

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

2015-03-20 reviderad 2020-04-01

*Tommy Lyberg - Arkitekt
Richard Granberg - Exploatör*

Inledning

Sammanfattning

Vid en om- och tillbyggnad av gamla vattentornet ska hänsyn tas till hur riksintresset kulturmiljön och hur de kringboende påverkas av olika planalternativ.

Påverkan på riksintresset

Tidigare utredning

I Kalmar Läns Museums byggelsehistoriska utredning betonas att tornet även efter en tillbyggnad ska kunna uppfattas som en tydlig solitär i stadsbilden i de vyer som utgör en del av riksintresset, dvs. i stadens siluett från norr och öster. Till- och sidobyggnader i tornets nedre del påverkar siluetten mindre och anses därför kunna göras större än högre upp på tornet. Vidare vill man bevara nuvarande fönsteröppningar, men med möjlighet att komplettera med nya fönster.

Gemensamma förutsättningar för om- och tillbyggnadsalternativ.



Höjden på tornet är c:a 36 meter och kan inrymma 12 våningar med olika våningshöjder anpassade efter fönster. De båda nedre våningarna har väggar av massiva granitblock och är svåra att förse med fönster och inrymma bostäder. Däremot kan de förutom entrén innehålla förråd, el-central, rullstolsladdning m.m.

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. Om större hänsyn i stället ska tas till grannfastigheterna kan tillbyggnaden flyttas ett eller två snäpp mot öster

När det gäller utformningen av tornets övre del går det inte att göra takterrassen tillgänglig med utvändig trappa/hiss utan att påbyggnaden blir högre än tornet. Även en trappa/hiss till ett översta våningsplan kommer att sticka upp ovanför takplanet eftersom en hisstopp är c:a 1 meter högre än översta våningsplanet. En lösning som bevarar takkrönet kan vara att utforma de två översta planen som en etagelägenhet med entré endast till det nedre planet. Förbindelsen mellan de båda planen görs då med internt trappa som även går upp till takplanet, där den förslagsvis väderskyddas under en ny takkupol.

Enligt rapporten från läns museet är ursprunglig takkupol riven och man har därför inga invändningar mot att byta till en ny takkupol.

För att framhäva tornet som solitär ska en tillbyggnad inte konkurrera i storlek, höjd och karaktär. En tillbyggnad bör därför ges ett eget modernt uttryck i annat fasadmateriäl. En koppling mellan tornet och tillbyggnaden ges med fördel ett lätt och transparent uttryck.

Alternativ 0: Bevarande i befintlig utformning



Första inhägnaden, idag ett nytt över 2,5 m, högt stängsel för att hindra allmänheten tillträde och skador från nedfallande fasaddelar.

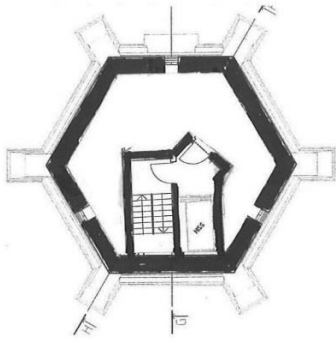
Gamla vattentornet är en stabil och gedigen byggnad i massiv sten- och tegelkonstruktion. Underhållet är dock eftersatt. Heltäckande fönster saknas och betongavtäckningen som ersatt det ursprungliga kupoltaket är mer än 65 år gammal.

Om regnvatten tillåts ta sig in och frysa i det tjocka murverket kommer detta att spricka. Ett återställande kommer då att bli både svårt och kostsamt. Redan i dag har murverksskador upptäckts, bl. a. har tegelsten och granit kornisch fallit ner från fasaden så det idag är inhägnat område utan tillträde. För att kunna rädda tornet krävs omedelbara åtgärder.

Byggnaden är inte skyddad i tidigare detaljplan. Nuvarande markägare, Västervik kommun, har inte visat något aktivt intresse att renovera upp byggnaden. Vilket har bidragit till att byggnaden successivt börjat förfalla.

Ett tänkbart nollalternativ är att byggnaden pga. dåligt skick och ur säkerhetssynpunkt måste rivras.

Alternativ 1: Annan användning i befintligt skal.



Endast fantasin sätter gränser för vad tornet kan användas till, däremot är ekonomiskt realistiska användningsområden få. Om idéerna inte genererar någon större ekonomisk vinst läggs projekten ner. Ju längre tiden går desto mer kommer tornet att hinna förfalla. Detta kan i slutändan leda till att byggnaden får rivas även om man försöker finna en annan alternativ användning.

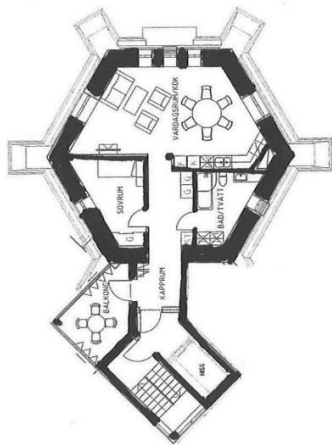
Bostäder, kontor och hotell är några funktioner som diskuterats. Gemensamt för dessa är behovet av vertikal kommunikation i en begränsad volym.

Det finns i dag ett par exempel i Sverige på ombyggnad av vattentorn till bostäder, bl. a. i Kalmar och Linköping. Gamla vattentornet i Västervik har dock andra förutsättningar än dessa genom att invändig area är betydligt mindre, endast c:a 55 kvm.

Ett trapphus med hiss och brandsluss tillsammans med försörjningsschakt kräver en area på c:a 20 kvm. Det innebär att kvarvarande boarea endast blir c:a 35 kvm per plan, en area som är alldeles för liten för att få bra bostäder och att ge ekonomisk bärkraft i ett ombyggnadsprojekt.

Detta alternativ utreddes även av kommunen 1985, samma slutsats drogs och projektet drevs inte vidare.

Alternativ 2: Tillbyggnad med trapphus och hiss

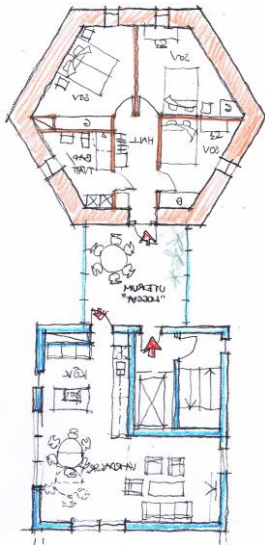


För att utöka boarean finns möjligheten att förlägga trapphus och hiss utanför själva tornet. Boarean 55 kvm skulle då räcka till en bostad på 1½ rok, en bostadsstorlek som ensam per plan inte är ekonomiskt gångbar då kostnaderna för helheten fördelat per kvm blir allt för höga.

Genom att slå samman planen parvis till etagelägenheter med internt trappor går det att åstadkomma större bostadsstorlekar.

Den totala boarean ökar däremot inte genom detta och lösningen bedöms fortfarande inte vara ekonomiskt möjlig.

Alternativ 3: Tillbyggnad med utökning av bostadsstorlek



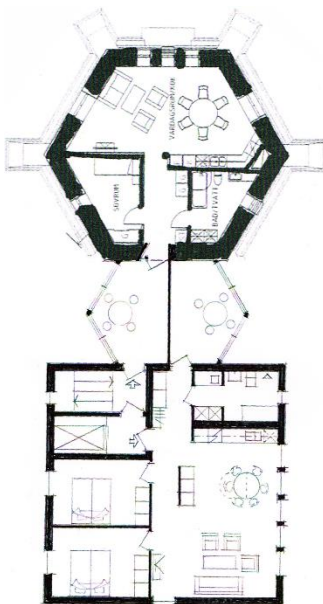
Tillbyggnaden av trapphus och hiss kan utökas på varje plan med ytterligare rum/funktion för att ge en attraktivare storlek på bostäderna i tornet.

Tillbyggnadens form bör underordna sig tornets men ändå ha ett självständigt uttryck. Flera planformer kan infria detta, men trappa, hiss, sluss etc. har funktionsmått som sammanlagda även styr den yttre formen.

En bra lösning är då t.ex. en glasad förbindelse knyter till sig en annan lägre och modernare självständig byggnad och att man tittar på olika typer av fasadlösningar.

Den begränsade tillbyggnaden ger bättre bostadsstorlekar, men blir det för liten påbyggnad ger det fortsatt låg total BOA.

Alternativ 4: Tillbyggnad med ytterligare bostäder



En bostadsprojektör vill kring varje trapphus ha mesta möjliga antal bostäder per plan, detta för att sprida trapphus- och hisskostnaden på så stor boarea som möjligt. Vanligast är s.k. 3-spännare, dvs. tre lägenheter per plan, ofta vardera 2,3 och 4 rok, även om det förekommer lösningar med både fler och färre antal.

För att tillämpa detta på vattentornet skulle man kunna ha glasade uterum som länk mellan de små tornbostäderna och en nybyggnad med fler och större lägenheter. Tillbyggnaden skulle kunna avslutas med en mindre volym på översta trappplanet. Fördelen blir då en större total boarea och en smäckrare topp på tillbyggnaden.

Nackdelen är en betydligt större påbyggnad. Mark- och miljödomstolen upphävde 2017-11-07 kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen baserat på detta alternativ.

Anledningen var att domstolen såg risker med att stadsbilden samt tornets kulturvärden skulle kunna ta skada av den stora tillbyggnaden i anslutning till tornet.

Påverkan för de kringboende

Ur de kringboendes perspektiv är det framför allt på fem sätt som dessa påverkas; tillgänglighet, insyn, solreflexer, utsikt och trafik.

Tillgängligheten till tornets närområde kommer att minska i samband med en exploatering. Även om allmänheten har fortsatt tillträde till området närmast tornet så minskar attraktiviteten om det finns bostäder i detta. Kvarvarande grönområde är dock fortsatt av betydande storlek. Tornets nuvarande skick med risk för nedfallande fasadsten gör en vistelse nära detta olämplig och farligt, således är området runt tornet avspärrat och därför inte tillåten.

Insyn i grannfastigheterna ökar om bostäder inryms i tornet. Oberoende av utformningen av om- och tillbyggnaden kommer fönsterarean att öka på tornets alla sidor. 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, men står i motsats till Läns museets bedömning att en tillbyggnad mot norr och öster kommer att störa tornets siluett. Kanske kan ett läge mot sydöst därför bli en kompromiss

Solreflexer kan komma att förekomma i samband med en om- och tillbyggnad. I dag saknar tornet riktiga fönster. Glasmängden ökar och i likhet med alla fönsterförsedda byggnader kan detta ge reflexer. Däremot är det vid val av fasadmateriäl på en tillbyggnad som det finns möjlighet att välja något som inte ger irriterande reflexer men som ändå uppfyller de estetiska och funktionella kraven.

Utsikt vid sidan om tornet har man i viss omfattning i dag från övre plan i en del av närmsta grannfastigheterna. Denna kommer att minska i samband med en utbyggnad.

Placeringen av tillbyggnaden mot söder är bäst med hänsyn till stadens siluett. En tillbyggnad på den fönsterlösa fasaden mot öster skulle ur plansynpunkt fungera lika bra, men riksintresset för kulturmiljön har ansetts väga tyngre. Kanske kan ett läge mot sydöst därför bli en kompromiss

Trafiken till tornet sker i dag via infart från Kattkullegatan intill transformatorstationen. Ur exploateringssynpunkt är det bäst att behålla den där eftersom det medför mindre sprängningsarbeten. De boende mittemot oroas över att få billjus in mot sina fönster. Utfarten ligger i en utforsbacke, vilket innebär att strålkastarna lyser parallellt med lutningen och riktas huvudsakligen ner i backen. Störande ljus anses därmed inte medföra något större störningsmoment för de boende. Det kan däremot uppkomma störningar ovanför backen där marken är plan.

Infarten kan flyttas längre söderut, så att ljuskäglorna i stället hamnar mellan husen i samband med utfart. På trafikytor högre upp kan avskärmning av ljus åstadkommas med plank och buskage.

Trafikmängden från bostäderna i tornet blir ringa, men förslag har framförts från de boende att flytta infarten till N. Bangatan norr resp. öster om området, Avsikten är att helt slippa utfart mot Kattkullegatan. Det syns vara en god idé, men topografin lägger hinder.

I förhållande till infarten mot Kattkullegatan ligger N. Bangatan c:a 3.5 meter lägre i norr och 6 meter lägre i öster. Med lutning 1:12 på tillfartsvägen till tornet innebär det att vägen behöver vara c:a dubbelt så lång som avståndet från gatan till tornet. Följden blir att en serpentinväg måste sprängas fram. En bergskärning mot gatan och bristen på naturligt plana ytor för parkering medför troligtvis också så stora sprängningar att mycket lite av naturmarken kan vara kvar.

En annan trafikfråga är hur sophantering ska lösas. Backningsrörelser från sopfordon i närheten av bostäderna är inte godtagbart. En vändplan för sopfordon kräver en stor yta, men eventuellt kan en rundkörsel runt tornet åstadkommas. Ur trafiksynpunkt är en tömning nära gatan att föredra.

I dag finns det system för sopförvaring under mark. Huruvida det kan medföra problem med lukt ska vägas in i den totala bilden av hur förvaring och tömning kommer att ske.