



## Antagandehandling

# Detaljplan för Rosenstenen 1 Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar i granskningskedet:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av MKB

### HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Planen handläggs med standardförfarande. Se planbeskrivning under rubriken planförfarande. Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2018-06-05 – 2018-06-20. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida. Skriftliga synpunkter som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen. Skriftliga yttranden, som finns i sin helhet på kommunen, har inkommit från följande under granskningstiden:

### STATLIGA ORGAN

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2018-06-13 |
| 2. Lantmäteriet  | 2018-06-11 |

### KOMMUNALA ORGAN

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2018-06-18 |
| 4. Räddningstjänsten          | 2018-06-05 |

## **SAKÄGARE**

5. Rosenstenen 22	2018-06-20
6. Rosenstenens Samfällighetsförening	2018-06-20
7. Brf Opalen (inom fastigheten Opalen 13)	2018-06-15

## **ÖVRIGA**

8. HSO;s referensgrupp för samhällsfrågor	2018-06-19
---	------------

## **BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER**

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

### **1. Länsstyrelsen**

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

Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanen inte aktualiserar några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap 10 § PBL.

#### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

*Kommentar: Synpunkterna noteras.*

### **2. Lantmäteriet**

Lantmäteriet har ingen erinran.

*Kommentar: Noteras.*

### **3. Miljö- och byggnadsnämnden**

Miljö- och byggnadsnämnden informerar inledningsvis att man i samrådsyttrande 2018-04-26 framfört synpunkter på planförslaget (samrådshandlingen), vilka bemöts och delvis tillgodoses i aktuell samrådsredogörelse.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig över nu aktuell granskningshandling av detaljplanen enligt nedan:

Det är bra att en del av byggnaden begränsas till 10 m och 22 graders takvinkel. Det kan dock innebära att det fortfarande finns en stor risk för betydande olägenhet för de boende på Rosenstenen 2 i form av insyn. För Rosenstenen 22 skulle det kunna bli tal om betydande olägenhet i form av förlorad utsikt.

*Kommentar: Kommunen bedömer att planens utformning inte innebär någon betydande olägenhet eller miljöpåverkan för omgivningen. Beträffande betydande olägenhet avseende Rosenstenen 2, se kommentar i samrådsredogörelsen 180601. Motsvarande uppfattning gäller för Rosenstenen 22. Se vidare under rubriken Rosenstenen 22 nedan.*

*Även Länsstyrelsen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se Länsstyrelsens synpunkter ovan.*

#### **4. Räddningstjänsten**

Räddningstjänsten har inget ytterligare att erinra eller tillföra i granskningskedet av detaljplanen för Rosenstenen 1, Västervik.

*Kommentar: Noteras.*

#### **5. Rosenstenen 22**

Som närmaste grannfastighet och högst privat och även som medlem i föreningen Rosenstenens samfällighet motsätter man sig helt förslaget.

Området är glesbebyggt med låga, max 2-våningshus, öppna vyer mot Gamlebyviken. Att då uppföra ett hyreshus av den storleken förändrar hela området och dess karaktär. Området innefattar dessutom både ett allmänt bad, generös cykel- och gångbana samt grönområden. Det uppfattas och uppskattas av allmänheten som en trevlig bad- och samvaroplatz. Vidare innefattar området dessutom en skola (också en låg byggnad direkt passande i kvarterets miljö). Att bebygga ett sådant område med föreslagen byggnad anser man vara helt befängt och kommer med all säkerhet röra proteser bland allmänheten som också nyttjar denna.

*Kommentar: Kommunen har förståelse för att man kan ha olika syn på stadsbyggnad. Behovet av bostäder är efterfrågat och därmed viktigt att hantera. Nu föreslagen bebyggelse är som nämns, högre än omgivande bebyggelse. Men höjden är inte så påtaglig att den inte skulle rymmas i stadsmiljön. Likformigheten i bebyggelseområden är i många fall lämplig. Men i det läge som nu föreslås ger det en möjlighet att bygga ett flerbostadshus som kommunen bedömer vara möjligt utifrån de aspekter som planen är redovisad. Länsstyrelsen har heller inga invändningar mot detaljplanen. Se länsstyrelsens yttrande ovan.*

*Vad gäller övriga synpunkter om bad, samvaroplatz, gång- och cykelbana, grönområden etc så sker inga förändringar med anledning av detaljplanen. Noterbart är att platsen som föreslås bebyggas, inte har allmän tillgänglighet idag, vilket kan uppfattas av yttrandet.*

För egen del som ägare av grannfastighet skulle detta innebära kraftigt försämrat läge. Istället för havsutsikt och insynsskyddad tomt hamnar man i skuggan i direkt inblick både på tomt och i fönster, även på övervåningen. Värdet på fastigheten skulle sjunka väldigt drastiskt och ha ett oattraktivt läge som granne med ett stort högt hyreskomplex. Man köpte fastigheten för dess trevliga insynsskyddade tomt och dess närområde som är lugnt

och stilla. Här spatserar man även i morgonrock från fastigheterna till badet. Hade inga som helst betänkligheter att området och dess karaktär (och strandskydd) helt plötsligt skulle kunna få en detaljplan liknande storstadsmiljö. Att dessutom öka trafikeringen i området (där man valt att förlägga både skola och bad) är direkt olämpligt.

*Kommentar: Vad gäller havsutsikt torde den inte vara så stor genom området som är tänkt att bebyggas. Dels skymmer dagens byggnad samt stora alléträd i korsningen Tillbergsgatan och Sankta Gertruds väg, samt vegetation i tomtgräns Rosenstenen 22. Se bilder nedan. Havsutsikten mot nordöst/öst bibehålls eftersom förutsättningarna inte förändras avseende befintlig byggnad och utrymmet mellan byggnaderna på Rosenstenen 1 och 2.*



*Bild: Dagens situation i området.*



*Bild: Vegetation i tomtgräns Rosenstenen 22.*

*Påtalad skugga från föreslagen byggnad är inte möjlig p.g.a. avståndet och väderstrecket mot norr som nya byggnaden föreslås placeras.*

*Insyn från föreslagen byggnad torde även vara försumbar med det avstånd som är mellan föreslagen byggnad och Rosenstenen 22.*

*Värdet på fastigheten är kommenterat av kommunen i samrådsredogörelsen. Förhållandena avseende strandskydd samt trafik, finns väl beskrivna i planbeskrivningen och båda delarna bedöms godtagbara.*

*Se kommentarerna och planhandlingarna i övrigt.*

Man motsätter sig detta å det bestämdaste och tror såväl boende i närområdet och gemene man gör detta. Bevara istället den fina närmiljön vi har längs hela Gamlebyviken och dess karaktär. Det finns inga 5-våningars hyreshus längs hela stråket och det för att det funnits en god och genomtänkt detaljplan.

*Kommentar: Se kommentarerna och planhandlingarna i övrigt.*

## **6. Rosenstenens Samfällighetsförening**

Rosenstens Samfällighetsförening, bestående av 16 radhus, motsätter sig å det bestämdaste detaljplanen för Rosenstenen 1. Man motsätter sig såväl att tomten bebyggs

med kompletterande bebyggelse till flerbostadshus som storleken på den tilltänkta fastigheten.

Kvartersområdet har för närvarande en öppen karaktär med trädgårdsmark och öppna vyer ned mot Gamlebyviken och övrig omgivning. Husen i området är enfamiljshus, radhus och tvåvåningshus för bostads-/hyresrätt. Samma karaktär har även intilliggande kvartersområden och hela sträckningen längs Sankta Gertruds väg från centrum.

Den föreslagna detaljplanen föranleder följande synpunkter:

- Detaljplanens påverkan på stadsbilden bedömer kommunen som helhet bli måttlig i jämförelse med rådande förhållande. Man anser att detta är en högst märklig slutsats. I jämförelse med kringliggande enfamiljshus, radhus och tvåvåningshus framstår ett nytt fyra-fem-våningshus snarare få en uppenbar påverkan på stadsbilden. Planen som nu godkänner uppförande av höga hus och med hög förtätning på trädgårdsmark kommer att riskera bli prejudicerande och förändra karaktären i fler kvarter i Breviksområdet. Byggnadsförslaget baserar sig således på idén om att tillåta förtätning i befintlig lågbebyggelse genom en helt ny stadsmiljö, dessutom 1,5 km från centrumbebyggelsen.
- Praxis i många domar kring liknande förtätning av bebyggelse är att inte överskrida rådande höjd på befintliga byggnader. Vanligtvis är tvåvåningsfastigheter med fyra lägenheter godkända i förtätning i kvarter med villabebyggelse.

Hänvisningen som Enheten för Samhällsbyggnad gör, att det på andra sidan Tillbergsgatan finns flerbostadshus, är absolut intet skäl till att bygga ett betydligt högre hus på Rosenstenen 1 med mer än dubbelt så många våningar.

- För den närmaste omgivningen skulle den föreslagna byggnaden i hög grad försämra boendemiljön. Det blir olägenheter i form av minskad utsikt mot vattnet, storstadskänsla på Tillbergsgatan ned mot badstrand och båtbyggor, förändring av Sankta Gertruds vägs vackra småstadskaraktär längs Gamlebyviken, minskad rymd och kvällsljus för grannar och besökare på stranden, buller genom en stor parkering och ökad insyn för närmaste grannar.

På Rosenstenen är det många som valt att flytta till Västervik för att få bo på en ort med småstadens fördelar och dess karaktär. Man menar att det är angeläget för Västervik att behålla denna kvalitet för att locka folk till att bosätta sig i staden. Om förslaget godkänns med en kraftig förtätning på grönytor och 4-5 våningshus bland lågbebyggelse är det inte bara de närmaste boendena som förlorar på detta utan på sikt hela staden.

*Kommentar: Planhandlingarna redovisar bakgrund, motiv, konsekvenser mm. Beträffande utsikt mot vattnet torde den redan idag vara begränsad. Se även kommentar Rosenstenen 22.*

*Kommunen har förståelse för att man kan se en förändring som negativ. Kommunens utgångspunkt är att varje ny prövning med detaljplan är platspecifik och bedömningen av lämplig byggrätt görs från fall till fall, vilket innebär att byggrätten kan variera inom ett*

område. Det är inte självklart eller nödvändigt att det som bedömdes som en rimlig byggrätt i tidigare planering, ska gälla vid ny planläggning idag när vi har andra förutsättningar, behov och planeringsideal.

Det är bl.a behovet av olika typer av boendeformer som ger olika förutsättningar för byggrätter. Det är motiverat att planområdet medges en högre byggrätt än omkringliggande bebyggelse i det läge som nu föreslås med hänsyn till omgivningspåverkan mm. Se planbeskrivningen. Genom detaljplanens redovisning och kommentarer bedömer samhällsbyggnadsenheten att planen är lämplig att genomföra i detta område.

I planarbetet har annan placering av ny bebyggelse inom Rosenstenen 1 studerats. Alternativa placeringar har dock uteslutits av olika anledningar, t.ex. på grund av närhet till Rosenstenen 22 med sämre gårdsmiljö i norrläge, parkeringsmöjligheter mm.

## **7. Brf Opalen**

Bostadsrättsföreningen anser att det inte passar in med ett så högt hus i området. I synnerhet inte så nära vattnet.

Man förstår att tanken att blanda olika typer av byggnader för att även befolkningen bör blandas. Men de högre husen bör ligga lite längre uppåt och de lägre närmare vattnet.

*Kommentar: Se kommentarer ovan.*



*Bild: Alléträd framför Opalen 13.*

## **8. HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor**

HSOs referensgrupp har tagit del av detaljplan för Rosenstenen 1. Man konstaterar att hänsyn tas beträffande eventuellt förorenad mark, att det finns behov av att genomföra markprov.

Dessutom att det inom berört område kan finnas normal risk för markradon. Radonskyddat byggande skall ske enligt Boverkets rekommendationer.

På grund av att tomten lutar från ca 8,5 m ö h till ca 5 m ö h kan tillgängligheten påverkas, vilket bör beaktas med tanke på personer med någon form av handikapp.

Beträffande tillgänglighet inom området ska Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor gälla i ärendet.

Beträffande parkeringsplats bör hänsyn tas till att eventuellt uppföra handikapparkering enligt gällande regler.

I övrigt inga andra synpunkter i ärendet.

*Kommentar: Kommunen instämmer i yttrandet. Planen och dess genomförande motsäger inte ovan anförda.*

## **ÖVRIGT**

Planhandlingarna har förtydligats avseende hantering av våningar. Förtydligandet gäller att om det byggs mer än fyra våningar ska den översta takvåningen vara indragen. Planbestämmelsen som införts på plankartan lyder; *f, Våning utöver en fjärde våning skall vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv*. Det innebär även att terrassen som kan skapas på takvåningen inte får ha tak eller inglasningar.

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån ovan förtydligande under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning*.

Vidare har text införts i planbeskrivningen för att förtydliga vad som menas med nockhöjd. Följande text har kompletterats i planbeskrivningen under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning*:

Nockhöjd: Det finns ingen definition av nockhöjd i plan- och byggförordningen eller i någon annan författning. För att tydliggöra i denna plan vad kommunen här avser med begreppet nockhöjd innebär det en horisontell skärning mellan två från varandra lutande takfall. Det innebär att ett platt tak eller ett pulpettak inte har någon nock och då inte heller någon nockhöjd. Därmed förutsätts via planbestämmelsen om nockhöjd att byggnad utföres utifrån här redovisade begreppet nockhöjd med två från varandra lutande takfall. Nockhöjden beräknas från medelnivån utmed husfasad mot Sankta Gertruds väg.



## SLUTSATS

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

Inkomna synpunkter under granskningskedet har inte föranlett några justeringar i planhandlingarna, mer än några mindre förtydliganden. Förutom redaktionella ändringar av texter och plankarta genomförs följande förtydliganden:

### Plankarta:

- Planbestämmelse införs på plankartan enligt; *f*, *Våning utöver en fjärde våning skall vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv.*

### Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Förtydligande kring ovan planbestämmelse under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning.*
- Förtydligande kring vad som menas med nockhöjd under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning.*

Endast redaktionella kompletteringar/förtydliganden har utförts efter granskningskedet (tidigare utställning) och bedöms inte vara av den väsentligheten eller storleksordningen att ytterligare samråd behöver ske.

Kvarvarande synpunkter från granskningen som inte tillgodoses finns från sakägare:

- Rosenstenen 22
- Rosenstenens samfällighetsförening
- Brf Opalen (inom fastigheten Opalen 13)
- Rosenstenen 2

Samhällsbyggnadsenhetens ställningstagande är att planförslaget kan genomföras utan betydande olägenhet eller miljöpåverkan för omgivande fastigheter. Byggrätten är anpassad med hänsyn till omgivande fastigheter för att minimera påverkan på ljus- och skuggförhållanden, insyn, utsikt, trafik m.m. (se kommentarer ovan).

Likformigheten i bebyggelseområden är i många fall lämplig. Men i det läge som nu föreslås ger det en möjlighet att bygga ett flerbostadshus som samhällsbyggnadsenheten bedömer vara möjligt utifrån de aspekter som planen är redovisad. Områdets bebyggelsekaraktär idag är varierad med allt från villor, till radhus till flerfamiljshus, varför ytterligare ett flerfamiljshus bedöms passa in i områdets bebyggelsestruktur.

Nu föreslagen bebyggelse är som nämns, delvis högre än omgivande bebyggelse. Men höjden är inte så påtaglig att den inte skulle rymmas i stadsmiljön. Byggrätten är anpassad så att de delar som kan byggas högre är lokaliserade till den del av fastigheten där det medför en så begränsad påverkan på omgivningen som möjligt (se kommentarer ovan). Dessutom ligger aktuell tomt lågt i förhållande till omgivande bebyggelse, vilket innebär att byggnaden inte upplevs lika hög som om den legat på samma nivå som den kringliggande bebyggelsen.

Varje ny prövning med detaljplan är platsspecifik och bedömningen av lämplig byggrätt görs från fall till fall, vilket innebär att byggrätten kan variera inom ett område. Det är inte självklart eller nödvändigt att det som bedömdes som en rimlig byggrätt 1978, när gällande detaljplan för kv Rosenstenen togs fram, ska gälla vid ny planläggning idag när vi har andra förutsättningar, behov och planeringsideal.

Övriga inkomna synpunkter regleras inte inom detaljplanens ramar eller bedöms vara tillgodosedda i och med ändringarna och kommentarerna enligt granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen.

Samhällsbyggnadsenheten gör bedömningen att detaljplan för Rosenstenen 1 Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län kan antas i kommunstyrelsen i januari 2019.

## **Samhällsbyggnadsenheten**



Fanny Hansson  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsenheten