



## Granskningshandling

# Ändring av Ändring av stadsplanen för Kvarteret Läkaren m.m. Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

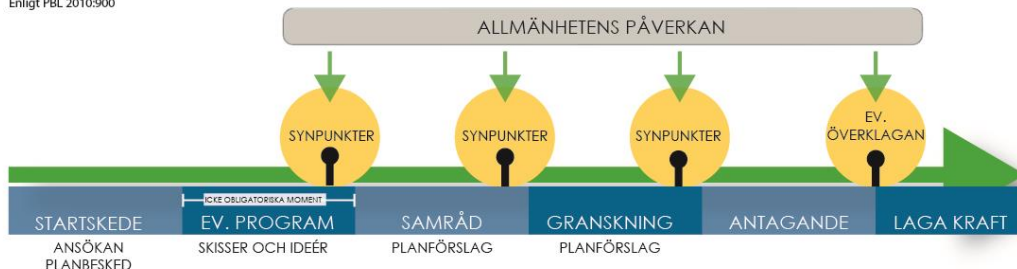
## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### PLANFÖRFARANDE

Detaljplan handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen.

#### PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



### HUR SAMRÅDET GENOMFÖRTS

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 vilka synpunkter som inte kunnat beaktas och skälen till detta.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2019-06-14 till 2019-08-23 (förlängd samrådstid). Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunens hemsida.

2019-06-26 hölls öppet hus, där representanter från enheten för samhällsbyggnad och Region Kalmar län fanns på plats för att berätta om planförslaget och svara på frågor. Uppskattningsvis var det omkring 30 besökare.

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

## **INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN**

### **STATLIGA ORGAN**

1. Länsstyrelsen	2019-09-10
2. Lantmäteriet	2019-06-19
3. Trafikverket	2019-09-16

### **KOMMUNALA ORGAN**

3. Miljö- och byggnadsnämnden	2019-08-21
4. Västervik Miljö & Energi AB	2019-07-16
5. Kulturenheten	2019-08-27

### **SAKÄGARE**

-

### **ÖVRIGA**

-

# BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNUPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

## 1. Länsstyrelsen



Länsstyrelsen  
Kalmar län

Samrådsyttrande  
2019-09-06

1 (3)  
402-5302-19

Kontakt  
Ted Kransby  
Planarkitekt  
[Ted.kransby@lansstyrelsen.se](mailto:Ted.kransby@lansstyrelsen.se)  
010-223 84 54

Västerviks kommun  
[kommunen@vastervik.se](mailto:kommunen@vastervik.se)

### Ändring av stadsplan för kvarteret Läkaren med flera, Västervik, Västerviks Kommun

Rubricerat förslag har insänts till länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standard planförfarande enligt PBL.

Handlingarna utgörs av:

- Planbeskrivning med behovsbedömning, plankarta med bestämmelser samt volymstudie.

Syftet med ändringen är att genom utökad byggrätt i form av ökad nockhöjd möjliggöra för utbyggnad av vårdlokaler vid Västerviks sjukhus. Denna ändring innebär att enbart den ändrade bestämmelsen i befintlig plan beskrivs i denna handling som ska läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna.

#### LÄNSSTYRELSENS SYNUPUNKTER

Länsstyrelsen anser inte att det finns stöd för ändringen av detaljplanen i kommunens översiktsplan. Kommunen hänvisar till att stöd finns då området är benämnt som sjukhusområde och skola i fördjupad tätortsstudie antagen år 1990. Någon lämplighetsprövning för att utöka befintligt område eller byggrätter ingår dock inte i beskrivningen. Området är heller inte något av de områden som lyfts fram för utveckling eller förändrad markanvändning.

Kommunens översiktsplan innehåller ingen direkt hänvisning till aktuellt område eller utveckling av sjukhuset. Att det inte finns uttalat stöd för ändringen innebär inte per automatik att den är i strid med översiktsplanen.

Kommunen har valt att ändra en befintlig detaljplan istället för att ta fram en ny detaljplan. För att ändra en detaljplan ska ett antal kriterier uppfyllas. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen. Den gällande planen från 1972 saknar syfte men beskriver vikten av att sjukhusområdet ska bebyggas med lägre byggnader närmast centrum och högre byggnader längre in på området. Planområdet som avses ändras är i ytterkanten av området. Ändringar som innebär en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen är sannolikt för omfattande för att behandlas som en ändring av detaljplan.

Kommunen har gjort bedömningen att ändringen inte innebär bytande intresse för allmänheten. Länsstyrelsen anser dock att en så hög och stor byggnad i direkt angränsning till riksintresse för kulturmiljö, förändrar stadens siluett på ett väsentligt sätt. Det kommer påverka fler än de som kan anses vara sakägare i egenskap av grannfastigheter och innebär betydande intresse för allmänheten.

Länsstyrelsen anser därför att kommunen måste ändra planförfarande från ändring av befintlig detaljplan till att istället ta fram en ny detaljplan.

*Kommentar:*

### **Kommunens ställningstagande**

*Kommunen delar inte länsstyrelsens uppfattning om att planändringen saknar stöd i kommunens översiktsplan och den fördjupade tätortsstudien. Med de ändringar som gjorts inför granskningen gör kommunen bedömningen att ändringen överensstämmer med översiktsplanen och gällande detaljplans syfte samt att den inte är av betydande intresse för allmänheten.*

*Kommunen ser inte skäl till att ändra planförfarande och avser således fortsatt hantera planärendet som en ändring. Se argumentationen nedan samt fördjupad diskussion och volymstudie i tillägget till planbeskrivningen.*

### **Överensstämmelse med översiktsplan**

*Utvecklingen av sjukhusområdet omnämns inte särskilt i översiktsplanen, detta eftersom kommunens översiktsplan inte pekar ut geografiska områden specifikt, utan utgår från generella utvecklingsprinciper och riktlinjer. Sett utifrån utvecklingsprinciperna som anges i översiktsplanen avseende lokalisering av bebyggelse är utvecklingen av sjukhusområdet i linje med översiktsplanens intentioner: "Tjänste- och servicenäringen lokaliseras med fördel i närheten av service, bostäder och infrastruktur" samt "Bebyggelse ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning".*

*Översiktsplanen anger också att "Ny bebyggelse kan endast tillkomma i en omfattning som är lämplig med hänsyn till kulturmiljön. Vid utformning av ny bebyggelse bör hänsyn tas till områdets egenart". Sedan samrådet har en ny byggnadsvolym i 6 våningar + teknikvåning tagits fram. Den nya volymen, som är betydligt lägre än den som var aktuell i samrådet (-13 meter, 3 våningar), får inte samma inverkan på stadssiluetten och omgivande bebyggelse som tidigare byggnadsförslag och bedöms inte få en betydande inverkan på riksintresset för kulturmiljövården eller stadens siluett. Därmed bedöms lämplig hänsyn ha tagits till kulturmiljön och områdets egenart.*

*Sammantaget bedöms således att ändringen är i linje med översiktsplanens riktlinjer och principer. Översiktsplanen aktualitetsprövades 2018-06-18 Kf § 135 då det beslutades att "det tematiska tillägget till översiktsplanen Bebyggelse på landsbygd ska uppdateras, men att resten av Västerviks kommuns översiktsplan i alla delar härmed förklaras vara aktuell, enligt plan- och bygglagen".*

### **Överensstämmelse med fördjupad tätortsstudie**

*I den fördjupade tätortsstudien finns två olika kartor: "rekommendationer" samt "markanvändning". Kartan som anger rekommendationer omfattar endast nya områden som ska tas i anspråk eller områden vars användning kommunen avser förändra. Kartan som anger markanvändning visar på befintliga användningar som avses fortlöpa och utvecklas. Sjukhusområdet anges i markanvändningskartan som en pågående användning med avsikten att den ska finnas kvar och rimligen kunna utvecklas över tid. Kommunen gör således bedömningen att en utveckling av sjukhusområdet är i linje med den fördjupade tätortsstudiens intentioner.*

### **Överensstämmelse med gällande detaljplan**

Gällande detaljplans intention är att sjukhusområdet ska bebyggas med lägre bebyggelse närmast centrum och högre bebyggelse längre in på området. Med justerad nockhöjd för den tänkta byggnaden motsvarande 6 våningar + teknikvåning bedöms byggnaden vara utformad i linje med angiven intention och i rimlig skala sett till befintlig bebyggelse och lokalisering inom kv. Läkaren.

### **Betydande intresse för allmänheten**

Aktuell byggnadsvolym bedöms inte få en betydande inverkan på stadssiluetten eller omgivande bebyggelse och bedöms därför inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Länsstyrelsens synpunkter gällande *Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten* samt *Riksintressen* måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

#### **Kontroll enligt 11 kap. PBL**

- MKN för vatten samt dagvatten
- Riksintressen

#### **Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering**

Den föreslagna ändringen i form av en dubbelt så hög byggnad och en 100% exploateringsgrad som placeras på den plats där det i dagsläget finns två betydligt lägre sjukhusbyggnader i område som senast planlagdes 1970 behöver förtydligas i flera avseenden. Under avsnittet "Markföroreningar" beskrivs föroreningsituationen avseende grundvatten och den reservvattentäkt som är belägen på lasarettområdet.

Det ska till granskningsskedet visas hur föreslagen grävning under grundvattenytan kan komma att påverka grundvattenkvaliteten i befintlig reservvattentäkt. Detta eftersom det finns en risk att föroreningar från intilliggande fastigheten Skeppet 4, (se planbeskrivning s 12), kan komma att spridas ytterligare och öka halterna av klorerade kolväten inom planområdet och att spridningen fortsätter in mot reservvattentäkten uttagspunkter. Se även under rubrik "Förorenad mark". Om inte området kommer att saneras fullt ut kan lämpligheten att ha en reservvattentäkt inom lasarettområdet ifrågasättas, om inte Skeppet 4 kommer att saneras inom snar framtid och att därmed godtagbar grundvattenkvalitet kan bibehållas i reservvattentäkten.

Planbeskrivningen ska även förtydligas hur dagvattenhanteringen inom planområdet ser ut i dagsläget inkl höjden över havet, lågvattenpunkter, flödesriktningar osv. samt beskriva vilken/vilka vattenförekomster som eventuellt kan komma att beröras i samband med genomförandet av denna ändring.

*Kommentar: Planbestämmelse om utförande införs i plankartan enligt "Schakt och grävning får inte ske under grundvattennivå." Detta för att minimera riskerna för förorenings spridning i samband med byggnationen och på så sätt säkerställa grundvattnets kvalitet samt människors hälsa och säkerhet.*

*Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av området förutsättningar avseende dagvattenhantering enligt lämnad synpunkt.*

### **Riksintressen**

#### *Kulturmiljö*

Planområdet ligger utanför riksintresset H90 Västervik men i direkt angränsning varför det också kan påverka riksintresset. Planbeskrivningen behöver därför tydliggöras varför en sådan påtaglig byggnadsvolym inte skadar riksintresset.

En del av riksintressets uttryck är Båtsmansstugorna som ligger i kvarteren bredvid sjukhuset. Ett resonemang hur dessa påverkas saknas. Detta gäller även en karaktärsbyggnad för staden som S:t Petri kyrka. Västervik stad karakteriseras av en tydlig stadsbild med få landmärken som berättar om stadens utbyggnad. Stadsbilden är därför en del av stadens kulturhistoriska berättelse och dess kulturhistoriska värden. Genom att tillföra stora, kompakta byggnadsvolymer riskera stadsbilden att påverkas negativt liksom de enskilda landmärkena.

Planbeskrivningen beskriver inget om de kulturhistoriska värdena på de byggnader som avses rivas. Detta bör framgå för att visa på hur en eventuell förlust av dessa värden har avvägts.

*Kommentar: Sedan samrådet har en ny byggnadsvolym i 6 våningar + teknikvåning tagits fram. Den nya volymen, som är betydligt lägre än den som var aktuell i samrådet (-13 meter, 3 våningar), får inte samma inverkan på stadssiluetten och omgivande bebyggelse som tidigare byggnadsförslag och bedöms inte få en betydande inverkan på riksintresset för kulturmiljön eller stadens siluett. Se samt fördjupad diskussion och volymstudie i tillägget till planbeskrivningen.*

*Inga byggnader av kulturhistoriskt värde avses rivas inom berört område.*

### **Betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs.

*Kommentar: Noteras.*

## Upplysningar

### *Markföroreningar*

Kommunen har gjort en bra beskrivning av föroreningssituationen på planområdet med PCB förorening och grundvatten förorenat av klorerade kolväten. Kommunen har även angett hur föroreningar ska hanteras och kontrolleras. Föroreningssituationen kopplade till klorerade kolväten från Skeppet 4 och andra kemtvättar och verkstäder är komplicerad. Länsstyrelsen och kommunen har en pågående dialog om problematiken i stort och detta hanteras i andra ärenden.

Länsstyrelsen saknar i planbeskrivningen en beskrivning av vilka föroreningsnivåer som ska gälla planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder, jordbruk, skolor och liknande är känslig markanvändning, KM, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Om plats specifika riktvärden tas fram för detaljplanen bör dessa med tillhörande beräkningar skickas in till Länsstyrelsen för bedömning.

Angående klorerade lösningsmedel i porluft så saknas jämförvärden i Sverige. I liknande undersökningar så har uppmätta halter jämförts med humatotoxicologiska lågriskvärden RfC (SNV 2009) multiplicerat med en konservativt vald utspädningsfaktor på 100 mellan porgas och inomhusluft. RfC är en ofarlig halt att inandas kontinuerligt under en livstid. Det är viktigt när man tar prover att man har ett värde att jämföra med och att man i planhandlingarna bestämmer vilka åtgärdsnivåer som ska gälla samt hur man ska göra om dessa överskrids.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med följande skrivning:*

*Vid bedömning av om marken är lämplig för bebyggande ska Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning vara utgångspunkt. De för riktvärdena använda underlagsvärdena för halter i inomhusluft ska användas vid bedömning av resultaten från mätning av inomhusluft i befintlig byggnad.*

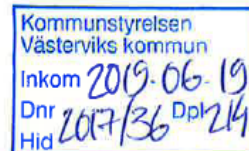
## 2. Lantmäteriet



1 (1)

YTTRANDE  
2019-06-19  
Dnr LM2019/009628

Västerviks kommun  
mbn@vastervik.se



### Ändring av stadsplanen för Läkaren mm i Västerviks kommun

Ert ärende:

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2019-06-13) har följande noterats:

Ingen erinran.

För Lantmäteriet

*Anna Johansson*

Anna Johansson  
förrättningslantmätare

Kopia till:

Länsstyrelsen i Kalmar län  
kalmar@lansstyrelsen.se

*Kommentar: Noteras.*



### 3. Trafikverket

Detaljplan för kvarteret Läkaren 9 i Västervik, Västerviks kommun

#### Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att anpassa planens bestämmelse angående byggnadshöjd så att planerad vårdverksamhet inryms på platsen.

#### **Vägar**

Ändringsbestämmelsen i planförslaget ger inte upphov till påverkan på statlig väg.

#### **Järnväg**

Spårområde, Tjustbanan, ligger vid gällande plans södra gräns. Järnvägen är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen.

Ändringsbestämmelsen i planförslaget ger inte upphov till annan påverkan på järnvägen än befintlig bebyggelse.

Trafikverket bedömer att förslag till föreskriven högsta nockhöjd om +68 meter över nollplanet i höjdsystem RH2000 över inte påverkar riksintresset för kommunikationer och har därför ingen erinran mot planförslaget.

*Kommentar: Noteras.*

## 4. Miljö- och byggnadsnämnden

§ 209

### **Ändring av detaljplan för kvarteret Läkaren m.m. – samrådsyttrande till samhällsbyggnadsenheten** Dnr BYGG 2019–537

Syftet med ändringen är att genom utökad byggrätt i form av ökad nockhöjd möjliggöra för utbyggnad av vårdlokaler vid Västerviks sjukhus.

Gällande plan ligger i centrala Västervik och omfattar sjukhusområdet, fastigheten Läkaren 9 m.m. Ändringen berör del av fastigheten Läkaren 9.

Konsekvenserna av ändringen framgår av den ändrade planbestämmelsen samt tillägget till plan- och genomförandebeskrivningen.

Planen är förenlig med intentionerna i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska lokaler för vård och tjänster med fördel lokaliseras i närhet av service, bostäder och infrastruktur.

#### **Nya/ ändrade bestämmelser**

Ändringen omfattar ca 5 500 kvm av planområdets 83 500 kvm där tillåten byggnadshöjd ändras från gällande +35 meter samt +48 meter över stadens nollplan till att bli +68 meter i nockhöjd över nollplanet (RH200). Det innebär att byggnaden kan bli totalt ca 48 meter hög räknat utifrån nuvarande marknivå som ligger på ca +20 meter över nollplanet. I höjden är även utrymme för en teknikvåning inräknat. Området som omfattas av ändringen är planlagt som område för allmänt ändamål (A) och ändras inte.

#### **Yttrande**

Miljö- och byggnadskontoret har i tjänsteskrivelse 13 augusti 2019 lämnat förslag till beslut.

#### **Yrkande**

Ordförande yrkar bifall till kontorets förslag och finner att nämnden bifallit yrkandet.

#### **Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

- Miljö och byggnadsnämnden har inget att tillägga.

*Kommentar: Noteras.*

## **5. Västervik Miljö & Energi AB**

VMEAB har inga specifika synpunkter ang den föreslagna ändringen.

*Kommentar: Noteras.*

## 6. Kulturenheten Västerviks kommun

### **Ändring av stadsplan för Kvarteret Läkaren m.m. Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**

Kulturenheten har givits möjlighet att yttra sig över rubricerad ändring av stadsplan och lämnar följande yttrande.

Ändringen av stadsplanen kommer att innebära att tillåtna totalhöj för byggnader inom aktuellt område kommer att ökas markant. Detta kommer ha stor påverkan på stadsbilden. Även om aktuellt område inte ligger inom riksintresse H90 Västervik, kommer områdets läge och topografi medföra att riksintresset kommer att påverkas. Därför bör påverkan på riksintresset utredas. Kulturenheten anser att en antikvarisk volymstudie ska tas fram och att en utredning gällande eventuell påverkan av kulturmiljön i angränsande områden ska göras.

*Kommentar: Sedan samrådet har en ny byggnadsvolym i 6 våningar + teknikvåning tagits fram. Den nya volymen, som är betydligt lägre än den som var aktuell i samrådet (-13 meter, 3 våningar), får inte samma inverkan på stadssiluetten och omgivande bebyggelse som tidigare byggnadsförslag och bedöms inte få en betydande inverkan på riksintresset för kulturmiljön eller stadens siluett. Se fördjupad diskussion och volymstudie i tillägget till planbeskrivningen.*

## SLUTSATS

Samråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 11 §.

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

### Plankartan:

- Nockhöjden ändras från +68,0 meter till +55,0 meter över nollplanet i RH2000.
- Planbestämmelse om utförande införs i plankartan enligt *"Schakt och grävning får inte ske under grundvattennivå."*

### Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Komplettering avseende MKN vatten och dagvattenhantering
- Komplettering avseende hantering av markföroreningar
- Uppdatering av underlag med bilder från ny volymstudie
- Uppdatering av argumentation kring påverkan på stadsbild och riksintresse för kulturmiljövården

## STÄLLNINGSTAGANDE

En avvägning har gjorts mellan olika enskilda och allmänna intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning enligt ovan.

Planärendet bedöms efter ovanstående ändringar fortsatt kunna hanteras som en ändring. Inget förändrat planförfarande är därför aktuellt.

Förslaget till **Ändring av ändring av stadsplan för kvarteret Läkaren m.m., Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län** kan efter ovanstående ändringar ställas ut för granskning under februari 2020.

## Enheten för samhällsbyggnad

I tjänsten  
Fanny Hansson  
Planarkitekt