöjder vid ett eventuellt läckage, har kompletterats med ytterligare en utredning rörande vattenläckage (PM Rinnvägar vid läckage från ackumulatortank, Västervik, 2022-03-31). I denna hanteras frågan gällande hur vatten kan ledas utan att påverka fastigheter utanför Värmeverkets område. Utöver denna utredning har en riskutredning (Riskanalys för ackumulatortank, 2022-03-14) tagits fram. I denna utreds risker med konsekvenser i form av personskador till följd av eventuella läckage från ackumulatortanken. Ackumulatortankens uppförande innebär inte någon förändring gällande lämpligheten för de användningsområden som enligt gällande detaljplaner är godkända inom ackumulatortankens närhet.



Planförslaget styr inte vilken marknivå som ackumulatorn ska placeras på. Vid marknivåförändringar större än 0,5 m krävs marklov. Något som söks vid bygglovet och beslutas av Miljö- och byggnadsnämnden.

I AFRY:s utredning visar de en illustration, byggnader ska placeras 4,5 m från tomtgräns.

Det finns ett servitut för Hyvlaren 9 som belastar Hyvlaren 13. Det är Hyvlaren 9 som har en rättighet att nyttja en passage genom Hyvlaren 13 och inte tvärtom.

Planförslaget ändrar inte användningen, det är fortsatt industriändamål och anses fortsättningsvis vara lämpligt på platsen. En riskutredning är gjord som visar att förslaget inte kommer att påverka omkringliggande verksamheter.

8. Samfällighetsföreningen Kvastpricken

Samfällighetsföreningen Kvastpricken som har 34 fastigheter nära värmeverket, kommer enligt förslaget att drabbas av en gigantisk ackumulatortank höjd 75 m och 22 m i diameter, vilket kommer att ge närområdet en mera industriell prägel. Av handlingarna framgår att olika lokaliseringsplatser diskuterats i förarbetena. Dessa planer bör följas upp. Vi förespråkar att ackumulatortanken placeras närmare Tre bröders sund.

Gestaltning av tanken hur den kommer att påverka omgivningen på nära håll och på avstånd i olika väderstreck bör också vägas in. Även den estetiska utformningen av tanken så som färg, form och belysning mm. För att visuellt kunna föreställa sig storlek på ackumulatortanken finns vattentornet vid stora infarten som är 17 m hög och 21 m diameter. Höjden multipliceras med fyra så får man en jämförelsebild.

Kommunens kommentar:

Den nya ackumulatortanken behöver stå i anslutning till övriga värmeverket. Att flytta hela verksamheten till annan plats skulle medföra kostnader som inte går att motivera. På grund av havsnivåhöjningar är det olämpligt att placera byggnad i eller i närheten av vattnet.

Kommunen är inte markägare och har därför inte rådighet över norr och söder om föreslagen placering.

Placera byggnaden inom Glasbruksparken har inte ansetts som ett alternativ då kommunen inte vill göra ett så stort ingrepp som en ackumulatortank skulle innebära i rekreatiomsområdet.

Övriga

9. E.ON

I och med att detta ärende ligger utanför vårt koncessionsområde och att vi inte har någon regionledning som berör planärendet så blir E.ONs yttrande att vi inte har något att erinra i ärendet.

Kommunens kommentar:



Noterat.

10. 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:

Noterat.

SLUTSATS

Samråd 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:

- Planförslaget redigeras i befintlig plankarta
- H1: Fast cistern får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 75,0 meter

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Riskanalys har tillkommit
- VA-utredning gällande hantering av vatten vid läckage
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför nybyggnation av ackumulatortank, Hyvlaren 9, Västervik
- Illustrationsbilder som visar ackumulatören från olika vinklar och avstånd
- Plan- och genomförandebeskrivningen har även justerats och kompletterats med information efter synpunkter som inkommit under samrådsskedet.

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.

Förslaget till **Ändring av detaljplan fastställd som Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för STEGEHOLMSOMRÅDET M.M. I VÄSTERVIK, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län** kan efter ovanstående ändringar ställas ut på granskning.

Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten
Gabriel Helgesson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten