



Antagandehandling

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

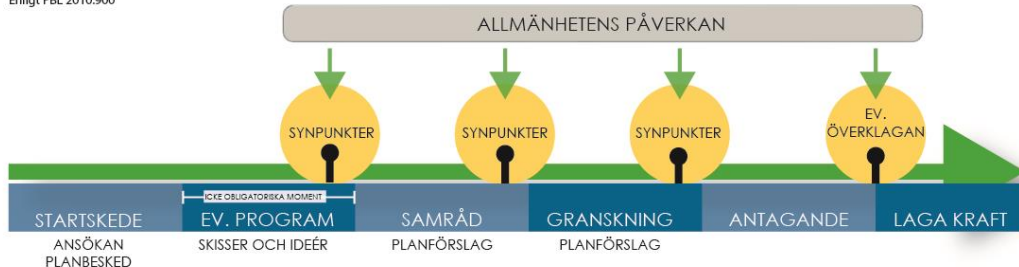
Granskningsutlåtande

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 GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget vara tillgängligt för granskning inför beslut om antagande. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.

Efter att granskningstiden har tagit slut har kommunen sammanställt de skriftliga synpunkterna som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en



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

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2022-04-21 |
| 2. Lantmäteriet | 2020-04-11 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2022-04-20 |
| 4. Västervik Miljö & Energi AB | 2022-05-03 |
| 5. Räddningstjänst | 2022-04-05 |
| 6. Kulturenheten | 2022-04-25 |

SAKÄGARE

- | | |
|-------------------|------------|
| 7. Båtshaken 2 | 2022-04-21 |
| 8. Motorn 8 | 2022-04-25 |
| 9. Vattentornet 2 | 2022-04-25 |
| 10. Remmaren 20 | 2022-04-25 |

Övriga

- | | |
|-----------------|------------|
| 11. Remmaren 19 | 2022-04-29 |
| 12. Skanova | 2022-04-12 |
| 13. E.ON | 2022-04-04 |



BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömde i samrådsskedet att planen inte var förenlig med länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL med hänsyn till miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet beaktat trafikbuller.

Sedan samrådet har kommunen genomfört en trafikmätning på Repslagaregatan vilken visar på en låg ÅDT. Utifrån kommunens trafikmätning samt tidigare utförd trafiksimulering instämmer Länsstyrelsen i kommunens resonemang om att trafiken i anslutning till planområdet är måttlig och att inga förhöjda bullernivåer kan förväntas. Planen bedöms därför vara förenlig med länsstyrelsens prövningsgrund för hälsa och säkerhet enligt 11 kap. 10 § PBL.

Sedan samrådet har även en dagvattenutredning för planområdet tagits fram samt planbeskrivning och plankarta kompletterats med texter och slutsatser från utredningen. Detta har besvarat Länsstyrelsens synpunkter i fråga om miljökvalitetsnormer för vatten varför planen får anses förenlig med prövningsgrunden enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen erinrar dock om att kommunen enligt såväl 4 kap. 32 § PBL som 4 kap. 33 § PBL behöver tydliggöra ansvarsfrågan för hanteringen av dagvatten. Detta brister särskilt på sidorna 54 och 56 i planbeskrivningen kring frågan; vem tar exakt ansvar för hela dagvattennätet inklusive dagvattenanläggningen, som de tre diken och eventuellt ytliga ledningssystem.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen framförde under samrådet även ett antal rådgivande synpunkter med bäring på planens genomförande. Länsstyrelsen bedömer huvuddelen av de framförda synpunkterna som tillgodosedda men saknar fortsatt en redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Avsaknaden av detta innebär att kraven i 4 kap. 32 och 33 §§ PBL inte kan anses uppfyllda.

Kommunens kommentar:

I markanvisningsavtalet står det att exploitören bekostar dagvattenhantering och detta görs på allmän platsmark. I markanvisningsavtalen kommer krav ställas att dagvattenhantering är klart före exploatering av de södra kvarteren.

2. Lantmäteriet

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.



När exploateringsavtal ska tecknas 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 vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Koordinater och koordinatkruss

Lantmäteriet bedömer att det är lämpligt att uppgifter om koordinater och koordinatkruss finns med på plankartan som granskas.

Kommunens kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt era synpunkter.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Uppförandet av bostäderna på södra sidan vattentornet innebär att den lilla skogsdungen där försvinner. Denna utgörs främst av asp men också några fina sälgar samt en del bärande träd och buskar. Även en del av den öppna terrängen (berget) försvinner på södra sidan tornet.

Förutom ett par äldre noteringar om rödlistade växter (osäkert om dessa finns kvar) finns inte så mycket särskilt utpekade naturvärden inom området. Skogsdungen som sådan fyller dock en funktion inte minst för fåglar och insekter.



I södra kanten av området, mot Cederflychtsgatan, står en äldre tidigare beskuren/hamlad ask. Denna räknas som särskild skyddsvärt träd och bör bevaras.

På de öppna ytorna på berget finns sparsam förekomst av kärleksört. Denna är värdväxt för apollofjäril. Givet områdets läge inom stadsbilden är det dock osäkert om apollofjäril förekommer här.

Bortsett från uppenbara naturvärden är annars det största problemet att ytterligare grönytor i staden byggs bort. Detta är något som generellt bör undvikas så långt det är möjligt då de gröna ytorna fyller en viktig funktion för allmänhetens möjligheter till rekreation och utomhusvistelse, något som i högsta grad bidrar positivt till folkhälsan. Gröna ytor, och inte minst trädbevuxna sådana, fyller också en viktig klimatreglerande funktion, något som generellt inte värdesätts i tillräckligt hög grad.

Om sprängningar sker kan det avfall som uppkommer att behöva omhändertas på speciellt sätt utifrån föreskrifter i SSMFS samt MSBFS.

Det framgår inte i vilket skede dagvattendike måste finnas på plats. Det bör preciseras att finnas vid ett specifikt tillfälle, tex, innan startbesked/slutbesked för nybyggnad.

Vi lägger märke till att det inte finns några begränsningar på höjd gällande komplementbyggnader i de södra områdena för nybyggnad. Är det meningen att tolkningen om ytterligare huvudbyggnad eller komplementbyggnad ska göras i loveskede?

Det bör finnas preciseringar för plank och mur mot gata för nytillkommande bostadsområden i söder. Hur ser omgivningen ut?

Motiveringen till att både utformning och material ska hålla "hög kvalitet" gällande bebyggelse är svårtolkad och luddig. Det bör preciseras med kända uttryckformer för arkitektoniska drag och specifika material.

I bestämmelsen F4 används uttrycket "takutformning" vilket bör ändras till "takyta".

I bestämmelsen E3 står den 200 kvm på plankartan och 250 kvm i planbeskrivningen. Vilket gäller?

Miljö och byggnadsnämnden ställer sig frågande till varför det inte krävs lovplikt att göra markförändringar i naturområdet då det utökad lovplikt inom kvartersmark för att bibehålla områdets karaktär?

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.

Asken står där det är reglerat som naturmark och det är kommunen som har rådighet över den.

Större delen av berget regleras som naturmark.

I markanvisningsavtal står det att exploatören bekostar dagvattenhantering och detta görs på allmän platsmark. I markanvisningsavtalen kommer krav ställas att dagvattenhantering är klart före exploatering av de södra kvarteren.

Höjd för komplementbyggnad i södra delen har kompletterats i plankartan.

Om fastighetsägare önskar ett högre plank eller mur få de ansöka om bygglov. Trafiken på Repslagaregatan och Kattkullegatan ger inte upphov till att något bullerskydd är nödvändigt.

Kommunen har en vilja att inte begränsa arkitektens kreativitet, tillbyggnaden ska ha ett modernt uttryck samtidigt som det integreras med vattentornet. De två byggnaderna ska lyfta varandra. Därför har det bedömts att en god arkitektur inte kan säkerställas genom planbestämmelser utan att allt för stora detaljregleringar också kan komma att utgöra hinder. Utformningsbestämmelserna kan vara svåra att hävda och blir lätt omoderna.

e3 ska vara 200 kvm.

Utökad lovplikt för naturmark anses inte vara väsentligt.

4. Västervik Miljö och Energi AB

Vi anser att vi mestadels har fått våra tidigare synpunkter tillgodosedda på ett mycket bra sätt. Elnät vill påpeka att byggnad/förråd ska vara placerade med ett min mått på 5 m.

Kommunens kommentar:

Er synpunkt är noterad

5. Räddningstjänst

Här saknas vår standardskrivelse. Ibland är den med i era utkast och ibland inte. Jag önskar att ni läser in den i er mall.

Kommunens kommentar:

Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med er text.

6. Kulturenheten

Kulturenheten vill återigen understryka att en tillbyggnad inte ska vara högre än vattentornets sexkantiga mellandel, och att det borde vara bättre att diskutera volym och höjd utifrån de kulturvärden som finns. Detta för att vattentornet ska upplevas som den solitära det är. Den konsekvensbeskrivning som gjordes i det första planförslaget, som



hänvisas till i granskningshandlingen, bör finnas med i handlingarna så att man på ett lätt sätt kan förstå hur de olika volymerna kan se ut.

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.

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.

Om detaljplanen inte går igenom. Enligt nu gällande plan får vattentornet enbart användas som vattentorn. I nuläget finns det inget behov av att använda tornet för detta ändamål, vilket innebär att tornet succesivt kommer fortsätta att förfalla om det inte får en aktiv användning. Ju längre tid tornet står utan användning desto mer kommer det att förfalla, vilket ökar kostnaderna för renovering av tornet och intresset från utomstående exploatörer går förlorade. Med denna utveckling innebär det att kommunen slutligen måste vidta åtgärder i form av stora renoveringskostnader under obegränsad tid alternativt att byggnaden rivs.

Sakägare

7. 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 Granskningshandlingarna 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 skadas 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 omgivning 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 förstörs.

Hänvisar till artikel "Kommunalt stopp föreslås för uranbrytning", publicerades 2007-12-07, uppdaterad 2011-01-24 i Västerviks Tidning, hänvisar 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**".

Helt oacceptabelt

Att på illustrationsplanen saknas beteckningen, **Vad betyder detta?**

Att illustrationsplanen är väldigt svårläst med alla beteckningar och beskrivningar.

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 carportar som ska byggas utöver tillbyggnaden av Gamla vattentornet. Det är mycket viktigt att **grönområdet bevaras** och **inte helt förvanskats**, det medför också ökad trafik. Däremot bör grönområdet snyggas upp, **ej bebyggas**. Varför ska de grönområden som finns inom stan bebyggas?

Marken är en donation av drottning Kristina och **området får inte användas till bebyggelse av bostadshus!**

Det måste finnas Donationshandlingar! Var finns dessa handlingar?

Undertecknande ifrågasätter om fastigheten av Gamla vattentornet och del av Västervik 4:2, verkligen är tillåtet att sälja del av fastigheten till en privat exploatör.

Beträffande dagvattenanläggningen anser vi att det är olämpligt med ett öppet brett dike på allmän plats, är helt olämpligt i ett bostadsområde. Enligt illustrationsplanen framgår ej om det är ett öppet- eller slutet dike.



Som tillägg till tidigare yttrande vill vi påpeka
Att vi har tagit del av riskanalys inför sprängningsarbeten, vibrationsmätningar och besiktningar. **Varför är inte Kattkullegatan 10 och 12 med?**

Att sprängningar 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.

Fastighetsägarna har inte blivit kallade till samråd för muntlig genomgång av planförslaget, vilket vi tidigare alltid har blivit, där vi fått ställa frågor till planförfattare. Varför? Det har inte heller varit någon kungörelse i Västerviks Tidning angående nya planförslaget för Gamla vattentornet och del av Västervik 4:2.

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.

Vi påpekar att den nya detaljplanen har inte ändrat vår uppfattning om förslaget. Vi vidhåller vår uppfattning som tidigare framförts i vårt samrådsyttrande.

Vad har arbetet med de nya planförslagen kostat kommunen?

Mark och Miljödomstolens beslut
Varför återkommer kommunen med nya planförslag trots att Mark och Miljödomstolen har upphävt den förra detaljplanen 2017-11-07. Hänvisar till Mark och Miljödomstolens 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!

(Bilaga finns hos kommunen)

Kommunens kommentar:

Sedan detaljplanen var ute på samråd har en riskanalys inför sprängningsarbeten 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.

Riskanalysen tar upp inför sprängning:

Innan arbetena påbörjas skall hel besiktning utföras på:

- Smedjegatan 3 och 5
 - Kattkullegatan 4, 6 och 8
- (Nummer 3, 4, 6, 7 och 9 i inventeringen)

Vidare skall fasadbesiktning utföras på:

- Gamla vattentornet
 - Norra Bangatan 12B
 - Smedjegatan 7
 - Södra Grängsgatan 3 och 4
 - Repslagaregatan 11
 - Lindhultsgatan 7
- (Nummer 1, 2, 5, 8, 10, 13 och 14 i (rapporten 2123 6412 R1).

Där hel besiktning utförs skall även provtryckning av eldstäder utföras.

Besiktning utföres enligt krav i Svensk Standard SS 460 48 60 "Vibration och stöt – Synförrättning Arbetsmetod för besiktning av byggnader och anläggningar i samband med vibrationsalstrande verksamhet".

Vibrationsmätning

Vibrationsmätning skall utföras med kontinuerligt toppvärdesregistrerande instrument, typ Infra eller motsvarande, med en mätpunkt vardera på:

- Gamla vattentornet - Smedjegatan 3 och 5 - Kattkullegatan 4, 6 och 8 - Lindhultsgatan 7.
- (Nummer 1, 3, 4, 6, 7, 9 och 14 i (rapporten 2123 6412 R1)

Se 7. Översiktskarta i (rapporten 2123 6412 R1) för föreslagen mätpunktsplacering.

Om de åsatta svängningshastigheterna överskrids skall de vibrationsalstrande arbetena omedelbart stoppas och åtgärder vidtas som kan minska kommande vibrationer.

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

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.

I plan- och genomförandebeskrivningen s. 15- förklaras planbestämmelserna.



Stora delar av berget kommer att regleras som naturmark. Planförslaget gör det möjligt att använda grönområdet, det kommer fortsättningsvis finnas stigar som kan användas som passager.

Av 1 kap. 2 § PBL följer att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är kommunen som, inom relativt vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Förtätning i befintlig struktur är alltid en avvägning mellan olika intressen och Enheten för samhällsbyggnad anser att byggrätten är motiverad på aktuell plats.

Kommunen har haft en dialog med kammarkollegiet som säger att området kring gamla vattentornet troligtvis har varit så kallad donationsjord. Dessa donationsjordar avvecklades på 1960-talet genom avtal mellan staten och olika städer, däribland Västerviks stad. I Västerviks kommunarkiv finns ett protokoll från ett stadsfullmäktigesammanträde från 24 februari 1966. I detta står att det skrivits ett avtal mellan drätselkammaren i Västervik och det Kungliga Kammarkollegiet för Maj:ts och Kronans räkning för avveckling av Västerviks stads donationsjordar. Denna avveckling innebär att "de allmänna donationerna som regel skola övergå till städerna med full äganderätt". Det finns i avtalet ingen uppgift om att marken kring gamla vattentornet är undantaget denna avveckling. Sedan 1600-talet fram till idag har merparten av markerna strax söder om centrala Västervik sålts och exploaterats med bebyggelse och staden har på så sätt vuxit söderut. Varken kammarkollegiet eller kommunen har funnit några dokument som visar hur kommunen en gång erhållit marken kring gamla vattentornet. Kommunen är sedan länge lagfaren ägare av marken.

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. Kommunen har ett övergripande ansvar och ett ansvar via planläggning och bygglovgivning, men det finns inget juridiskt ansvar för kommunen efter att preskriptionstiden för en detaljplan löpt ut.

Nitro Consult som genomfört riskanalysen skriver följande i sin rapport: *För att fastställa vilka restriktioner som skall gälla har byggnader inom en radie av upp till 100 meter från de kommande sprängningsarbetena inventerats.*

Det finns inget lagkrav på att samrådsmöten ska hållas. Ett samrådsmöte (2013-06-17) har ägt rum tidigare i processen dessvärre upplevdes en hotfull stämning från de boende, därav har kommunen vid det här tillfället valt att skicka ut planförslaget. Detaljplanen handläggs som ett standardförfarande och det finns då inte heller något krav på någon kungörelse i tidningen. De som har bedömts vara sakägare har fått ett brev hemskickat samt att planförslaget har publicerats på kommunens hemsida. Om ni har frågor går det bra att ringa kommunen.



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.

Hela Mark- och miljödomstolens beslut finns att läsa hos kommunen. Mark- och miljödomstolen fastställde att det tidigare förslaget med en byggrätt på 180 kvm för tillbyggnaden till vattentornet var alldeles för stor. Det har gjorts ett omtag och ett nytt planförslag har tagits fram med en betydligt mindre byggrätt för tillbyggnaden.

8. Motorn

Synpunkter från Bostadsrättsföreningen Motorn 18, N Bangatan 12 A-C, Västervik

1. Finns det någon/några intressenter som har anmält sitt intresse att bo i vattentornet??
2. Vi oroar oss över radonutsläppen som blir vid sprängningarna.
3. I materialet vi fått står det att vissa fastigheter skall besiktas och vibrationsmätas. För vår fastighet sägs att "fasadbesiktning skall ske på N Bangatan 12 B". Vi anser att HEL besiktning ska göras på hela fastigheten, dvs 12 A, B, C. Både fasad-Besiktning och virbrationsmätning bör genomföras och omfatta hela fastigheten.
4. Vi anser att det blir en betydande "förfulning" av bef. Vattentorn. Låt tornet vara ifred, snygga till och håll efter marken runt omkring.
5. Övriga tänkta fastigheter kan med fördel byggas på den mark, som det redan för många år sedan fanns bebyggelse.
6. Avrinning av dagvatten. I dag forsar vattnet ned längs med Smedjegatan till hörnet N Bangatan. Där blir det stående, dvs hörnet av kvarter 1, enl ritning AFRY punkt 6. Har ni beaktat detta?
7. Trafiken kring området. Antalet fordon som passerar är mycket högre än vad som angivits. Dessutom är hastigheten sällan 30 km i timmen, ofta mer än 50 km +. Vi kallar det "buskörning."

Kommunens kommentar:

Kommunstyrelsen har gett Enheten för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett planförslag för gamla vattentornet. En exploatör har kommit in med sin idé och tecknat en option som ger honom rätt att förvärva fastigheten när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Sedan detaljplanen var ute på samråd har en riskanalys inför sprängningsarbeten 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.

Riskanalysen tar upp inför sprängning:

Innan arbetena påbörjas skall hel besiktning utföras på:

- Smedjegatan 3 och 5

- Kattkullegatan 4, 6 och 8

(Nummer 3, 4, 6, 7 och 9 i inventeringen)

Vidare skall fasadbesiktning utföras på:

- Gamla vattentornet

- Norra Bangatan 12B



- Smedjegatan 7
- Södra Gränsgatan 3 och 4
- Repslagaregatan 11
- Lindhultsgatan 7
(Nummer 1, 2, 5, 8, 10, 13 och 14 i (rapporten 2123 6412 R1).

Där hel besiktning utförs skall även provtryckning av eldstäder utföras.

Besiktning utföres enligt krav i Svensk Standard SS 460 48 60 "Vibration och stöt – Syneförrättning Arbetsmetod för besiktning av byggnader och anläggningar i samband med vibrationsalstrande verksamhet".

Vibrationsmätning

Vibrationsmätning skall utföras med kontinuerligt toppvärdesregistrerande instrument, typ Infra eller motsvarande, med en mät punkt vardera på:

- Gamla vattentornet - Smedjegatan 3 och 5 - Kattkullegatan 4, 6 och 8 - Lindhultsgatan 7.
(Nummer 1, 3, 4, 6, 7, 9 och 14 i (rapporten 2123 6412 R1)

Se 7. Översigtskarta i (rapporten 2123 6412 R1) för föreslagen mätpunktspacering.

Om de åsatta svängningshastigheterna överskrids skall de vibrationsalstrande arbetena omedelbart stoppas och åtgärder vidtas som kan minska kommande vibrationer.

Risken analysen är en bilaga till planhandlingarna och kommer att 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.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på varje fastighet i enlighet med kommunens dagvattenstrategi om lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen ansvarar för att dagvatten inom allmän platsmark omhändertas.

Kommunen har utfört en trafikmätning på Repslagaregatan som är den mest trafikerade intill planområdet för båda riktningarna under perioden 1 april till och med 2 juni 2021. Årsdygnstrafiken (ÅDT) uppmättes till 457 och genomsnittshastigheten ligger mellan 35–37 km/h.

9. Vattentornet 2

Vi är fastighetsägare av villan på Kattkullegatan 1, som ligger precis nedanför vattentornet och alltså är närmsta granne, och förändringar jämfört med nuvarande tillstånd i denna stadsdel kommer att beröra vårt vardagsliv i hög grad, och eventuella förändringar eller tillbyggnader i själva vattentornet kommer att beröra oss i mycket hög grad.

Tornet ligger mycket nära oss och en utbyggnad åt vårt håll skulle upplevas närmast invaderade. I de fall en tillbyggnad skall ske menar vi därför att den skall ske åt annat håll än vår fastighet, då inga andra fastigheter ligger alls så nära som vår och därmed inte alls



blir lika störda. Vi föreslår att planen skrivs så att inget ny byggnad eller tillbyggnad av väsentlig storlek får komma närmare vår fastighet än det avstånd tornet idag har till vår fastighet.

Själva bygget skulle i värsta fall också utgöra en risk för skada på oss eller vår egendom.

Helst skulle vi se att tornet inte förses med tillbyggnad då det skulle förstöra denna vackra byggnads estetik.

I övrigt är vi positiva till att det byggs på kattkulleberget men önskar samtidigt att en väsentlig del av berget kvarstår som allmänning till glädje för kvarterens barn och vuxna.

Kommunens kommentar:

Av 1 kap. 2 § PBL följer att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är kommunen som, inom relativt vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Förtätning i befintlig struktur är alltid en avvägning mellan olika intressen och Enheten för samhällsbyggnad anser att byggrätten är motiverad på aktuell plats.

Enligt rättpraxis får man som närboende förvänta sig förtätning i centrala delar av en tätort, vilket kan medföra bl.a. skymd sikt och skuggning. Även om flertalet byggnader i närområdet inte är så höga som tio våningar kan ett flerbostadshus med den höjd som detaljplanen medger inte betraktas som ett främmande inslag i de centrala delarna av Västervik. 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.

Förslag har framförts från de boende vid Kattkullegatan att placera en eventuell tillbyggnad mot öster i stället för mot söder. Detta möter inget tekniskt hinder. Tornets form är en 6-hörning med varannan fasad med fönster och varannan utan. Fasaden mot söder är den som syns minst från staden och dessutom är fönsterlös. En tillbyggnad här är därför den mest optimala placeringen med hänsyn till stadens siluett. Om en tillbyggnad kan begränsas till en fasad är fortsatt 5/6 av ursprungsfasaden exponerad.

10. 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 på 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 och att priset som vattentornet såldes för omöjligt kan vara rimligt för den nya detaljplanen och den area mark som krävs för alla dessa byggnader som garage och vägar. 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 bedrövligt ut.

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 borrar 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 på 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 borrar.



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 experimentiella 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?

Vad hände med villkoret att köparen fick köpa vattentornet för att bygga lägenheter i det, inte bygga en skyskrapa intill det?

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?

Den 3 mars bjöd statens strålsäkerhetsmyndighet in kommuner samt länsstyrelser till seminarium angående radon och den nya lagstiftning. Vilka var Västervik kommuns representanter?

Vilka var Västerviks representanter från länsstyrelsen?

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 vårt hus ändras och stiger till en nivå som äventyrar vår hälsa?



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 radhus på våran tomt eller kanske en skyskrapa?

Kommunens kommentar:

Av 1 kap. 2 § PBL följer att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är kommunen som, inom relativt vida ramar, avgör hur bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen. Förtätning i befintlig struktur är alltid en avvägning mellan olika intressen och Enheten för samhällsbyggnad anser att byggrätten är motiverad på aktuell plats.

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".

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. Kommunen har ett övergripande ansvar och ett ansvar via planläggning och bygglovgivning, men det finns inget juridiskt ansvar för kommunen efter att preskriptionstiden för en detaljplan löpt ut.

Sedan detaljplanen var ute på samråd har en riskanalys inför sprängningsarbeten 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.

Riskanalysen tar upp inför sprängning:

Innan arbetena påbörjas skall hel besiktning utföras på:

- Smedjegatan 3 och 5

- Kattkullegatan 4, 6 och 8

(Nummer 3, 4, 6, 7 och 9 i inventeringen)

Vidare skall fasadbesiktning utföras på:

- Gamla vattentornet

- Norra Bangatan 12B

- Smedjegatan 7

- Södra Gränsgatan 3 och 4

- Repslagaregatan 11

- Lindhultsgatan 7

(Nummer 1, 2, 5, 8, 10, 13 och 14 i (rapporten 2123 6412 R1).



Där hel besiktning utförs skall även provtryckning av eldstäder utföras.

Besiktning utföres enligt krav i Svensk Standard SS 460 48 60 "Vibration och stöt – Synförrättning Arbetsmetod för besiktning av byggnader och anläggningar i samband med vibrationsalstrande verksamhet".

Vibrationsmätning

Vibrationsmätning skall utföras med kontinuerligt toppvärdesregistrerande instrument, typ Infra eller motsvarande, med en mätpunkt vardera på:

- Gamla vattentornet - Smedjegatan 3 och 5 - Kattkullegatan 4, 6 och 8 - Lindhultsgatan 7.
(Nummer 1, 3, 4, 6, 7, 9 och 14 i (rapporten 2123 6412 R1)

Se 7. Översiktskarta i (rapporten 2123 6412 R1) för föreslagna mätpunktspacering.
Om de åsatta svängningshastigheterna överskrids skall de vibrationsalstrande arbetena omedelbart stoppas och åtgärder vidtas som kan minska kommande vibrationer.

Risakanalysen är en bilaga till planhandlingarna och kommer att 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.

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

Under själva byggtiden kan det förekomma buller men det är under en begränsad tid. Vad det gäller trafik blir det en ökning av 7 radhus som tillkommer på Repslagaregatan, trafikbullernivån kommer öka markant.

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 gjort Undersökning av betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande som har tagits där.

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

Plankartan har reglerat kvartersmark längs med Repslagaregatan och Kattkullegatan, likt omgivningen. Närmast vägen är det prickad mark (5 m), vilket betyder att marken får inte förses med byggas. I planarbetet har det studerats att få till en funktionsblandning. Blandning av bebyggelse handlar om att olika skalor, verksamhetstyper och upplåtelseformer.

I detaljplaneprocessen studeras platsens lämplighet vad gäller användning och planbestämmelser.

Övriga

17. Remmaren 19

Vissa av mina synpunkter är oförändrade sedan samrådsfasen, andra har tillkommit.

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 -17. 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 men inte närmare nämnt hur det kommer att se sig 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 kommer att ligga som en 10 meter hög "mur" mot tomterna Repslagaregatan 7, 9, 11 och 13. 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 utgör inget 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, iaf inget "grönt" sådant, utan nästan bara berg och cykelvägar.

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).



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 så sant 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 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.

En av dessa lågpunkter och där vattnet ska ledas ut till gatan ligger ganska nära min infartsväg till Repslagargatan 9.

Min oro beror på att mitt hus ligger lågt i förhållande både till gatan och till de tomter som ligger bakom mitt hus. Mellan min tomt och de angränsande tomter föreligger, på g a berg, en nivåskillnad på cirka 11/2 meter, på så sätt att min tomt ligger en och 11/2 meter lägre än grannarnas, via en stenmur. Jag har redan vissa problem med att få undan vattnet på grund av den höjdskillnaden. Om de skulle uppstå skyfall så pass stort att gatans dagvattenbrunnar inte kan ta emot det, så att vattnet stiger över trottoarkanten, skulle det kunna bli ett katastrofläge för mitt hus.

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.)

SAMMANFATTNINGSVIS:

Jag är emot förslaget, främst på grund av att vattentornet förlorar sin ursprungliga karaktär och med tillbyggnad inklusive länk kommer att utgöra ett alltför säreget, 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.

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.

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

Jag tycker inte heller resonemanget kring hur man ska kompensera för att man med bebyggelse och vägar tar bort mycket av naturområdets förmåga att suga upp vatten



verkar helt betryggande. Ökar man verkligen inte risken för översvämningar i området vid skyfall?

Bilaga: Dokumentet "Kulturhistoriskt värdefulla miljöer i stadsplaneområdet 'Del av Repslagargatan m m'. Knutsson Tf stadsarkitekt och Barbro Friberg museiintendent (finns hos kommunen).

Kommunens kommentar:

Hela Mark- och miljödomstolens beslut finns att läsa hos kommunen. Mark- och miljödomstolen fastställde att det tidigare förslaget med en byggrätt på 180 kvm för tillbyggnaden till vattentornet var alldeles för stor. Det har gjorts ett omtag och ett nytt planförslag har tagits fram med en betydligt mindre byggrätt för tillbyggnaden.

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 reglerad till 110 kvm, det innefattar både länken och tillbyggnaden. Anledningen varför ytan där tillbyggnaden får placeras är större än den faktiska byggnadsarean som få lov att byggas är för att skapa en större flexibilitet i formgivning. 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. 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.

Illustrationerna i plan- och genomförandebeskrivningen ska mer ge en känsla av volym och är inget faktiskt förslag på placering eller utformning.

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.

Kommunstyrelsen har gett Enheten för samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett planförslag för gamla vattentornet. En exploatör har kommit in med sin idé och tecknat en option som ger honom rätt att förvärva fastigheten när detaljplanen har vunnit laga kraft



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, detsamma har länsstyrelsen gjort. Kommunen har ett övergripande ansvar och ett ansvar via planläggning och bygglovgivning, men det finns inget juridiskt ansvar för kommunen efter att preskriptionstiden för en detaljplan löpt ut.

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.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunens kommentar: Noterat

E.ON

Svar från E.ON är att detta inte ligger inom vårt koncessions område, vi har därför inget att erinra.

Kommunens kommentar: Noterat

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:

Högsta nockhöjd för kompletterande bebyggelse har lagts till för båda kvarteren i södra delen av planområdet.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

Under avsnittet *Genomförandebeskrivning*, rubrik *Ansvarsfördelning* har ansvarsfrågan för hanteringen av dagvatten kompletterats.

Rubrik *Avtal* har kompletterats gällande markanvisningsavtalets innebörd

Avsnitt *Fastighetsrättsliga frågor*, rubrik *Fastighetskonsekvenser* har lagts till

Avsnitt *Ekonomiska frågor* har kompletterats efter markanvisningsavtalets innebörd.



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 detaljplanen är klar för att antas i kommunstyrelsen 24 maj 2022.

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

Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten
Gabriel Helgesson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten