



8 mars 2024

# Ändring av detaljplan för del av kv. Sågen m.m., Västerviks kommun, Kalmar län

## Beskrivning av ändring – komplement till gällande planbeskrivning

Anna Herge



Figur 1 Ungefärlig avgränsning inom vit markering för vilket område som omfattas av ändringarna. Gränser i plankartan gäller.

LÄSANVISNINGAR.....	4
Ärendeinformation .....	4
Ändringens syfte och bakgrund .....	4
Förslag till ändring av detaljplan.....	4
Detaljplanens ändrade regleringar .....	4
Planeringsförutsättningar .....	4
Konsekvenser.....	4
Genomförandefrågor.....	4
Referenslista .....	5
ÄRENDEINFORMATION .....	6
Handlingar.....	6
Vad är en detaljplan?.....	6
Vad innebär ändring av detaljplan?.....	7
Planprocessen.....	8
Samråd .....	9
ÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND .....	10
Bakgrund.....	10
Ändringens syfte .....	11
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN .....	11
Områdesbeskrivning.....	11
Areal.....	12
Markägoförhållanden .....	12
Kvartersmark.....	12
DETALJPLANENS ÄNDRADE REGLERINGAR.....	12
Borttagna egenskapsbestämmelser .....	15
Förtydligande angående avgränsning.....	16
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	17
Kulturmiljö .....	17
Kommunala förutsättningar .....	21
Riksintressen .....	23
KONSEKVENSER.....	24
Riksintressen .....	24
Miljö .....	24

Kulturmiljö .....	24
Sociala .....	30
Barnperspektivet .....	30
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	30
Organisatoriska frågor .....	30
Genomförandetid .....	31
Exploateringsavtal.....	31
Fastighetsrättsliga frågor .....	31
Ekonomiska frågor .....	32
Upplysningar .....	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER .....	32
REFERENSLISTA .....	33
Kommunala .....	33
Barnperspektivet .....	33
Utredningar.....	34

## LÄSANVISNINGAR

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Lantmäteriet 08-VVK-690) Stadsplan för del av kv. Sågen mm i Västervik, Västerviks kommun.

### Ärendeinformation

Här presenteras kortfattad administrativ information om ärendet tillsammans med en beskrivning av vad en detaljplan är, vad en ändring innebär och hur detaljplaneprocessen ser ut.

### Ändringens syfte och bakgrund

Här redogörs för planens syfte och bakgrunden till att detaljplanen tagits fram.

### Förslag till ändring av detaljplan

I detta kapitel redovisas en beskrivning av områdets befintliga markanvändning, omfattning och markägoförhållanden. Därefter presenteras ändringarnas huvuddrag. Det beskrivs också vilka möjligheter som ändringarna skapar.

### Detaljplanens ändrade regleringar

I detta kapitel redovisas vad de ändrade planbestämmelserna i plankartan betyder och varför de har valts ut. Valet av varje enskild ändrad bestämmelse motiveras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

### Planeringsförutsättningar

I detta kapitel redovisas de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för utformning och omfattning av ändringarna av detaljplan. Redovisningen beskriver de värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för förslaget till ändring av detaljplan men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Därtill sammanfattas innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för förslaget utformning och omfattning presenteras.

### Konsekvenser

I detta kapitel redovisas en bedömning av konsekvenserna av genomförande av ändringarna. För varje ämnesområde sammanfattas konsekvenserna och redovisas i en slutsats.

### Genomförandefrågor

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringarna av planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som

ändringarna av detaljplanen medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen i samband med ett genomförande.

## **Referenslista**

Under denna rubrik redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringarnas omfattning och utformning.

## ÄRENDEINFORMATION

Kommun: Västerviks kommun

Detaljplan: Stadsplan för del av Kv. Sågen mm. (Detta dokument: Beskrivning av ändring av detaljplan)

Diarienummer: 2023/472

Påbörjad: 2023-06-20

Antagen:

Laga kraft:

Genomförandetid: 60 månader (5 år) från det att ändringarna vinner laga kraft

Handläggare: Anna Herge, planarkitekt

Kontakt: [plan@vastervik.se](mailto:plan@vastervik.se)

Ändringen av detaljplan handläggs med [standardförfarande](#) enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Den har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).

## Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser från 1982-05-24 med ändringar införda 2024-03-08
- Planbeskrivning, 1982-05-24
- Beskrivning av ändring – komplement till gällande planbeskrivning (denna handling) 2024-03-08

Till ändringen av detaljplan hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-12-20
- Fastighetsförteckning, 2023-12-15
- Samrådsredogörelse 2024-03-08
- Granskningsutlåtande, (görs efter genomförd granskning)
- Kulturhistorisk konsekvensanalys för ändring av detaljplan för del av kv. Sågen 2024-02-19

## Vad är en detaljplan?

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser som är juridiskt bindande. Till planen hör en planbeskrivning. Planbeskrivningen är vägledande och ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har. Den har således ingen egen rättsverkan. *Beskrivningen av ändringen*, alltså detta dokument, utgör ett komplement till planbeskrivningen från 1982.

Kommunen undersöker även om ändringen av detaljplan har betydande miljöpåverkan för att avgöra om ändringen av detaljplan kan antas påverka miljön så pass mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

## Vad innebär ändring av detaljplan?

Ärendet handlar om en ändring av en detaljplan. För ett geografiskt område kan det bara finnas en (1) detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. En detaljplan gäller fram tills att den ersätts med en ny eller tills det att den upphävs. Detaljplanen kan också, som i detta fall, ändras. En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen (PBL) då motsvarande prövning skett i den gällande detaljplanen. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Detta leder till att sakägarkretsen är begränsad endast till dem som berörs av ändringarna som behandlas i den *här* beskrivningen av ändringar.

Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

När en detaljplan ska ändras ska den gällande planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av ändringen. I syfte att hålla isär handlingarna kommer denna handling att kallas *beskrivning av ändring*.

Ändringen förs in direkt på gällande plankarta.

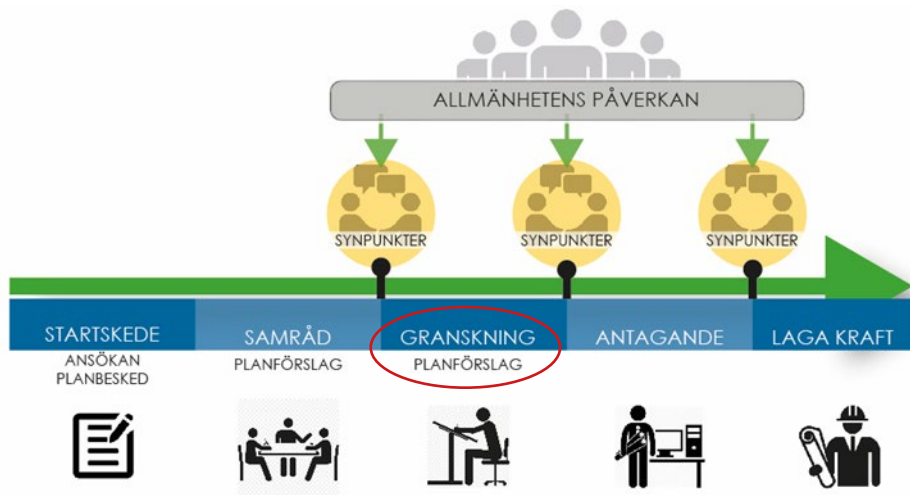
Då kommunen endast ska pröva lämpligheten för de ändrade planbestämmelserna så är det endast ändringarna som ska prövas och beskrivas.

Ändringarna ska tolkas utifrån PBL så som den lyder vid den dag ändringarna vinner laga kraft.

Att observera: Beskrivning av ändringarna (detta dokument) läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan (Lantmäteriet 08-VVK-690) Stadsplan för del av kv. Sågen mm i Västervik, Västerviks kommun.

## Planprocessen

Ändringen av detaljplan handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), förkortat PBL.



Figur 2 visar planprocessen enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Röd ring markerar aktuellt skede i processen.

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör ändringen av detaljplan i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till ändring av detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

När ett förslag till ändring av detaljplan har varit på samråd och reviderats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst två veckor innan det kan antas. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av ändringen av detaljplanen möjlighet att lämna synpunkter på ändringarna. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta ändringarna av detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Ändringarna antas av kommunstyrelsen. När ändringarna har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Ett beslut att anta en ändring av detaljplan får laga kraft tre veckor efter att beslutet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.



## **Samråd**

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2023-12-15 på kommunens hemsida samt genom kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samrådsperioden var mellan 2023-12-22 och 2024-01-19.

De synpunkter som inkom under samrådstiden har sammanställts och besvarats i en samrådsredogörelse.

## **Granskning**

Ändring av detaljplan ställs ut på granskning mellan 2024-03-13 och 2024-04-03.

## ÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND

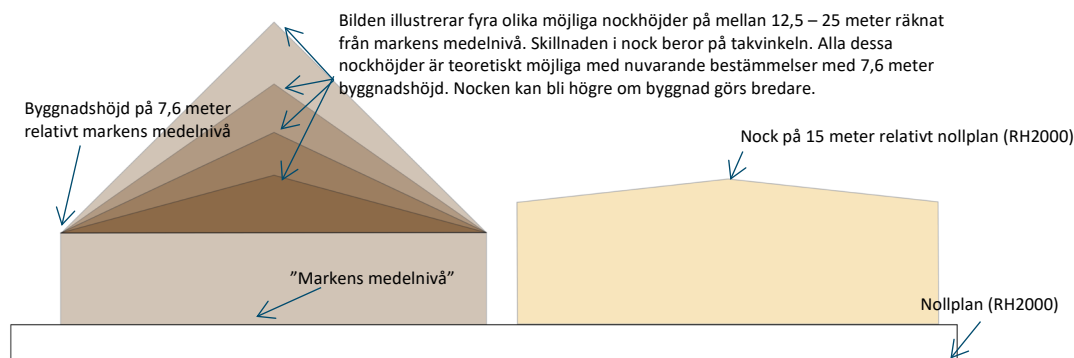
### Bakgrund

Fastighetsägare till Sågen 4 har inkommit med förfrågan om ändring av detaljplan i syfte att möjliggöra för en byggnad med högre höjd. Enheten för samhällsbyggnad bedömde att förfrågan skulle prövas genom ändring av detaljplan.

Planområdet ligger i direkt anslutning till område som utpekats som kärnområde för kulturmiljö. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att lämpligheten i ändring av byggrätt särskilt ska prövas mot detta intresse.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ändringen av detaljplan för del av Sågen 4 uppfyller intentionerna i Västervik kommuns Översiktsplan.

Gällande detaljplan har en oreglerad byggrätt sett till möjlig area att bebygga inom egenskapsområdet. Gällande detaljplan har vidare en byggnadshöjd som regleras till 7,6 meter. Byggnadshöjd beräknas från skärningen mellan fasadplanet och takplanet räknat från markens medelnivå invid byggnaden, den så kallade "medelmarknivån". Då gällande detaljplan inte har några begränsningar angående exploaterbar yta inom egenskapsområdet ger detta möjlighet till att uppföra en mycket stor möjlig byggnad i area. Då byggnadshöjden ska beräknas från skärningen mellan fasadplan och takplan ger en byggnadshöjd på 7,6 meter i kombination med en möjlig mycket stor byggnad i area en mycket hög teoretisk möjlig nockhöjd. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att kombinationen av dessa bestämmelser skapar svåröverblickbara möjligheter och konsekvenser för de som berörs av detaljplanen.



Figur 3 syftar till att illustrera den osäkerhet och den oförutsägbarhet gällande vilken byggnadsvolym som en bred byggnad kan få med en byggnadshöjdsbestämmelse. Illustrerad byggnad till vänster i brunt visar på en volym som är en möjlig tolkning av nuvarande byggnadshöjdsbestämmelse. Att det är en möjlig tolkning betyder att det kan tolkas på detta sättet, inte att det tvunget är rätt tolkning. De olika nockhöjderna i illustrationen beror på vilken takvinkel byggnaden uppförs med. Nockhöjden kan teoretiskt sett bli ännu högre om byggnaden görs bredare. Det är svårt att ange en exakt maxnivå för vilken nock som skulle kunna vara möjlig med nuvarande byggnadshöjdsbestämmelse och den oreglerade byggrätten i area då det beror på en mängd faktorer så som byggnadens bredd, omkringliggande medelmarknivåer och byggnadens placering relativt allmän platsmark etc. Illustrerad byggnad till höger i gult visar maximal nocknivå med ändrade bestämmelser. Denna möjliga volym blir mer förutsägbar i höjded samt i area då det införs regleringar för detta.

## Ändringens syfte

Syftet med ändringen är att skapa en mer förutsägbar byggrätt både sett till vilken möjlig area som kan bebyggas, samt vilken höjd på nocken som blir möjlig.

## Ändringens relation till gällande plans syfte

För att en ändring ska vara möjlig ska den rymmas inom syftet med den ursprungliga planen. Det innebär att detaljplanen inte ges ett nytt syfte nu när den ändras. Gällande detaljplan är från 1982. Syftet med gällande detaljplan är inte tydligt framskrivet. För vägledning angående detta har kommunen vänt sig till tillgängliga källor. Boverket uppger följande i sin vägledning angående ändringar:

*"I sådana fall då kommunen avser ändra ändamålet för markanvändningen definitivt, det vill säga ändra huvudsyftet med den gällande detaljplanen, behöver detta ske genom att den gamla planen ersätts med en ny detaljplan."*

Kommunen förstår det som att Boverket i sin vägledning menar att det är reglerad markanvändning som är huvudsyfte i de fall det saknas ett tydligt framskrivet syfte. Utifrån ovanstående vägledning hanterar kommunen bristen på tydligt framskrivet syfte genom att redogöra för de användningar som gällande detaljplan har, och tolkar in att detta är huvudsyftet med detaljplanen. Gällande detaljplan innehåller användningarna *Gata, gatuplantering, Park, J – industri, Tj – järnväg, V – Vattenområde*. Huvudsyftet med gällande detaljplan förstås därför som att det utgörs av de användningar som detaljplanen möjliggör. Det område som direkt berörs av ändringen har användningen *J - industri*. Ändringen bedöms inte påverka eller försvåra varken *J-industri* eller någon av de andra användningarna inom planområdet. Mot bakgrund av detta gör Enheten för samhällsbyggnad bedömningen att de föreslagna ändringarna av detaljplanen rymms inom gällande detaljplans syfte.

## FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Planförslaget innebär att byggnadshöjden ändras från 7,6 meter till att istället reglera en nockhöjd på 15 meter över angivet nollplan i RH2000. Vidare begränsas den exploaterbara ytan från att tidigare varit obegränsad till att nu regleras till max 4 600 m<sup>2</sup> inom område avgränsat med röd streckad linje. Det införs också bestämmelser som reglerar minsta takvinkel samt att det ska vara kontrasterande kulörer mellan fasad och tak. Vidare införs bestämmelser om sadeltak.

## Områdesbeskrivning

Planområde som berörs av ändringen är beläget i södra delen av Västerviks stad, sydost om stadskärnan. Planområdet avgränsas i öster av Skeppsbrofjärden, i väster av Värmeverksgatan, i norr av Tanninfabriken och i söder av Värmeverket.

Planområdet är en del av ett sammanhängande industriområde längs med Skeppsbrofjärden.



Figur 4 visar planområdets lokalisering i Västervik

## Areal

Område som berörs av ändringen omfattar cirka 1,3 hektar.

## Markägoförhållanden

Område som omfattas av ändringen omfattar del av fastigheten Västervik Sågen 4. Fastigheten är privatägd.

## Kvartersmark

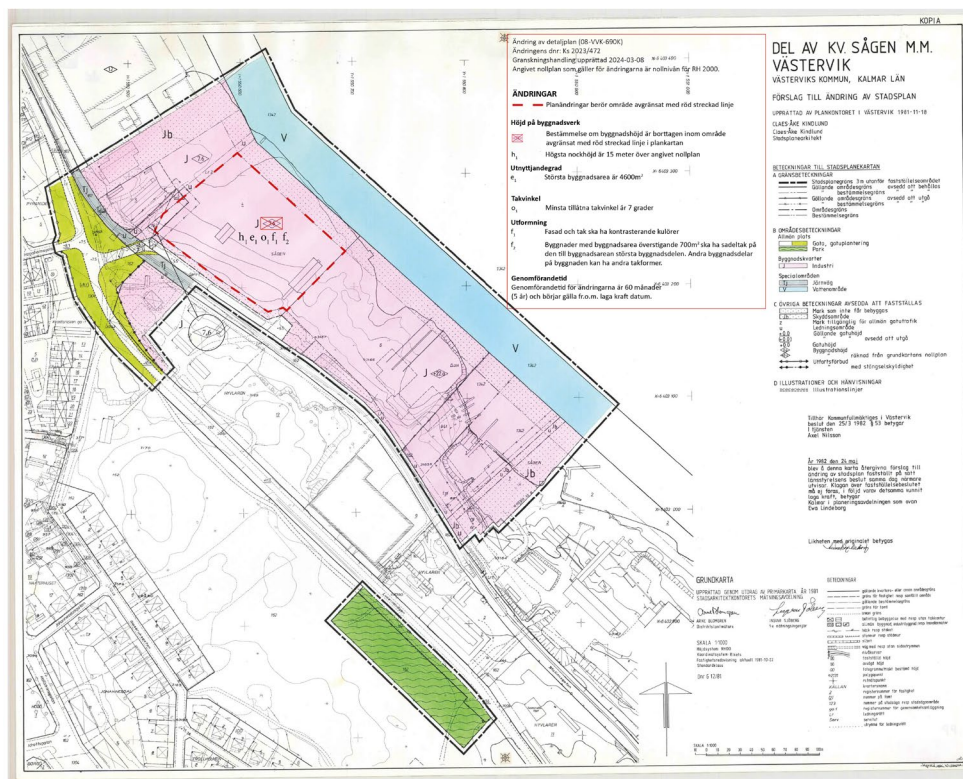
Område som omfattas av ändringen är kvartersmark med användningen J-Industri.

## DETALJPLANENS ÄNDRADE REGLERINGAR

Detaljplanen reglerar användningen av mark- och vattenområden. Den består dels av en plankarta med bestämmelser som är det juridiskt bindande dokumentet, dels av en planbeskrivning. Plankartan omfattar det område inom vilket detaljplanens bestämmelser gäller och visar bland annat vilka byggrätter som medgivits.

Då denna *beskrivning* endast omfattar ändringarna kommer endast de regleringar som läggs till eller tas bort att beskrivas. Valet av varje enskild tillagd och borttagen bestämmelse motiveras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).



Figur 5 visar befintlig plankarta med ändringarna införda.

## Tillförda egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Höjd på byggnadsverk

$h_1$  - Högsta nockhöjd är 15 meter över angivet nollplan

**Motiv:** Att reglera nockhöjden i förhållande till ett angivet nollplan skapar förutsägbarhet för de som berörs av detaljplanen angående vilka byggnadsvolymer som kan bli möjliga inom ramarna för vad detaljplanen medger. Angivet nollplan som gäller för ändringarna är nollnivån för RH 2000. Regleringen bedöms vara en mer förutsägbar bestämmelse än de 7,6 meter byggnadshöjd som tidigare detaljplan reglerade byggrätten till. Bestämmelsen gäller inom område avgränsat med röd streckad linje.

### Utnyttjandegrad

$e_1$  - Största byggnadsarea är 4 600 m<sup>2</sup>

**Motiv:** En begränsning av den tillåtna byggnadsarean innebär att det nu införs en begränsning angående hur mycket av arean som kan förses med byggnad. Detta ger en möjlig byggnad som är bättre anpassad till platsen än vad som tidigare var möjligt. Det skapar också en bättre förutsägbarhet för de som berörs av planen

angående vilka ytor som kan tas i anspråk för byggnad. Bestämmelsen gäller inom område avgränsat med röd streckad linje.

### **Takvinkel**

#### **o<sub>1</sub> – Minsta tillåtna takvinkel är 7 grader**

**Motiv:** En takvinkel i kombination med bestämmelser om kontrasterande kulörer på fasad och takmaterial ger att byggnaden som helhet kommer delas upp i mindre enheter, vilket ger flera olika avläsbara byggnadselement. Detta ger en byggnad som uppfattas som nättare och passar bättre in i omgivningarna. Bestämmelsen gäller inom område avgränsat med röd streckad linje.

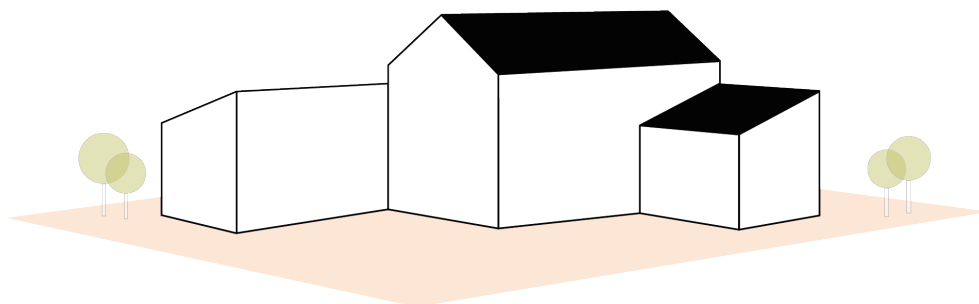
### **Utformning**

#### **f<sub>1</sub> – Fasad och tak ska ha kontrasterande kulörer**

**Motiv:** Bestämmelsen syftar till att fasaden och taket ska ha inbördes kontrasterande kulörer. Detta bedöms skapa flera olika avläsbara byggnadselement i huskroppen. Detta ger en byggnad som uppfattas som nättare och passar bättre in i omgivningarna. Det styrs inte vilka färger det ska vara. Detta bedöms kunna hanteras i bygglovsskedet som en del av det generella anpassningskravet. Det är av vikt att kulörsättningen är omsorgsfull och görs medvetet med hänsyn till omgivningarna. Bestämmelsen gäller inom område avgränsat med röd streckad linje.

#### **f<sub>2</sub> – Byggnader med byggnadsarea överstigande 700m<sup>2</sup> ska ha sadeltak på den till byggnadsarean största byggnadsdelen. Andra byggnadsdelar på byggnaden kan ha andra takformer**

**Motiv:** Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande större byggnader till omkringliggande kulturmiljöer. Sadeltak bedöms vara en lämplig takform på tillkommande, mer storskaliga, strukturer då det harmoniserar med de mer storskaliga byggnaderna med större värde för kulturmiljön i anslutning till planområdet. Bestämmelsen gäller inom område avgränsat med röd streckad linje.



*Figur 6 illustrerar ett exempel på taktyper som regleras genom bestämmelsen. Byggnadsdelarna sitter ihop och utgör en byggnad som totalt har en större byggnadsarea än 700m<sup>2</sup>. Byggnadsdelen i mitten är den största, och ska enligt bestämmelsen ha ett sadeltak. Övriga byggnadsdelar på byggnaden kan ha andra takformer.*

### Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringarna är 60 månader (5 år) från den dag då planen får laga kraft

**Motiv:** En genomförandetid ska vara mellan 5 – 15 år. Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av sådan komplex karaktär eller på annat sätt vara av karaktären att det kan motivera en längre genomförandetid än 5 år.

## Borttagna egenskapsbestämmelser

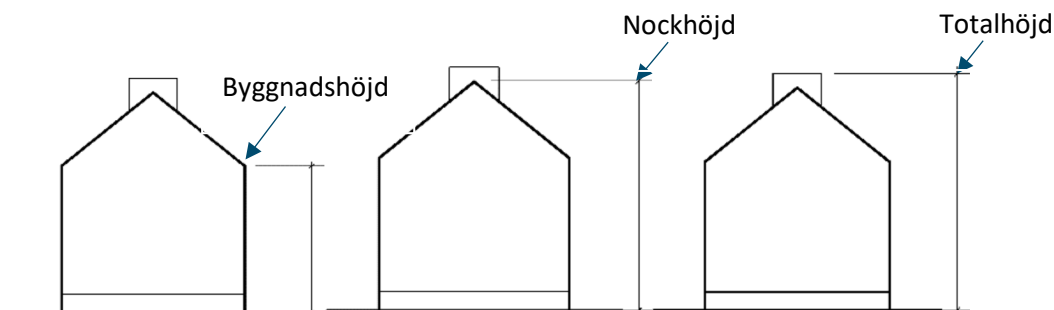
### Byggnadshöjd



**Bestämmelse om byggnadshöjd (anges till 7,6 meter i plankartan) är borttagen inom område avgränsat med röd streckad linje i plankartan**

**Motiv:** Byggnadshöjd beräknas från skärningen mellan fasadplanet och takplanet räknat från medelnivå invid byggnaden. Då gällande detaljplan inte har några begränsningar angående exploaterbar yta inom egenskapsområdet ger detta möjlighet till att uppföra en mycket stor möjlig byggnad i area.

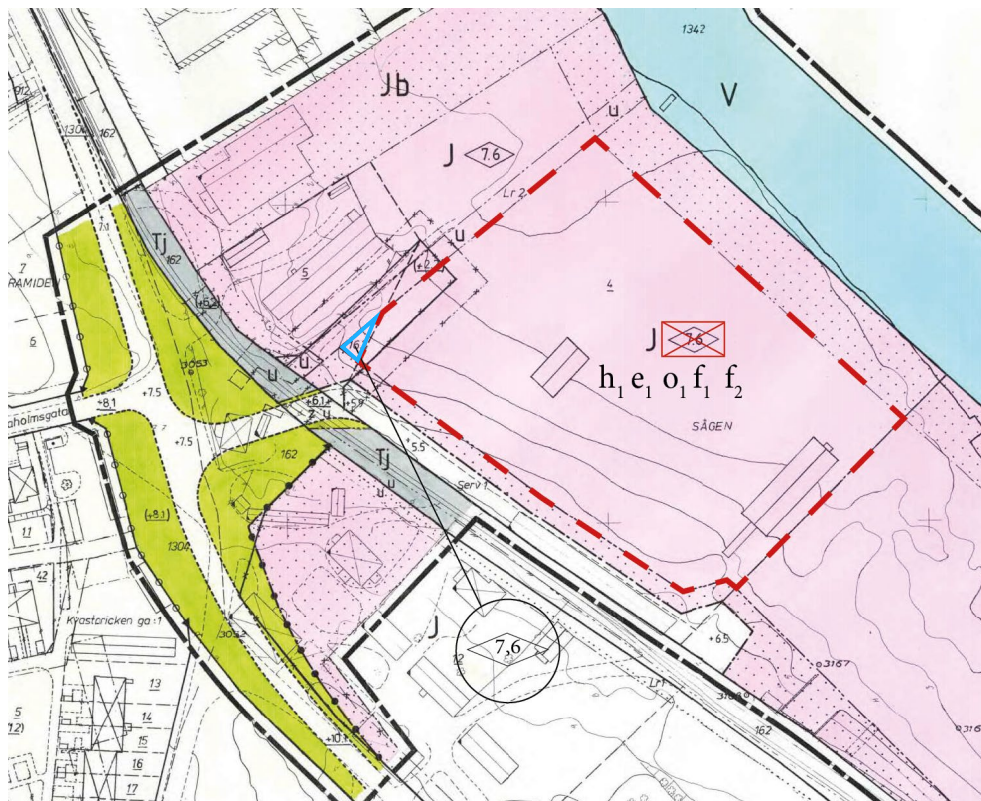
Då byggnadshöjden ska beräknas från skärningen mellan fasadplan och takplan ger en byggnadshöjd på 7,6 meter i kombination med en möjlig mycket stor byggnad i area en mycket hög teoretisk möjlig nockhöjd. Enheten för samhällsbyggnad gör bedömningen att kombinationen av dessa bestämmelser skapar svåröverblickbara möjligheter och konsekvenser för de som berörs av detaljplanen. Utifrån detta kan det motiveras att istället införa andra bestämmelser som är mer ändamålsenliga för platsen. Borttagandet av planbestämmelsen berör endast område avgränsat med röd streckad linje i plankartan.



Figur 7 illustrerar de olika mätpunkterna för begreppen byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd (Illustration: Boverket).

## Förtydligande angående avgränsning

Ändringar berör endast område som är avgränsat med röd streckad linje. Det betyder att detaljplanen utanför röd streckad linje inte ändras. Område inom blå markering i figuren nedan ligger i gällande detaljplan inom samma egenskapsområde som område inom röd streckad linje, men omfattas inte av ändringarna. Det betyder att byggnadshöjd och övriga bestämmelser som gäller i ursprunglig detaljplan fortsatt ska gälla här, vilket det även ska göra överallt utanför område avgränsat med röd streckad linje.



Figur 8 visar ett förtydligande kring att gällande detaljplan ska fortsätta gälla inom alla ytor utanför yta avgränsad med röd streckad linje



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I detta kapitel redovisas de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Redovisningen beskriver de värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Därtill sammanfattas innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning presenteras.

### Kulturmiljö

#### Kärnområdet Tannin – Södra förstaden



*Figur 9 Vy från syd över den stora tegelbyggnaden som är före detta Tanninfabriken, i förgrunden ser man järnvägens hamnspår. Datum: 2023-10-25.*

Tanninfabriken är en av de sista kvarvarande representanterna för en av de intensivaste perioderna av fabriksgrundande i Västerviks historia. En stor del av den tillströmmande arbetskraften bosatte sig i Södra förstaden som låg just utanför stadsgränsen, men i nära anslutning till flera av dåtidens stora arbetsställen. Bostadsbebyggelsen i området närmast Tanninfabriken vittnar om den snabba, i huvudsak oreglerade utbyggnaden av enklare bostäder som skedde där under 1800-talets sista decennier. Ett antal år efter att verksamheten lades ned flyttade motorbåtsproducenten Windy Scandinavia (tidigare Storebro) in i lokalerna och bidrar till kontinuiteten med vattennära produktion i området.

I Tannin-Södra förstaden finns en koncentration av äldre bebyggelse som sammantaget ger en stor förståelse för de förhållanden som rådde i Västervik under slutet av 1800-talet och det tidiga 1900-talet då staden industrialiserades. Idag finns i stort sett bara fragment bevarade av den en gång så utbredda sjönära industribebyggelsen, med undantag för garvämnesfabriken Tannins stora fabriksanläggning vid Skeppsbrofjärden. De stora tegelbyggnaderna och trämagasinen har blivit karaktärsbyggnader i staden både från sjön och från land. På fabriksområdet finns ett stort antal äldre industribyggnader med höga

kulturvärden. Produktionslokalerna har det tidiga 1900-talets typiska industriarkitektur i rött tegel och gedigna byggnader med stora fönster som gav ett gott dagsljusinfall. Vid sidan av dem står några magasinsbyggnader i falurött trä. Denna typ av magasinsbyggnader har historiskt sett kännetecknat stadens strandlinjer och de få som bevarats har ett högt kulturvärde.

### **Karakterisering av kärnområdet**

Kulturvärden förmedlas genom fysiska uttryck. Det är genom att uppleva och avläsa dessa som vi förstår en kulturmiljö och berättelsen miljön förmedlar.

Under denna rubrik; *karakterisering* beskrivs hur kulturvärden förmedlas i analysområdet och genom vilka fysiska uttryck berättelsen om Tannin - Södra förstaden kan avläsas och förstås.

Fyra vyer har valts som täcker planområdet och angränsande kulturmiljöer i kärnområdet Tannin-Södra förstaden. Dessa fyra vyer kommer sedan att ligga till underlag för en analys av hur planändringen påverkar kulturmiljön.

#### **Vy från nordväst**



*Figur 10 Vy från nordväst. Varierad industribebyggelse som illustrerar områdets utveckling. Datum: 2023-10-25.*

Från nordväst syns en varierad industribebyggelse som illustrerar områdets utveckling. Tanninfabriken i tegel, magasin i trä och senare tillkommen låg verksamhetsbebyggelse. Byggnaderna har olika orientering och volymbehandling. En bit längre bort syns Värmeverkets skorstenar och silo. Bebyggelsen är varierad i såväl volym, material och taklandskap, något som uttrycker diversifieringen som är typisk för verksamhetsområdet.

### Utmärkande karaktärsdrag

- Varierad utformning på industribebyggelsen, varierad höjd, varierade fasadmaterier.

### Vy från väst



*Figur 11 Vy från väst som blickar ut från Södra förstaden ner mot kärnområdets industribebyggelse och Skeppsbrofjärden. Datum: 2023-10-25.*

Från vyn i väst framträder bostadsbebyggelsens relation till verksamhetsområdet. Bostäderna ligger åtskilda från området med verksamheter, men nära arbetsplatserna. Bostadshusen och uthusen är framför allt av trä och ligger spridda i slutningen vilket illustrerar områdets oplanerade och succesiva framväxt. Den oplanerade placeringen av byggnader skapar flera siktlinjer genom bostadsområdet, ned mot Tanninbrukets tegelbebyggelse, Värmeverkets höga skorstenar och Skeppsbrofjärden. I öppningarna som uppstår till följd av den varierade höjden och det skiftande taklandskapet framträder kopplingen mellan Södra förstadens bebyggelse där arbetarna bodde, Tanninbrukets där man arbetade och vattnet som var förutsättning för verksamhetsområdet.

### Utmärkande karaktärsdrag

- Stora volymer på industrisidan, stenmaterial och till viss del trä. Mindre volymer i bostadsbebyggelsen, dominerande trä i fasader.
- Närheten mellan industrin och bostadsbebyggelsen visar på Tanninbrukets betydelse för de boende i Södra förstaden och fabriken som en av stadens stora arbetsgivare.

- Bostadsbebyggelsens varierade utformning och ålder visar på att den gradvis vuxit fram på sluttningen i anslutning till industrin.

#### Vy från sydväst



*Figur 12 Vy från sydväst längs med Lucernavägen. Här ser man den nära kopplingen mellan vattenrummet och industrin. Datum: 2023-10-25.*

Från söder exponeras Tanninfabriken och Skeppsbrofjärden. Vattenrummet ger stora öppna ytor och bebyggelsen som kantar strandlinjen är i direkt blickfång sett både från vattenvägen och Vitudden på andra sidan viken. Strandlinjen som framträder mellan vattnet och den inre kvartersmarken där bebyggelsen vuxit fram är idag obebyggd men utgör anledningen till att verksamheter började etableras här.

#### *Utmärkande karaktärsdrag*

- Verksamhetsbebyggelsen som syns illustrerar områdets långa kontinuitet som industriområde genom varierad utformning både i material och höjd.
- Kopplingen mellan vattenrummet och industriverksamheten är tydlig och betonas av den genomgående kontakten mellan vatten och verksamhet.
- Varierad utformning på industribebyggelsen, varierad höjd och varierade fasadmaterial.

### Vy från öster



*Figur 13 Vy från öster på Vitudden. Vattenrummet innebär stora öppna ytor och långa siktlinjer.  
Datum: 2023-10-25.*

Från öster och andra sidan Skeppsbrofjärden, på Vitudden, framträder verksamhetsbebyggelsen i ett band mot vattnet. Från vattnet syns kärnområdets karaktärsbyggnader. De stora volymerna i såväl Värmeverket som Tanninfabriken avtecknar sig tydligt mot den bakomliggande, högre terrängen där de små bostadshusen anas. Ovan sluttningen syns Värmeverkets skorstenar och Gamla vattentornet. Tillsammans bildar karaktärsbyggnaderna och de högre elementen en karakteristisk siluett över Västerviks södra delar.

#### *Utmärkande karaktärsdrag*

- Verksamhetsbebyggelsens stora volymer och varierande höjd bildar en karakteristisk siluett sett från Skeppsbrofjärden.
- Före detta Tanninfabriken, Värmeverkets skorstenar och Gamla vattentornet utgör tillsammans karaktärsbyggnader som bidrar till förmågan att orientera sig i landskapet.

## **Kommunala förutsättningar**

### **Översiktsplan**

Gällande översiktsplan anger ett antal inriktningsmål, mål och ställningstaganden för kommunens mark- och vattenanvändning. Enheten för samhällsbyggnad bedömer att ändringen av detaljplan för del av Sågen 4 uppfyller intentionerna i Västervik kommuns Översiktsplan. De inriktningsmål som är aktuella för planförslaget är följande:

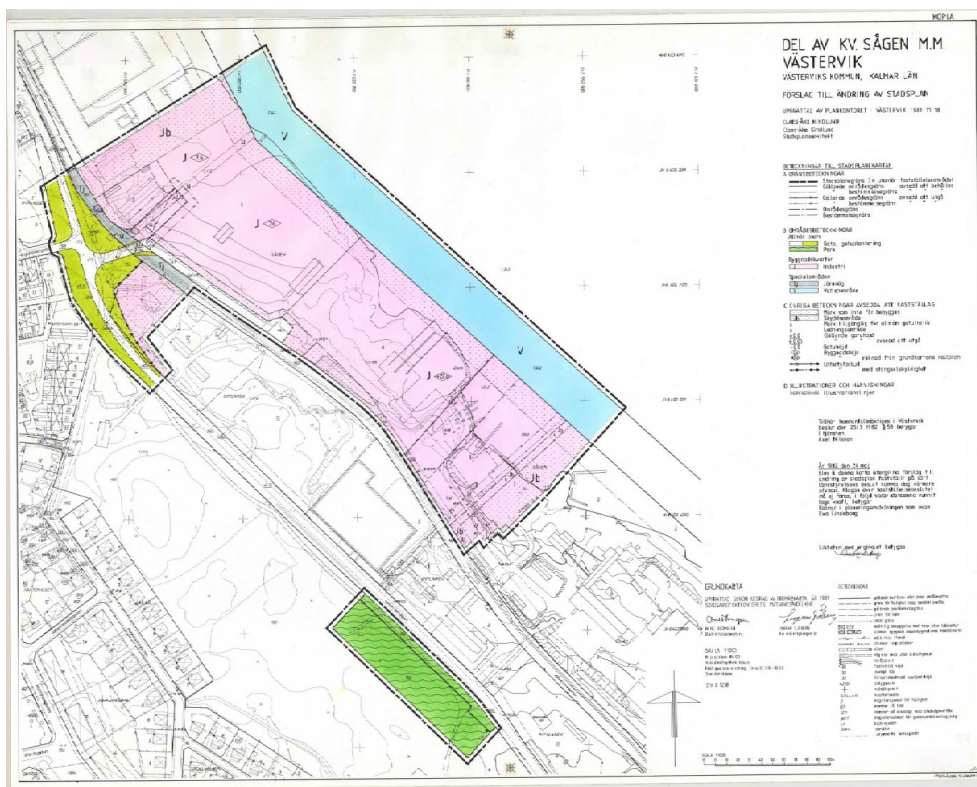
- Västerviks kommun ska verka för utveckling av en större arbetsmarknadsregion.
- Västerviks kommun skall skapa goda förutsättningar för näringslivets utveckling i syfte att öka andelen sysselsatta.

De mål och ställningstaganden som är aktuella är följande:

- Genom ett aktivt planarbete samt god markberedskap skapa attraktiva och lättillgängliga lägen och miljöer för bostäder, service och verksamheter
- Västervik ska förstärka sin ställning som mellanregionalt centrum och tillväxtmotor genom nya företags- och handelsetableringar och ses som en viktig servicenod inte bara för Västerviks kommun utan för nordöstra Småland. Genom att utveckla Västervik som mellanregionalt centrum så stärks såväl centralorten som kommunen
- Västerviks kommun ska tillhöra de 10% främsta i landet, vad avser näringslivsklimatet.
- Andelen företagare som uttrycker sig positivt om företagsklimatet ska öka.
- Kommunen ska med bred delaktighet från näringslivet arbeta långsiktigt med samhällsbyggnad (fysisk planering, mark och exploatering, infrastruktur, kommunikationer, offentliga rummet med mera) för att hjälpa till att stimulera näringslivets utveckling.

### **Detaljplaner**

Gällande detaljplan; Stadsplan för del av kv. Sågen mm i Västervik, Västerviks kommun, är från 1982 (aktnummer: 08-VVK-690.) och innehåller användningarna *Gata - gatuplantering, Park, J – industri, Tj – järnväg* och *V – Vattenområde*. Inom område som berörs av ändringarna regleras användningen till *J-industri*. Vidare regleras byggnadshöjd till 7,6 meter inom område som berörs av ändring.



Figur 14 visar gällande detaljplan innan ändringarna.

### Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade om positivt planbesked för ändring av detaljplan 2023-06-20 KS§230.

### Riksintressen

Område som omfattas av ändring angränsar till riksintresse för yrkesfiske.

### Barnperspektivet

Sedan 1 januari 2020 är FNs barnkonvention del av svensk lag. Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter. I frågor som rör barn ska barnkonventionens fyra grundläggande principer alltid beaktas:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling.
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning innebär det att synliggöra och utforma den fysiska miljön efter barns behov och förutsättningar.

## KONSEKVENSER

I detta kapitel redovisas en bedömning av konsekvenserna av planförslagets genomförande. För varje ämnesområde sammanfattas konsekvenserna och redovisas i en slutsats.

Då prövningen endast ska omfatta ändringarna så är det enbart konsekvenserna av ändringarna som beskrivs.

### Riksintressen

#### Yrkesfiske

Ändringarna bedöms inte påverka riksintresset för yrkesfiske.

### Miljö

#### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § Miljöbalken inte bedöms vara aktuell. Kommunen bedömer att ett genomförande av ändringarna inom planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

### Kulturmiljö

Sweco har genomfört en kulturhistorisk konsekvensanalys av ändring av detaljplan. I analysen bedöms konsekvenserna av planändringen. Det vill säga skillnaden mellan befintlig byggrätt som var möjlig i gällande plan och den byggrätt som möjliggörs genom planändringen.

#### Metod

I syfte att jämföra skillnaden mellan befintlig byggrätt mot det som blir möjligt efter ändring har två volymer tagits fram. Volym ett (1) är en tolkning av nuvarande byggrätt, och volym två (2) är en tolkning av det som blir möjligt efter ändringen.

Som beskrivs ovan under rubriken *ändringens syfte* är nuvarande byggrätt oreglerad i byggbar area inom egenskapsområdet, samt har en reglering i höjdled med byggnadshöjd. Kombinationen av en oreglerad byggrätt i area och en byggnadshöjdsbestämmelse skapar svårigheter och osäkerheter i att redovisa ett förslag på nuvarande byggrätt som illustrerar en fullt nyttjad befintlig byggrätt i alla led. Därför har ett antal avvägningar behövt göras. De illustrationer som redovisar befintlig byggrätt (volym 1) redovisar därför följande:

En byggnadsarea på 4 600 kvm, vilket motsvarar ett nyttjande av cirka 35 % av befintlig byggrätt i area. Detta har valts då det bedöms vara en rimlig tolkning av



möjlig exploatering beaktat infart, rundkörning och utrymme för lastning/lossning och parkering.

En byggnad med en byggnadshöjd där mötet mellan fasadplan och takplan längs byggnadens långsida är 7,6 meter. Taket är illustrerat som ett sadeltak med en takvinkel på 20 grader och ennock på 16,5 meter relativt omgivande mark. Detta har valts då det bedömts vara relevanta och realistiska tolkningar av begreppet byggnadshöjd sett till platsens förutsättningar.

De ändringar som införs innebär att det förs in en begränsning sett till hur mycket av ytan som får förses med byggnad. Vidare införs en nockhöjdsbestämmelse som relaterar till nollnivå i RH2000. Bestämmelserna innebär en tydlig avgränsning för byggrätten sett till ytan samt angående vilken nockhöjd byggnaden kan få. Vidare införs bestämmelser för takvinkel, att kulörerna mellan tak och fasad ska vara kontrasterande samt regleringar om sadeltak. De illustrationer som redovisar byggrätten efter ändringarna (volym 2) redovisar därför följande:

En area som nyttjar hela den byggrätt på 4 600 m<sup>2</sup> byggnadsarea som blir möjlig efter ändringarna

En nock som är 15 meter relativt nollnivån i RH2000

En takvinkel på 7 grader

Kontrasterande kulörer mellan tak och fasad

Byggnaden har sadeltak

## Bedömningar



Figur 15 Visualisering av volym 1 (tolkning av volym som är möjlig med gällande plan)



Figur 16 Visualisering av volym 2 (tolkning av volym som blir möjlig efter ändring av plan)

Ändringen från byggnadshöjd till nockhöjd bedöms inte påverka möjligheten att uppleva, avläsa och förstå kulturmiljöns berättelse eller påverka byggnaderna som har höga kulturvärden. Inga av de uttryck som identifierats i denna vy bedöms påverkas direkt av planändringen.



*Figur 17 Visualisering av volym 1 (tolkning av volym som är möjlig med gällande plan)*



*Figur 18 Visualisering av volym 2 (tolkning av volym som blir möjlig efter ändring av plan)*

Ändringen från byggnadshöjd till nockhöjd bedöms inte påverka möjligheten att uppleva, avläsa och förstå kulturmiljöns berättelse eller påverka byggnaderna som har höga kulturvärden. Inga av de uttryck som identifierats i denna vy bedöms påverkas direkt av planändringen



*Figur 19 Visualisering av volym 1 (tolkning av volym som är möjlig med gällande plan)*



*Figur 20 Visualisering av volym 2 (tolkning av volym som blir möjlig efter ändring av plan)*

Ändringen från byggnadshöjd till nockhöjd bedöms inte påverka möjligheten att uppleva, avläsa och förstå kulturmiljöns berättelse eller påverka byggnaderna som har höga kulturvärden. Inga av de uttryck som identifierats i denna vy bedöms påverkas direkt av planändringen.



*Figur 21 Visualisering av volym 1 (tolkning av volym som är möjlig med gällande plan)*



*Figur 22 Visualisering av volym 2 (tolkning av volym som blir möjlig efter ändring av plan)*

Ändringen från byggnadshöjd till nockhöjd bedöms inte påverka möjligheten att uppleva, avläsa och förstå kulturmiljöns berättelse eller påverka byggnaderna som har höga kulturvärden. Inga av de uttryck som identifierats i denna vy bedöms påverkas av planändringen.

## **Sammantagen bedömning**

Sammantaget bedöms inga negativa konsekvenser uppstå till följd av planändringen på den värdefulla kulturmiljön, kärnområdet Tannin-Södra förstaden.

Bebyggelsen i planområdets omgivning är i nuläget varierad sett till orientering, material, gestaltning och volymbehandling. Befintlig plan möjliggör en stor volym som teoretiskt kan få såväl högt sadeltak som ett platt tak (eller någon annan takform). Planändringen reglerar byggnadsarea, nockhöjd, taklutning och takform vilket bedöms möjliggöra en byggnad som relaterar till befintligt sammanhang.

## **Sociala**

### **Barnperspektivet**

Med hjälp av *checklista för att beakta barnrättsperspektivet* har det konstaterats att ändringen av detaljplanen inte påverkar barnfastigheter och rättigheter Område som omfattas av ändringarna omfattar område för officialservitut 0883-1029.2 med ändamål in- och utfart. Officialservitutet belastar Sågen 4 till förmån för Sågen 5. Ändringarna bedöms inte påverka officialservitutet.

Område som omfattas av ändringarna gränsar till område för ledningsrätt 08-VVK-467.1 med ändamål avlopp. Ledningsrätten belastar Sågen 4 till förmån för Västervik Miljö & Energi AB. Ändringarna bedöms inte påverka ledningsrätten.

Område som omfattas av ändringarna gränsar till område för ledningsrätt 08-VVK-701.1 med ändamål dagvatten. Ledningsrätten belastar Sågen 4 till förmån för Västervik Miljö & Energi AB. Ändringarna bedöms inte påverka ledningsrätten.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att ändringen av detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som genomförandet av ändringarna medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har ingen egen självständig rättsverkan. Den förtydligar innebörden av ändringarna och blir därigenom vägledande vid genomförandet av de delar av detaljplanen som omfattas av ändringarna.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Planförfarande**

Planprocessen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap PBL (2010:900).

## Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2023-06-20
Samråd	2023-12-22 – 2024-01-19
Granskning	2024-03-13 – 2024-04-03
Antagande	2024-06-18
Laga kraft	2024-07-10

Tidplanen bygger på den kunskap som Västerviks kommun har om omfattning i samband med att planen går ut på granskning.

## Genomförandetid

Gällande plan har utgången genomförandetid. Ny genomförandetid berör endast ändringarna som beskriv i denna *beskrivning av ändring*.

Genomförandetiden för ändringen är 60 månader (5 år) från den dag då planen får laga kraft.

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

## Exploateringsavtal

Ändringarna innebär ingen utbyggnad eller andra åtaganden som ger anledning för kommunen att ingå exploateringsavtal. Kommunen avser därför inte ingå något exploateringsavtal.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Ändring av detaljplan medför inga fastighetsrättsliga ändringar.

### Servitut och ledningsrätter

Befintliga servitut och ledningsrätter berörs inte av ändringen av detaljplan.

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ändring av detaljplan omfattar endast justeringar av höjdbestämmelser, en begränsning av möjlig byggbar area samt bestämmelser som huvudsakligen har med utformning att göra. Dessa justeringar bedöms inte generera några fastighetskonsekvenser.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Ändringarna av detaljplan berör uteslutande kvartersmark. Ändringarna av detaljplanen bedöms ge en mer förutsägbar byggrätt. Ett genomförande av ändringarna bedöms inte generera några kostnader för kommunen. Alla eventuella kostnader för kommunen bedöms genereras av redan gällande detaljplan och ska således inte prövas i denna *beskrivning av ändring*.

Utredningar som har legat till grund för ändring bekostas av exploatören i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

### **Plankostnadsavtal**

Plankostnadsavtal för ändringen har tecknats mellan Västerviks kommun och fastighetsägare till Sågen 4. Av plankostnadsavtalet framgår att fastighetsägare till Sågen 4 bekostar ändringen av detaljplanen.

### **Planavgift**

Ändringarna genererar inte någon planavgift.

## **Upplysningar**

Denna beskrivning av ändring hanterar endast de frågor som prövas i *ändringen*. Denna beskrivning av ändring kompletterar gällande planbeskrivning och ska därför läsas och förstås tillsammans med *tidigare framtagen planbeskrivning från 1982*.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Ändringen av detaljplan är upprättad i samarbete mellan Sweco AB och Västerviks kommun. Handläggande planeringsarkitekt från Västerviks kommun är Anna Herge. Uppdragsledare och handläggande planeringsarkitekt från Sweco AB är Johan Lilja.



## REFERENSLISTA

Under denna rubrik redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringens omfattning och utformning.

### Kommunala

#### Planuppdrag

Beslut om planuppdrag: Detaljplan för del av Sågen 4, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län, KS 2023-06-20 KS §230. Lagringsplats:

<https://www.vastervik.se/Bygga-bo-och-miljo/Samhallsutveckling/Oversiktsplan-och-detaljplaner/Detailplaner/planbesked/>

#### Detaljplaner

Stadsplan för del av kv. Sågen, antagen i KF 1982-03-25, laga kraft 1982-05-24, aktnummer: 08-VVK-690. Lagringsplats: <https://www.vastervik.se/Bygga-bo-och-miljo/Samhallsutveckling/Oversiktsplan-och-detaljplaner/Detailplaner/gallande-detaljplaner/>

#### Översiktsplan + tematiska tillägg och fördjupningar

ÖP 2025 Huvuddokumentet Västerviks kommuns översiktsplan, 2014-11-07.

Lagringsplats: <https://vastervik.se/Bygga-bo-och-miljo/Samhallsutveckling/Oversiktsplan-och-detaljplaner/Oversiktsplanering/Oversiktsplanen---OP/>

#### Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning av betydande miljöpåverkan för ändring av detaljplan för del av kv. Sågen, 2023-12-20, (bilaga)

#### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Se beslut om planuppdrag

#### Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Västerviks kommun, KF 2022-11-21,

<https://www.kmp.vastervik.se/>

#### Barnperspektivet

Checklista för att beakta barnrättsperspektivet i Västerviks kommun, KS 2021-10-26, <https://www.vastervik.se/Kommun-och-politik/Kommunfakta/Regler-och-styrande-dokument/Kommunala-policys-planer-och-program/>

## **Utredningar**

### **Kulturhistorisk konsekvensanalys**

Kulturhistorisk konsekvensanalys för ändring av detaljplan för del av kv. Sågen,  
2024-02-19, (Bilaga)