



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning
Enheten för samhällsbyggnad
Upprättad 2022-12-13

SAMRÅDSHANDLING
DNR: 2013/519-214



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
DETALJPLAN FÖR
Västerviks stadskärna
Fiskaretorget, Grönsakstorget, Fiskarehamnen m.fl.
Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

DETALJPLAN FÖR.....	1
HANDLINGAR.....	4
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner	4
Planprocessen	5
PLANBESKRIVNING	6
PLANENS SYFTE och huvuddrag	6
PLANFÖRSLAG	7
Områdesbeskrivning	7
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning.....	9
Plankarta och bestämmelser	24
Bestämmelser	25
Planens FÖRUTSÄTTNINGAR	36
Tidigare ställningstaganden	36
Intressen	37
Nuvarande bebyggelse och markanvändning	42
Bebyggelse	42
Stadsbilden	70
Offentlig och kommersiell service	70
Gator och trafik.....	70
Geoteknik.....	71
Natur, vegetation.....	71
Rekreation och utemiljö	72
Möjlig utformning av gästhamn samt kallbadhus	76
Hälsa och säkerhet.....	78
Trafikalstring	81
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	86
PLANENS KONSEKVENSER	88
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	88
Ställningstagande.....	88
Genomförandepåverkan.....	89
Miljökonsekvenser	91
Sociala konsekvenser	91

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	93
ORGANISATORISKA FRÅGOR	93
Planförfarande	93
Tidplan	93
Genomförandetid	93
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	93
Upphävande av detaljplan.....	94
Avtal m.m.....	94
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	95
Fastighetsbildning.....	95
Gemensamhetsanläggning	100
Ledningsrätt	100
TEKNISKA FRÅGOR	101
Teknisk försörjning.....	101
Brandskydd	101
Geoteknik.....	101
Förorenad mark, Radon.....	101
Gator, parkering.....	102
Arkeologi.....	102
Tekniska utredningar	102
EKONOMISKA FRÅGOR.....	102
Plankostandsavtal	102
Planavgift	102
Anslutningsavgifter	103
Utredningar.....	103
Byggnation och rivning	103
Markföroreningar	103
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	103
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, Ramböll 2018-11-27
- Kulturhistorisk utredning, Kalmar läns museum nov 2015
- Utredning särskilt värdefulla och värdefulla byggnader, Kalmar läns museum 2017
- Utredning planbestämmelser- särskilt värdefulla och värdefulla byggnader, Sweco 2021-12-20
- Vågklimatstudie, Sweco 2022-03-31

Detaljplan

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör en plan- och genomförandebeskrivning med en eventuell illustrationskarta, som finns för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar, konsekvenser och syften planen har. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkning av plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet.

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

Kontaktpersoner

Gabriel Helgesson

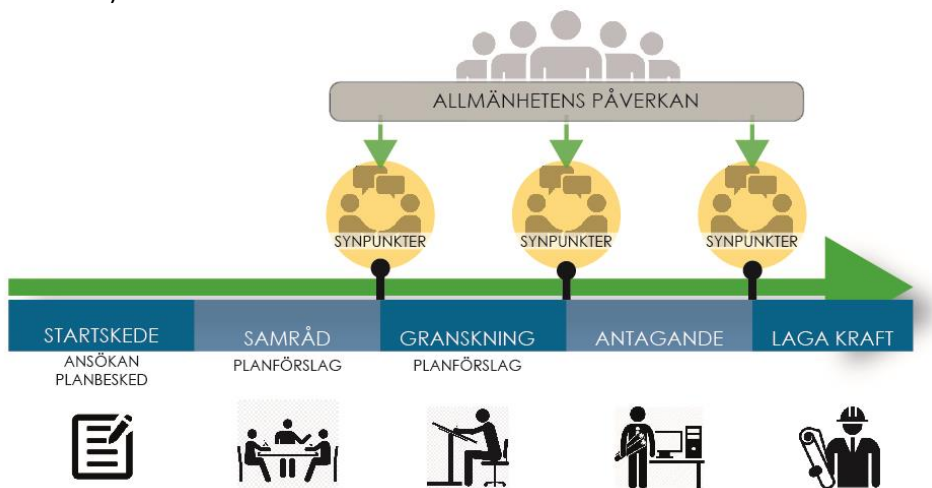
Planarkitekt

E-post: gabriel.helgesson@vastervik.se

Telefon: 0490- 25 40 68

PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900).



Figur 1: Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900),

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

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats 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 planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta 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.

Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige. När detaljplanen 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 detaljplan vinner laga kraft tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Västerviks stadskärna berör och påverkar alla som bor i, verkar i och besöker staden. I stadskärnan möts många olika intressen vilket innebär att avvägningar och ställningstaganden för platsens utformning och användning kontinuerligt behöver göras. Målet är att utveckla och förädla de kvalitéer som staden har och som är själva själen i staden.

Inom planområdet behöver aspekter som näringslivets intressen, kulturfrågor, trafik, bostäder och stadens rika historiska bebyggelse avvägas för att få en fungerande och levande stadskärna. Därtill behöver ett flertal tekniska frågor, såsom dagvattenhantering och anpassning till klimatförändringar utredas.

Området kring Fiskaretorget är en plats där stadskärnan möter vattnet och har under lång tid varit en naturlig samlingsplats för människor. Anspråken på de offentliga rummen är stora och varierande. Sommartid utgör platsen en viktig del av kommunens turismnäring med uteserveringar och evenemang. Mötet med vattnet och centrala kajmiljöer är viktiga och det finns ökade anspråk på vattnet i form av båtplatser, bryggor, vågbrytare, byggrätter och liknande.

I dagsläget finns flertalet (10) olika detaljplaner som reglerar markanvändningen inom området. De har tillkommit under en period av ca 90 år. Det innebär att regleringen av frågorna blir lösryckt och endast kan lösa frågor mycket lokalt inom området. Många av detaljplanerna reglerar också frågor som inte är aktuella idag, samtidigt som dagens frågor och utmaningar inte kan bedömas mot ett föråldrat beslutsunderlag. Klart står även att mycket av den kulturhistoriskt betydelsefulla bebyggelsen och fastighetsindelningen behöver regleras och bevaras för framtiden.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ta ett helhetsgrepp kring de frågor och anspråk som finns i området kring Fiskaretorget och Grönsakstorget. Planen ska ersätta ett flertal detaljplaner i varierande ålder och skapa planbestämmelser som på ett enhetligt och långsiktigt sätt anger hur marken ska användas. Där i ligger även att säkerställa att stadens karaktär och värdefulla byggnader och miljöer kan skyddas. Planen syftar vidare till att utreda trafiksituationen i området samt de offentliga platsernas (såväl land som vatten) funktion, gestaltning och utbredning, allt i ett led att utveckla stadskärnan till en attraktiv mötesplats både på land och vid vattnet.

PLANFÖRSLAG

Områdesbeskrivning



Figur 2: Planområdet utgörs av stadskärnan.

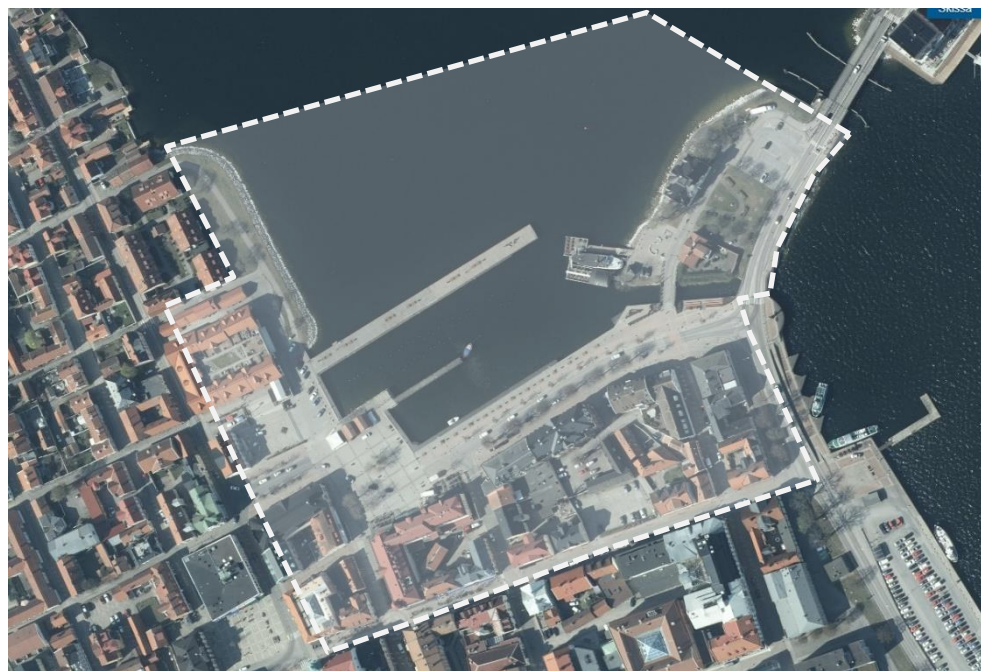
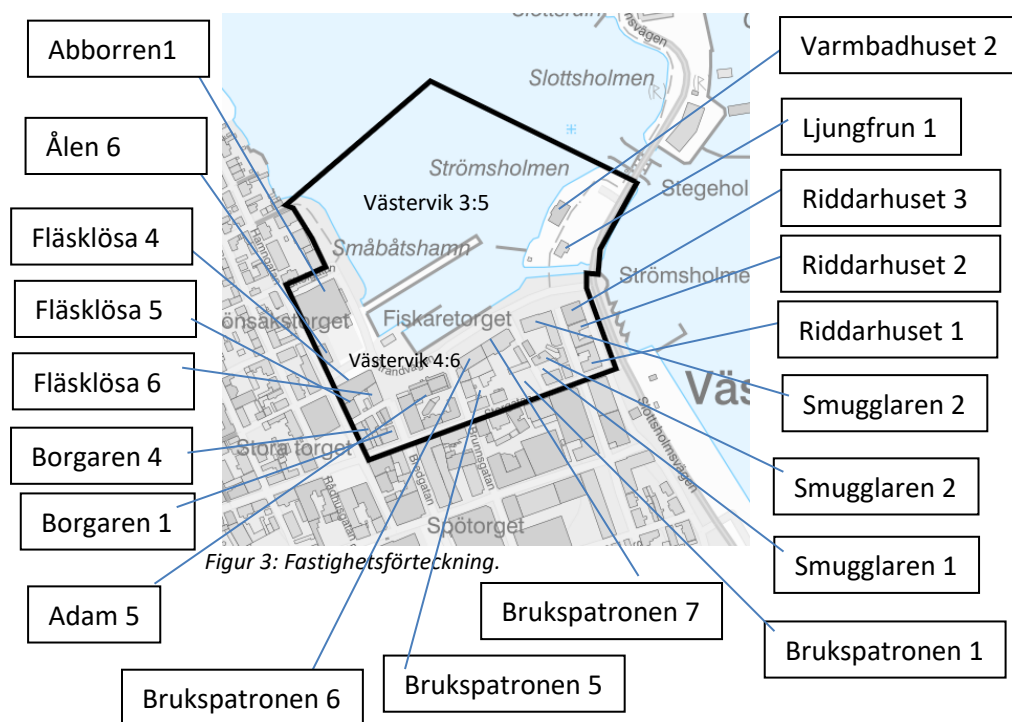
Planområdet utgörs av Fiskaretorget, Grönsakstorget, Strömsholmen samt kringliggande kvarter. Planområdet utgörs av Västerviks stadskärna och ligger intill Gamlebyviken och Skeppsbrofjärden. Planområdet avgränsas av Storgatan, Hamngatan, Slottsholmsvägen, Skolgatan och av vattenområde.

Areal

Planförslaget omfattar ca 8,5 hektar land och vattenområde.

Markägoförhållanden

I planområdet finns 24 fastigheter varav fem ägs av Västerviks kommun; Västervik 3:5, Västervik 4:6, Västervik 4:1, Västervik 4:40 samt Varmbadhuset 2. Övriga fastigheter ägs av privata aktörer. Se karta över fastigheter nedan (figur 3).



Figur 4: Ortofoto av planområdet.

PLANERAD BEBYGGELSE, MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Stadens höjder- Analys och 3D- modell

I samband med planeringen av nya byggrätter i centrala Västervik har samhällsbyggnadsenheten gjort en analys av stadens bebyggelse och vad staden tål i form av ny bebyggelse. Analysen som gått under namnen "stadens höjder" utgår från en 3D-modell som arkitektkontoret Atrio i Västervik har byggt upp. I 3D-modellen finns alla byggnader i centrum uppförda med rätt höjder och volymer. Även stadens terräng med rätt höjder på gator och torg finns med. I modellen är det enkelt att bygga upp nya byggnader och testa olika höjder samt volymer. På detta sätt har samhällsbyggnadsenheten kunnat analysera hur nya byggnader påverkar:

- Bebyggelsestrukturen
- Riksintresset för kulturmiljövården / kulturvärden
- Offentliga och privata rum
- Gaturummet
- Vattenrummet
- Stadssiluetten
- Byggnadshöjder
- Fasadlängder
- Volymuppbyggnad
- Topografi
- Mikroklimat tex skuggbildning, utblickar

Modellen har varit ett stort hjälpmedel när samhällsbyggnadsenheten har analyserat förtätning inom planområdet. Samtliga tillkommande byggrätter har studerats genom att "gå runt i modellen" med VR-glasögon. Ur modellen har bilder och filmer kunnat tas ut för att redovisa planens påverkan på omgivningen för berörda parter, allmänheten m.fl. Några av bilderna används i planbeskrivningen, se nedan under respektive kvarter.

I planarbetet har även kommunen använt sig av ArcGIS Urban. Programmet gör det enkelt att skapa, redigera och hantera planer för markanvändning och reglering med en interaktiv 3D-miljö. Illustrationer på volymer har tagits med från programmet för att försöka ge en tydligare bild på storlek som planförslaget föreslår. Illustrationerna är enbart volymiskiser och ska inte ses som något färdigt förslag på bebyggelse.

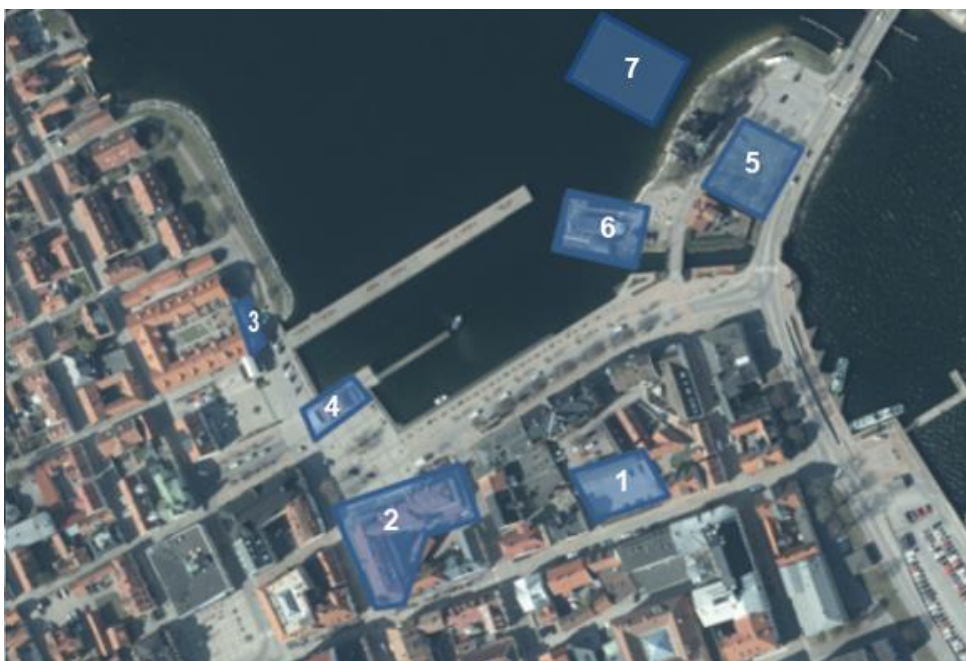
De nya byggrätter som föreslås i planen är alla analyserade utifrån "stadens höjder" och 3D-modellen eller ArcGIS Urban. I analysen har samhällsbyggnadsenheten också räknat in vikten av utveckling och förnyelse med vår tids årsringar som förtätning i centrum innebär.

Detaljplaneförslaget

Detaljplanen medger byggnation av bostäder, utökad byggrätt, lokaler för verksamheter, restauranger samt en utökad småbåtshamn. Befintlig bebyggelse kommer att regleras till dagens användning och höjd, bortsett från Jungfrun 1 där användningen ändras från bostad till centrumändamål. Byggnadernas utformning ska ta tillvara de bebyggelsetraditioner som finns i stadskärnan samt stärka de kulturhistoriska viktiga karaktärsdragen som befintlig bebyggelse har. Planförslaget vill möjliggöra ett mer levande torget där människor rör sig och stannar kvar, restaurangerna ges bättre förutsättningar med sina uteserveringar och nya restauranger ger ytterligare dragkraft till området. Kvarterens har planlagts som bostad och centrumändamål för att kunna utveckla en levande stadskärna som kan stimulera rörelse under större delen av dygnet. En utökning av befintlig småbåtshamn, med ett betydande tillskott av gästplatser, stödjer det marina friluftslivet och gör Västervik till en målpunkt för de som färdas på havet. Genom detaljplanens utformning stärks kopplingen till vattnet i form av en strandpromenad vid Strömsholmen och möjlighet att anlägga bryggor som sittplatser i gästhamnen.

Bebyggelse

Planförslaget kommer att medge ändrad byggrätt på 7 områden inom planområdet. Övrig bebyggelse kommer regleras efter nuvarande höjd och användning. De områden som kan få en annan struktur och användning är Abborren 1, Kv Adam 5, restaurang Fiskeboden, Brukspatronen 1, piren vid Strömsholmen samt grönområdet framför och bakom varmbadhuset (se karta nedanför).



Figur 5: Karta som illustrerar vilka platser planförslaget möjliggör ny byggnation för. Numrena står nedan i rubriken för varje område.

Brukspatronen 1 (1)

Planen föreslår en ny byggrätt inom Brukspatronen 1 (idag parkering). Byggnaden ska ta hänsyn till intilliggande byggnader och föreslås uppföras i 2 våningar med inredd vind. Att använda takkupa på tredje våningen (vind) öppnar upp möjligheten att använda det planet. Fasadliv ska vara parallellt med gatan (Storgatan) för att strukturen ska vara enhetlig i kvarteret. Taket ska vara ett sadeltak med synlig takfot. Gårdshuset avses att bevaras och kan användas som förråd eller liknande. Kulturvärdena på byggnaden (gårdshuset) gör att bostäder inte lämpar sig där. Parkering ska lösas inom fastigheten och det finns utrymme med infart både från Storgatan och Smugglaregränd. Byggnadens användning är kvartersmark med bestämmelserna BC, Bostad, centrum.



Figur 6: Volymstudie. Förslaget visar byggnadens placering intill Storgatan.

Analys Stadens höjder

Genom analysen har kommunen kommit fram till att den föreslagna volymen fungerar bra gentemot sin omgivning, både volymmässigt och med hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns i området. Inom kvarteret Brukspatronen intill Storgatan kommer byggnaderna vara jämna i höjd men med en trappning ner mot centrum, vilket gör att det skapas en bra balans i kvarteret.



Figur 7: Volymstudie. Bilden ska enbart ses som ett förslag på volym utifrån vad som styrs i detaljplanen.

En ny byggnad på Brukspatronen fyller i en "lucktomt" och förstärker bebyggelsestrukturen och riksintresset (gatustrukturen-rutnätsplanen). Den nya byggnaden definierar gaturummen tydligare, både Storgatan och Smugglaregränd. Det blir en tydligare skillnad mellan det offentliga och det privata. Fasadlängderna samspelar väl med övriga fasadlängder längs Storgatan.

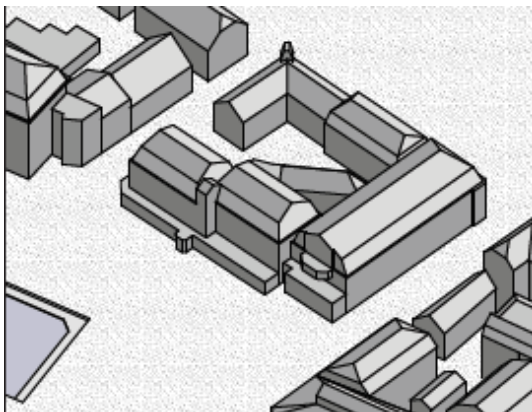
Byggnaden anses komma att smälta bra in i kvarteret och blir inte något dominerade element då den förhåller sig till intilliggande byggnader. Det kan bli viss påverkan på utsikten för omkringliggande fastigheter, men av ytterst begränsad omfattning.

Kv Adam 5 (2)

Planförslaget möjliggör att bebyggelsen mot Fiskaretorget kan byggas till med en våning. Från idag fyra till fem våningar. Första våning ska fortsatt vara till för verksamhet, exempelvis restaurang. Bostäder och kontor möjliggörs från våning två. Vid en nybyggnation eller tillbyggnad ska takutformningen följa intilliggande bebyggelse för att

skapa harmoni. Därav är det reglerat i plankartan att det ska

vara sadeltak samt synlig takfot. En trappning i höjd från Brunnsgatan till Bredgatan lämpar sig. Den nya bebyggelsen ska visuellt delas upp i mindre byggnadsvolymer, även om bebyggelsen utgörs av en större enhet. Bestämmelser om nockhöjd och takfotshöjder har anpassats till intilliggande höjder där Häggbladiska huset dominerar och bebyggelsen blir längre in mot stadskärnan. Byggnadens användning är kvartersmark, CB centrum och bostäder.



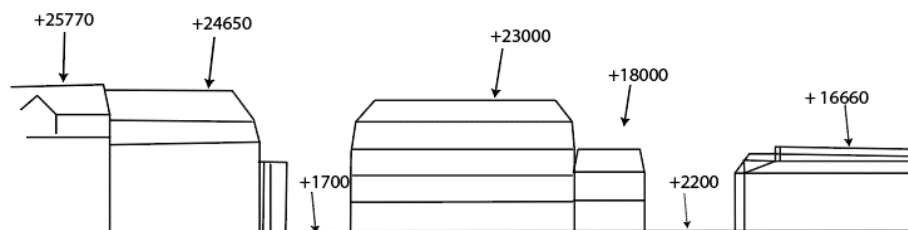
Figur 8: Volymkiss på befintlig bebyggelse för Kv Adam.

Skala

Genom att låta volymerna successivt trappa ner från fem våningar närmast Häggbladiska huset till tre våningar i korsningen Bredgatan Storgatan ansluter detta till omgivningens olika skalor.

Häggbladiska huset, uppfört 1911, i Kvarteret Brukspatronen 7 har en framträdande roll i området då det är betydligt högre än omgivande hus och byggt i en utpräglad jugendstil. Byggnadens resning, volym och placering uttrycker den tidens ambition om att ge Västervik en ny sjöfront. I detta förslag för kvarteret Adam 5 har det varit viktigt att låta Häggbladiska huset fortsätta att vara den dominerande byggnaden i området.

För att bryta ner skalan ska fasaden på byggnaden delas upp mot allmän platsmark för att upplevas som flera byggnader genom variation i exempelvis fasaduttryck eller materialval. Nybyggnadens våningsplan är sammanhängande genom byggnaden. Höjdskillnader tas upp i markplan där restauranger eller andra verksamheter kommer att bedrivas.



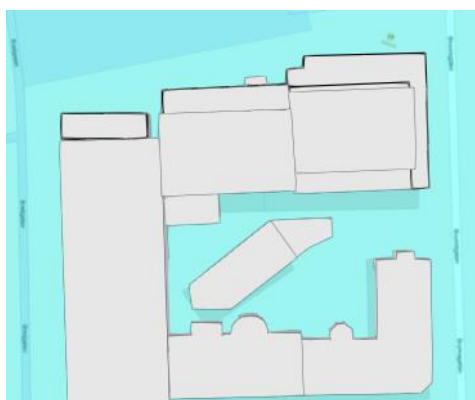
Figur 9: Illustration där befintliga höjder anges och ny föreslagen höjd på kv Adam. Total byggnadshöjd.

Tillbyggnad- uteservering

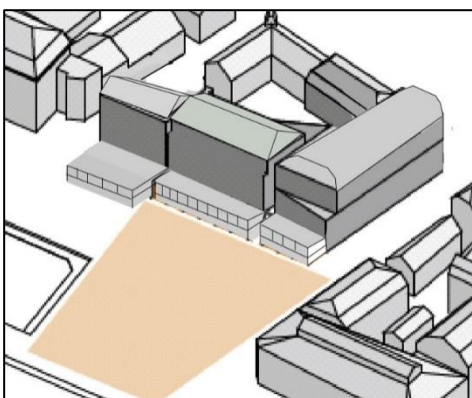
För att skapa liv och rörelse på torget är det viktigt att första plan fortsatt utgörs av restauranger.

Uteserveringarna runt torget har tillfälliga lov, det finns en önskan från verksamhetsutövarna att få en fast lösning. Det finns en ambition med planförslaget att strukturera upp uteserveringarna och skapa en mer genomtänkt helhetsmiljö mot torget. Planförslaget möjliggör en tillbyggnad som blir en förlängning ut mot torget och kan skapa en permanent uteservering för samtliga restauranger längs med

Fiskaretorget. Torget förstärks som plats genom att det får en permanent lösning. I bottenplan möter byggnaden torget med en inglasad uteservering som bryter ner skalan. Intill tillbyggnaden går det att ha en vanlig uteservering med säsongsbetonat material som exempelvis segeltak eller parasoll. Byggnadens användning är kvartersmark, C1 Centrum med inriktning restaurang. Nockhöjd är satt till 3 meter och byggnadskonstruktionen ska i huvudsak utgöras av glas.



Figur 10: Planförslaget möjliggör att restaurangerna i Kv Adam kan ha permanenta uteserveringar i en våning.



Figur 11: Illustration om det blir en nybyggnation av Kv Adam 5.

Policy för uteservering

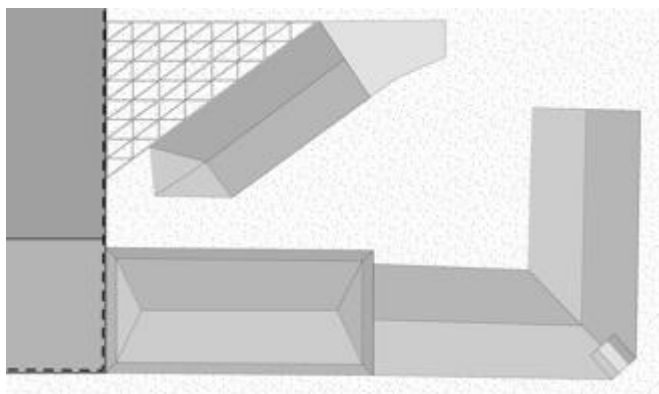
Parallellt med detaljplanen arbetar kommunen med att ta fram en policy för uteservering. Policyn för uteservering ska fungera som en vägledning för näringsidkare. Där beskrivs vilka regler som gäller för serveringar och hur de ska utformas för att passa in i stadsbilden på ett snyggt sätt. Målsättningen är att förbättra, förstärka och göra Fiskaretorget till en mer levande och attraktiv plats.

Innergård

Innergården i kvarteret Adam 5 har stora kvalitéer att ta vara på. Det finns stor potential och planförslaget vill öppna upp möjligheten för allmänheten att nyttja platsen bättre. På så sätt vill planförslaget vitalisera kvarterets innergård genom att utöka uppehållsytan på gården och tillföra en ny passage mellan bebyggelsen och gården. Gården ska inte längre vara en baksida utan en kvalitativ plats, i sol och lä, som kompletterar Fiskaretorgets mer stadsmässiga skala. Genom att öppna och aktivera gården lyfter förslaget också fram den kulturhistoriska miljön på innergården, där den gamla magasinsbyggnaden och stenläggningen hamnat i skymundan med tiden. Med nya flöden till gården kan magasinet tänkas få nya funktioner i detta mer publika sammanhang. Det blir möjligt att tillskapa en inglasad uteservering från befintlig byggnad och nyttja ytan fram till Wimmerströmska. Ytan är korsprickad vilket innebär att enbart kompletterade bebyggelse får uppföras. Övrig yta på innergården regleras med prickad mark eftersom det inte lämpar sig att göra någon tillbyggnad där.



Figur 12: Illustration på Wimmerströmska som länkas ihop med byggnaden mitt emot i form av ett inglasat tak.



Figur 13: Illustration på ett inglasat tak som sammanlänkar Wimmerströmska till bebyggelsen.

Analys Stadens höjder

Bebyggelsen ut mot Fiskaretorget har inga specifika arkitektoniska eller kulturhistoriska värden och kan därför tåla förändringar. Fiskaretorget och det öppna vattenrummet är stort och tillåter en högre höjd inom kvarteret Adam. Området ligger i en av de lägsta punkterna i staden och det som tillkommer bäddas in i befintlig bebyggelsestruktur och påverkar inte stadsbilden. Tilläggen i kv. Adam samspelar väl med byggnaderna inom Brukspatronen 6 och 7. Volymen samstämmer med karaktären i stadskärnan med lägre äldre byggnader och högre nya byggnader.

Förslaget innebär att det blir något skuggigare på torget under förmiddagen men det kommer inte vara någon påverkan under den tid då människor främst vistas på torget.

Gatorna Bredgatan och Brunnsgatan bedöms klara en höjning av kvarteret Adam ut mot Fiskaretorget med hänsyn till gatornas bredd och bebyggelsen på motstående sida. Bredgatan ska inte göras intrång/utbyggnader på då den är en del i den gamla gatustrukturen/riksintresset med visuella utblickar ned mot vattnet. Torggatans korta sträckning gör att man anar kopplingen mellan Stora torget och Fiskaretorget. Det är lätt att orientera sig mot vattnet då staden öppnar sig mot vattnet och terrängen sluttar dit ner. Torggatans förlängning på Fiskaretorget har historisk betydelse och är en del av den gamla gatustrukturen. Gatans förlängning ut på Fiskaretorget har dock varit bebyggd sedan en längre tid och de visuella utblickarna har redan rubbats.

Wimmerströmska gården visar på Västerviks historiska strukturbild och är viktig att behålla öppen och allmänt tillgänglig. Den äldre bebyggelsen mot Storgatan och på innergården tål inte högre höjder. Kvällssolen på innergården kan påverkas av de förhöjda byggnaderna. Det är positivt om innergården blir mer tillgänglig.

Abborren 1 (3)

Restaurang Guldkant har ett tillfälligt lov för sin inglasade (växthusliknande byggnad) servering mot Grönsakstorget. Den här ytan vill de ändra och använda som uteservering i stället. Marken är idag reglerad som allmän platsmark men föreslås ändras till kvartersmark, dock kommer den inte få någon byggrätt utan karaktären ska vara som en uteservering med någon form av räcke och lättare tak i form som exempelvis paviljong eller segel. Under uteserveringen kommer det fortsatt vara toalett/förråd/garage i markplan och källare.

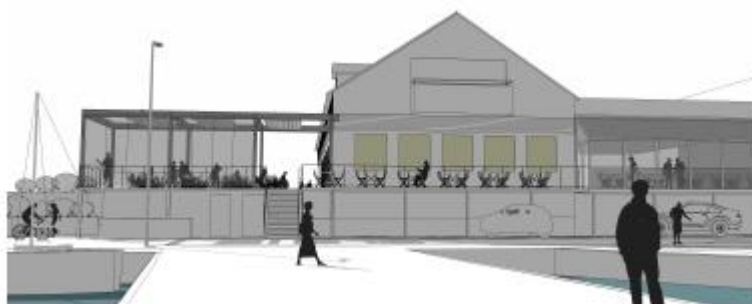
Restaurangen har idag en del som kraga ut över Strandvägen mot vattnet. Tillbyggnadens karaktär liknar en uteservering men med fasta väggar och tak. Planförslaget vill möjliggöra en att det blir en förlängning av tillbyggnaden längs med fasaden. Den nya delen föreslås vara en öppen uteservering och kommer alltså inte byggas in med fast tak. Parkeringarna som är på andra sidan Strandvägen mot vattnet föreslås vara under tillbyggnaden.

Byggnadens användning blir på vissa delar en 3D bildning då de är olika användningar på dess plan. Kvartersmark kommer det vara där uteserveringen ska vara. Under uteserveringen regleras marken som allmän platsmark, torg för att möjliggöra toalett och parkering. Under toaletterna regleras marken som kvartersmark parkering.



Figur 14: Illustration Abborren 1 (Guldkant). Förslag på tillbyggnad över Strandvägen samt uteservering framför entrén.

För att göra kv Abborren 1 mer tillgängligt finns utrymme mellan fasaden och uteserveringen att ansluta en trappa från Strandvägen. På så sätt kommer ett mer direkt flöde till verksamheterna samt att det öppnas upp en vy från Hospitalgatan och ner till havet.



Figur 15: Vy på illustration från stenpiren mot restaurang Guldkant



Figur 16: Vy på illustration av ny uteservering och tillbyggnad som kragar ut över Strandvägen.

Analys Stadens höjder

Förslaget ger förutsättningar att skapa en bättre kontakt med vattnet för uteserveringen. Eftersom bebyggelsen inom kvarteret Abborren har ett begränsat kulturhistoriskt värde tål den att byggas på med en paviljong enligt planförslaget. Stadssiluetten med bakomliggande St:a Gertruds kyrka påverkas inte av förslaget då paviljongen ligger inom befintlig bebyggelsevolym. Paviljongen är tänkta att ersätta den glasbyggnad som idag ligger med tidsbegränsat bygglov på allmän plats. Tas denna bort återfår vi siktlinjen uppifrån höjden på Hospitalgatan ner mot vattnet. En tillbyggnad som kragar ut över Strandvägen passar bra in i bebyggelsestrukturen och tar ingen allmän plats

i anspråk eftersom den är upphöjd en våning och underliggande mark kan nyttjas till efterfrågade parkeringar. Siktlinjen från Bredgatan påverkas inte då det redan finns en tillbyggnad som kragar ut. Den nya delen kommer anpassas till samma mått som befintlig. I övrigt regleras kvarteret Abborren enligt befintliga förhållanden.

Fiskaretorget Restaurang (4)

Planförslaget möjliggör att dagens restaurang kan ersättas med en ny byggnad med samma ändamål. Förutsättningarna som är idag är begränsade då det inte finns ett ordentligt kök eller toalett för gästerna, byggnaden går även bara att använda under sen vår till och med sensommar. En ny byggrätt skapar förutsättningar att driva en restaurang under hela året. Det skulle även förlänga användningen och rörelsen på Fiskaretorget som huvudsakligen används under vår och sommar.

Hela stadskärnan ingår i riksintresse för kulturmiljövården: H90 Västerviks stad. Det innebär att byggnadens placering och volym behöver beaktas för att inte påverka omgivningen negativt i form av siktlinjer, skymd sikt och nyttjandet av torget.



Figur 17: Vy från Fiskaregatan och ner mot vattnet. Ny volym för byggnad.

Byggnaden ska ha ett modernt uttryck men samtidigt passa in med omgivningen. Fasaden ska huvudsakligen bestå av glas och ha en högsta nockhöjd på 5 meter. För att skapa mer kontakt med vattnet skjuter byggnaden ut några meter från kajkanten. Hänsyn till omgivningen vad gäller siktlinjer har beaktats från flera håll. Därav föreslås det en mindre byggnadsarea på 140 kvm samt att det inte tillåts någon takterrass.



Figur 18: Volymstudie hur ny restaurang på Fiskaretorget.

Analys stadens höjder

Fiskaretorget är stort och restaurangen skulle ge rumslighet och rama in torgytan. Platsen skulle också stärkas av att det fanns en målpunkt här även under vintermånaderna då torget upplevs som ganska mörkt och tomt. En glasad fasad skapar en trygghet åt platsen eftersom då ser man varandra, inne som ute. Siktlinjer och skymd sikt för omgivningen påverkas nämnvärt mot hur det ser ut idag. Kommunens analys är att restaurangen varken påverkar riksintresse, stadsbild eller omkringliggande bebyggelse och torg på ett negativt sätt. Genom rätt gestaltning kan byggnaden utstråla det den är avsedd att användas till och den kan bidra till att lyfta hela området en längre tid av året.

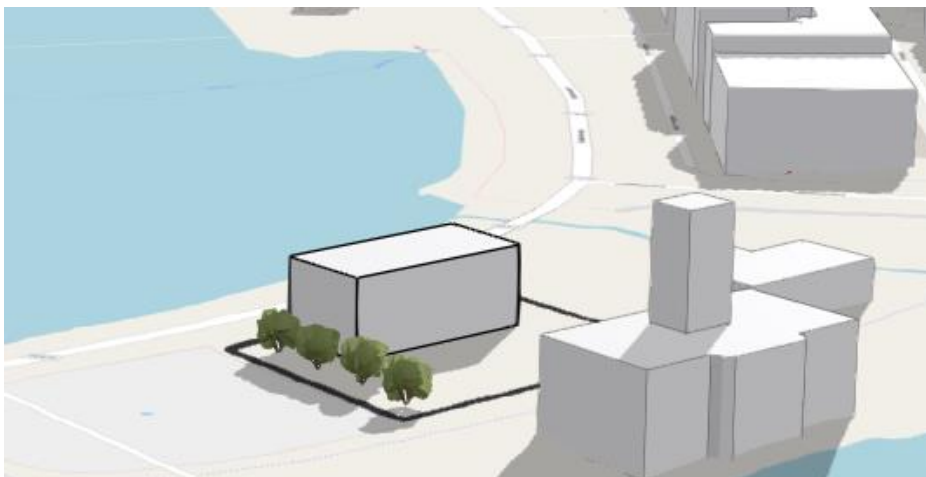
Grönytan framför varmbadhuset (5)

Strömsholmens rumslighet har under åren varit påtagligt föränderlig, dels genom utfyllnader, men även av alla de olika verksamheter som medfört nybyggnationer och rivningar. Planförslaget ger möjlighet att exploatera delar av det grönområde som är framför varmbadhuset. Platsen har förutsättningar för flera användningsområden och kan vara ett komplement både åt varmbadhuset eller om fastighet Jungfrun 1 utvecklas till något annat i framtiden. Det kan även bli en egen solitär byggnad.

Byggnaden föreslås få samma byggnadsarea som varmbadhuset, 300 kvm. Högsta nockhöjd regleras till 7,5 m, placeringen av byggnad är satt att vara i bakkant av tomten intill Slottsholmsvägen. Mellan byggnaderna skapas det förutsättningar för en gårdsmiljö, marken är prickmarkerad och innebär att ingen bebyggelse få lov att uppföras. För att inte störa varmbadhuset och omgivningen är det viktigt att byggnadens fasad inte reflekteras. Reflektioner från fasader och gatumaterial är viktiga inte bara för upplevelsen i själva gaturummet utan även för dagsljusnivån inne i byggnaderna. Alla material reflekterar himmelsljus och solljus, men på vilket sätt och i vilken mängd varierar med hänsyn till materialets egenskaper och i vilket väderstreck ytan ligger. Solbelysta fasader i söderläge kan reflektera ljus långt in i norrvända rum på andra sidan gatan. Ett matt ljust material som puts reflekterar in en större

mängd ljus till andra byggnader än ett mörkt material. Ett blankt material som rostfritt stål eller marmor kan skapa starka ljusreflektioner i vissa riktningar vilket kan ge upphov till bländning. Glas släpper igenom den största mängden ljus och reflekterar endast i vissa vinklar. Det innebär att glasade fasader inte reflekterar in ljus till intilliggande byggnader i samma omfattning som en byggnad med mer väggyta.

Området regleras som kvartersmark, centrum. Eftersom området ligger lågt i förhållande till vattnet lämpar det sig inte med bostadsändamål för platsen.



Figur 19: Volymstudie som illustrerar höjd och byggrätt för tomten framför varmbadhuset. Bilden visar inget färdigt förslag på byggnad.



Figur 20: Vy från havet på volymstudie som visar att byggnaden inte kan bli högre än varmbadhuset.

Analys stadens höjder

Ställningstaganden har gjorts i planarbetet om att platsen tål att förtätas. Strömsholmen var fram till tidigt 1980-tal en tätt bebyggd plats. Strömsholmen bör ur kulturhistoriskt synpunkt åter kunna förses med ytterligare bebyggelse. Varmbadhuset har ett så dominerande uttryck att det skulle tåla att omges av lägre bebyggelse i området. Varmbadhuset ska fortsatt vara det högsta på Strömsholmen och sikten på övre halvan får inte skymmas av en ny byggnad. Om fasadliv skulle placeras intill GC-vägen skulle det ge karaktären av en stadsgata. Entrén till varmbadhuset skulle även skymmas från fler håll. Att skjuta bak bebyggelsen närmre Slottsholmsvägen skapar en yta framför byggnaderna

så att de inte inkräkta på varandra. På så sätt ges det mer frihet att gestalta byggnaden.

I gällande detaljplan få två byggnader med användningen bostad och bostad/handel exploateras mot varmbadhuset och parkeringen. För platsen lämpar det sig bättre med centrumändamål.

Flytande restaurang (6)

En ny strandpromenad som ett trädäck föreslås intill Strömsholmen.

Gestaltningen bör efterlikna det som finns vid Slottsholmen för att skapa en enhetlig miljö. Planförslaget vill skapa möjligheter för en flytande restaurang kan ligga intill trädäcket. Restaurangen ges en byggrätt på 200 kvm och ska uppföras i en våning.

Byggnaden ska ha ett modernt uttryck och karaktären av fasaden ska vara i glas. Trädäcket kan förslagsvis breddas vid restaurangen för att möjliggöra uteservering.

Vattenområdet bredvid regleras som gästhamn om det behövs att en pir eller vägbrytare byggs.

Ytan regleras till centrumverksamhet (C), flytande restaurang. Höjden för den flytande anläggningen regleras med en maximal nockhöjd av 4 m. En utformningsbestämmelse (f) för byggnad på den flytande anläggningen anger att ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Fasadbeklädnad ska vara av glas.

Hög arkitektonisk kvalitet i detta sammanhang innebär att volymer har harmoniska proportioner. Fönstersättning ska vara genomtänkt och inte upplevas slumpmässig, utan bidra till fasadens utformning. Fasadmateriel väljs som åldras vackert. Fogar mellan eventuella byggnadselement bör utformas så att de bidrar till den arkitektoniska utformningen och inte behöver döljas av utanpåliggande lister.

Sedan varmbadhuset öppnade 2021 finns det idag en målpunkt även på vintern för besökare att stanna till. Förslaget med en flytande restaurang bidrar även den till att skapa mer liv och rörelse under hela året.



Figur 21: Volymstudie för ny flytande restaurang vid Strömsholmen. Bilden är en illustration för föreslagen volym.

Att uppföra en anläggning eller fyllning i ett vattenområde kräver en anmälan till länsstyrelsen om arean är under 3000 m². Anmälan ska göras av byggherren innan byggnationen påbörjas.

Analys stadens höjder

Platsen lämpar sig att exploatera, huruvida det blir en flytande byggnad eller en båt återstår att se. Byggnadens höjd är anpassad till omgivningen och kommer inte nämnvärt skymma några siktlinjer eller vyer. Det är ca 2 meter som skiljer i markhöjd mellan vattenytan och där bebyggelsen är, därmed blir det också naturligt att restaurangen kommer vara lite längre. Att det är en flytande byggnad bidrar till ett mjukare intryck i stadsbilden och konkurrera inte med varmbadhuset på samma sätt som en fast byggnation hade gjort. Under processen har höjden analyserats om det kan tillåtas en takterrass. Det är en känslig plats och med två våningar skulle det bli högre än det gula huset (Jungfrun 1) samt skymma varmbadhuset från stadskärnan. Därav är det mer lämpligt att möjliggöra en bra uteservering, både på vattnet och i land.

Kallbadhus (7)

För att ytterligare stärka Strömsholmen som en offentlig plats och säkerställa allmänhetens tillgänglighet utmed vattnet, medger planförslaget en strandpromenad nordöst om varmbadhuset mot Gamlebyviken. Den nya promenaden blir en förlängning av den som finns vid Slottsholmen och blir ett stråk från stadskärnan ut mot Kulbacken. Bänkar, soffor och servering från varmbadhuset kan anordnas för att få besökare att stanna kvar på platsen.

Intill det nya trädäcket längs med Strömsholmen ger planförslaget förutsättningar för ett kallbadhus att upplåtas. Byggnaden kan utformas antingen som en flytande eller som en fast konstruktion.

Gestaltningen av ett kallbadhus kommer att studeras parallellt under planarbetet. Det som ska beaktas är, kallbadhuset ska i höjd, volym och uttryck underordna sig, men samspela med varmbadhuset. Fasadmateriäl ska vara av hög kvalitet. Största byggnadsarea är satt till 200 kvm, brygga för verksamhetens ändamål får uppföras. För att inte komma för nära strandpromenaden och varmbadhuset har området placerats lite längre ut i vattnet.

Beroende på hur trädäcket inom planområdet anläggs så kan det komma att behövas en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 a § miljöbalken.



Figur 22: Möjlig utbyggnad på Strömsholmen med planförslaget.

Stadens höjdanalys

Varmbadhuset är en solitär i stadsbilden, ett landmärke på Strömsholmen och i vyn från staden över vattnet. Med en placering av ett kallbad nära varmbadhuset skulle funktionerna och associationerna samverka och bli en naturlig förlängning av platsens praktik.

Eftersom varmbadets uttryck i så stor omfattning utgår från dess fria placering är det viktigt att ett kallbadhus varken skymmer varmbadhuset eller ligger för nära kajen. En flytande konstruktion ligger på vattenytan till skillnad från en fast konstruktion. I en fast konstruktion står badhuset ovan vattenytan på stolpar vilket gör att byggnaden kommer högt och därigenom riskerar att skymma varmbadhuset. Ett flytande kallbadhus förordas i anslutning till varmbadhuset.

Olika förankringsmetoder kan användas för ett flytande kallbadhus. Med ett bottenankare syns inte förankringen. Pålar med gejdrar eller ledade armar i land innebär mer synliga lösningar. Den förankringsmetod som ger det nättaste

utförandet bör väljas, detta gäller även den brygga som behöver leda från strandkanten ut till kallbadet.

Avgörande för hur utfallet skulle bli med ett kallbadhus i närheten av varmbadhuset är form, färg, material och volym på kallbadet. I detta läge kan det vara bra att hitta en gestaltning som är mindre av ett traditionellt kallbad eller hus utan snarare får vara en friare form på vattnet.

Fiskaretorget

För att torget ska kunna fungera som en mötesplats året om och upplevas som ett levande torg är restauranger och caféer centrala funktioner i en tid då handeln minskar. Kommunen vill skapa bättre möjligheter samt ett mer enhetligt torg. Det ska bli enklare för restaurangerna att anordna bra uteserveringar, dock ska det lokaliseras och utformas på stadens villkor där det står reglerat i kommunens policy för uteservering. Uteservering av tillfällig karaktär så som markiser, vindskydd och parasoll kan regleras genom markupplåtelse. Säsongslov för flera år framåt kan ges för sådana anläggningar med villkoret att de tas ned varje år efter säsong. Markupplåtelse kan även ges på vinterhalvåret men då är den mer begränsad till utrymmet, då endast en rad bord/stolar utmed fasad tillåts.

Planförslagets syfte med torget är att det ska vara en mötesplats där besökaren vill stanna till eller sätta sig ner för att träffas och umgås. Torget ska vara tillgängligt för alla och det ska erbjudas aktiviteter för små och stora. Fler sittplatser ska skapas både för allmänt bruk och att uteserveringarna kan växa. En ambition kommunen har är att torget ska vara bilfritt under en längre period på sommaren så att det även går att anordna fler evenemang. Strandvägen mot kv Abborren kommer även fortsättningsvis vara öppen för bilar och lastbilar.

För att skapa en större yta föreslås det att några av kastanjeträden tas bort och att det gula pumphuset flyttas till en annan plats. På så sätt möjliggörs en större yta för att kunna ha en zon för aktiviteter och sociala möten. Träden har dock en viktig funktion i form av att skugga torget under varma dagar. Fler mindre träd och buskar föreslås att komplettera de träd som tas bort. Det går även att tillskapa små bås där man kan sitta eller att segeltak sätts fast mellan stolpar. Det ska skapas fler parkeringar för de som väljer att ta sig till torget med cykel, lådcykel, elsparkcykel mm. Parkeringarna ska vara tillgängliga och föreslås att placeras vid entréerna till torget.

För att det ska kunna vara ett torg som besöks både på dagen och på kvällen är det viktigt att besökarna känner sig trygga. Fler lampor och lyskällor bör tillskapas. Skynda zoner ska förebyggas så som den offentliga toaletten under Guldkant. Där behöver det arbetas med ljusinsläpp och att öppna upp platsen. Det ska vara enkelt och lätt att orientera sig samt att kunna ha fria siktlinjer från flera håll.

Gästhamn

Det finns goda möjligheter att utöka gästhamnen med fler bryggor och någon servicebyggnad. Inom område för småbåtshamn möjliggörs för byggnation av bryggor, terrasser, pir, vågbrytare samt en mindre hamnbyggnad eller andra liknande typer av anordningar i vattenområdet. Detta i syfte att i första hand möjliggöra mindre kompletteringar, tillbyggnader och upprustning av befintliga anordningar i och i anslutning till den befintliga småbåtshamnen. Även nya anordningar kan medges i begränsad omfattning. W₂- området upptar större delen av vattenområdet för att hålla utvecklingsalternativen vid hamnen så öppna som möjligt. Syftet är dock inte att hela området ska kunna överbyggas, dock är det viktigt att säkerställas ett större område för att kunna bygga vågbrytare och pir vid behov. Bryggplatser och förtöjning kan byggas ut efterhand som efterfrågan på båtplatser finns.

Hamnbyggnaden avses uppföras i en våning och användas till olika funktioner som kan komma att behövas i en utbyggd småbåtshamn så som service, kanotparkering, förråd etc. Byggnaden ska vara av enkel karaktär som passar in i sin omgivning. Småbåtshamnen med bryggor och hamnbyggnad anses inte påverka riksintresse, stadsbild eller omgivning då dessa kommer att vara placerade på ett långt avstånd ifrån bebyggelsen i ett stort vattenrum.

PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER

Planförslaget ger 7 st platser/fastigheter en utökad byggrätt som de kan använda till att bygga nytt, bygga till eller låta det vara som det är idag.

Jungfrun 1 används idag som ett bostadshus, pga. att marken ligger lågt för hela fastigheten har tomten reglerats som centrumändamål. Detsamma gäller för del av Västervik 4:6 på Strömsholmen som i gällande detaljplan medger bostad och handel.

Området ligger under riksintresse kulturmiljövården: H90 vilket ställer krav för vissa fastigheter vid renoveringar eller om något ska ändras på byggnadens fasad. De fastigheter som Kalmar läns museum har pekat ut som har betydelsefulla karaktärsdrag regleras i plankartan med utökad lovplikt.

Plankarta

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområde. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter som medgivits. Figur 23 är förslaget till plankarta för planområdet. Nedan följer en beskrivning av respektive bestämmelse och dess syfte.



Figur 23: Plankarta

Bestämmelser

Användning av mark och vatten

De allmänna ytorna inom planområdet säkerställs genom användningen VÄG, GATA₁ (lokalgata), TORG, TORG₁ strandpromenad, PARK. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

I planområdet föreslås kvartersmark för B (bostad), C (centrum), C₁ (flytande restaurang), C₂ (restaurang), D (vård med undantag av kriminal-, psykiatrisk- och rättspsykiatrisk vård), E (teknisk anläggning) samt P (Parkering). Befintlig bebyggelse regleras med en högsta nockhöjd över angivet nollplan, ny bebyggelse regleras med en högsta nockhöjd. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården: H90 Västerviks stad och flertalet byggnader har viktiga karaktärsdrag som avses att bevaras, därav gäller utökad lovplikt för dessa. För ny bebyggelse har planbestämmelser reglerats efter vad som lämpar sig med hänsyn till, omgivning, siktlinjer, kulturmiljö mm.

Vattenområdet säkerställs genom användningen W (vattenområde), W₁ (öppet vatten som får överbyggas med bro), W₂ (småbåtshamn och service), W₃ (vattenområde som får överbyggas med kallbadhus 200 kvm samt brygga), W₄ (brygga får uppföras till kallbadhuset).

Allmän platsmark

VÄG

Väg

Syftet med bestämmelsen är att reglera befintlig väg inom planområdet. Vägen det berör är Slottsholmsvägen och den är byggd, planförslaget har reserverat en yta om det i framtiden finns behov av att bredda vägen vid Strömsholmen.

GATA₁

Lokalgata

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillfarten till planområdet. Kommunen är huvudman för lokalgatan.

I bestämmelsen gata ingår trafikanordningar, trottoarer, gång- och cykelvägar, planteringar, dike för dagvattenhantering, gräsytor med mera.

TORG

Torg

Syftet med bestämmelsen är att skapa en öppen plats med vattenkontakt som är allmänt tillgänglig. Planen möjliggör bebyggelse i direkt anslutning till torget. Avsikten är att skapa en mötesplats för allmänhet, besökare och de som arbetar inom området.

Användningen medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter som till exempel torghandel, kollektivtrafik eller serveringar. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker, hållplatsskydd, parkeringsplatser eller toaletter.

TORG₁

Torg₁- strandpromenad

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett trädäck längs med kajkanten. Strandpromenaden utformas som ett offentligt rum och är tillgänglig både för promenader och vistelse.

PARK

Park

Användningen park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som till viss del är anlagda. Det kan exempelvis vara fotbollsplan eller lekplats. Inom området får komplementbyggnader som t.ex. allmän toalett uppföras samt byggnader som är nödvändiga för parkområdets underhåll. Tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstationer eller pumpstationer, får finnas inom parkområdet. Vidare får dagvattendammar, diken,

skyfallsvägar och andra anläggningar som har med dagvattenhantering att göra anläggas.

Kvartersmark

Inom delar av planområdet medges olika kombinationer av användningar. Detta syftar till att skapa en flexibel och hållbar detaljplan över tid då området förväntas utvecklas under lång tid med olika scenarier som inte är kända i dagsläget. Ordningen på plankartan är satt efter den användning som är den huvudsakliga användningen.

B

Bostäder (B)

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. Inriktningen för bostäderna är i första hand permanentboende.

I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, gäststuga, uthus m.m. En komplementbyggnad har ett kompletterande användningssätt i förhållande till huvudbyggnaden och kan inte fungera självständigt. En komplementbyggnad vars storlek i kombination med rumsindelning, standard och utformning har förutsättningar att fungera som en självständig bostad ska vid en bygglovsprövning bedömas som en huvudbyggnad. På en fastighet får flera huvudbyggnader uppföras.

C

Centrum (C)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumverksamhet.

I användningen centrum ingår en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

C₁

Flytande restaurang (C₁)

Syftet med att precisera till en användning är för att det endast lämpar sig med en flytande restaurang på platsen. Preciseringsen gör att andra ändamål som vanligtvis ingår i centrum utesluts.

C₂

Uteservering restaurang (C₂)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uteservering för platsen. Uteserveringen ska vara av enklare karaktär så som

exempelvis paviljong och segeltak med väggar som går att dra upp och ner, beroende på väder och vind.

D

Vård med undantag av kriminal-, psykiatrisk- och rättspsykiatrisk vård (D)

I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso- och sjukvård som avser människor så som vårdcentral, ungdomsvård eller tandvård. Däremot undantas användningarna kriminalvård, psykiatrisk vård och rättspsykiatrisk vård från vårdbestämmelsen. Motivet till detta är för att det inte anses passa in på platsen. Verksamheten kan vara både offentlig och privat.

När det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen är boende eller vård. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. Med begreppet vård följer andra villkor än för boende vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt med mera. Kommunen måste i varje enskilt fall se till det specifika innehållet i den verksamhet som planeras.

E₁

Teknisk anläggning (E₁)

Syftet med bestämmelsen är att behålla område för teknisk anläggning (transformatorstation).

P

Parkering

Användningen ska tillämpas för områden för parkering. I användningen ingår komplement till parkeringen som till exempel parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmatur med mera, men även planteringar och gräsytor. I användningen ingår även anläggningar och byggnader som behövs för parkeringens skötsel och bruk. Detta ingår i användningen oavsett om det redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte.

Vattenområde

Inom vattenområde medges olika regleringar för att tillgodose detaljplanens syfte och att kombineras med den kvartersmark närmast vattnet. Användningen av vattenområden inklusive indexeringarna anger förutsättningarna för respektive vattenområde. Längs med hela strandlinjen ska allmänheten ha möjlighet att röra sig.

W

Öppet vatten (W)

Syftet med bestämmelserna är att avgränsa vattenområden från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet för att trygga vattnets användbarhet för

verksamheter som är placerade i vatten och där karaktären av öppet vatten ska behållas. Strandskyddet bibehålls inom vattenområde W.

W₁**Öppet vatten som får överbyggas med bro (W₁)**

Syftet med bestämmelsen är för att säkerställa att bro får anläggas. Området har utökats för att kunna möjliggöra om det i framtiden blir aktuellt att bredda nuvarande broar. Det ska fortsatt finnas en passage under så att mindre båtar kan ta sig in via Lilla strömmen.

W₂**Småbåtshamn och service (W₂)**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra småbåtshamn där karaktären av öppet vatten finns kvar. Småbåtshamn avser brygga, pir, vågbrytare, kaj eller liknande där flera mindre fritidsbåtar, båtar för yrkesfiske och båtar för sjötrafik kan rymmas. Det ingår även funktioner som kan behövas så som, servicehus, förråd och liknande. Inom vattenområdet upphävs strandskyddet för att möjliggöra småbåtshamn/mindre marina.

W₃**Vattenområde som får överbyggas med kallbadhus 200 kvm samt brygga (W₃)**

Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ett kallbadhus på 200 kvm. Området är till ytan större än vad som faktiskt får uppföras, anledningen till det är för att skapa en flexibel placering men ändå styra i viss mån var det är lämpligt att placera byggnaden. Kallbadhuset kan vara antingen flytande eller pålas. Det får lov att anordnas en brygga för verksamheten i anslutning till byggnaden.

W₄**Vattenområde som får överbyggas med brygga till kallbadhuset (W₄)**

En brygga från trädäcket (strandpromenaden) vid Strömsholmen får förbinda Kallbadhuset. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett respektavstånd till varmbadhuset så att kallbadhuset inte kommer för nära.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark**Skydd****Marken ska vara tillgänglig för skyddsåtgärder mot översvämning (Skydd)**

Bestämmelsen finns längs med kajkanten vid Fiskaretorget och Strömsholmen, detta för att befintlig bebyggelsen ligger generellt lägre än 2,8 m.ö.h. Om det i framtiden behövs någon form av skydd så som exempelvis vall ska

planförslaget reservera plats för det. Vilken form av skydd det ska vara är inte preciserat utan det bestäms först när det behövs.

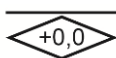
Kvartersmark

Omfattning

e₁

Största byggnadsarea

Planbestämmelsen reglerar bebyggelsens omfattning och hur mycket av kvartersmarken som får bebyggas. *Syftet med bestämmelsen är att reglera byggrätten till en lämplig nivå för att ha möjlighet att tillskapa en byggnad i lämplig skala utifrån områdets förutsättningar.*



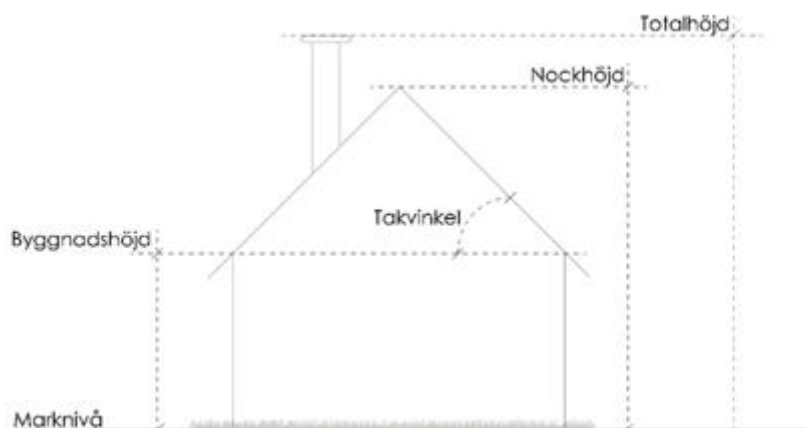
Högsta nockhöjd över angivet nollplan

Befintlig bebyggelse är reglerad med följande bestämmelser eftersom de inte har för avsikt att förändras i volym. Planbestämmelsen är reglerad att höjden ska mätas från ett angivet nollplan. Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt. Att använda nollplanet kan vara lämpligt i situationer där det är viktigt att höjden hamnar på en viss bestämd nivå, exempelvis att höjden ska ha en viss relation till höjden på befintlig bebyggelse. Det kan handla om siktlinjer, bebyggelsens silhuett eller dylikt.



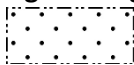
Högsta nockhöjd i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på den tillkommande bebyggelsen. Föreslagna höjder är anpassade till sin omgivning och riksintresset för kulturmiljön. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.



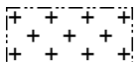
Figur 24: Illustration över vad som räknas som nockhöjd, respektive byggnadshöjd och totalhöjd.

Begränsning av marken utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation i nära anslutning till tomtgräns. Detta görs för att reglera ett visst avstånd eller för att det inte är lämpligt att bebygga där. Anläggningar som exempelvis parkering får uppföras inom prickmark.



Marken får endast förses med kompletterande bebyggelse

Syftet med bestämmelsen (benämnd korsmark) är att endast möjliggöra uppförande av *kompletterande bebyggelse*. Kompletterande bebyggelse kan exempelvis vara förråd, tekniska anläggningar m.m. Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk. Flera av innergårdarna har reglerats med denna bestämmelse med anledning att det inte lämpar sig för fler bostadshus inom fastigheten men kompletterande bebyggelse.

Placering

p₁

Ny byggnad ska placeras i fastighetsgräns.

Bebyggelsen ska placeras i fastighetsgräns/gatulinjen och utformas som ett slutet kvarter, d v s byggnadernas fasader ska vara sammanbyggda, alternativt ansluta till plank, mot allmän plats. Syftet med bestämmelsen är att åstadkomma en stadsmässig karaktär mot omkringliggande gator.

Utformning

Bestämmelser om utformning används för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmäckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomter.

f₁

Byggnadens fasad ska i huvudsak bestå av glas med stomme av trä eller stål.

f₂

Vid nybyggnation ska fasad mot Fiskaretorget delas upp så hela kvarterets fasadlängd mot allmän plats upplevs som flera byggnader genom variation i t.ex. fasaduttryck eller materialval.

f₃

Tak ska utformas som sadeltak eller valmat samt med en synlig takfot.

f₄

Vid nybyggnation ska bottenvåning utformas med tillräcklig rumshöjd för att inrymma centrumverksamhet. Bostäder får ej inrymmas i bottenvåning.

- f₅ Fasad får inte vara av reflekterande material så att det stör omgivningen. För att smälta in i stadsbilden i möjligaste mån bör fasaderna som exponeras ut från området vara i dova kulörer i matt utförande. Bestämmelsen gäller alltså inte fasaddetaljer så som fönsterkarmar då dessa ger begränsad effekt på fasadintrycket.
- f₆ Byggnadens fasad ska i huvudsak bestå av puts eller trä. För att harmonisera med omgivningen är det viktigt att ny bebyggelse anpassas till befintliga byggnaders fasadmateriäl.
- f₇ Skärmtak får uppföras för att få till en takkonstruktion mellan restaurangen och uteserveringen.
- f₈ Vid nybyggnation ska fasader vara putsade och kulör ska väljas med stor hänsyn till befintliga byggnader för att kunna harmonisera med omgivningen.
- f₉ Taket ska i huvudsak täckas med plåt.
- f₁₀ Uteservering tillåts med en högsta nockhöjd på 3,5 meter.
- f₁₁ Takkupor och frontespis får uppföras mot gata och gård. Takkupor och frontespis får sammanlagt maximalt uppta 50 % av takets bredd.
- f₁₂ Balkong och terrass får inte uppföras mot Storgatan.
- f₁₃ Konstruktionen för tillbyggnaden tillåts ha stöd/ pelare på allmän platsmark.

Rivningsförbud

r₁

Byggnad får inte rivas.

Bestämmelser om rivningsförbud används för att reglera att befintliga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får rivas.

Varsamhet

Bestämmelser om varsamhet används för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som varsamheten speciellt ska inriktas på.

Med varsamhetsbestämmelser preciseras och tydliggörs vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning och utseende. Detta innebär

att ett visst material kan vara möjligt att byta ut, men att utformningen och utseendet ska motsvara de värden planbestämmelsen avser att värna. Bestämmelserna kan exempelvis omfatta sådant som fasadmateriäl, taktäckningsmaterial och kulör. I mera värdefulla miljöer kan bestämmelserna vara mer detaljerade som till exempel taksprång, fönstrens utformning och deras läge i vägglivet och utsmyckningsdetaljer. Fördjupad information kring kvarteren och Västerviks stadshistoria finns i bilaga "Fiskaretorget och Grönsakstorget med omgivande kvarter" – kulturhistorisk utredning av Kalmar läns museum 2015.

- k₁ Detaljeringsgraden på plåtarbeten får inte minska, inte heller mängden plåt.
- k₂ Markbeläggningen av kullersten och gatsten på gården får inte förändras.
- k₃ Takets form får ej ändras och ska vara belagt med plåt.
- k₄ Portar och dörrar bevaras i läge och storlek. Inga ytterligare portar och dörrar tillåts. Dörr- och porttyp samt balkonger ska vara som befintliga eller ursprungliga med ett utförande och utseende likvärdigt befintligt eller ursprungligt.
- k₅ Det öppna hörnet får inte sättas igen, varken av en tät eller luftig konstruktion.
- k₆ Mur och port i mur mot gata inom fastigheten Riddarhuset 1 får inte förändras.
- k₇ Mur mot gata inom fastigheten Riddarhuset 2 får inte förändras.
- k₈ Vindfång och port mot Strandgatan 1 får inte förändras avseende material och får inte sättas igen, varken av öppen eller stängd konstruktion.
- k₉ Port och dörr av plank med bandgångjärn mot gården inom fastigheten Smugglaren 1 får ej förändras.
- k₁₀ Lanterninen får inte tas bort eller på annat sätt byggas om. Glasytan i lanterninen får inte minska.

Utförande

b₁ Byggnader ska utformas och utföras så att dess bärförmåga och stadga består vid naturligt översvämmande vatten.

Syftet med bestämmelsen är att skydda bebyggelsen vid framtida stigande havsnivåer och översvämning.

Fastighet

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att fastigheten avstyckas till flera mindre fastigheter. Minsta tillåtna storlek för att få avstyckas till en fastighet är xx kvm, om fastigheten är mindre än xx kvm går det inte att avstycka till en ny fastighet.

Utfartsförbud

Med planbestämmelse om utfart och annan utgång kan kommunen reglera var utfartsförbud mot allmän plats ska finnas. Det går också att reglera att det endast får finnas ett visst antal utfarter längs en viss sträcka. Begreppen utfart och annan utgång innefattar även infart och annan ingång. Bestämmelserna används främst om det behövs av trafiksäkerhetsskäl både vid reglering i befintliga miljöer och vid ny exploatering.

Begränsningar av markens byggande

x₁ Marken ska vara tillgänglig för allmän gång med en minsta höjd på 3 meter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Ändrad lovplikt

För att säkerställa att områdets och byggnadernas arkitekturhistoriska och stadsplanemässiga värde bevaras, införs utökad lovplikt.

Utökad lovplikt för
a₁ Underhåll och fasadändring
Syftet med bestämmelsen är för att skydda de byggnader som har inventerats som särskilt värdefulla- och värdefulla byggnader. Om något ska underhållas eller ändras på fastigheterna ska inventeringens material vad gäller viktiga karaktärsdrag beaktas.

Vad innebär det för fastigheter som har reglerats med a₁?
Bygglov krävs för underhåll och ändring av fasadmaterial, fönster, ytterdörrar samt takmaterial.

Fasadändring kan till exempel betyda:

- Ändring av en byggnads färg
- Byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial
- Takfönster, ändring av fönster- eller dörrhål
- Utföra en annan åtgärd som påverkar byggnadens yttre utseende på annat sätt

Som underhåll, ändring och byte räknas:

- Målning eller lagning av fönster, dörrar, tak, fasad, murar och plank.
- Ändringar som avser mindre fasadändringar, byte av fönster, dörrar och ändring av detaljer så som skorstenar, trappor, räcken och utsmyckningar, byte av kulör, taktäckningsmaterial eller fasadmaterial, uppsättning av luftvärmepump eller liknande, ändring och rivning av murar och plank.

a₂ Marklov krävs även för markåtgärder
Bestämmelsen syftar till att fastighetsägare behöver ansöka om marklov för att göra ingrepp i marken. Detta är för att säkerställa så att även åtgärder som i vanliga fall är bygglovsbefriade ska prövas om de lämpar sig på platsen.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet, undantaget öppet vattenområde.

Upphävande av strandskydd är en administrativ bestämmelse som anger var strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Planområdet omfattas av utökat strandskydd 300 meter. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet med undantag av öppet vattenområde. Se vidare kring särskilda skäl för upphävande av strandskyddet under rubriken *Strandskydd* samt under rubriken *Administrativa frågor*.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Västerviks kommuns översiktsplan, ÖP 2025, fick laga kraft 2014-11-07. I översiktsplanen beskrivs att bebyggelsen i första hand ska utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning. Service och bostäder ska med fördel placeras i närheten av varandra samt till infrastruktur/ kommunikationer. I Västerviks trafikstrategi finns en prioriteringsordning som ska gälla vid planering: 1) gångtrafik, 2) cykeltrafik, 3) kollektivtrafik, 4) biltrafik. En förtätning enligt planförslaget bidrar till att uppfylla översiktsplanens kriterier.

När det gäller kulturmiljöer ska kommunen precisera och skydda kulturhistoriska värden i detaljplanerna. Ny bebyggelse kan endast tillåtas i en omfattning som är lämplig med hänsyn till kulturmiljön och vid utformning av ny bebyggelse bör hänsyn tas till områdets egenart.

Detaljplaner

Nästintill hela planområdet är sedan tidigare planlagt och berörs av följande detaljplaner, se karta nedan:

Stadsplan C9, fastställd 1927

Ändring av stadsplan C23, fastställd 1933

Stadsplan C106, fastställd 1956

Stadsplan C125, fastställd 1961

Stadsplan C172, fastställd 1975

Detaljplan C198, fastställd 1985

Detaljplan C249, laga kraft 1992

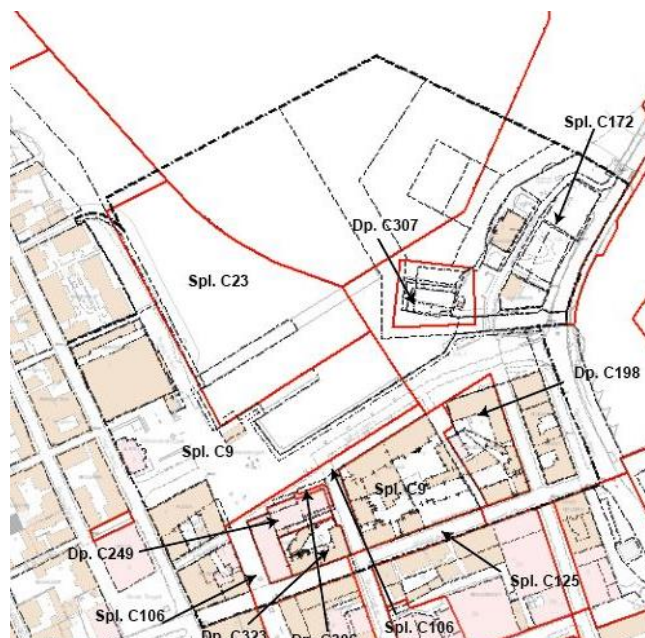
Detaljplan C306, laga kraft 2008

Detaljplan C307, laga kraft 1996

Detaljplan C323 (ÄDP C249), laga kraft 2010

Följande detaljplaner kommer att upphävas och ersättas med det nya planförslaget:

- Ändring i stadsplanen för Västervik beträffande fiskehamnsplan i och strandvägen vid Gamlebyviken (C23)



Figur 25: Gällande detaljplaner.

- Kv. Smugglaren Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län (C198)
- Detaljplan för Kv Adam mm, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län (C249)
- Detaljplan för Del av Västervik 3:5 och Västervik 4:6, Slottsholmen, Västerviks kommun, Kalmar län (C307)
- Ändring av detaljplan Detaljplan för Kv Adam mm Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län (C323, ÄDP C249)

Följande detaljplaner kommer delvis att upphävas och ersättas för det område som är inom planområdet:

- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Adam m.m. i Västervik (C106)
- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Residenset, Trakteraren och Båtsmannén m.m. i Västervik (C125)
- Förslag till stadsplan för Slottsholmen och Strömsholmen m.m. i Västervik (C172)
- Västerviks stads stadspanelagda område (C9)

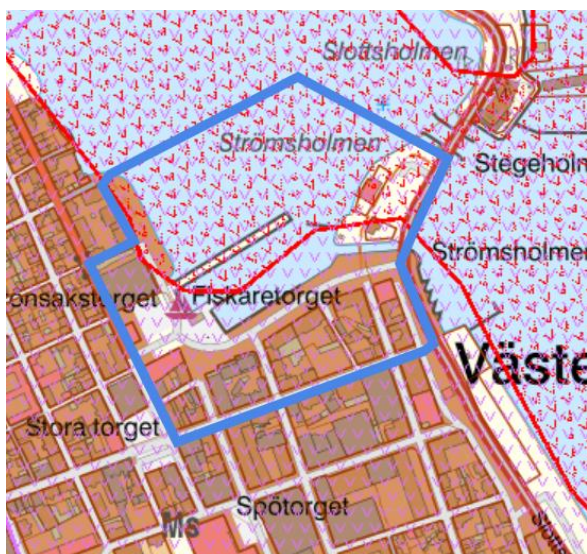
Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav, 2013-11-11 § 350 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Västerviks stadskärna, Fiskaretorget, Grönsakstorget, Fiskarehamnen m.fl.

Då ändringar i lagstiftningen har skett sedan planuppdraget gavs, främst gällande riktlinjer för buller, planprocessen och miljöbedömningar, gav kommunstyrelsen 2018-12-10 §441 samhällsbyggnadsenheten ett förnyat planuppdrag för samma område för att planen ska kunna planläggas utifrån aktuell lagstiftning.

Intressen

Riksintressen syftar till att värna vissa egenskaper eller värden hos ett mark- eller vattenområde. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada intressena. De värden som varit grund för utpekandet är utgångspunkten vid bedömningen av om en åtgärd kan anses medföra en påtaglig skada.



Figur 26: Riksintressen för Yrkesfisket: röd, Kulturmiljövården: lila, Planområde blå färg.

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för naturvård.

Riksintresse kulturmiljövård

Hela området ingår i riksintresse för kulturmiljövården: H90 Västerviks stad.
Riksintresset motiveras med att Västervik är en: *”Trä- och småstad präglad av sin nära och visuella kontakt med vattnet och med Stegeholms slottsruin från mitten av 1300-talet, som tillsammans med en småskalig trähusbebyggelse från 1700-talet till 1900-talet och en stadsplan från 1670-talet visar stadens utveckling och långvariga betydelse som staden haft som hamn och handelsplats.”*

De uttryck i riksintressebeskrivningen som kan beröras av planen är:

- Stadens rätvinkliga gatunät som till stor del är utförd enligt stadsplanen från 1670-talet.
- Den medeltida hamnen vid Fiskaretorget.
- Trästädsbebyggelse från 1700-1900-talet med hus som vanligtvis är 1½-2½ våningar höga, klädda med träpanel eller putsade och målade i ljusa oljefärger eller rödmålade.

Förändringar inom planområdet kan inverka på riksintresset och dess värden. Därför ska byggnader vid om-/nybyggnation ”så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön” (Miljöbalken 3 kap. 6§).

Riksintresse yrkesfiske, havs och vattenmyndigheten

Riksintresset för yrkesfiske omfattar hela Västerviks skärgård, därmed delar av planområdet.

Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kommunikation.

Riksintresse totalförsvaret

Planområdet ligger inte inom riksintresse förtotalförsvaret.

Riksintresse för turism och rörliga friluftsliv

Planområdet berörs ej.

Riksintressen för kust och skärgårdsområde

Planområdet berörs ej.

Ställningstagande riksintresse

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på något av riksintressena. Området är planlagt sedan tidigare och även där det ges en ny byggrätt finns det en befintlig detaljplan. För de byggnader som har viktiga karaktärsdrag har de reglerats med utökad lovplikt för underhåll och fasadändring.

Natura 2000- område

Planområdet berörs ej av natura-2000 område.

Naturresevat

Planområdet berörs ej av naturresevat.

Strandskydd

Föreslagna nya byggrätter ligger på varierat avstånd ca 1-100 meter från vattenlinjen. Strandskyddet är upphävt sedan tidigare för aktuell planlagda tomter. Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet måste således omprövas i planprocessen. Se motivering till upphävande av strandskydd under "Administrativa frågor".

Fornlämningar och kulturmiljö

Hela området upptas av fornlämningsområdet RAÄ Västervik 94:1 som utgörs av stadslager där kulturlager och bebyggelselämningar från medeltid och framåt kan påträffas. Fornlämningar skyddas av Kulturmiljölagen (KML 2 kap). De får inte rubbas, tas bort, täckas över eller på annat sätt ändras eller skadas utan tillstånd från länsstyrelsen. Riksantikvarieämbetet eller länsstyrelsen beslutar om vad som är fornlämning. Vid markarbeten och byggnation ska en ansökan om tillstånd lämnas till länsstyrelsen. Om fornlämningar påträffas under arbetet ska länsstyrelsen alltid kontaktas omedelbart. Länsstyrelsens uppgift är att informera om skyddet av fornlämningar enligt kulturmiljölagen och bedöma om det finns risk att kända eller okända fornlämningar kan komma att beröras.

Byggnadsminnen

Fastigheten Smugglaren 1 är förklarad som byggnadsminne och skyddas av Kulturmiljölagen (KML 3 kap). För varje byggnadsminne finns särskilda skyddsbestämmelser som anger på vilket sätt de ska vårdas samt i vilka avseenden de inte får ändras.

Kulturmiljöprogram

Tidigare i år beslutade kommunfullmäktige att anta ett nytt kulturmiljöprogram, det föregående var från 1986. I den senaste versionen av kulturmiljöprogrammet ingår planområdet i en utpekad kulturmiljö, kärnområde Västerviks stadskärna, värdeklass 1. Den välbevarade stadsplanen och den äldre bebyggelsen utgör de främsta motiven för utpekandet.

Planområdet beskrivs i kulturmiljöprogrammet under kategorin *Huvudområde Västerviks stad* som i sin tur är indelad i fem områden, där Stadskärnans centrala del med Strömsholmen omfattar planförslaget.

Stadskärnans centrala del med Strömsholmen

I stadskärnans centrala del är 1700-talsstadens gator och kvarter välbevarade, men tomtindelningarna och bebyggelsen har påverkats av många ändringar, framför allt under 1900-talet. Förnyelsen har skett både genom ombyggnader, rivningar och nybyggen, samt omdaningar av kajer och torg. Den äldsta bebyggelsen är långt mer splittrad än i stadskärnans nordvästra och sydöstra delar. Av skalan på de bevarade äldre gårdarna och husen märks ändå att tomterna i området mellan Stora Torget och Skeppsbron, har attraherat de mer förmögna borgarna. Den expansiva perioden omkring sekelskiftet 1900 med ökad befolkning och kommers avtecknas tydligt av flera stora bank-, affärs- och bostadshus, många av dem i jugendstil. Särskilt märkbart blir detta vid Stora Torget där stadens rådhus (1793-1795) har sällskap av flera sådana byggnader som det för sin tid toppmoderna Enanderska varuhuset (1907), Kalmar enskilda bank (1902) och Västerviks Handelsbank (1904). Samma period märks kring Fiskarehamnen, där flera tidstypiska byggnader markerar det tidiga 1900-talets stadsförnyelse, bland annat Saluhallen (1911), Varmbadhuset (1910) och det högresta Häggbladiska huset (1911). Omfattande ombyggnader av stadens kajer och Slottsholmsvägen gjordes vid samma tid. Sjötomtsbebyggelsen revs för att ersättas av allmänna kajer och Strandvägen skapades. Några byggnader visar ännu de tidigare sjötomternas gränser och bebyggelse, som magasinet på Vimmerströmska gården (1790-tal). Smugglaregränd är troligen en vattugränd som funnits innan 1670-talet och aldrig kom att rätas ut så som 1600-talsplanen föreskrev. Grändens historiska karaktär är beroende av den anslutande gårdsbebyggelsen. Kring Fiskaretorget har dock även efterkrigstidens stadsförnyelse gjort radikala avtryck. Det gäller även andra delar av centrumområdet, inte minst utmed Kvarngatan. Mer om området finns att läsa vidare i kulturmiljöprogrammet.



Figur 27: Utblick från Lilla Strömmen mot Fiskaretorget. Strandvägen med det högresta Häggbladska huset (byggt 1911) representerar den stadsförnyelse som genomfördes i början av 1900-talet.



Figur 28: Smugglaregränd kan vara en rest av gatusystemet innan stadsregleringen 1678.



Figur 29: Wimmerströmska gården med snedställd magasinsbyggnad som markerar en tidigare sjötomt.

Byggnadsinventering

Flera kulturhistoriska inventeringar har gjorts av bebyggelsen i Västerviks stadskärna. I inventeringen som utfördes 1990 av Kalmar läns museum pekas nio bevarandeområden ut varav två rymms inom planområdet. Inom dessa områden är flera av de äldre byggnaderna utpekade som kulturhistoriskt värdefulla.

Kulturhistorisk utredning

2015 upprättade Kalmar läns museum (KLM) en kulturhistorisk utredning för Fiskaretorget och Grönsakstorget med omgivande kvarter. I denna har en ny byggnadsinventering utförts. Inventeringen utgår från 1990 års inventering men med förnyade bedömningar. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har indelats i två kategorier; "särskilt värdefulla byggnader" och "värdefulla byggnader". För att ytterligare belysa byggnadernas värden gjorde KLM en fördjupad utredning om de särskilt värdefulla och de värdefulla byggnaderna 2017.

Utifrån KLM:s kulturhistoriska utredning har Sweco (2021) lämnat förslag för vad som särskilt ska beaktas och regleras med planbestämmelser för byggnationen inom planområdet, detta har preciserats som varsamhetsbestämmelser (k).

Nuvarande bebyggelse och markanvändning

Bebyggelse

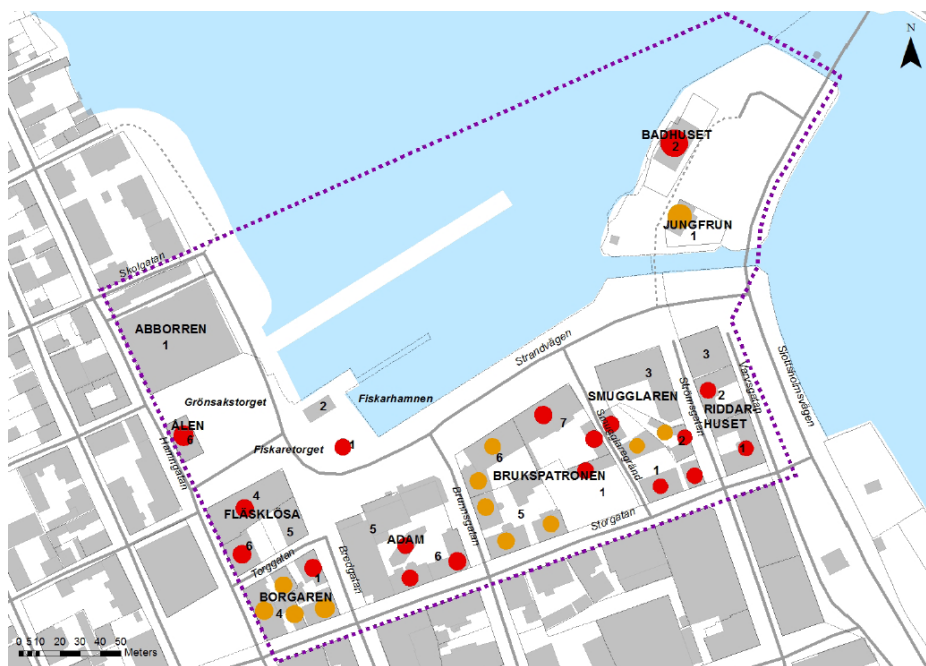
Planen omfattar sju bebyggelsekvarter, en byggnad som är placerad på Grönsakstorget, Ålen 6 samt på Strömsholmen finns varmbadhuset och ett bostadshus (Jungfrun 1). Flera kulturhistoriska inventeringar har gjorts av bebyggelsen i Västerviks stadskärna. Utifrån inventeringen 1990 tog Kalmar läns museum fram publikationen "Västervik stadskärnan, kulturhistorisk bebyggelseinventering". I bebyggelseinventeringen från år 1990 utpekas nio stycken bevarandeområden i den centrala staden. Dessa områden utgör hela stadsavsnitt, helhetsmiljöer med bebyggelse, gårdar, gator, stadsrum, plank etc. Inom dessa områden har samtliga byggnader ett kulturhistoriskt värde och skall bevaras. Inom bevarandeområdena utpekas dessutom enskilda byggnader som kulturhistoriskt värdefulla. Planområdet omfattas till delar av två av de bevarandeområden som utpekas. Inom dessa områden är flera av de äldre byggnaderna utpekade som kulturhistoriskt värdefulla.

Parallellt med föreliggande utredning har en ny byggnadsinventering utförts för den bebyggelse som återfinns inom aktuellt utredningsområde. Inventeringen utgår från 1990 års inventering, men med förnyade bedömningar. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har indelats i två kategorier; "Särskilt värdefulla byggnader" och "Värdefulla byggnader" se figur 30.

Särskilt värdefulla byggnader. Byggnad med ett tydligt kulturhistoriskt uttryck och med stor betydelse för miljön och/eller Västerviks stad. Byggnaderna bör förses med skyddsbestämmelser i detaljplan som skyddar mot förvanskning (PBL 8 kap 13 §) och rivning (PBL 4 kap 16 §). För dessa byggnader bör det införas lovplikt för ändring av

fasadkulör och byte av fasad, tak, dörrar och fönster. Byggnaderna ska underhållas så att de särskilda värdena består (PBL 4 kap 14 §).

Värdefulla byggnader. Byggnad med delvis ottydligt kulturhistoriskt uttryck (genom sen-tida förändringar), men med stor betydelse för miljön och/eller Västerviks stad. Dessa byggnader bör förses med skyddsbestämmelser i detaljplan som skyddar mot rivning (PBL 4 kap 16 §) samt omfattas av Plan- och bygglagens allmänna underhålls- och varsamhetskrav (PBL 8 kap 14 § och 17 §).



Figur 30: Karta över utredningsområdet där de byggnader som bedömts som "Särskilt värdefulla byggnader" är markerad med en röd ring och "värdefulla byggnader" med en orange ring.

Nedan följer en kortfattad beskrivning av respektive kvarter. Fördjupad information kring kvarteren och Västerviks stadshistoria finns i bilaga "Fiskaretorget och Grönsakstorget med omgivande kvarter" – kulturhistorisk utredning av Kalmar läns museum 2015. Fastigheterna nedan har i plankartan reglerats med utökad lovpliktbygglov krävs även för underhåll och fasadändring (a₁). Om något ska underhållas eller ändras på fastigheterna kommer texten nedan beskriva vilka viktiga karaktärsdrag som byggnaderna har.



Äkthetsvärde
Konstnärligt värde
Miljöskapande värde

Figur 30: Kv Adam.

Adam 6, gatuhus vid Storgatan 12

Affärs- och bostadshus på den s.k. Wimmerströmska fastigheten. Ovanvåningen inrymmer ett museum, den Wimmerströmska våningen, med historiska rumsinteriörer och föremålssamling. Gatuhuset mot Storgatan är troligen uppfört på 1790-talet. Byggnadens timrade stomme, ovanvåningens sexdelade planlösning och delar av den gustavianska inredningen har bevarats sedan uppförandet. Byggnadens ålder kan anas i det högresta brutna taket, men fasaderna reveterades vid mitten av 1800-talet och fasaden fick då sin nuvarande putsarkitektur av empirekaraktär. Bottenvåningens fasad mot gatan är helt ombyggd under 1900-talet.

Kulturhistoriskt värde

En bärande del av byggnadens övergripande kulturhistoriska värde är att den ingår i en fastighet med höga historiska äkthetsvärden, vilken även återspeglar 1707 års plan. Den samlade gårdsbilden ger en övertygande återspeglning av historiska förhållanden, som beror på de tre byggnadernas kvaliteter men även exempelvis på innergårdens stenbeläggning.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Det högresta brutna, valmade taket som signalerar 1700-tal. Taktäckningens ålderdomliga utförande med kombinationen plåt-tegel, som var bruklig innan nockpannor började tillverkas vid 1800-talets slut.
- Den återhållna, men fint detaljerade putsarkitekturen i byggnadens fasader: profilerade taklister och fönsteromfattningar, samt pilastrar med profilerade kapitäl mot gatan.

- Det halvcylindriska trapphuset in mot gården och dess entré med fritrappa, samt pardörr och överstycke i gustaviansk stil. Trapphuset och fritrappan är viktiga för rumsupplevelsen och innergårdskaraktären.
- Byggnadens fönstersättning (undantaget bottenvåningens gatufasad) med en dominerande fönstertyp som upprepas på traditionellt vis. Äldre hantverksmässigt tillverkade fönster av korspostmodell.



Äkthetsvärde
Konstnärligt värde
Miljöskapande värde

Figur 31: Kv Adam.

Adam 6, gatuhus mot Storgatan 10-Brunnsgatan

Affärs- och bostadshus på den s.k. Wimmerströmska fastigheten. Gatuhuset mot Brunnsgatan är uppfört i två etapper. Byggnaden mot Brunnsgatan är uppförd 1896 efter ritningar av Hans Anderberg. År 1905 byggdes huset till mot Storgatan och tornet tillkom, arkitekt Fredrik Anderberg. Bottenvåningen är förvanskad genom kraftig uppglasning.

Kulturhistoriskt värde

En bärande del av byggnadens övergripande kulturhistoriska värde är att den ingår i en fastighet med höga historiska äkthetsvärden, vilken även återspeglar 1707 års plan. Den samlade gårdsbilden ger en övertygande återspeglning av historiska förhållanden, som beror på de tre byggnadernas kvaliteter men även exempelvis på innergårdens stenbeläggning.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Det smäckra och kraftigt uppstickande hörntornet. Tornets konstfullt utformade takhuv med plåtarbeten av hög konstnärlig och hantverksmässig kvalitet.

- Plåttakets utförande med skivtäckning, ett historiskt utförande som var vanligt från 1800-talets mitt till 1900-talets mitt, men som mer sällan bevarats till idag.
- Fasadens putsarkitektur med profileringar, omfattningar och väggfält. De särskilt uttrycksfulla putsdetaljerna i frontespisen, samt i den avvikande och fantasieggande omfattningen kring fönstret längst åt väster.
- Trapphuset och fritrappan på gården är viktiga för rumsupplevelsen och karaktären på innergården.
- Byggnadens fönstersättning (undantaget bottenvåningens gatufasad) med en dominerande fönstertyp som upprepas på traditionellt vis. Äldre hantverksmässigt tillverkade fönster av korspostmodell.



Äkthetsvärde
Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 32: Kv Adam.

Adam 6, gårdsbebyggelse

Magasinsbyggnad på den s.k. Wimmerströmska fastigheten. Byggnaden inrymmer bl.a. utställningslokaler. Magasinet är troligen uppförd på 1790-talet, samtidigt med boningshuset mot Storgatan. Byggnaden var tidigare längre, men en del revs på 1950-talet.

Kulturhistoriskt värde

En bärande del av byggnadens övergripande kulturhistoriska värde är att den ingår i en fastighet med höga historiska äkthetsvärden, vilken även återspeglar 1707 års plan. Den samlade gårdsbilden ger en övertygande återspeglning av historiska förhållanden, som beror på de tre byggnadernas kvaliteter men även exempelvis på innergårdens stenbeläggning.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad, samt Västerviks roll som historisk sjöstad:

- Byggnadens placering som markerar den äldre tomtgränsens sneda dragning mot vattenlinjen och därmed visualiserar de sjötomter som länge kännetecknade Västerviks stadsbild.
- Byggnadens lilla skala och enkla form är viktiga för uthuskaraktären.
- Byggnadens traditionella material.

- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Rödfärgade, till stor del opanelade, träfasader understryker byggnadens enkelhet och innergårdskaraktären.
- Fönster, dörrar och luckor av olika typer och med delvis oregelbunden sättning som visar byggnadens höga ålder (lång historia med förändrade behov och funktioner), ger ledning om hur byggnaden använts och bidrar till innergårdskaraktären.
- Äldre hantverksmässigt tillverkade fönster. Småfönster med särskilt ålderdomliga beslag och glas har ett särskilt värde.
- Kraftig, profilerad taklist av historisk modell (äldre än ca 1875) med hantverksmässigt hög kvalitet.



Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 33: Borgaren 1.

Borgaren 1, Torggatan 3

Affärshus. Envånings reveterat trähus. F.d. brygghus ombyggt till butik 1913. Om- och tillbyggt 1928, arkitekt Johan Lund.

Kulturhistoriskt värde

Kärnan av byggnadens kulturhistoriska värde är att den genom sin skala och karaktär visar hur uthus och magasin dominerat stadens sjöfront innan 1900-talet. Byggnaden är en av få bevarade representanter för de många låga magasinshus som tidigare låg ned mot strandlinjen. Det är anmärkningsvärt att denna lilla enkla byggnad bevarats i den eftertraktade och centralt belägna miljön närmast Fiskaretorget, en miljö som till stora delar omgestaltats under 1900-talet.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad, samt Västerviks roll som historisk sjöstad:

- Den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.

- Byggnadens lilla skala och enkla form som antyder dess ursprung som uthus och magasin.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens ostörda tak, utan kupor och takfönster, belagt med lertegel.
- Bevarad äldre loftlucka mot gården som visar byggnadens magasinsfunktion.
- Byggnadens fasader med för orten typisk, grovriven revetering, slätputsade omfattningar och profilerad taklist.
- Enkel och traditionell fönstersättning med en dominerande fönstertyp som upprepas.



Figur 34: Brukspatronen 1.

Äkthetsvärde
Miljöskapande värde

Brukspatronen 1, gårdsbebyggelse Storgatan 6

Uthus på gården. Uthuslänga med dörrar på båda långsidorna. Uppförd 1910 efter ritningar av Carl Mellin. Byggnaden är i stort sett oförändrad sedan byggnadstiden. På fastigheten låg tidigare ett tvåvånings reveterat bostadshus mot Storgatan från mitten av 1800-talet med tillbyggnad mot gården från 1919 inrymmande biograf. Idag rivet. Tomten används som parkeringsplats.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde vilar dels på dess mycket välbevarade historiska skick, dels på dess stora betydelse för upplevelsen av Smugglaregränd, som utgjort vattugränd och antagligen är en av stadens äldsta gator. Gränden är smalare och har en avvikande riktning jämfört med andra gator. Grändkaraktären förstärks av de magasin och uthusbyggnader som kantar gatan, bland dem uthuset på Brukspatronen 1.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens lilla skala och enkla form, samt placeringen med gaveln i gatuliv som markerar den ålderdomliga gränden och stärker upplevelsen stadens ålder.

- Byggnadens ursprungliga material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Den rikliga förekomsten av portar/dörrar som ger byggnaden dess karaktär av uthus
- Byggnadens ostörda tak, utan kupor och takfönster, belagt med skivtäckt plåt, ett historiskt utförande som var vanligt från 1800-talets mitt till 1900-talets mitt, men som mer sällan bevarats till idag.
- Byggnadens tidstypiska fasadutförande, "snickeriarkitektur" med fältindelad, fasspontad panel.
- Enkel och traditionell fönster- och dörrsättning med få fönster- och dörrtyper.



Äkthetsvärde
Konstnärligt värde
Miljöskapande värde

Figur 35: Brukspatronen 7

Brukspatronen 7, gatuhus vid Strandvägen 3

Flerbostadshus, "Häggladskas huset". Tidstypisk hörnfastighet i fem våningar i jugendstil uppförd år 1911 för konsul E Hägglad efter ritningar av Albert Jonsson. Huset utgör ett av få exempel i Västerås på denna typ av storstadsmässiga hyreshus med hiss från nybyggnationen. Originalfönster finns bevarade endast i bottenvåningen.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens höga kulturhistoriska värde beror av att den genom sin skala, välbevarade arkitektur och sina höga äkthetsvärden på ett så tydligt sätt förmedlar den brytningstid som tiden kring sekelskiftet 1900 innebar, en tid som avsatt påtagliga spår i Västerås innerstad. Det var en i många avseenden visionär tid, präglad av tekniska landvinningar, ökad industrialism och urbanisering, samt starka sociala strävanden. Jugendstilen skapades för att spegla den nya tiden, det nya samhället, genom att den bröt med de klassiska formelementen och äldre stilarna. "Häggladskas huset" har en utpräglad jugendarkitektur. Fastigheten, till vilken även hör ett äldre uthus/garage, ska ses som en del av Strandvägens miljö, som anlades vid samma tid.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla utvecklingen av stadens kommersiella centrum vid början av 1900-talet:

- Byggnadens resning, volym och placering som uttrycker ambitionen att ge staden en ny sjöfront.
- Byggnadens utpräglade och uttrycksfulla jugendarkitektur.
- Byggnadsdelar i tidstypiska utföranden som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens hela exteriör där såväl övergripande form och fasadernas disposition som de talrika detaljerna utgör ett skolexempel på jugendstilen.



Äkthetsvärde
Miljöskapande värde

Figur 36: Brukspatronen 7

Brukspatronen 7, gårdsbebyggelse

Gårdshus. Envåningsbyggnad utmed Smugglaregränd med fasader i rött murtegel, tillverkat på Almviks tegelbruk. Uppförd 1929 efter ritningar av David Hodén. Byggnaden inrymmer garage i bottenvåningen och bostäder i vindsvåningen och utgör en viktig byggnad för miljön i gränden. Takkupor möjligen sekundära, men väl anpassade i utförande och skala.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde beror av dess välbevarade uthuskaraktär, samt den betydelse den har för den historiska upplevelsen av Häggbladskas husets gårdsmiljö och Smugglaregränd. Byggnaden hade troligen redan vid uppförandet funktion som bilgarage och understryker därmed den historiska "modernitet" som Häggbladskas huset utstrålar, även om den är något senare än denna. 1920-talet var en första genombrottstid för bilismen i Sverige. Smugglaregränd är antagligen en av stadens äldsta gator, en smal vattugränd som tidigare gick ned till strandkanten mellan de långsmala sjötomterna i de angränsande kvarteren. Grändkaraktären förstärks av de magasin och uthusbyggnader som kantar gatan, bland dem gårdshuset på Brukspatronen 7.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla stadskärnans karaktär av småstad:

- Byggnadens lilla skala och enkla form, samt placeringen i gatuliv som markerar den ålderdomliga gränden och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens material och form med högrest brutet tak som harmonierar med Häggbladska husets jugendarkitektur.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Den rikliga förekomsten av portar/dörrar som ger byggnaden dess karaktär av uthus/garage.
- Den oputsade tegelfasaden som bidrar till den enkla, okonstlade karaktären på gården och i gränden, samt exponerar hantverksmässigt mureri med takfris och valvslagningar. Dessutom i ett lokalt tillverkat tegel.
- Plåttaket med traditionellt utförande med fotrännor, vattkupor etc.



Äkthetsvärde
Konstnärligt värde
Samhällshistoriskt värde
Personhistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 37: Fläsklösa 4

Fläsklösa 4, Strandvägen 3

F.d. saluhall. Uppförd i sten 1911. Ritad av den lokale arkitekten Fredrik Anderberg. Jugendstil med putsad fasad och ornamentik i tegel. Invändigt helt ombyggd 1956 till butiker, arkitekt Klas Grebius. Taket sänktes i samband med ombyggnaden. Märkesbyggnad, ursprungligen publik, med påfallande utformning. Exteriört välbevarad karaktär.

Kulturhistoriskt värde

Fondbyggnad vid stadens torg vars uttrycksfulla gestalt gör den till en signaturbyggnad i Västervik, med stor betydelse för stadskärnans miljö. Dess speciella yttre arkitektur är en central faktor för byggnadens höga kulturhistoriska värde. Gatufasaderna är exempel på en lokal arkitekts personliga tolkning av den vid tiden förhärskande jugendstilen, välkomponerade och konstnärliga, men med tydligt kvardröjande drag från 1800-talets

stilarkitektur. Därmed är den också intressant att ställa mot det "Häggbladiska husets" mer renodlade jugendarkitektur. Liksom "Häggbladiska huset" utgör byggnaden en del av den stadsförnyelse kring sekelskiftet 1900 som tydligt påverkat stadskärnan, inte minst kring Fiskaretorget. Byggnadens arkitektur går igen i varmbadhuset, ritat vid samma tid av samme arkitekt, som utgör en del av samma stadsrum. Byggnadens ursprungliga, publika och tidstypiska funktion som saluhall utgör en del av dess kulturhistoriska värde. Saluhallar uppfördes i många städer omkring sekelskiftet 1900 då torghandeln flyttade inomhus till en mer hygienisk och klimatskyddad miljö.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla stadskärnans karaktär av småstad, men även utvecklingen av stadens kommersiella centrum i början av 1900-talet:

- Byggnadens måttliga skala samt dess placering i gatuliv och som del av ett kringbyggt kvarter visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens iögonfallande och representativa yttre som uttrycker ambitionen att ge staden en ny sjöfront.
- Byggnadens välbevarade och uttrycksfulla fasader i en personlig jugendarkitektur.
- Byggnadsdelar i tidstypiska utföranden som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens hela gatuexteriör där såväl övergripande form och fasadernas disposition som de talrika detaljerna är viktiga för det historiska helhetsintrycket.
- Lanterninen som visar byggnadens ursprungliga funktion som saluhall.



Äkthetsvärde
Konstnärligt värde
Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 38: Fläsklösa 6

Fläsklösa 6, gatuhus vid Hamngatan 33

Bankhus. Tvåvånings putsat stenhus med brutet tak. Byggt som bank 1925, arkitekt Axel J Sjögren. Takkupor i koppar och skiffertak. Tidstypisk arkitektur i 1920-talsklassicism. Exteriört välbevarad 1920-talskaraktär. Delar av den äldre ursprungliga bankinredningen är ännu bevarad.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens höga kulturhistoriska värde beror främst av dess välbevarade, tidstypiska och representativa yttre, där representativiteten understryks av välgjorda detaljer och påkostade material. En del av byggnadens kulturhistoriska värde är att den förstärker den speciella prägeln i miljön kring Stora Torget, där flera "bank- och varuhuspalats" markerar den kommersiella utvecklingen samt byggnadsideal under det tidiga 1900-talet.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla stadskärnans karaktär av småstad, men även utvecklingen av stadens kommersiella centrum i början av 1900-talet:

- Byggnadens måttliga skala och traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens resning och arkitektoniska kvalitet som dels uttrycker ambitionen att ge Stora torget en värdig gestalt, dels att inge det förtroende som är avgörande för bankverksamhet.
- Byggnadsdelar i tidstypiska utföranden som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens hela exteriör där såväl övergripande form och fasadernas disposition som de fina detaljerna tillsammans bildar en omsorgsfullt komponerad helhet i 1920-talsklassicistisk stil.
- Påkostade originalmaterial som ek, koppar och skiffer.



Äkthetsvärde
Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 39: Riddarhuset 1.

Riddarhuset 1, gatuhus mot Norra Varvsgatan 6-Storgatan-Strömmsgatan 5A och 5B

Kringbyggd gård med tvåvånings reveterade trähus. Troligen 1700-tal. Stor, typisk handelsgård med paradläge vid Skeppsbron. I hörnet Strömmsgatan/Storgatan låg tidigare Stadskällaren och på fastigheten fanns under sent 1700-tal även Stora Sjötullkammaren. Om- och tillbyggt sent 1800-tal och 1928 då längan mot Norra Varvsgatan byggdes. Ombyggt 1965. Byggnaderna vänder sig mot Skeppsbrofjärden och utgör en värdefull sjöfront. Bevarade äldre dörrar och fönster, gjutjärnsbalkonger.

Kulturhistoriskt värde

Fastighetens höga kulturhistoriska värde vilar främst på att den, tillsammans med flera andra äldre handelsgårdar, markerar sjöfartens betydelse för Västervik och Skeppsbrons centrala historiska roll i staden. Ett särskilt värde finns i att de två byggnadskroppar som vänder gavlarna mot Skeppsbron sannolikt är samma byggnader som på 1700-talet inrymde centrala funktioner för sjöstaden: stadskällare (värdshus/krog) och Stora sjötullen (erläggande av import- och exportavgifter). Som del av Skeppsbrons miljö betydelsefull både för stadskärnan helhetsmiljö och för stadens sjöfront.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla stadskärnans karaktär av trä- och småstad, samt Västerviks roll som historisk sjöstad:

- Byggnadernas måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv och utmed tomtgränserna som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadernas resning mot Skeppsbron uttrycker ambitionen att ge staden en representativ sjöfront. Gavelställda byggnader karaktäristiska för den äldsta delen av Skeppsbron.
- Byggnadernas traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- De högresta gavlarna på full sockelvåning ut mot Skeppsbron.
- Den återhållna, men fint detaljerade putsarkitekturen i byggnadens fasader: profilerade taklister och fönsteromfattningar i slät puts som kontrasterar mot väggens grövre puts.
- Taktäckningens traditionella material och ålderdomliga utförande med kombinationen plåt-tegel, som var bruklig innan nockpannor började tillverkas vid 1800-talets slut.
- Paradbalkongen i smide ut mot Skeppsbron, tillverkad under sent 1800-tal. (Skulle kunna vara gjord av prefabricerade delar från något av järnbruken - Ankarsrum?)
- Byggnadens fönstersättning med en dominerande fönstertyp som upprepas på traditionellt vis. Äldre hantverksmässigt tillverkade fönster.



Figur 40: Riddarhuset 2.

Riddarhuset 2, gatuhus mot Strömmsgatan 3

Äkthetsvärde
Miljöskapande värde

Stor, karaktäristisk handelsgård med gavelvända byggnadskroppar mot Skeppsbron. Tvåvånings reveterade trähus på kringbyggd gård. Norra delen från 1700-talets andra hälft. Fastigheten delvis ombyggd 1911 och 1937. Utbytta fönster.

Kulturhistoriskt värde

Fastighetens höga kulturhistoriska värde vilar främst på att den, tillsammans med flera andra äldre handelsgårdar, markerar sjöfartens betydelse för Västervik och Skeppsbrons centrala historiska roll i staden. Som del av Skeppsbrons miljö betydelsefull både för stadskärnan helhetsmiljö och för stadens sjöfront.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla stadskärnans karaktär av trä- och småstad, samt Västerviks roll som historisk sjöstad:

- Byggnadernas måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv och utmed tomtgränserna som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadernas resning som uttrycker ambitionen att ge staden en representativ sjöfront. Gavelställda byggnader karaktäristiska för den äldsta delen av Skeppsbron.
- Byggnadernas traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- De högresta gavlarna på sockelvåning ut mot Skeppsbron.
- Den återhållna, men fint detaljerade putsarkitekturen i byggnadens fasader: profilerade taklister och fönsteromfattningar i slät puts som kontrasterar mot väggens grövre puts.
- Byggnadens fönstersättning med en dominerande fönstertyp som upprepas på traditionellt vis.



Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 41: Kv Smugglaren 1.

Smugglaren 1, gatuhus mot Smugglaregränd

Gårdshus, restaurang. Byggnadsminnesförklarad i enlighet med Kulturmiljölagen, kapitel 3.

Fastigheten omfattar två äldre sjötomter och flera byggnader av olika karaktär.

Gårdsbebyggelsen följer den gamla tomtindelningen, som tidigare sträckte sig ned till strandkanten och som varit karaktäristisk för sjötomterna i Västervik. Gårdshuset

renoverades 1989 och är försedda med delvis ny panel, takbeläggning, dörrar och fönster.

Äldre byggnad i grändskala, dock mycket förändrad avseende fönster- och dörrsättning. Låga äkthetsvärden.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens höga kulturhistoriska värde beror delvis av att den ingår i en samlad, byggnadsminnesmärkt gårdsmiljö som visualiserar den historiska stadsplanen och visar byggnader av olika funktion och karaktär. Just denna byggnad, som troligen utgjort stall och/eller magasin, bidrar genom sin enkla gestalt både till gårdsmiljön och till upplevelsen av Smugglaregränd, en av stadens äldsta gator.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad, samt Västerviks roll som historisk sjöstad:

- Byggnadens placering visualiserar den de sjötomter som länge kännetecknade Västerviks stadsbild. Norrfasaden låg nästan i strandlinjen då byggnaden uppfördes. Västfasaden markerar Smugglaregränd, som antas ha funnits som vattugränd redan innan 1700-talet.
- Byggnadens måttliga skala och enkla karaktär är viktiga för uthuskaraktären.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Rödfärgade träfasader understryker byggnadens enkelhet.
- Den oregelbundna fasadpanelen med spår av äldre dörrar och luckor visar byggnadens höga ålder (lång historia med förändrade behov och funktioner), ger ledning om hur byggnaden använts och bidrar till grändens karaktär.

- Port och dörr av plank med bandgångjärn mot gårdssidan viktiga för uthuskaraktären.
- Kraftig taklist av historisk modell (äldre än ca 1875).



Äkthetsvärde
Konstnärligt värde
Miljöskapande värde

Figur 42: Kv Smugglaren 1.

Smugglaren 1, gatuhus mot Storgatan 4

Bostadshus. Byggnadsminnesförklarad i enlighet med Kulturmiljölagen, kapitel 3. Fastigheten omfattar två äldre sjötomter och flera byggnader av olika karaktär. Mot Storgatan ett putsat tvåvåningshus, uppfört 1859–1860 med rikt ornerade fasader i s.k. Oscar I-gotik. Frontespis och takkupor tillkom vid reovering 1940.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens höga kulturhistoriska värde beror delvis av att den ingår i en samlad, byggnadsminnesmärkt gårdsmiljö som visualiserar den historiska stadsplanen och visar byggnader av olika funktion och karaktär. Just detta byggnadsvärde vilar främst på dess mycket välbevarade yttre, ett exempel på 1800-talets representativa och stilblandande arkitektur. Intressant att jämföra med det i princip samtida grannhuset mot Storgatan (ursprungligen på två olika tomter).

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i ursprungligt utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens enkla form med flackt plåttak och symmetriska fasader med låg putsrelief som ger den empirekaraktär.
- Den mycket detaljerade putsornamentiken i byggnadens gatufasader som lånat drag från olika stilar, bl.a. nygotiken.
- Byggnadens fönstersättning med en dominerande fönstertyp på respektive fasad som upprepas på traditionellt vis. Äldre hantverksmässigt tillverkade fönster av korspostmodell, mot gatan fint avrundade i hörnen.



Äkthetsvärde
Miljöskapande värde

Figur 43: Kv Smugglaren 1

Smugglaren 1, gathus mot Storgatan- Strömsgatan 8

Affärs- och bostadshus. Byggnadsminnesförklarad i enlighet med Kulturmiljölagen, kapitel 3. Fastigheten omfattar två äldre sjötomter och flera byggnader av olika karaktär. Timrat affärs- och bostadshus i två våningar, uppfört omkring 1850–60, troligen efter ritningar av Anders Werngren. Fasaden är klädd med en lockpanel av äldre typ med högt äkthetsvärde. Bottenvåningens enluftsfnster är från 1906.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens höga kulturhistoriska värde beror delvis av att den ingår i en samlad, byggnadsminnesmärkt gårdsmiljö som visualiserar den historiska stadsplanen och visar byggnader av olika funktion och karaktär. Just detta byggnadsvärde ges av dess traditionella gestalt som bidrar till upplevelsen av Västervik som en ålderdomlig trästad och där fasadpanelen har en avgörande betydelse för den genuint historiska upplevelsen. Intressant att jämföra med det i princip samtida grannhuset mot Storgatan (ursprungligen på två olika tomter).

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens enkla form med ett av takkupor ostört sadeltak, endast krönt av en skorsten.
- Byggnadens fasadpanel, sannolikt i original från uppförandet.
- Den fint proportionerade gavelfasaden, byggnadens huvudfasad, där den profilerade takgesimsen och hörnpilastrar (knutbrädor), bildar ett tempelliknande motiv.

- Byggnadens fönstersättning med en dominerande fönstertyp som upprepas på traditionellt vis.



Äkthetsvärde
Miljöskapande värde

Figur 44: Kv Smugglaren 2.

Smugglaren 2, gatuhus mot Strömsgatan 6

Bostadshus. Ett timrat tvåvåningshus med lockpanel av äldre typ. Byggnaden har ursprungligen bestått av två hus av enkelstugutyp, uppförda under 1700-talet och senare om- och tillbyggda i flera etapper. Utskjutande knutlådor avslöjar knuttimad stomme och antyder de två ursprungliga byggnadskropparna. Fönster och dörrar är utbytta. Byggnaden har kvar en äldre karaktär.

Kulturhistoriskt värde

Kärnan av byggnadens höga kulturhistoriska värde är att den påtagligt bidrar till upplevelsen av Västervik som en ålderdomlig trästad. Fasadpanelen har en avgörande betydelse för den genuint historiska upplevelsen av huset. Byggnadens kulturhistoriska värde förstärks av att den ligger på en långsmal fastighet som ännu bevarar formen av en tidigare sjötomt.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens enkla form med ett av takkupor ostört sadeltak.
- Byggnadens ålderdomliga fasadpanel, samt profilerad taklist.
- Byggnadens fönstersättning med ett par fönstertyper som upprepas på traditionellt vis.



Äkthetsvärde
Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 45: Ålen 6.

Ålen 6, Grönsakstorget 1

F.d. stadsbibliotek. Tvåvånings reveterat trähus vid Grönsakstorget, handelsgård från 1700-talet. Ombyggt på 1830-talet. 1908 försågs byggnaden med en frontespis ritad av arkitekt Per Anderberg. Ombyggdes 1928 till stadsbibliotek, av de lokala arkitekterna Fredrik Anderberg och Gideon Ericsson. Lögonfallande fond vid Grönsakstorget och Gamlebyviken. Viktig äldre byggnad i miljön.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens höga kulturhistoriska värde beror främst på att den utgjort huvudbyggnad i en större handelsgård på en av stadens sjötomter. Genom den utökning av torget som skedde omkring år 1980, har den äldre fastighetsindelningen och gårdsbilden mot sjösidan dock helt gått förlorad. Trots ett delvis otydligt historiskt sammanhang, representerar byggnaden ännu det för Västervik typiska och ålderdomliga stadsplanemönstret med sjötomter. Genom sitt läge och sin gestalt visualiserar den även den sociala och ekonomiska zonerings som fanns i staden i äldre tid. Den resliga byggnaden i sitt statusfyllda läge har historiskt sett varit välexponerad både från staden och från sjön. Byggnaden är idag en viktig del av stadens historiska sjöfront.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad, samt Västerviks roll som historisk sjöstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens avskalade form och strama putsarkitektur med drag av Tjustempiren.
- Byggnadens resning som förstärks av fönsteröverstyckena. Den generösa fönstersättningen med en dominerande fönstertyp som upprepas på traditionellt vis.

- Taktäckningens traditionella material och ålderdomliga utförande med kombinationen plåt-tegel, som var bruklig innan nockpannor började tillverkas vid 1800-talets slut.



Äkthetsvärde
Konstnärligt värde
Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 46: Brunnshus.

Ålen 6, Grönsakstorget 1

Brunnshus med vackert snidade kompositakapitel, troligen byggt på 1700-talet. Nyckelskylt från 1700-tal. Byggnaden var tidigare placerad på Stora torget framför nuvarande Enskilda banken. Flyttades till platsen vid Fiskaretorget på tidigt 1980-tal.

Kulturhistoriskt värde

Brunnshusets höga kulturhistoriska värde vilar dels på dess ursprungliga funktion, dels på dess utformning. Byggnaden representerar en vital anläggningstyp för stadens invånare och besökare, en anläggningstyp som sedan cirka 100 år spelat ut sin roll. Byggnaden är därmed viktig för att visa hur ett grundläggande behov tillgodosattes i äldre tid. Städernas allmänna brunnar fick inte sällan konstfullt utformade överbyggnader. Detta brunnshus är vackert proportionerat och rikt dekorerat. Då brunnshusets lokalisering är sekundär och inte markerar ett äldre brunnsläge, är den nuvarande placeringen ovidkommande för byggnadens kulturhistoriska värde. Den bidrar dock till den historiska upplevelsen av platsen.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens omfång och form som följt brunnsformen ger en anvisning om funktionen, samtidigt som den visar att brunnshuset alltid stått som en fristående solitär.
- Byggnadens traditionella material.
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Funktionellt betingade delar som visar byggnadens funktion.

- Byggnadens hela exteriör där såväl övergripande form som de talrika detaljerna (bl.a. bildhuggerier) bildar en konstnärligt utformad "gatumöbel".



Figur 47: Borgaren 1.

Borgaren 1, gatuhus mot Storgatan 16

Affärs- och bostadshus. Tvåvånings reveterat trähus, troligen 1700-tal. Tillbyggt mot Bredgatan 1885. Ombyggt 1922. Relativt enkel byggnad med utbytta dörrar och stora takkupor.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde beror av dess höga ålder och av dess betydelse för stadsbilden. Trots att många byggnadsdelar och utföranden framstår som sentida, förmedlar byggnadens yttre ännu genom skala och form sin ålder (trolig 1700-talsbyggnad).

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Det högresta brutna, valmade taket som signalerar 1700-tal. Taktäckningens ålderdomliga utförande med kombinationen plåt-tegel, som var bruklig innan nockpannor började tillverkas vid 1800-talets slut. Upplevelsen av taket störs dock av de stora takkuporna.
- Återhållen putsfasad i traditionellt utförande, dock på yttre tilläggsisolering som ger fördjupade fönsteröppningar.
- Byggnadens fönstersättning med ett fåtal fönstertyper. Skyltfönstren som genom sin begränsade storlek tillåter byggnaden/fasaden att vila på sockeln. Viktigt för upplevelsen av en gedigen historisk byggnad.
- 1990 års inventering: Viktigt bevara dörrromfattning och dörren mot Storgatan. Troligen tidigt 1800-tal.



Figur 48: Borgaren 4.

Miljöskapande värde

Borgaren 4, gathus och gårdshus vid Hamngatan 35 och Torggatan 5

Affärs- och bostadshus. Två tvåvånings panelade trähus mot Hamngatan och ett gårdshus av trä vid Storgatan, uppförda under 1700-talets senare hälft. Gårdshus i sten vid Torggatan, byggt 1906. Byggnaderna är ombyggda flera gånger, b.la. genomgripande 1935 av arkitekt E Sundahl och S Flök samt 1992 då gatuhuset och gårdshuset av sten byggdes samman. Gården är idag helt igenbyggd och byggnaderna är ihopbyggda till oigenkänlighet. Stommen har dock värden.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde beror av dess höga ålder och av dess betydelse för stadsbilden. Vid den genomgripande om- och tillbyggnaden har i stort sett alla yttre historiska byggnadsdelar avlägsnats. Det gör att byggnaden idag snarast uppfattas som en ambitiöst utförd pastisch (historisk imitation). Genom skala, form, disposition och sina traditionella material stärker byggnaden likväl den historiska upplevelsen av stadskärnan.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material: fasader i trä och puts, tak med lertegel och plåt.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Det högresta brutna, valmade taket som signalerar 1700-tal.
- Fönstersättning med ett fåtal fönstertyper som upprepas på traditionellt vis. Fönster utan foder, ett lokalt särdrag i den äldre bebyggelsen.



Miljöskapande värde

Figur 49: Kv Brukspatronen 5.

Brukspatronen 5, gathus vid Storgatan 8B

Bostadshus. Fastigheten består av flera byggnader med olika karaktär. Tvåvånings bostadshus uppfört under 1700-talet. Strax efter sekelskiftet 1900 förändrades fasaden totalt med revetering, frontespis och fönster av jugendkaraktär. Tilläggsisolerad, ny putsfasad och utbytta fönster.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde beror av dess höga ålder och av dess betydelse för stadsbilden. Byggnadens fasader med framträdande frontespis och arbetad putsdekor har estetiska kvaliteter och förmedlar en typisk utveckling - hur många av 1700-talets handelsgårdar i början av 1900-talet byggdes om till moderna affärshus.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Det högresta brutna, valmade taket som signalerar 1700-tal.
- Arkitekturens symmetri. Frontespisen som förstärker detta och utgör byggnadens mest framträdande del.
- Fönstersättning med ett fåtal fönstertyper som upprepas på traditionellt vis. Äldre skyltfönster, delvis med originalglas. Skyltfönstren som genom sin begränsade storlek tillåter byggnaden/fasaden att vila på sockeln. Viktigt för upplevelsen av en gedigen historisk byggnad.
- Den ambitiöst återskapade putsarkitekturen med fönsteromfattningar, ytor för affärsskyltar och dekorativ slinga i tympanonfältet.



Figur 50: Kv Brukspatronen 5.

Brukspatronen 5, gatuhus vid Storgatan 8A

Bostadshus. Fastigheten består av flera byggnader med olika karaktär. Tvåvånings bostadshus uppfört under 1700-talet. Strax efter sekelskiftet 1900 förändrades fasaden totalt med revetering, frontespis och fönster av jugendkaraktär. Tilläggsisolerad, ny putsfasad och bytta fönster.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde beror av dess höga ålder och av dess betydelse för stadsbilden. Byggnadens fasader med framträdande frontespis och putsdekor har estetiska kvaliteter och förmedlar en typisk utveckling - hur många av 1700-talets handelsgårdar i början av 1900-talet byggdes om till moderna affärshus.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Arkitekturens symmetri. Frontespisen som förstärker detta och utgör byggnadens mest framträdande del. De symmetriskt placerade, plåtbeslagna skorstenarna.
- Konstfull takutformning med tidstypisk ”jugendbarock” i frontespis och kupor.
- Fönstersättning med ett fåtal fönstertyper som upprepas på traditionellt vis. Skyltfönstren som genom sin begränsade storlek tillåter byggnaden/fasaden att vila på sockeln. Viktigt för upplevelsen av en gedigen historisk byggnad.
- Den återskapade putsarkitekturen med lister, fönsteromfattningar och ytor för affärsskyltar.



Miljöskapande värde

Figur 51: Kv Brukspatronen 5.

Brukspatronen 5, gatuhus vid Brunngatan 3

Affärs- och bostadshus. Fastigheten består av flera byggnader med olika karaktär. Reveterat tvåvåningshus, uppfört 1883. Trapphuset tillkom 1942. Lågmäld byggnad med miljöskapande värde. Utbytta fönster och dörrar.

Kulturhistoriskt värde

Byggnad vars värde främst beror av att det i egenskap av en tydligt historisk byggnad, utseende- och epokmässigt besläktad med fastighetens övriga byggnader, stärker helhetsmiljön i Västerviks historiska stadskärna.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till att förmedla stadskärnans karaktär av trä- och småstad:

- Byggnadens måttliga skala och den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv som visualiserar den historiska stadsplanen och stärker upplevelsen stadens ålder.
- Byggnadens traditionella material.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Arkitekturens symmetri.
- Fönstersättning med ett fåtal fönstertyper som upprepas på traditionellt vis.
- Den återskapade putsarkitekturen med lister och fönsteromfattningar.
- Det relativt ostörda takfallet mot gatan (en liten kupa). De små, diskreta vindsfönstren och de symmetriskt placerade, plåtbeslagna skorstenarna.



Åkthetsvärde
Personhistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 52: Brukspatronen 6.

Brukspatronen 6, gatuhus vid Brunnsgratan 1 och Strandvägen 5

Flerfamiljshus. Tidstypiskt utförd byggnad uppförd 1953 efter ritningar av den lokale arkitekten Johan Lund. Byggnaden består av tre byggnadsvolymer och har tre våningar mot Brunnsgratan samt fem mot Strandvägen. Byggnaderna ansluter väl till angränsade äldre byggnader och sluter gatulivet. Fasadernas huvudsakliga, tidstypiska karaktär bevarad, men merparten av fönster och dörrar utbytta.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens värde beror på dess tidstypiska och genomtänkta gestalt som tydlig anpassats till de angränsande byggnaderna. Den höga byggnadskroppen i tegel mot Strandvägen bildar gemensam sjöfront med Häggbladiska huset. Vid kvartershörnan trappas höjden ned i två byggnadskroppar vilka i skala och fasadutformning ansluter till de äldre byggnaderna vid Brunnsgratan. En del av byggnadens värde består i att det ritats av en långvarigt lokalt verksam arkitekt som präglat stadens och regionens bebyggelse.

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper:

- Den traditionellt stadsmässiga placeringen i gatuliv och den medvetna förskjutningen i skala mellan de olika gatorna.
- Byggnadens utpräglade 1950-talsarkitektur med tidstypiska material och detaljer. (Ex: gult tegel, puts i typiskt utförande, koppartak, koppardetaljer, smäckra räcken och fönsterbågar i stål, figursågade brädor i balkongfronterna.)
- Byggnadsdelar i äldre utförande som håller en hög material- och hantverksmässig kvalitet.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Byggnadens hela exteriör där övergripande form, fasaddisposition, material och detaljer tydligt vittnar om 1950-talets stilideal och samhälle.



Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 53: Kv Smugglaren 1.

Smugglaren 1, gårdsbebyggelse

Gårdshus, bostadshus. Byggnadsminnesförklarad i enlighet med Kulturmiljölagen, kapitel 3. Fastigheten omfattar två äldre sjötomter och flera byggnader av olika karaktär. Gårdsbebyggelsen följer den gamla tomtindelningen, som tidigare sträckte sig ned till strandkanten och som varit karaktäristisk för sjötomterna i Västervik. Gårdshuset renoverades 1989 och är försedda med ny panel, takbeläggning, dörrar och fönster. Betydelsefull för miljön. Visar äldre stadsplan och funktioner.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde beror delvis av att den ingår i en samlad, byggnadsminnesmärkt gårdsmiljö som visualiserar den historiska stadsplanen och visar byggnader av olika funktion och karaktär. Just detta byggnadsvärde ges dels av att den markerar en äldre sjötomt, av dess skala och traditionella gestalt. Delar av byggnadens stomme kan ha en hög ålder, men byggnadshistorien är oklar. De många utbytta materialen och byggnadsdelarna ger exteriören låga äkthetsvärden. Byggnaden uppfattas idag snarast som en pastisch (historisk imitation).

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad, samt Västerviks roll som historisk sjöstad:

- Byggnadens placering visualiserar den de sjötomter som länge kännetecknade Västerviks stadsbild.
- Byggnadens måttliga skala och enkla karaktär är viktiga för gårdsbilden.
- Byggnadens traditionella material.

Följande delar i byggnadens yttre har stor betydelse för dess kulturhistoriska värde:

- Det av takkupor ostörda takfallen, belagda med lertegelpannor.
- Fasadernas enkla disposition med ett fåtal fönstertyper som upprepas på traditionellt vis.



Samhällshistoriskt värde
Miljöskapande värde

Figur 54: Kv Smugglaren 2.

Smugglaren 2, gårdsbebyggelse

Tillbyggnader/uthus. En- och tvåvåningsbyggnader med lockpanel på gård. Om- och tillbyggda i flera etapper. Byggnaderna markerar genom placering och skala den gamla tomtindelningen. Struktur och skala är viktiga att värna. De enskilda byggnaderna har dock ett begränsat värde.

Kulturhistoriskt värde

Byggnadens kulturhistoriska värde beror främst av dess läge och skala – den markerar en äldre, långsmal sjötomt. Delar av byggnadens stomme kan ha en hög ålder, men dess byggnadshistoria är oklar. De många utbytta materialen och byggnadsdelarna ger exteriören låga äkthetsvärden. Byggnaden uppfattas idag snarast som en pastisch (historisk imitation).

Värdefulla karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värde uttrycks av följande grundläggande exteriöra egenskaper som bidrar till stadskärnans karaktär av trä- och småstad, samt Västerviks roll som historisk sjöstad:

- Byggnadens placering visualiserar den de sjötomter som länge kännetecknade Västerviks stadsbild.
- Byggnadens måttliga skala och enkla karaktär är viktiga för gårdsbilden.
- Byggnadens traditionella material.



Figur 55: Varmbadhuset 2.



Figur 56: Jungfrun 1.

Varmbadhuset 2 och Jungfrun 1

Den tidigare tätt bebyggda holmen har idag endast två byggnader kvar, det f.d. varmbadhuset och ett äldre bostadshus. Det tidstypiskt utformade varmbadhuset i jugendstil stod klart 1910 och utgjorde ännu ett exempel på de större, tidstypiska och mer storstadsmässiga byggnader som uppfördes i

området. På senare år har byggnaden renoverats invändigt och är numera ett varmbadhus igen. Varmbadhuset är utpekad som särskilt värdefull byggnad.

- Äkthetsvärde
- Konstnärligt värde
- Samhällshistoriskt värde
- Personhistoriskt värde
- Miljöskapande värde

Jungfrun 1 är idag ett bostadshus. Envånings reveterat trähus med frontespis. Tillbyggt mot väster 1900 och helt ombyggt 1925, arkitekt Fredrik Anderberg. Mur mot öster från 1968. De lösa utanpåliggande fönsterfodren kan med fördel avlägsnas. Jungfrun 1 är utpekad som värdefull byggnad.

Stadsbilden

Offentlig och kommersiell service

Marieborgsskolan och Lidhemsskolan, två skolor från förskoleklass upp till årskurs 6, ligger på ca 600 respektive 1100 meters avstånd från Fiskaretorget. Ellen Key-skolan (högstadieskola) och sjukhuset ligger ca 500 meter från planområdet. Då planområdet är beläget mitt i centrum finns en bred offentlig samt kommersiell service alldeles intill området.

Gator och trafik

Sträckan Fiskaretorget - Strandvägen är en genomfartsgata för bilister som vill ta sig mellan centrum (Hamngatan) och norr- eller söderut på Slottsholmsvägen. Här är rätt mycket trafik men hastigheten är låg eftersom det är gångfartsgata och bilisterna ska köra på fotgängarnas villkor. Brunnsgatan som mynnar ut på Strandvägen alstrar en del trafik, medan Storgatan, Strömmsgatan, Norra Varvsgatan och Smugglaregränd (som ligger inom planområdet) har lite trafik. Bredgatan och delar av Storgatan är gågator och har ingen trafik så när som på varutransporter och räddningstjänstens fordon.

Parkering

Västerviks kommun har en parkeringsstrategi antagen av kommunfullmäktige 2018-05-21, § 105. Utgångspunkten i denna är att parkering ska anläggas inom den egna fastigheten. I många fall måste parkeringsbehovet lösas i särskilda anläggningar. Samnyttjande med andra fastighetsägare, redan befintliga anläggningar och liknande lösningar ska uppmuntras. Föreslagna parkeringstal (antal parkeringsplatser /lägenhet) bör gälla för nu upprättad detaljplan enligt tabellen nedan:

Bil – bostäder i flerbostadshus, centrala staden

Antal rum i lägenhet	Antal parkeringsplatser
1	0,35
2	0,45
3	0,60
4	0,65
5 eller fler	0,70
Besöksparkering	0 1 platser per lägenhet

Tabell 1: är tagen från kommunens parkeringsstrategi. Den visar hur många parkeringar som ska tillskapas efter antal rum lägenheten har.

För cykelparkering gäller enligt strategin att samtliga boende ska ha tillgång till en cykelplats. Utöver detta tillkommer 0,1 cykelplats/ lägenhet för besökare:

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

Tabell 2: visar hur många cykelplatser det ska finnas beroende på antal rum lägenheten har samt besöksplatser.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på ca 300 m avstånd, på Kvarngatan och Slottsholmsvägen. Centralstationen med tåg- och bussförbindelse finns ca 600 m från planområdet. Ingen förändring av kollektivtrafiken planeras i samband med detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Cykelväg finns i parken i planens norra område, samt över Lilla strömmen och vidare norrut mot Slottsholmen. Genom planområdet hänvisas man att cykla på gatorna och över Fiskaretorget där det är så kallat shared space – område. Gångvägar/torg finns utmed vattnet från parken i norr till Lilla strömmen. I övrigt rör man sig som gående på gågator, trottoarer och torg. Gång- och cykelvägen i norra delen av planområdet avses förbättras i samband med att de allmänna platserna görs om.

Geoteknik

På 1900-talets senare hälft skedde en stadsförnyelse som gjort stora avtryck inom planområdet. Dels genom sanering av äldre bebyggelse (och de storskaliga affärs-, kontors- och bostadsbyggnader som uppförts i dess ställe) och dels genom utfyllnader och nya trafikleder. Området har utökats genom utfyllnader mot vattnet vilket skett successivt under flera århundraden. Det som utgörs av Fiskaretorget och Grönsakstorget idag är alltså utfyllnader gjorda på gammal sjöbotten. För mer information kring den flyttade strandlinjen se den kulturhistoriska utredningen för Fiskaretorget och Grönsakstorget med omgivande kvarter, Kalmar läns museum 2015.

Eftersom det inom delar av området finns fyllnadsmaterial (eventuellt lera) i marken kan det finnas sättningsrisk. Inför byggnationer, gräv- och schaktarbeten ska därför undersökningar av marken genomföras för att utreda de geotekniska förhållandena och fastställa risker och grundläggningsmetoder.

Natur, vegetation



Figur 57: Platanerna bidrar till grönska på Fiskaretorget.

På Fiskaretorget finns tre plataner och fyra kastanjer i två grupper. I parkytan i norra planområdet finns gräsytor med några oxlar och rännor. På Fiskaregatan står tre träd i rad på var sidan om gatan, och på Strandvägen finns en dubbelsidig trädallé. Träden på södra sidan är planterade långt före träden på norra sidan.

På Strömsholmen finns en liten parkyta som ringas in av oxel, bänkarna omgärdas av måbär, gräsytor finns på båda sidorna av GC-vägen. På kortsidorna av varmbadhuset finns almar, björk och hästkastanj. Vid vattnet växer det syren.

Västerviks kommun antog 2008 en "Policy för grön- och blåstrukturen i Västerviks stad och dess närmaste omgivning" i vilken det bland annat anges att såvida ett parkträd fällt skall det ersättas med två, samt att strandområden i anslutning till bebyggelse ska vara tillgängliga för allmänheten.

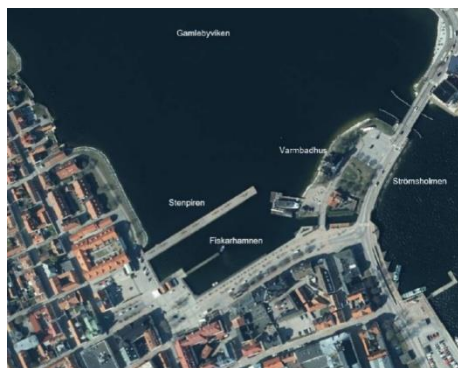
Rekreation och utemiljö

Planområdet är beläget alldeles intill Gamlebyviken. Gång- och cykelvägar, torg och grönytor längs strandremsan erbjuder goda möjligheter till rekreation och umgänge. Vattenområdet utgörs av småbåtshamn som genom planen föreslås utökas norrut. Här finns goda chanser till rekreation och friluftsliv på vattnet då man enkelt tar sig ut i skärgården genom Lilla och Stora strömmen.

Vattenområden

Nuläge

Fiskarehamnen ligger vid Fiskaretorget på Gamlebyvikens södra strand i Västervik, intill Strömsholmen och stadskärnan. Hamnbassängen avgränsas i norr av en drygt 130 meter lång pir, ibland kallad stenpiren. En mindre pir utgår från Strömsholmen mot stenpiren, så



Figur 58: Ortofoto på Fiskarehamnen.

att en 15 meter bred hamnöppning bildas.

Båtplatser finns på stenpiren, träbryggan och längs kajen till Fiskaretorget. För att utreda möjligheterna till en större gästhamn och förutsättningar för ett kallbadhus har Sweco gjort en vågklimatstudie (2022). Vidare har det även tagits fram en geoteknisk utredning från Ramböll kring Strömsholmen (material från den kommer till granskningen). En geoteknisk utredning har sedan tidigare gjorts vid Grönsakstorget och vattenområdet vid Strandvägen.

Gamlebyviken

Gamlebyviken sträcker sig cirka två mil i nordvästlig riktning från Västervik. Längst in i viken ligger Gamleby. Viken är mycket långsmal. Närmast Västervik är den bara cirka 500 meter bred, längre åt nordväst är den på sina ställen uppemot 1 500 meter. Det genomsnittliga vattendjupet är cirka 10 meter, men närmare Gamleby finns vissa betydligt djupare områden.

Vågor

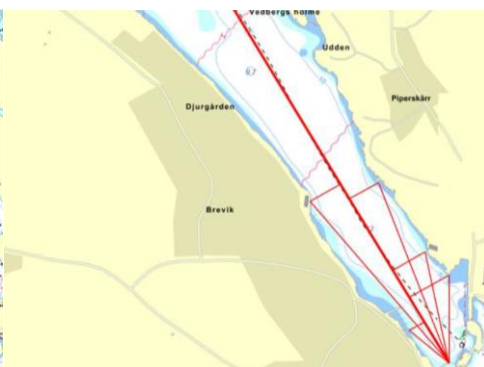
Vindgenererade vågor

Hur stora vågor vinden kan skapa på en viss plats beror på vindstyrka, stryklängd (den fria vattenyta till motsatt strand där vinden kan bygga upp vågor), vindens varaktighet (hur länge det blåser) samt vattendjup. Den längsta stryklängden i Gamlebyviken, som finns i en smal sektor i nordvästlig riktning, uppgår till cirka 4,5 nautiska mil, vilket motsvarar drygt 8 km, se Figur 59.

Det är dock inte bara vinden från huvudriktningen som bidrar till att skapa vågor, utan alla vindar i en sektor +/- 45 grader. Därför räknar man fram en så kallad effektiv stryklängd, som är en sammanvägning av stryklängderna i denna sektor. Figur 60 visar de sträckor som ingår i beräkningen.



Figur 59: Styrklängd från NV.
(Bildkälla: Eniro sjökort).

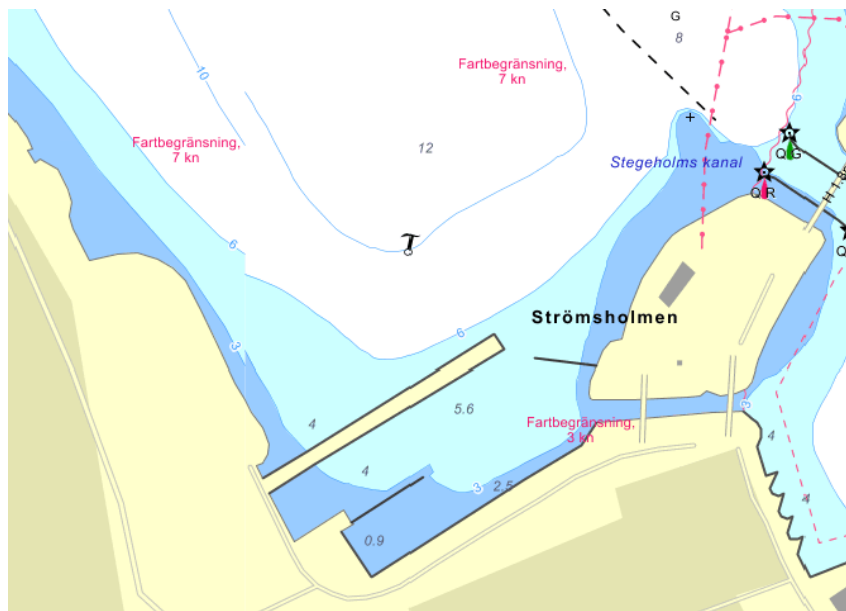


Figur 60: Effektiv styrklängd. (Bildkälla: Eniro sjökort)

Utifrån de teoretiska vägberäkningarna samt att utgå från storleken på stenarna i de befintliga strandskoningarna vid varmbadhuset på Strömsholmen och utfyllnad vid Strandvägen, ger det en bekräftelse på att en beräknad våghöjd blir 0,9 meter.

Vattendjup

Vattendjupen i Fiskarehamnen visas översiktligt i sjökortsutdraget i bilden nedan.



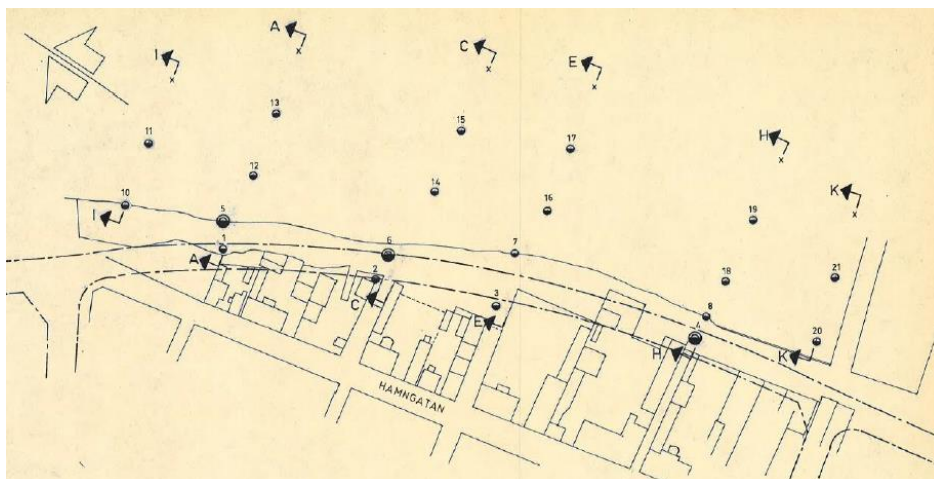
Figur 61: Vattendjup i Fiskarehamnen. Bildkälla: Eniro sjökort.

I hamnbassängens yttre del är vattendjupet 5–6 meter, men i sydvästra hörnet bara 0,9 meter. Utmed Strömsholmen är djupet mindre än 3 meter, vilket markeras med mörkare blå färg i sjökortet.

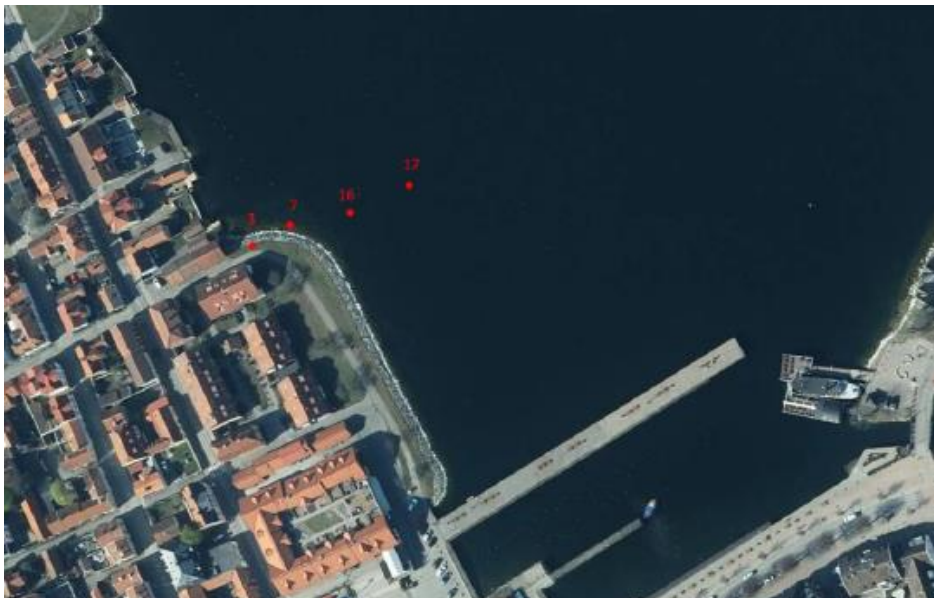
Norr om stenpirens yttre del ökar djupet snabbt till 10–12 meter.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har utförts norr om stenpiren och cirka 300 meter vidare norrut, se figur 62. Det är framför allt sektion E, i höjd med Fabriksgatan och Saltbodarna, som är intressant. Jämför med figur 63 som även visar den utfyllnad som gjorts parallellt med Strandvägen. Den geotekniska undersökningen gjordes inför en planerad, liknande utfyllnad för en gata som dock aldrig blev byggd. Föreslagna slänter syns på sektionsritningarna.



Figur 62: Geoteknisk sonderingspunkter. Ritning: VBB



Figur 63: Sonderingspunkter i sektion E, visade på flygfoto. Bildkälla: Eniro kartor.

Jordlagren utgörs generellt i det undersökta området av överst lös lera och dy med en mäktighet på 1,5–6 meter, därunder friktionsmaterial.

I sektion E, där det eventuellt är aktuellt att anlägga en vågbrytare, finns det inga lösa lager ovanför friktionsmaterialet i borrhålen 7 och 16. I punkten 17, som ligger längst ut från land, finns lösa sediment med en mäktighet på ett par meter.

I borrhålen 16 och 17 har sonderingarna avbrutits utan att stopp har erhållits. Friktionsmaterialet bedöms dock preliminärt vara tillräckligt fast för att friktionspålar ska kunna stoppslås.

Befintliga pirlar

Fiskarehamnen inramas av två pirlar. Pirlarna bedöms vara byggda under sent 1930-tal eller tidigt 1940-tal. De förekommer första gången på 1944 års ekonomiska karta.

Den västra piren, som ibland kallas stenpiren, är 137 meter lång och 8 meter bred. Den har en överbyggnad av betong som är grundlagd på träpålar och stenkistor av trä. Pirens ovanyta är belagd med storgatsten medan sidobalkarna har synlig betongyta. Pirens överkant ligger på nivå cirka +1,25, balkarnas underkant ligger ungefär i medelvattenytans nivå. Vattendjupet utmed piren är cirka 4 meter, utom närmast landfästet.

Träpålarna har en diameter på cirka 300 mm och ett c/c-avstånd på 750–900 mm. Det innebär att konstruktionen är relativt permeabel, mellanrummen mellan pålarna är 450–600 mm. Vattenströmning under piren är således stor.

Konstruktionens funktion som vågbrytare är begränsad, vågtransmissionen är betydande. Man kan dra slutsatsen att piren i första hand är byggd för att skapa kajplatser för förtöjning av båtar och fartyg, inte för att det fanns behov av att åstadkomma en hamnbassäng med maximalt våglä.

Den östra piren är 35 meter lång och drygt 3 meter bred. På dess södra sida ligger den flytande restaurangen Simson förtöjd. Piren är konstruerad på liknande sätt som den västra, med en överbyggnad av betong, grundlagd på träpålar och stenkistor av trä.

Möjlig utformning av gästhamn samt kallbadhus

Vågbrytare

Man brukar ange som en tumregel att när vågorna kan bli högre än cirka 0,3 meter behövs ett vågskydd för förtöjda fritidsbåtar. Det händer inte ofta i Fiskarehamnen, men tillräckligt ofta för att det ska vara motiverat med ett vågskydd.

Flytande vågbrytare

Flytande vågbrytare är normalt inte bredare än 5 meter. Det betyder att när våglängden är större än 10–12 meter ger vågbrytaren inte längre lika bra skydd. Korta vågor dämpas dock alltid effektivt. Det är också korta vågor som kan vara besvärligast för förtöjda båtar, de skapar kraftiga ryck i båtarnas förtöjningar.

Vågberäkningarna i avsnitt 6.2.1 (i vågklimatstudie) visar att våglängder över 10 meter kan förekomma, men de är mycket sällsynta. De uppträder dessutom med största sannolikhet på vintern, när båtplatserna kan antas vara tomma.

Fast vågbrytare

En fast vågbrytare ger gott skydd vid alla vågförhållanden, även när vågorna är långa.

En släntvågbrytare är ofta en kostnadseffektiv lösning. Här gör dock det stora vattendjupet att det skulle gå åt stora volymer fyllnadsmassor. Om man antar en 140 meter lång pir med 4 meters krönbredd och släntlutningar 1:1,5 blir volymen 20 000 - 25 000 m³. Förutom kostnaden och det stora transportarbetet skulle piren täcka cirka 5 000 m² bottenyta, vilket kan vara negativt ur miljösynpunkt.

En fast vågbrytare minskar dessutom vattenomsättningen i hamnen betydligt mycket mer än en flytande.

En fast vågbrytare kan också konstrueras som en kassun av spont eller som en pålad konstruktion. De geotekniska undersökningarna indikerar att pålning är möjlig, men sonderingar är inte gjorda längre ut från stranden än cirka 50 meter. En förtätad geoteknisk undersökning krävs innan beslut kan tas om en spontad eller pålgrundlagd vågbrytare.

Konstruktionsmetoden med kassun ger ett mindre "fotavtryck" på botten än en släntvågbrytare. Begränsningen av vattenomsättningen blir densamma. En pålad vågbrytare ger en ännu mindre påverkan på botten och endast en begränsad påverkan på vattenomsättningen.

Både kassunvågbrytare och en pålad vågbrytare skulle bli dyra på grund av det relativt stora vattendjupet.

Kallbadhus

Ett badhus kan utformas antingen som en flytande eller som en fast konstruktion.

Flytande badhus

Ett flytande badhus är, precis som en flytande vågbrytare, känsligt för våglängden på infallande vågor. Man kan dock anta att ett badhus kan utformas så att den sida som ligger i nordväst/sydostlig riktning, det vill säga den riktningen som de längsta vågorna har, har en längd på 10 meter eller mer. Då kommer badhuset att ligga relativt lugnt och stilla även i hårt väder med höga och långa vågor.

Vid en placering i ytterändan av vågbrytarpiren förankras badhuspontonen med bottenförlagda betongankare och kätting.

Vid en placering nära varmbadhuset på Strömsholmen kan flera förankringsmetoder vara aktuella; bottenankare, pålar med gejdrar eller ledade armar i land. Dock är detta vattenområde relativt grunt. En noggrannare botten scanning måste utföras, så att man vet att vattendjupet i det projekterade läget är tillräckligt för att undvika bottenkänning även vid extremt lågt vattenstånd.

Fast badhus

Väljer man att utföra ett fast badhus måste man ta hänsyn till högsta förutsebara vattenstånd, även i ett framtida klimat, samt möjliga våghöjder.

Kommunen har meddelat att om badhuset ska ha funktioner som toalett, bastu och liknande så ska byggnadskonstruktionen uppfylla kravet på nivå +2,8 för färdigt golv. Ska den däremot vara en enklare konstruktion som i första hand erbjuder insynsskyddade omklädningsrum, kan man tillåta att den översvämmas vid sällsynta tillfällen.

Ett fast badhus på nocken av en fast vågbrytarpir förutsätts grundläggas på samma sätt som själva vågbrytaren.

Grundläggning av ett fast badhus vid Strömsholmen kan tänkas utföras på flera sätt; pålar, plintar, utfyllnad, spont eller L-stöd. Innan valet kan göras måste geotekniska undersökningar utföras.

Slutsatser och bedömningar

Studien visar att det är tekniskt möjligt att utföra både vågbrytare och kallbadhus antingen som flytande eller fasta konstruktioner. Det stora vattendjupet i läget för den föreslagna vågbrytaren gör att det går åt mycket material till fasta konstruktioner, vilket i sin tur gör att sådana blir dyra. Speciellt gäller detta för vågbrytaren.

Hälsa och säkerhet

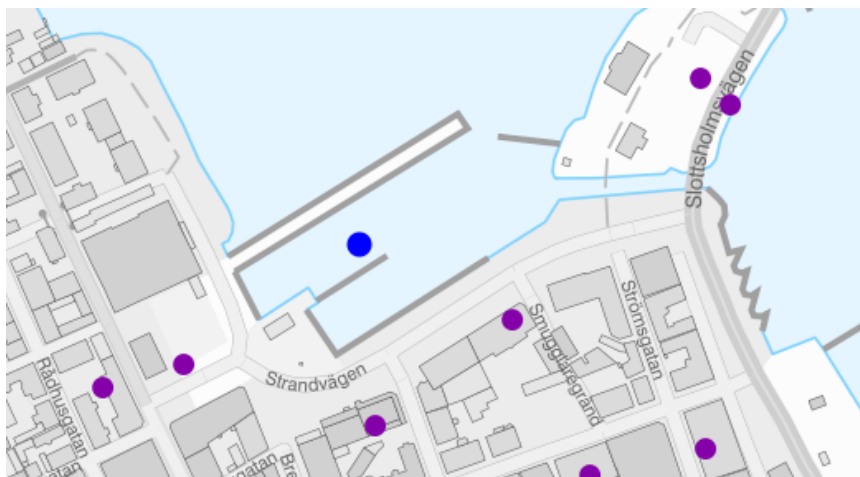
Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t ex tillståndspliktiga verksamheter) bedöms finnas i planområdets närhet.

Ljus

Exploateringen kommer att medföra ökad belysning på allmän platsmark (torg) för att öka tryggheten att röra sig där även vid skymning. Platser där det föreslås exploatering som idag inte är bebyggda kan efter byggnation upplevas som ljusare i form av att fasad och fönster är belysta. Detta bidrar också till att öka tryggheten i området samt att fler rör sig på platsen. För boende i närheten kan det bli nya ljuskällor från fasad och fönster men eftersom det är en central plats så påverkar planförslaget inomhusmiljön marginellt.

Förorenad mark

Inom planområdet har det inte funnits några tunga industrier utan snarare flertalet småindustrier och varierande verksamheter och hamnverksamhet. Det förekommer platser inom planområdet som är förorenade, se figur 64.



Figur 64: Lila och bli prick visar förorenade områden.

Uppgifterna nedan kommer från länsstyrelsens databas över misstänkt förorenade områden. Att ett objekt är med i databasen innebär inte per automatik att området är förorenat. Platser kan exempelvis identifierats utifrån vad som tidigare har bedrivits på platsen och där det finns misstanke att det kan finnas föroreningar i mark, grundvatten eller byggnader. Dessa objekt har ingen riskklass utan en branschklass, vilket är en osäkrare bedömning bestämt utifrån typisk risk för en hel bransch och inte specifikt för objektet. I vissa fall har det gjorts en inventering och eftersökt information för att kunna riskklassa utifrån antaganden om framkomna uppgifter om ex använd mängd farliga kemikalier. I andra fall kan man ha provtagit mark eller grundvatten, vilken innebär att man har mer säkrare kunskap om föroreningssituationen.

Charley Jonssons tryckeri

Enbart identifierat objekt utifrån bransch. Branschklass 3, måttlig risk.
Accidenstryckeri, verksam 1934- 1980.
Grönsakstorget.

Rekord- Kem AB

Inventerat objekt. Riskklass 2, stor risk.
Kemtött med lösningsmedel. Verksamhetstid 1965-1989.
Kemtötten fanns på markplan, huset har ingen källare.
Fastighet Adam 5.
Kemtötten har legat på platsen under relativt lång tid och har varit en omfattande verksamhet. Omkring 10 ton perkloretylen har förbrukats per år och föroreningsnivån i marken antas därmed kunna vara stor. Då kemtötten ligger i stadsmiljö med ledningsgravar och fyllnadsmassor antas spridningsförutsättningarna vara stora. Det har även funnits en golvbrunn i lokalen via vilken spridning kan ha skett. Idag finns en restaurang i lokalen vilket medför stor känslighet i byggnaden.

Newa Kemiska tvätt

Inventerat objekt. Riskklass 3, måttlig risk.

Kemtvätt med lösningsmedel. Okänt vilken tvättvätska som användes.

Trikloretülen kan ha använts då den kemikalien var vanlig under tidsperioden.

Finns knapphändiga uppgifter om hur kemtvätten har bedrivits.

Verksamhetstid ca 1930-1945.

Fastighet Brukspatronen 7.

Kemtvätten har legat i bostadshusets källarvåning.

Farligheten för den tvättvätska som antagits är mycket hög. Då tvätten ligger i

stadsmiljö antas spridningsförutsättningarna vara stora på grund av

fyllnadsmassor och ledningsgravar. Nivån i marken bedöms som måttlig.

Lokalerna där tvätten låg tros i dag vara tomma vilket medför en måttlig

känslighet. Om användningen av lokalerna ändras kan en ny riskklassning

behöva göras. Skyddsvärdet bedöms som lågt då det rör sig om stadsmiljö.

Svenska garvämmesfabriken

Inventerat objekt. Riskklass 4, liten risk.

Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel; Ytbehandling av trä

Flera olika verksamheter inom området:

- Västerviks valskvarn, 1890- 1895 (kvarnen lades ner innan 1940 och kommer därför inte att inventeras under branschen betning av säd)

- Stegeholms snickerifabrik, 1896- 1904

- AB Spik I, 1914-1915, flyttade därefter till fastigheten Filen 2 (se relaterat objekt)

- Svenska garvämmesfabriken, 1905- 1917, flyttade senare till Sågen 4 och bytte namn till Tannin (se relaterat objekt)

Stor fastighet- flera objekt finns.

På Strömsholmen har även funnits bensinstation, bilvårdsanläggning,

kakelfabrik, tunnbinderi, fiskrökeri och konserverfabrik

Fastighet del av Västervik 4:6 (Strömsholmen).

Föroreningsnivån är svår att uppskatta, men bedöms ändå som liten på grund av att verksamheten var på platsen under mycket kort tid.

Spridningsförutsättningarna bedöms som måttliga på grund av att marken

består av sandig morän. Känsligheten bedöms som måttlig eftersom det inte

finns några direkta exponeringsrisker, det går numera (2013) en större väg

genom garverifabriksområdet. Skyddsvärdet bedöms som stort på grund av

närheten till Skeppsbrofjärden (vattenförekomst enligt VISS).

Enligt miljöbalk (1998:808) 10 kapitlet 9 § ska tillsynsmyndigheten underrättas

om det upptäcks en förorening på en fastighet och föroreningen kan medföra

skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Innan ett förorenat

område åtgärdas ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas senast sex

veckor innan planerad arbetsstart och godkännas av tillsynsmyndigheten enligt

28 § förorening (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon. Miljö- och byggnadsnämnden är ansvariga för att i bygglovsprocessen granska byggnationen utifrån risk för radon. Vid uppförande av nya byggnader gäller Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³ för radonhalt för utrymmen där man vistas mer än tillfälligt. Kommunen har möjlighet att kräva att mätning av radonhalt ingår i kontrollplanen.

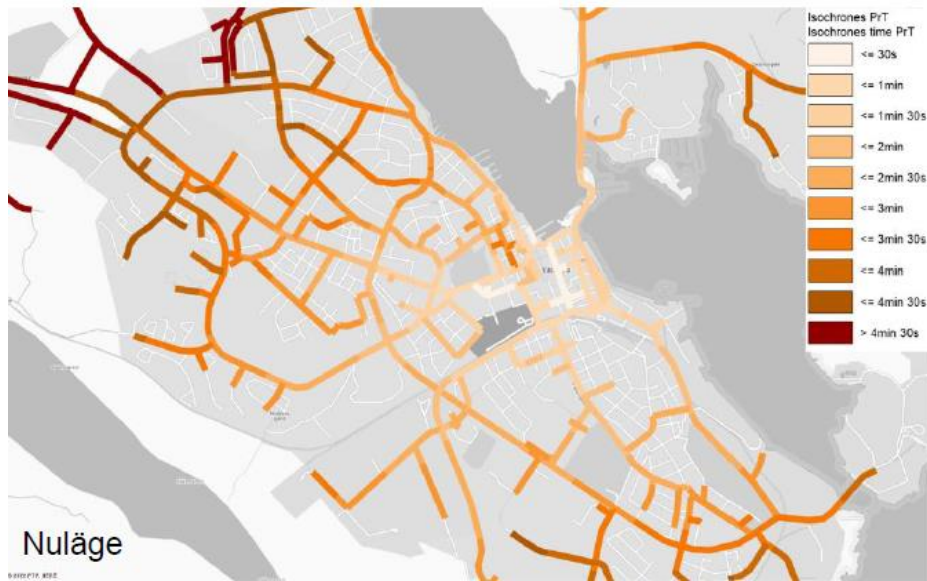
Trafikalstring

Sweco har tagit fram en åtgärdsplan som ska resultera i att den dygnsekvivalenta ljudnivån från trafiken minskar. För att finna och utvärdera olika åtgärder har verktyg i form av trafikmodell (Visum) och bullermodell (Soundplan) använts.

Tillgängligheten till centrum har analyserats på två sätt, båda i trafikmodellen i Visum: För det första med skaftanalyser (flow bundle) för att se vilka vägar motortrafiken i modellen väljer för att ta sig till de två zoner som utgör centrum. Dessa redovisas som kartbilder med pilars vars tjocklek är proportionell mot trafikflödet, figur 65. Sweco har även studerat tidsanalyser (isochrones) för att se hur lång tid det tar för motortrafik att ta sig till någon av tre centrala platser, närmare bestämt parkeringshusen Abborren, Västerport och Tullporten Galleria, figur 66.

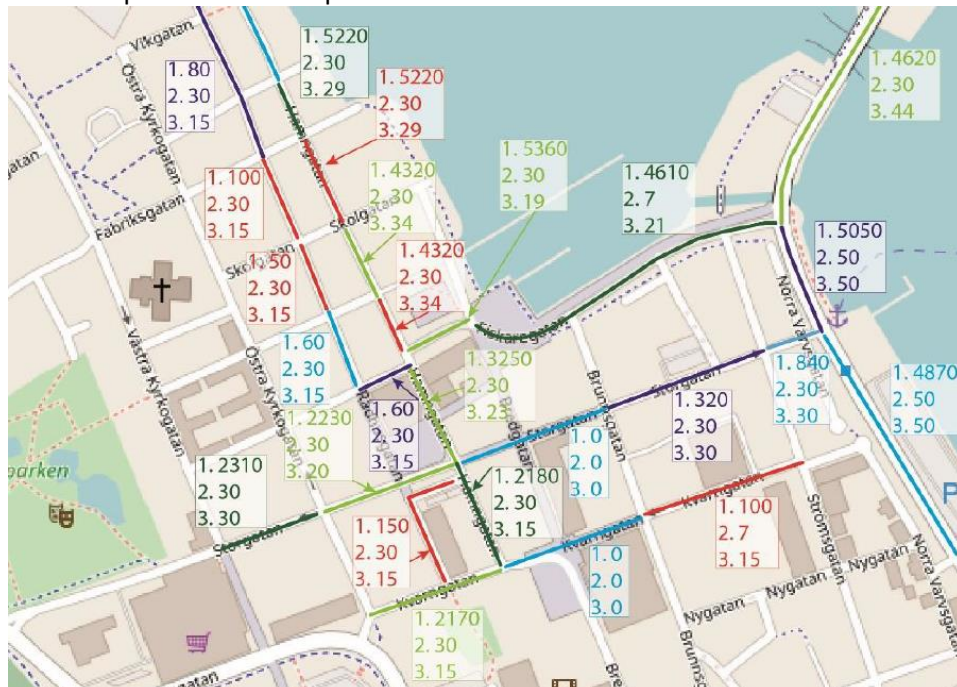


Figur 65: Vägval för motortrafik till centrum i trafikmodellen, nuläge. Ju tjockare pil desto mer trafik till centrum via den vägen. Orange färg pekar ut var det finns centrumverksamhet.



Figur 66: Restid för motortrafik till centrum i trafikmodellen, nuläge.

I nedanstående figur 67 redovisas trafikflöden och hastigheter som utgör förutsättningarna för bullerberäkningarna samt var respektive data är hämtad. I kartan finns två gröna färger som representerar trafikmätningar och två blå färger som representerar värde från trafikmodellen. Anledningen till varför det finns två nyanser av var färg är för att det lättare ska gå att utläsa var på en sträcka trafikflödet förändras. Trafikflödet i kartan är representativt för hela året och inte specifikt för exempelvis sommarmånaderna.



Figur 67: Trafikflöde, skyltad hastighet samt uppmätt medelhastighet på aktuella gator. Gator markerat med gröna färger – data från trafikmätning, gator markerat med blå färger – data hämtad från trafikmodell och gata markerad med röd färg- data antagen.

Siffrorna i figur 67 anger följande:

1. Årsdygnstrafik (fordon/dygn)
2. Skyltad hastighet (km/tim)
3. Uppmätt hastighet (km/tim)

Buller

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en ändring av riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ändringen innebär att riktvärdena för buller från väg och spårtrafik höjs från 55 till 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad samt från 60 till 65 dBA vid bostadsbyggnads fasad för bostäder upp till 35 kvm. Ljudnivån för en ljuddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA. Ändringen innebär inte heller några ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

De riktvärden som gäller är enligt nedanstående:

Buller från vägar bör inte överskrida;

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Om ovan ljudnivåer ändå överskrids bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

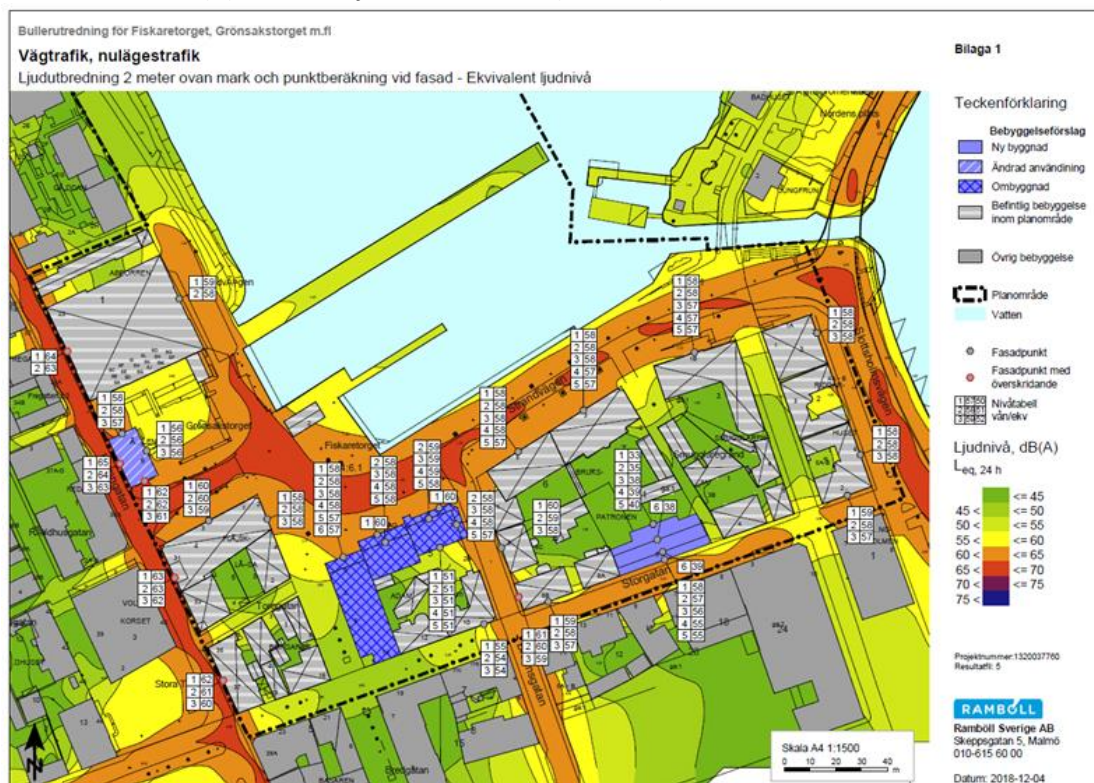
Riktvärden i *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande* gäller således även vid befintliga bostäder vid ny planläggning, men träder i kraft först när bygglov söks. En skillnad mot kraven för ny bostadsbebyggelse är att minst ett bostadsrum i varje bostad, i stället för hälften, bör vara vänt mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad om riktvärden utomhus överskrids, enligt 4§ i förordningen.

Riktvärden hotell och pensionat

Hotell och pensionat räknas som korttidsboende vilket innebär att riktvärden för trafikbuller utomhus som gäller för permanenta bostäder inte tillämpas. Dock tillämpas riktvärden för inomhusnivåer i enlighet med infrastrukturproposition 1996/97:53 vilken även omfattar hotell och pensionat.

Inomhus – 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Inomhus – 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid (kl 22-06)



Figur 68: Ljudutbredning 2 meter över mark och punktberäkning vid fasad - Ekvivalent ljudnivå. Siffrorna 1-6 anger våning.

Slutsats

Sammantaget har byggnaderna inom planområdet goda förutsättningar att tillgodose en god boendemiljö avseende buller enligt *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad*. Större delen av bostäderna uppfyller riktvärdena för trafikbuller utomhus vid fasad och kan därmed planeras fritt med avseende på buller.

Undantaget är vid befintliga bostadsbyggnader utmed Brunnsgatan och Hamngatan för prognos år 2040 samt Slottsholmsvägen under sommartid där det riskeras överskridande av riktvärdet utomhus. Vid framtida bygglovsprövning bör det enligt *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad* säkerställas att minst ett av alla bostadsrum placeras mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå ej överskrids för dessa bostadsbyggnader.

Kvarterstrukturen innebär att uteplatser kan placeras på bulleravskärmade innergårdar. På fastigheten Adam 5 bör hänsyn tas att en uteplats på innergården inte placeras för nära Brunnsgränd. I läge direkt anslutande till gatan bör uteplats kompletteras med lokalt bullerskydd. Inom befintliga bostäder beräknas riktvärden överskridas för uteplats på Riddarhuset 2, utmed Slottsholmsvägen. Vid framtida bygglovsprövning bör lokalt bullerskydd vid uteplats alternativt bullerskydd (bullerskärm eller mur) mot Norra Varvsgatan/Slottsholmsvägen övervägas.

För nya eller ändrade bostäder likväl som vandrarhemmet och andra verksamheter behövs i ett senare skede säkerställas att ljudnivåerna inomhus uppfyller Boverkets byggregler.

För detaljer kring bullerberäkningarna och kartbilder se Rambölls (2018) bullerutredningen i sin helhet.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av någon farligt gods led.

Brandskydd

För att säkerställa en effektiv brandsläckning ska området ha ett utbyggt brandpostnät. Brandskydd ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon medför krav på lokalgator och anslutningsgator. Utrustning för livräddning och brandsläckning ska inte behöva bäras längre än 50 m.

Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

Om räddningstjänsten ska utgöra den andra utrymningsvägen från lägenheter och byggnadens höjd kräver utrymning via höjdfordon ska en räddningsväg med uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon anordnas.

För att säkerställa möjligheten till effektiv brandsläckning ska ett utbyggt brandpostnät enligt VAV P 76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anordnas med erforderligt antal brandposter och med vattenflöden och tryck i enlighet med dessa. Se riktlinje för dimensionering av brandvattensystem.

Brandskyddet ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Klimatanpassning

Högre temperaturer

Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för urbana värmeböljor i tätbyggda områden. Riskutsatta områden är de med hög byggdensitet, en stor andel hårdgjorda ytor samt få inslag av grönska och vatten, vilket skapar en hög kapacitet för värmelagring. Växter och träd är mycket viktiga element för att kyla/ dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus. Området anses inte ligga i ett riskområde men de uppvuxna träd som inte berörs av planerade byggnader, gator eller andra anläggningar bör bevaras om så är möjligt. Öppen dagvattenhantering kan sänka temperaturen i området.

Ökad nederbörd

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelsnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och avloppsvatten med flera översvämningar som följd och med ökad risk för brändning av avloppsvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljö att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.

Ras, skred, erosion

Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion. I skredriskområden skall fördjupad utredning göras.

Området är inte heller utpekade som skredriskområde i länsstyrelsens inventering.

Höjda vattennivåer

Lägsta grundläggningsnivå vid detalj- och bygglovsgivning ska inom Västerviks kommun vara 3.0 meter över havet för samhällsviktig bebyggelse och 2.8 meter över havet för bostäder. Inom planområdet ligger delar av befintlig byggnation under 2,8 meter m.ö.h.

Detaljplanen berör främst befintlig bebyggelse och för dessa är det svårt att göra några åtgärder för att höja upp färdig golvnivå.

Den nya byggrätten inom Brukspatronen ligger kring +2,70 m över havet i RH 2000. Byggrätter för uteservering inom kvarteret Adam (mot Fiskaretorget) samt ny byggnad (idag restaurang Fiskeboden) på Fiskaretorget hamnar under +2,0 i RH 2000. Den nya uteserveringen på Abborren 1 hamnar på ca +3,90 möh.

På Strömsholmen regleras bebyggelsen med b_1 - byggnader ska utformas och utföras så att dess bärförmåga och stadga består vid naturligt översvämande vatten.

Höjdnivåer för torg - och gatuytor inom planområdet avses inte förändras i och med detaljplanens genomförande. Att höja gators och torgens nivåer bedöms inte rimligt utifrån befintliga förutsättningar.

Om kallbadhuset ska ha funktioner som toalett, bastu och liknande så ska byggnadskonstruktionen utformas och utföras så att dess bärförmåga och stadga består vid naturligt översvämmande vatten. Ska den däremot vara en enklare konstruktion som i första hand erbjuder insynsskyddade omklädningsrum, kan man tillåta att den översvämmas vid sällsynta tillfällen.

En strandpromenad kan översvämmas av höga vattenstånd eller överspolas av vågor. Om den är låg och kragar ut över vattenytan kan vågor slå upp mot konstruktionens undersida.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

En viktig åtgärd är att en ca 2 meter bred markyta (SKYDD) avsätts i ett sammanhängande stråk längs med hela strandlinjen inom planområdet för framtida klimatanpassningsåtgärder. Detta innebär att det genom detaljplanen säkras mark för att bygga barriärer mot stigande havsnivåer när behovet aktualiseras. En barriär kan exempelvis vara en mur eller plexiglas, men också en trevligare anläggning såsom en upphöjd kajpromenad med gradänger. Barriärerna kan också byggas på och höjas i takt med stigande vattennivåer.

Genom bestämmelsen skydd - *gatu- och torgområden med utrymme för att anlägga skydd mot stigande havsnivåer* samt att vissa fastigheter reglerats med *b₁- byggnader ska utformas och utföras så att dess bärförmåga och stadga består vid naturligt översvämmande vatten* - bedömer kommunen att man vidtagit rimliga åtgärder i förhållande till rådande förutsättningar.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet och förbindelsepunkt anvisas av VA-huvudman.

Dagvattenhantering

På allmän platsmark finns det goda förutsättningar att ta omhand lokal fördröjning av dagvatten till träd, planteringar, växtbäddar. Parallellt med planarbetet arbetas det med en omgestaltning av torget där syftet är att få in mer grönska till platsen samt bättre dagvattenhantering.

Värme

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet.

Fjärrvärme finns i området med möjlighet att koppla på.

El, tele, fiber

Vid en eventuell exploatering på Strömsholmen kan det bli aktuellt att bygga en transformatorstation, detta kan göras där det regleras som torg.

Avfall och återvinning

Vid val av avfallssystem samt för att skapa ändamålsenliga och säkra avfalls - utrymmen för gemensamhetsanläggningar, flerbostadshus mm bör man följa råden i Avfall Sveriges ”*Handbok för avfallsutrymmen*”.

PLANENS KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan förslag om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser. Undersökningen ska utgöra underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning ska utföras för detaljplanen. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Kommunen ska bedöma om någon enskild eller flera aspekter tillsammans kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för detaljplanearbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

Planens genomförande strider inte mot mark- och vattenanvändningen i översiktsplanen. Detaljplanens genomförande strider inte heller mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

Ställningstagande

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskyddet avses upphävas på vissa delar men syftet med planen är att skapa en attraktiv mötesplats med vattenkontakt. Planförslaget möjliggör bättre tillgänglighet för allmänheten. Vidare anses detaljplanen vara förenligt med 3,4 och 5 kap i MB. Kulturmiljön är viktig att bevara inom planområdet, i samverkan med Kalmar läns museum har det tagits fram en kulturhistorisk utredning. Utredningen syftar till att precisera vilka objekt, strukturer, samband och egenskaper som är särskilt viktiga för platsens kulturmiljö samt antikvariska rekommendationer för hur miljöns kulturhistoriska värden ska bevaras och tas tillvara. Tillsammans med bebyggelseantikvarie har planbestämmelser formulerats efter kulturhistoriska utredningen. Planförslagets genomförande bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan för fornlämningar eller kulturmiljön.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser i enlighet med Miljöbalkens (1998:808) 6 kapitel. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning. Undersökning av betydande miljöpåverkan finns som bilaga, vilket samråds parallellt med planhandlingarna.

Nollalternativ

För planområdet innebär det att det fortsatt kommer vara 10 olika detaljplaner som reglera markanvändningen, det är ett stort åldersspann på planerna. För delar av området är det stadsplanen från 1927 som gäller. Fiskaretorgets utveckling till ett restaurangtorg begränsas om det blir ett nollalternativ eftersom restaurangerna inte har något permanent lov för sina uteserveringar. Nollalternativet innebär också att det inte kommer medges någon byggrätt på de utpekade områdena, se figur 5.

Det finns förutsättningar att anlägga fler bryggor för båtar i Fiskarehamnen men de är begränsade. Om planförslaget inte genomförs finns inte förutsättningarna att till skapa en attraktiv gästhamn med fler båtplatser och någon form av servicehus.

Trädäcket längs med Strömsholmen med ett eventuellt kallbadhus är inte möjlig med gällande detaljplan. Vattenområdet behöver regleras för att möjliggöra planförslagets intentioner.

Genomförandepåverkan

Att bygga i befintliga miljöer innebär i de flesta fall någon form av påverkan för närboende och marken som tas i anspråk. Nedan belyses vilka olika effekter ett genomförande av detaljplanen kan få.

Avvägning mellan intressen

Stora delar inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde. De mest påtagliga värdena har säkerställts i föreslagen detaljplan och är preciserade på plankartan med varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt. Kulturvärdena är ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen. Det innebär en begränsning av utformningsval som kan vara kostnadskrävande. Om planbestämmelser inte följs kan vite utfärdas och fastighetsägaren bli skyldig att återställa förändringen.

Kommunens samlade avvägning är att de allmänna intressena av att säkerställa befintlig bebyggelse och dess närmiljöes karaktär och kulturhistoriska värden för framtida generationer väger tyngre än de eventuella negativa konsekvenser som en reglering av respektive fastighet kan komma att innebära för de enskilda fastighetsägarna.

Fastighetsägare

För att undvika att planbestämmelserna tolkas fel eller att det blir något missförstånd har vissa byggnader reglerats med utökad lovplikt. Det innebär att bygglov krävs för underhåll och ändring av fasadmateriäl, fönster, ytterdörrar samt takmateriäl. I bygglovsprövningen utreds fastighetsägarens förslag för att se vilken påverkan det kan ha för byggnaden, detsamma gäller för underhåll. Att byggnaden underhålls på rätt sätt är också viktigt för att bibehålla kulturvärdena. Med en tydligare lovplikt medverkar det till att kommunens rådgivningsfunktion och kompetens kan utnyttjas bättre och tillfälle ges att tidigare kunna bedöma den planerade åtgärden.

För de platser som ges en annan användning eller ändrad byggrätt har planförslaget tagit hänsyn till kringboende och verksamheter gällande byggrätt, volym (höjd) samt valt placering men hänsyn till intilliggande fastigheter.

Stadsbild

Planförslaget innebär en förändring av landskaps- och stadsbilden då det tillkommer ändrad byggrätt för sju fastigheter/områden. På några av platserna blir det en mindre påverkan eftersom det redan finns en byggnad där idag och hänsyn har tagits till den. Där det blir störst påverkan är för grannarna till fastigheten Brukspatronen 1. Idag är det en grusparkering med ett mindre gårdshus, dock finns det möjlighet att med gällande detaljplan bebygga fastigheten med tre våningar. Planförslaget medger ingen högre höjd än gällande detaljplan samt har reglerat att ny bebyggelse ska följa kvarterstruktur att placera fasadliv i fastighetsgräns till Storgatan. Förändringen i stadsbilden blir därmed störst för de som bor mitt emot på Storgatan.

Delar av naturmarken framför varmbadhuset föreslås bebyggas. För att minimera påverkan på stadsbilden har byggnadens placering styrts intill Slottsholmsvägen. På så sätt kan varmbadhuset fortsatt vara en solitär byggnad. För de som bor i fastigheten Jungfrun 1 kan deras sikt nordöst påverkas något. Idag finns träd som ramar in platsen, förutsatt att de är kvar kan de som kommer med båt i inloppet till Västervik få se en skymt av en ny byggnad som reser sig. Den övre delen av varmbadhuset och framför allt tornet kommer även efter exploatering vara synlig. För de som kommer med båt från Gamlebyviken kommer varmbadhuset skymma den största delen av den nya byggnaden.

Kring Fiskaretorget kommer restaurangerna kunna göra en permanent tillbyggnad för deras uteservering. Verksamheterna kommer närmare torget. Detta är dock en yta som har används idag då de har tillfälliga bygglov. Betydelsefulla siktlinjer har beaktats för att inte göra utbyggnaderna för stora. Planförslaget skapar förutsättningarna för att få ett mer enhetligt torg.

Trafik

Planförslaget kommer inte bidra till en ökad trafikmängd. Idag används fastigheten Brukspatronen 1 som parkeringsplats. Om tomten bebyggs med flerbostadshus antas trafiken i området då det inte längre kommer finnas någon större parkering där.

Varje år stängs Fiskaretorget av från trafik, de senaste åren har antalet veckor ökat från tre till sex. Kommunens intention är att det framöver kan bli fler veckor som torget stängs av från trafik. Detta gäller inte Strandvägen som leder till parkeringshuset vid fastigheten Abborren 1.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med Miljöbalken år 1999. Miljö kvalitetsnormer kan innefatta föroreningsnivåer och störningsnivåer som inte får understigas eller överskridas. Normerna reglerar att människor och naturen/miljön inte utsätts för påtagliga olägenheter och syftar till att uppfylla de gemensamma kraven inom EU. Miljö kvalitetsnormerna omfattar utomhusluft, vattenförekomster, omgivningsbuller samt fisk- och musselvatten, där det sistnämnda inte är relevant för planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger alldeles intill vattenförekomsten Yttre Gamlebyviken, kustvatten. Gamlebyviken uppnår idag otillfredsställande ekologisk status men god kemisk ytvattenstatus. Den ekologiska statusen förmodas bero på övergödning och syrefattiga förhållanden.

Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i planen. Ett genomförande av planförslaget med förtätning av bebyggelsen, främst inom Brukspatronen 1 som idag utgörs av en parkeringsplats, torde inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids för vatten, buller eller luft.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Förändringarna som detaljplanen medför bedöms inte innebära en betydande ökning av trafiken som riskerar att miljö kvaliteter överskrids. Inte heller för buller anses planen överskrida miljö kvalitetsnormerna, se mer under rubriken Buller ovan.

Sociala konsekvenser

Genom förtätning av samhället kan fler bostäder skapas i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler tätortsnära boenden möjliggör befolkningstillväxt och skapar sociala fördelar med gemensamma ytor och miljöer för möten med hållbara bostadsmiljöer.

En utveckling av området är en ansats att stärka verksamhetsområdets konkurrenskraft i ett regionalt perspektiv. Genom en utveckling av förutsättningarna för de kommersiella verksamheterna i området kan också fler arbetstillfällen tillskapas och fler kommuninvånare kan få arbete och därmed öka sitt ekonomiska oberoende, vilket gagnar det sociala och ekonomiska välbefinnandet såväl på individ- som på familjenivå.

Barnperspektivet

Barnperspektivet utgår från den vuxnes medvetenhet utifrån sin erfarenhet och förståelse och försöker återskapa barnets perspektiv. Vid planläggning blir det således viktigt att inkludera barnperspektivet i planeringen. Vid utformning av allmänna platser är det viktigt att åstadkomma en levande, öppen och barnsäker miljö. Det är utmaningen att ta ner storskaligheten och känslan av mänskliga och intima rum. Man bör fokusera på hur miljö upplevs i ögonhöjd för barn i alla åldrar samt för vuxna.

Trygghet och jämställdhet

Det finns olika strategier för att uppnå jämställdhet. I Sverige är jämställdhetsintegrering den huvudsakliga strategin, som innebär att jämställdhet ska genomsyra hela verksamheten på alla nivåer, även där beslut fattas. Jämställdhetsintegrering kräver att man systematiskt synliggör och analyserar förhållanden och villkor för kvinnor och män. Varje fråga som berör individer ska prövas ur ett jämställdhetsperspektiv och konsekvenserna av hur förslag kan tänkas utfalla för kvinnor och män, flickor och pojkar ska analyseras.

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses enligt Plan och bygglagen. Sedan 1 januari 2015 är bristande tillgänglighet en diskrimineringsgrund enligt diskrimineringslagen. Om utemiljön inte uppfyller kraven på tomters tillgänglighet i plan- och bygglagstiftningen är det diskriminering mot personer med funktionsnedsättning. Vid nyanläggning av allmänna platser gäller Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga på allmänna platser och inom områden för andra anläggningar än byggnader, ALM. I ALM ställs krav på tillgänglighet och användbarhet på allmänna platser och områden för andra anläggningar (ALM- BFS 2011:5). Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojektering och därmed i kommande bygglovsprövning.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Plangenomförandet ska beskriva de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Genomförandebeskrivningen har ingen egen självständig rättsverkan. Den förtydligar detaljplanens syfte och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planprocessen handläggs med ett utökat förfarande enligt kap. 5 Plan- och Bygglagen (2010:900).

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2013-11-11
Förnyat Planuppdrag	2018-12-10
Samråd	2022-12-23- 2023-01-31
Granskning	20XX-XX-XX
Antagande	20XX-XX-XX
Laga kraft	20XX-XX-XX

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, för planområdet innebär det väg, gata, torg, park och vattenområde. Kommunen har ansvaret för skötsel och underhåll för dessa platser.

Kommunen ansvarar för planläggning.

Kommunen ansvarar för att dagvatten inom allmän platsmark omhändertas.

Västervik Miljö & Energi AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen. De upprättar förbindelsepunkter för VA.

Exploatör/fastighetsägare är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken/tomten.

Upphävande av detaljplan

Genom antagande av detaljplanen upphävs följande detaljplaner

- Ändring i stadsplanen för Västervik beträffande fiskehamnsplan i och strandvägen vid Gamlebyviken (C23)
- Kv. Smugglaren Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län (C198)
- Detaljplan för Kv Adam mm, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län (C249)
- Detaljplan för Del av Västervik 3:5 och Västervik 4:6, Slottsholmen, Västerviks kommun, Kalmar län (C307)
- Ändring av detaljplan Detaljplan för Kv Adam mm Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län (C323, ÄDP C249)

Följande detaljplaner kommer delvis att upphävas och ersättas för det område som är inom planområdet:

- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Adam m.m. i Västervik (C106)
- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Residenset, Trakteraren och Båtsmannén m.m. i Västervik (C125)
- Förslag till stadsplan för Slottsholmen och Strömsholmen m.m. i Västervik (C172)

Västerviks stads stadsplanlagda område (C9)

Genomförandetiden har gått ut och ingen bedöms få negativ inverkan av upphävandet.

Avtal m.m.

Åtgärder för genomförandet av planen sker exempelvis genom avtal mellan berörda. Det kan gälla t ex för vatten- och avloppsnätets nyttjande, dagvattenhantering etc.

Förutsättningarna för eventuell ny anslutning mellan kvartersmark och lokalgata bör överenskommas mellan kommunen och exploatör/blivande fastighetsägare.

Möjlighet att flytta eventuella ledningar samt anläggningar (t ex elskåp, belyningsstolpar) inom eller i direkt anslutning till planområdet kan endast medges via överenskommelse med ledningsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar/anläggningar förutsätts dessa flyttas på exploatörens bekostnad. Kontakt med ledningars huvudman skall ske i samband med genomförandet av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att göra förändringar i fastighetsindelningen, bilda gemensamhetsanläggningar eller upplåta ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom avstyckning och anläggningsåtgärder. Avstyckning kommer att ske för att bilda ny fastighet inom kvartersmark.

För gemensamma anläggningar finns möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggningar. Berörda fastighetsägare blir då gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Möjliga gemensamhetsanläggningar kan utgöras av gårdsmiljö, parkering, komplementbyggnad, miljöhus, lekplats, dagvattenhantering mm.

Inom områden, markerade med E på plankartan, kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare, alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Fastighetsägare initierar nödvändiga fastighetsbildningar inom planområdet och svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader.

Några fastigheter kommer att få utökad kvartersmark (idag allmän platsmark). Detta gäller Abborren 1, Adam 5 och Fläsklösa 5. I de fall där fastigheten upplåts genom tomträtt läggs tillbyggnader som ett tillägg till tomträttsavtalet, exempelvis den nya glasverandan inom Abborren. En 3D-fastighetsreglering kommer att ske inom planområdet, där det ska vara allmän platsmark (torg) under kvartersmark (restaurang) inom Abborren 1. Pelarna som håller upp tillbyggnaden tillåts placeras på allmän platsmark genom en utformningsbestämmelse (f₁₃).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inom planområdet finns 20 berörda fastigheter.

Varbadhuset 2

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från handel till centrumändamål. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad.

För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaden har, införs utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. Det är även utökad lovplikt för markåtgärder på tomten. Byggnaden har ett stort värde och regleras därför med rivningsförbud.

Jungfrun 1

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från bostad till centrumändamål. Tidigare var det prickmark på hela fastigheten bortsett från där befintlig byggnad står idag. Detta tas bort men ersätts i stället med en högsta byggnadsarea på 200 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd ändras till + 10 meter nockhöjd över nollplanet. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaden har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. Idag används fastigheten som ett bostadshus och så kan det även fortsättningsvis göras. Konsekvensen med planförslaget innebär att fastighetsägare inte kan göra åtgärder som kräver bygglov för exempelvis tillbyggnader, i vissa fall kan bygglov ändå beviljas. Byggnader ska fortsättningsvis underhållas och skötas om.

Den viktigaste bestämmelsen i plan- och bygglagen när det handlar om klimatanpassningsåtgärder är 2 kap 5 § PBL som handlar om lokaliseringsprövning. Marken ska vara lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning, ras, skred och erosion. Med ett förändrat klimat och framtida havsnivåhöjningar anses inte platsen lämplig för ändamålet bostad. Skadan kan vara både ekonomisk samt påverka människors hälsa och säkerhet.

Riddarhuset 1

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus till bostad, centrum och vård. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaden har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring.

Riddarhuset 2

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus till bostad och centrumändamål. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaden har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. Byggnaden har ett stort värde och regleras därför med rivningsförbud.

Riddarhuset 3

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus till bostad och centrumändamål. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaden har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. Byggnaden anses ha ett stort värde och regleras därför med rivningsförbud. Vidare regleras även för fastigheten att det är viktigt att detaljeringsgraden på plåtarbeten inte får minska, inte heller mängden plåt.

Viktiga karaktärsdrag för byggnaden som ska bevaras och efterliknas befintliga eller ursprungliga är dörr- och porttyp samt balkonger.

Smugglaren 1

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från bostad och handel, kulturresevat i två våningar till bostad och centrumändamål. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintliga byggnader. Innergården längs med Smugglaregränd har tidigare endast fått användas till uthus och liknande. Befintliga byggnader är inte längre plusprickade. Prickad mark (byggnad får inte uppföras) har tillförts utanför nuvarande restaurang Smugglaren för att kunna bibehålla bebyggelsestrukturen. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaden har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. Rivningsförbud regleras för byggnaderna eftersom de har ett stort värde.

Smugglaren 2

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från bostad till bostad och centrumändamål. Byggnaden ersätts från att ha fått uppföras i två våningar till att ha fått en tillåten högsta nockhöjd bestämd utifrån befintlig byggnad. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaden har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring.

Smugglaren 3

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från bostad och handel till bostad och centrumändamål. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad, vilket blir en ökad höjd i jämförelse med som var reglerat tidigare.

Brukspatronen 1

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. I stadsplanen är det reglerat till tre våningar men detta ändras nu till en likvärdig högsta nockhöjd i stället. Byggnad ska placeras i fastighetsgräns för att förhålla sig till en stadsmässig struktur. Gårdshuset får inte heller ändras om till bostadsändamål eller rivas.

Brukspatronen 5

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintliga byggnader. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaderna har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. För att begränsa att inte fler huvudbyggnader exploateras är innergården reglerad som plusprickad mark (endast komplementbyggnader).

Brukspatronen 6

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Fyra våningar med en största byggnadshöjd på 16,5 meter ersätts med en högsta tillåten nockhöjd

som är bestämd utifrån befintliga byggnader. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaderna har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring.

Brukspatronen 7

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Fyra våningar med en största byggnadshöjd på 16,5 meter ersätts med en högsta tillåten nockhöjd som är bestämd utifrån befintlig byggnad. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaderna har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. Häggbladets huset har även ett stort värde och regleras därför med rivningsförbud.

Adam 5

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från bostad, kontor, handel och restaurang till bostad och centrumverksamhet. Flexibiliteten ökar i och med användningen centrum för kvarteret. Ut mot Fiskaretorget tillåts en tillbyggnad i en våning för restaurangändamål, nuvarande allmän platsmark regleras där till kvartersmark. Byggnaderna ut mot Fiskaretorget och Bredgatan har givits en högre nockhöjd än vad befintlig byggnad är idag för att möjliggöra en våning till. På innergården väster om Wimmerströmska har prickad mark ersatts med plusprickad mark i syftet att skapa förutsättningar för en uteservering där. I bottenvåning ut mot Fiskaretorget tillåts endast centrumändamål, ej bostäder.

Borgaren 1

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Tre våningar med en största byggnadshöjd på 11 meter ersätts med en högsta tillåten nockhöjd som är bestämd utifrån befintlig byggnad i kvarteret. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaderna har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. För att bevara bebyggelsestrukturen regleras innergården till plusprickad mark (endast komplementbyggnad). Det röda reveterade trähuset regleras med rivningsförbud.

Borgaren 4

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Tre våningar med en största byggnadshöjd på 11 meter ersätts med en högsta tillåten nockhöjd som är bestämd utifrån befintlig byggnad i kvarteret. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaderna har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. För att bevara bebyggelsestrukturen regleras innergården till plusprickad mark (endast komplementbyggnad).

Fläsklösa 4

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Tre våningar med en största byggnadshöjd på 11 meter ersätts med en högsta tillåten nockhöjd som

är bestämd utifrån befintlig byggnad i kvarteret. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaderna har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. Dessutom har byggnaden försetts med rivningsförbud.

Fläsklösa 5

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Tre våningar med en största byggnadshöjd på 11 meter ersätts med en högsta tillåten nockhöjd som är bestämd utifrån befintlig byggnad i kvarteret. Det ges möjlighet att göra en tillbyggnad i en våning ut mot torget för restaurangverksamhet, allmän platsmark regleras till kvartersmark.

Fläsklösa 6

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Tre våningar med en största byggnadshöjd på 11 meter ersätts med en högsta tillåten nockhöjd som är bestämd utifrån befintlig byggnad i kvarteret. Byggnaden i hörnan Hamngatan/ Torggatan regleras med rivningsförbud samt utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. För att bevara bebyggelsestrukturen regleras innergården till plusprickad mark (endast komplementbyggnad).

Ålen 6

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad. För att skydda de viktiga karaktärsdrag som byggnaderna har, regleras utökad lovplikt för underhåll och fasadändring. Dessutom har byggnaden försetts med rivningsförbud.

Abborren 1

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (Stadsplan C9) till bostad och centrumändamål. Tre våningar med en största byggnadshöjd på 11 meter ersätts med en högsta tillåten nockhöjd som är bestämd utifrån befintlig byggnad i kvarteret. Det ges förutsättningar att ha en uteservering på en begränsad yta mot Grönsakstorget, allmän platsmark regleras till kvartersmark. En tillbyggnad längs med fasad mot Strandvägen möjliggörs.

Del av Västervik 4:6

Platsen är sedan tidigare planlagd som kvartersmark där två byggnader kan uppföras, de ena som bostad och den andra som bostad och handel. Det ska fortsättningsvis vara kvartersmark men det ändras till centrumändamål.

Den viktigaste bestämmelsen i plan- och bygglagen när det handlar om klimatanpassningsåtgärder är 2 kap 5 § PBL som handlar om lokaliseringsprövning. Marken ska vara lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning, ras, skred och erosion.

Med ett förändrat klimat och framtida havsnivåhöjningar anses inte platsen lämplig för ändamålet bostad. Skadan kan vara både ekonomisk samt påverka människors hälsa och säkerhet.

Bebyggelsen tillåts uppföras upp till 300 kvm med en högsta nockhöjd över nollplanet på +9 meter, vilket motsvarar ungefär en höjd på 7,5 meter. Placeringen av bebyggelsen styrs mot Slottsholmsvägen.

Gemensamhetsanläggning

Det finns en för Brukspatronen 1 och Smugglaren 3.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, inom områden markerade med U₁ på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att delar av området kommer omvandlas från allmän plats till kvartersmark centrumverksamhet.

Ändrad markanvändning redovisas nedan

Fastighetsförteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av detaljplan
Del av Västervik 4:6	Restaurang	Kvartersmark 140 m ²
Del av Västervik 4:6	Torg	Kvartersmark 208 m ²
Del av Västervik 4:6	Restaurang	Kvartersmark 124 m ²



Figur 69: Kartbild som visar allmän platsmark som regleras till kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. Ledningar inom kvartersmark byggs ut från anvisad anslutningspunkt och bekostas av exploatören.

Det finns inga breddavlopp ut i Gamlebyviken eller Skeppsbrofjärden inom planområdet. Dagvattenledningar mynnar ut vid Spejande sjöman och längst in i Fiskarehamnen. Detta dagvatten kommer från ledningar väster ifrån i staden, stadsparken med omnejd.

Allmännyttig teknisk försörjning på allmän platsmark byggs ut och bekostas av Västerviks Miljö och Energi AB.

Buller

Buller från verksamheten eller trafik bedöms inte vara ett hinder för detaljplanens genomförande.

Brandskydd

Brandposter och tillgång till brandvattenförsörjning säkerställs i genomförandet av detaljplanen enligt kommunens riktlinjer.

Geoteknik

Geotekniska undersökningar har genomförts för delar av planområdet. Planens genomförande kan kräva kompletterande geotekniska utredningar.

Förorenad mark, Radon

Kan finnas sättningsrisk pga. fyllningsmaterial/lera i marken inom planområdet. Inför byggnationer, gräv- och schaktarbeten ska därför undersökningar av marken genomföras för att utreda de geotekniska förhållandena och fastställa risker, grundläggningsmetoder mm.

Det har funnits olika verksamheter inom planområdet genom åren exempelvis kemtvätt, tryckeri och hamnverksamhet. Bygglov får inte beviljas för byggnader och miljöer förrän tillsynsmyndigheten godkänt genomförda åtgärder avseende markföroreningar för att uppnå värden motsvarande känslig markanvändning. Massor som grävs upp och transporteras från platsen ska undersökas innan det bestäms hur massorna ska hanteras.

Inom området bedöms att normal risk för markradon råder. På mark med normal risk för markradon bör radonskyddat byggande ske.

Gator, parkering

Kommunen ansvarar för allmän platsmark. Respektive fastighetsägare eller gemensamhetsanläggning ansvarar för byggnation, drift och underhåll inom kvartersmark.

Arkeologi

Planområdet ligger inom fornminnesområde RAÄ Västervik 94:1. Tillstånd för markingrepp ska sökas hos länsstyrelsen.

Tekniska utredningar

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar vid exploatering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett antagande av detaljplanen medför att Västerviks kommun har rättigheter och skyldigheter att verkställa. Vidare kan ställas krav på att allmän plats iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Plankostandsavtal

Inget avtal har tecknats

Planavgift

Planavgift är en avgift för de kostnader som kommunen har haft när en detaljplan togs fram. Detaljplaner ger en rättighet att bygga. Planavgift ska betalas om man utnyttjar den rätt att bygga som detaljplanen tillåter och om planen har betalats av kommunen.

Hur det går till när en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan måste bestå av vissa handlingar. Planen måste samrådask, annonseras och ställas ut. Hela processen att ta fram en detaljplan medför kostnader för kommunen. För att detaljplanen som ger den enskilde byggrätt inte ska finansieras med skattemedel tas en planavgift ut vid bygglovet. Planavgiften är alltså en finansiering (i efterhand) av den detaljplan som gäller för området.

Planavgift får tas ut när bygglov beviljas i enlighet med gällande plan, i de fall där kommunen har finansierat detaljplanen. Avgiften tas ut enligt en fastställd taxa. Taxan är beroende av bygglovets storlek, om man bygger nytt eller bygger till samt en justeringsfaktor. Justeringsfaktorn beror på planens komplexitet och

fastställs vid planens antagande, kan variera mellan 1 och 5. Om planen varit finansierad genom plankostnadsavtal det vill säga att exploatören har betalat planen, tas ingen planavgift ut.

En planavgift, enligt justeringsfaktor 3, kommer att tas ut när bygglov har blivit beviljat.

Anslutningsavgifter

Västerviks miljö och energi tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

Utredningar

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas av Västerviks kommun. Detaljerade undersökningar som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Byggnation och rivning

Byggnation och eventuell rivning genomförs och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Markföroreningar

Exploatörer svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens krav. Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Planområdet ligger i centrala Västervik i anslutning till Gamlebyviken. Delar av planområdet är planlagt redan 1927 och framåt som bostäder, handel, kontor och allmän plats mm, strandskyddet är idag upphävt.

Strandskyddet enligt miljöbalkens bestämmelser återinträder i samband med ny planläggning. Strandskyddet avses upphävas inom planområdet bortsett från park och öppet vattenområde när detaljplanen får laga kraft.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Enligt 5 kap 7 a § i plan- och bygglagen kan kommunen upphäva det generella strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddets syften.

För att upphäva strandskyddet behöver så kallade särskilda skäl anges. Dessa finns i MB 7 kap 18c §. Punkten 1, 3 och 6 i lagtexten är grunden för upphävandet i denna detaljplan:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
- Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
- Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Området har varit ianspråktaget sedan lång tid tillbaka i form av gästhamn, verksamheter, vägar samt bostäder. Planförslaget medger b.la. en utökning av gästhamnen samt mot Gamlebyviken ett trädäck längs med Strömsholmen och ett kallbadhus. Planförslaget syftar till bland annat att säkerställa allmänhetens tillgång till mark- och vattenområdet för att skapa attraktiva mötesplatser. Detta säkerställs genom att området närmast vattnet avses uppföras med trädäck, 10 meter brett, likt det som redan finns längs med Slottsholmen. Allmän platsmark i form av torg planläggs närmast vattnet på land. Ett genomförande av detaljplanen bedöms öka allmänhetens tillträde till strandområdet.

Översiktsplanen beskriver att skärgården utgör en viktig del både för boende och för turistnäringen. Vidare står det i översiktsplanen *Det resmål i hela Kalmar län som fått högst betyg är Västerviks skärgård*. Det finns en stor efterfråga på att tillskapa fler centrala båtplatser. Fler båtplatser skulle skapa en mer levande småbåtshamn och möjligheten att fler kan ta sig ut och nyttja skärgården eller lägga till sin båt och besöka stadskärnan.

Genom att anlägga en småbåtshamn inom planområdet ges förutsättningar att koncentrera båtplatser till en samlad brygganläggning och på så vis undvika att flera mindre bryggor anläggs fördelat längs stränderna. En större spridning av bryggor bedöms kunna ha större negativ effekt på allmänhetens tillgång till strandområden och livsvillkor för djur- och växtlivet.

Föreslagen markanvändning innebär anläggande av en småbåtshamn. En småbåtshamn är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Att det finns ett behov enligt ovan och anläggningen syftar till att samla båtplatser gör att förslaget anses omfattas av miljöbalkens 7 kap. 18 c § 3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Ny byggnad inom Brukspatronen 1

På tomten finns en byggrätt i gällande plan och här har tidigare stått en byggnad som revs omkring 1991. Mellan kvarteret Brukspatronen 1 och vattnet ligger Strandvägen med trafik för bil, cykel och gående.

Skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg och bebyggelse är området väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Utökad byggrätt för Abborren 1, glasveranda

Ytan för tänkt glasveranda är i gällande plan allmän plats, torg. Här finns idag en inglasad balkong som sticker ut från fasaden mot vattnet. Glasverandan ska ligga en våning upp från Strandvägen sett och marken under byggrätten kommer att utgöras av allmän platsmark, torg.

Mellan kvarteret Abborren 1 och vattnet ligger Strandvägen med trafik för bil, cykel och gående. Strandområdet närmast vattnet kommer att göras mer tillgängligt för allmänheten genom promenadbryggor eller dylikt.

Skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg är området väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Ny restaurang, Fiskaretorget

Användningen är i gällande plan allmän plats, torg. Det har dock funnits byggnader här under lång tid, tidigare fiskebodas har sedan en tid ersatts av den röda byggnad som idag inrymmer restaurangverksamhet.

Den nya byggnaden ska ersätta den befintliga röda byggnaden men i en något ändrad form och placering. Det ska vara en modern byggnad med mycket glas i fasaden för att se inbjudande och transparent ut. Inriktningen ska vara restaurang/servering som är öppen för allmänheten året runt. Byggrätten kommer vara på kvartersmark.

Skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Utökad byggrätt för Adam 5 ut mot Fiskaretorget

Restaurangerna har tidigare gjort permanentlikande uteserveringar ut mot torget, därmed har ytan inte varit tillgänglig för allmänheten. Planförslaget har analyserat troget och lämnat förslag på lämplig utökning för restaurangerna. Tillbyggnadens material ska i huvudsak uppföras i glas och har restaurangändamål. Mellan byggrätterna och vattnet finns Fiskaretorget och Strandvägen med trafik för bil, cykel och gående.

Skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg är området väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Ytan framför varmbadhuset

Användningen är i gällande detaljplan bostadsändamål och handel. Platsen har tidigare varit bebyggd men har sedan 1980-talet liknat mer som en park. Planförslaget möjliggör delar av platsen för centrumverksamhet, det kan bland

annat bli något komplement till varmbadhuset eller något självständigt. Oavsett var det blir så ska det vara till för allmänheten. Nuvarande gång- och cykelväg kommer fortsatt finnas kvar. En ny strandpromenad planeras ut mot Gamlebyviken vid kajkanten till Strömsholmen.

Skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg är området väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Restaurangbåt

Användningen är i gällande detaljplan flytande restaurang. Det planerats att även fortsättningsvis vara en flytande restaurang där med ett trädäck.

Skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Byggrätt för befintlig toalettbyggnad inom allmän plats, TORG

Användningen är i gällande plan allmän plats, torg. Det finns sedan lång tid tillbaka en byggnad med offentliga toaletter och förråd här. Detaljplanen kommer att reglera förhållandet som det ser ut idag och ge byggnaden en byggrätt/egenskap på allmän platsmark. Mellan byggnaden och vattnet finns Strandvägen med trafik för bil, cykel och gående.

Skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Genom en väg är området väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Övrig kvartersmark för bostäder och centrumändamål samt allmän platsmark

Den kvartersmark där strandskyddet föreslås upphävas är sedan länge redan bebyggd eller har tidigare varit bebyggd därav finns det inget större värde för djur- eller växtliv. Detsamma gäller för allmän platsmark, den har varit ianspråktagen sedan lång tid tillbaka.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat.

Sofia Hjertqvist, planarkitekt

Fanny Hansson, planarkitekt

Marcus Åberg, planarkitekt

Ulla-Britt Stävmark Andersson, stadsarkitekt

Sara Dolk, stadsarkitekt

Mikael Nilsson, mark och exploatering

Viktor Källgren, bygglovshandläggare

Kommunstyrelsens förvaltning

Gabriel Helgesson

Planförfattare, planarkitekt