



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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING  
Enheten för samhällsbyggnad  
2018-06-01

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---

### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2018-03-20
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2018-03-20
- Fastighetsförteckning, 2018-03-19
- Behovsbedömning av MKB, 2017-01-16

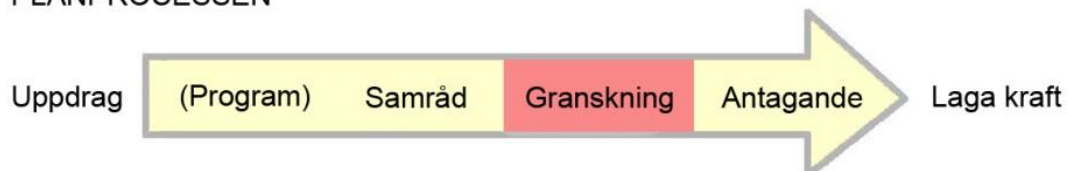
### HUR SAMRÅDET GENOMFÖRTS

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.

Planen handläggs med standardförfarande. Granskning var tidigare benämnt utställning.

#### PLANPROCESSEN



När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Tiden för granskningen får förkortas om alla är överens om det.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2018-04-03 – 2018-04-25. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Länsstyrelsen och Miljö- och byggnadsnämnden har medgetts förlängd granskningstid.

Yttranden och synpunkter har inkommit från följande:

#### **STATLIGA ORGAN**

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2018-04-26 |
| 2. Lantmäteriet  | 2018-04-20 |

#### **KOMMUNALA ORGAN**

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 3. Västervik Miljö & Energi AB | 2018-04-24 |
| 4. Miljö- och byggnadsnämnden  | 2018-04-27 |
| 5. Räddningstjänsten           | 2018-04-05 |

#### **SAKÄGARE**

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| 6. Rosenstenen 2  | 2018-04-25 |
| 7. Rosenstenen 22 | 2018-04-25 |

#### **ÖVRIGA**

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| 8. Rosenstenen 23 | 2018-04-25 |
|-------------------|------------|

## **BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER**

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

### **1.**

#### **Länsstyrelsen**

##### **Kontroll enligt 11 kap 10 § PBL**

Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanen inte aktualiserar några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsens synpunkter under rubrikerna *Upplysningar* och *Rådgivande* bör beaktas.

##### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver upprättas. Samråd har härmed skett.

##### **Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten och dagvatten**

Både MKN vatten och dagvattenhantering står beskriven i planhandlingarna. Lokal fördröjning av dagvattnet inom planområdet, i form av infiltration, har föreslagits och fastställts i plankartan, vilket är bra.

*Kommentar:*

*Ovan noteras om samstämmigheten mellan kommunen och Länsstyrelsen.*

## Upplysningar

### Natur

*Påverkan på biotopskyddade alléträd.*

Vid beskärning av alléträd som kan skada träden krävs att dispens söks hos Länsstyrelsen. Även grävning nära alléträd kan innebära ett dispenskrav. För att säkerställa att alléträd inte kommer behöva tas ner i framtiden behöver ett tillräckligt stort avstånd hållas till alléträden vid genomförandet av planen. Kommunen behöver tydliggöra vilken påverkan åtgärder som beskärning, grävning etc. kommer att ha på alléträden vid planens genomförande.

*Krav vid fråga om dispens enligt miljöbalken.*

Om planen kommer medföra påverkan på alléträd måste dispens sökas hos Länsstyrelsen. En dispens medges om det finns särskilda skäl. Kommunen behöver redovisa att man inom den aktuella planen tagit hänsyn till biotopskyddade träd och en motivering till varför man eventuellt behöver skada träd.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen kompletteras att dispens måste sökas hos Länsstyrelsen angående eventuella åtgärder som kan påverka alléträd. Exploatör är ansvarig för genomförandet/ åtgärder på kvartersmark i samråd med kommunen. Planbeskrivningen kompletteras om hänsyn och motivering angående biotopskyddade träd.*

### Rådgivande synpunkter

#### Buller

Enligt bullerutredningen så klarar man lagkrav på buller mot den nya byggnadens fasad. Däremot finns ingen felmarginal då den uppskattade ekvivalenta bullernivån vid fasaden mot Sankta Gertruds väg ligger på 60 dBA (det är därför även felaktigt att i text beskriva att den ekvivalenta ljudnivån är lägre än 60 dBA inom planområdet). På grund av att planen befinner sig precis på gränsen för vad som kan tillåtas utan åtgärd, utan marginal för skillnad mellan modellberäkning och verklighet, ställer sig Länsstyrelsen därför frågan om det inte vore lämpligt för kommunen att antingen på något sätt minska bullerexponeringen eller åtminstone bulleranpassa den planerade bostaden för att inte äventyra invånarnas hälsa.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen justeras med att ekvivalent nivå inte överstiger 60 dBA. Bulleranpassning sker i samband med bygglovhanteringen.*

## 2.

### Lantmäteriet

#### Planbeskrivning

Ingen erinran.

*Kommentar:*

*Noteras.*

### 3. **Västervik Miljö & Energi AB**

Västervik Miljö & Energi, AO Vatten vill framföra att dagvatten från fastigheten inte får tillföras dagvattennätet i större flöde/mängd än i befintlig omfattning.

*Kommentar:*

*Planhandlingarna kompletteras att dagvatten inte tillförs mer än idag till dagvattennätet. I detaljplanen har ur dagvattensynpunkt bestämmelse sedan tidigare införts angående att mark (ca 37 % av tomten) ska vara tillgänglig för infiltration.*

### 4. **Miljö- och byggnadsnämnden**

#### **Bygg**

Begreppet ”komplementbyggnad” (finns omnämnt för den korsprickade marken, nockhöjden och flera gånger i planbeskrivningen) är felaktigt. Begreppet finns bara för en- och tvåbostadshus. Följande är hämtat från JPinfonet, lagkommentar till 9 kap 4 § PBL: Vad som är en komplementbyggnad framgår av bland annat 8 kap. 4§ ÄPBL och förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 s.274 f.). Det ska röra sig om en mindre byggnad som kompletterar en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus. Exempel på komplementbyggnader är fristående uthus, garage och andra mindre byggnader. Därav måste begreppet ändras till t.ex. kompletterande bebyggelse. För att detaljplanen ska bli korrekt.

*Kommentar:*

*Begreppet ”komplementbyggnad” ersätts med ”kompletterande bebyggelse till flerbostadshus”.*

Den högre höjden om 16,0 m som ska möjliggöra fyra våningar samt takvåning blir väldigt hög i kontrast till bostadshusen längs Sankta Gertruds väg. Så som volymskissen på sid 9 i planbeskrivningen visar medför framförallt takvåningen att det blir en stor risk för insyn på fastigheten Rosenstenen 2, vilket skulle kunna vara en betydande olägenhet. Möjligheten till takvåning bör ses över.

*Kommentar:*

*Kommunen bedömer att nockhöjden 16,0 m är lämplig. Dels i förhållande till närliggande bebyggelse utmed Tillbergsgatan, dels så är avståndet ca 17 meter till Rosenstenen 2 tomtgräns. 17 meter torde vara ett godtagbart avstånd i en stadsmiljö med blandad bebyggelse.*

*Beträffande betydande olägenhet, se kommentar nedan under Rosenstenen 2.*

I dagsläget sker avfallshanteringen på fastighetens östra hörn, mot Sankta Gertruds väg. Möjligheten att förändra/behålla avfallshanteringen på den platsen kommer med den nya detaljplanen att försvinna (i och med att marken prickas kan man t.ex. inte

uppföra miljöhus om så skulle önskas). Är avsikten med planen att avfallshanteringen ska flyttas till området för korspickade marken?

*Kommentar:*

*Det är ingen skillnad mellan nu upprättad detaljplan och gällande detaljplan i aktuell del. Båda har prickmark i nämnda område. Formellt kan egentligen inte avfallshanteringen tillåtas på nuvarande plats eftersom nuvarande avfallshantering idag sker på prickmark. I ny upprättad detaljplan ges däremot möjlighet till avfallshantering, i miljöhus mm, inom korsprickad mark utmed Tillbergsgatan. Detta får bedömas vara en lämplig utformning av planen.*

I planbeskrivningen visas schablonvärde för hur många cykelparkeringsplatser som ska finnas bundet till antalet rum/lägenhet. Att en lägenhet om 1 RoK ska ha 3 platser verkar orimligt mycket, antalet bör ses över.

*Kommentar:*

*Sedan samrådsskedet har förslaget till parkeringsstrategi reviderats så att en lägenhet med 1-2 rum ska ha 2-3 cykelparkeringar. Planhandlingarna korrigeras i enlighet med den nu beslutade parkeringsstrategin enligt:*

Antal rum i lägenhet	Cykelparkeringsplatser
1-2	2-3
Övriga	1 plats per rum
Besöksparkering	0,1 platser/lägenhet

### **Miljö**

Gällande markföroreningar framgår av plankartan att startbesked inte kan ges innan åtgärder vidtagits. Vi kan konstatera att undersökningar kommer att krävas inför bygglov. Det har dels varit handelsträdgård som påverkar hela kvarteret på motsvarande vis som Rosavilla dels har det på den aktuella fastigheten funnits cykel- och mopedverkstad som beroende på omfattningen kan ha bidragit med föroreningar av klorerade kolväten.

*Kommentar:*

*Synpunkten noteras. Frågan är säkerställd i samband med införd bestämmelse.*

Det föreslagna lokala omhändertagandet av dagvatten medför också behov av utredning kring föroreningen. En infiltration bidrar sannolikt till en ökad föroreningsspridning.

*Kommentar:*

*Hur den konkreta dagvattenhanteringen/-lösningen kommer att bli för tomten kan inte klarläggas förrän eventuell förorening är klarlagd. Bestämmelse finns införd kring detta.*

## 5. Räddningstjänsten

Vi har inget att tillägga till samrådshandlingarna för detaljplanen för Rosenstenen 1.

*Kommentar:* *Noteras.*

## 6. Rosenstenen 2

Vi bestrider detaljplaner för Rosenstenen 1.

En byggnation skulle medföra:

- Betydande olägenhet
- Ekonomisk värdeminskning
- Byggnaden kommer skymma utsikten samt försämra ljusinsläpp
- Bli störda av insyn, insyn på vår tomt mer än normalt

Hade vi vetat att det skulle byggas mer fastigheter runt om oss hade vi aldrig köpt fastigheten vi bor på idag.

Vi valde området med omsorg när vi flyttade till Sankta Gertruds väg 71, ett bra område för barnfamiljer. Vid ett nybygge innebär det många nya grannar, samt potentiellt mer stök i området.

*Kommentar:* *Vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i Plan- och bygglagen får bedömas bl.a. med utgångspunkt i områdets karaktär, förhållandena idag och närområdet.*

*Med områdets karaktär, befintlig byggrätt och byggnadsutformning som redan finns och den utsikt som föreligger idag och i framtiden från Rosenstenen 2 bedöms inte en betydande olägenhet uppstå med anledning av upprättad plan. Noterbart är att den högre byggrätten är ca 17 meter från Rosenstenen 2.*

*För att förtydliga den befintliga byggnadens utformning närmast Rosenstenen 2 kompletteras plankartan med bestämmelse om minst 22 graders takvinkel. Detta motsvarar dagens taklutning. Nockhöjden som anges i planförslaget i denna del behålles. Den höjden motsvarar befintliga husets ungefärliga nockhöjd.*

*Ljusinsläpp eller insyn torde knappast påverkas oskäligt med en ny byggnad enligt detaljplanens förslag i nordvästra delen.*

*Vad gäller värdeminskningen så är det förmodligen mer andra påtagliga faktorer som negativt påverkar ett fastighetsvärde än nu föreslagna detaljplan. Planläggning med angiven byggrätt bedömer kommunen ur marknadsvärdesynpunkt för omgivningen som fullt rimligt.*

## 7. **Rosenstenen 22**

Ang ny detaljplan motsätter vi oss den starkt. Området är ett villaområde och vill inte ha tätbebyggnad då vi valt området med omsorg efter dess struktur med villor. För oss innebär detta också en påfallande insyn och vårt hus kommer således få en kraftig värdeminskning om flerbostadshus angränsar till vår tomt. Vill verkligen inte att den nya detaljplanen genomförs.

*Kommentar:*

*Området har en blandad bebyggelse. Föreslagen ny bebyggelse ligger utmed Tillbergsgatan med flerbostadshus på andra sidan gatan. I övrigt hänvisas till kommentar ovan under Rosenstenen 2.*

## 8. **Rosenstenen 23**

Vi motsätter oss å det starkaste förändring av detaljplanen för Rosenstenen 1. Vi bor sedan många år i radhusområdet Rosenstenen 3-7, närmare bestämt Rosenstenen 3, Tillbergsgatan 3B. Vi valde området för att det var ett villaområde med låg, gles bebyggelse som ger ljus och rymd runt vårt hus. För några år sedan fick vi byggnadslov och byggde en balkong ut mot Gamlebyviken och St. Gertruds väg. Om detaljplanen skulle ändras skulle vår boendemiljö, hemtrivsel och våra investeringar i huset avsevärt försämrans.

*Kommentar:*

*Kommunen har givetvis respekt för synpunkterna ovan och i övrigt av närboende. Men vid en samlad bedömning som redovisas i planhandlingarna, inklusive denna samrådsredogörelse, torde olägenheterna med föreslagen detaljplan inte vara till sådan påtaglig nackdel att planen inte kan genomföras.*

## **SLUTSATS**

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

Inkomna synpunkter har föranlett ändringar i planhandlingarna enligt kommentarer ovan. Förutom redaktionella ändringar av texter och plankarta genomförs följande justeringar:

### **Ändringar på plankartan:**

- Bestämmelse om minsta takvinkel införs för den lägre delen av byggrätten.
- Begreppet "komplementbyggnad" ersätts med "kompletterande bebyggelse till flerbostadshus".

### **Ändringar i planbeskrivning/ genomförandebeskrivning:**

- Planbeskrivningen kompletteras anseende att dispens måste sökas hos Länsstyrelsen angående eventuella åtgärder som kan påverka alléträd.
- Planbeskrivningen kompletteras angående hänsyn och motivering angående biotopskyddade träd.
- Planbeskrivningen justeras med att ekvivalent nivå inte överstiger 60 dBA.
- Begreppet "komplementbyggnad" ersätts med "kompletterande bebyggelse till flerbostadshus".

- *Planhandlingarna kompletteras att dagvatten inte tillförs mer än idag till dagvattennätet.*
- *Planhandlingarna korrigeras avseende cykelparkeringar i enlighet med kommunens beslutade parkeringsstrategi.*

Förslaget till *detaljplan för Rosenstenen 1* kan efter ovanstående ändringar ställas ut för granskning i juni 2018.

**Samhällsbyggnadsenheten**



Fanny Hansson  
Planarkitekt