

Detaljplan för

Fastigheten Residenset 30

Västerviks kommun, Kalmar län

ANTAGEN KF 2015-02-23

LAGA KRAFT 2015-03-26

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Enheten för samhällsbyggnad

2015-02-13

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till planen hör även:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2015-02-13
- Behovsbedömning, 2014-03-26
- Fastighetsförteckning, 2014-12-19
- Markundersökning, 2014-08-08
- Riskanalys/anmälan markföroreningar, 2014-10-14
- Kulturhistorisk utredning, okt 2011
- Samrådsredogörelse, 2014-12-15
- Granskningsutlåtande, 2015-02-13

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund Arbetet med detaljplanen påbörjades när fastighetsägaren ville utveckla gamla nämndhuset från traditionella kontor till att även omfatta gym/träningslokal. Önskemål fanns även att bygga in innergården med moderna kontorslokaler, intill gamla Nämndhusbyggnaden och Elektricitetsverksbyggnaden.

Syfte Syftet med detaljplanen är att skapa en mer flexibel och mångfunktionell användning av fastigheten som ligger i Västerviks stadskärna. I detaljplanen medges både handel (inkl. gym/träningslokal) och kontor. Planen är samtidigt öppen för andra kompletterande användningsområden tillhörande centrumkaraktär, i den bemärkelsen att Handel och Kontor är dominerande i byggnaderna. Med olika former av kultur, såsom uthyrningsbara konferenslokaler som tillhör kontorslokaler för mindre störande tillställningar, teatersammanhang, kurser etc. Eller verksamheter som kan tillhöra handel såsom kurser i dans, träningslära eller sjukgymnastik etc. för gymmet eller mindre utställning av tavlor/konst för försäljning och konstateljé. I planen medges en viss del av bruttoarean med Bostäder.

Ångpannehuset och Elektricitetsverket är utpekade i kommunens kulturminnesvårdprogram som värdefulla byggnader. Även nämndhuset har vissa kulturhistoriska värden. Särskilda skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser regleras i planen för att skydda byggnadernas specifika värden, så att arkitektoniska och kulturhistoriska karaktärsdrag tas tillvara så långt det är möjligt.

Detaljplanen tillåter att en stor del av innergården bebyggs. Vid en inbyggnad av gården krävs det att tillbyggnaden anpassas och sker på villkor gentemot den befintliga bebyggelsen, särskild hänsyn ska tas till gamla Ångpannehuset. Tidigare byggnadernas fasader och volymer bör fortfarande kunna uppfattas, samtidigt bör inbyggnaden av gården göras så att ytan fortfarande upplevs rymlig och öppen med mycket glas i fasaden.

Utrymningsvägen för räddningstjänst m.fl. från tidigare detaljplan (1990) ska bibehållas och får inte blockeras.

PLANDATA

Lägesbestämning,
avgränsning

Planområdet är beläget mitt i centrala Västervik. Planområdet omfattas och avgränsas av fastigheten Residenset 30.



Översiktsbild: Planområdets läge.

Areal

Planområdet utgör ca 0,15 hektar.

Markägo-
förhållande

Fastigheten ägs av bolaget Residenset i Västervik AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planuppdrag och
övriga kommunala
beslut

Kommunstyrelsen gav, 2014-04-14 § 168, kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten.

Planförfarande

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handlades med normalt planförfarande. Program har inte bedömts nödvändigt.

PLANPROCESSEN Normalt planförfarande

Uppdrag (Program) Samråd Granskning Antagande Laga kraft

Planarbetet delas in i tre skeden, samråd, utställning och antagande. Under de två första skederna har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunfullmäktige. Om ingen överklagar den antagna planen vinner den laga kraft tre veckor efter att

antagandebeslutet anslagits. Bygglov kan sedan beviljas och utbyggnad/genomförande påbörjas.

Översiktsplaner

Västerviks Översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2013, denna vann laga kraft den 7 november 2014.

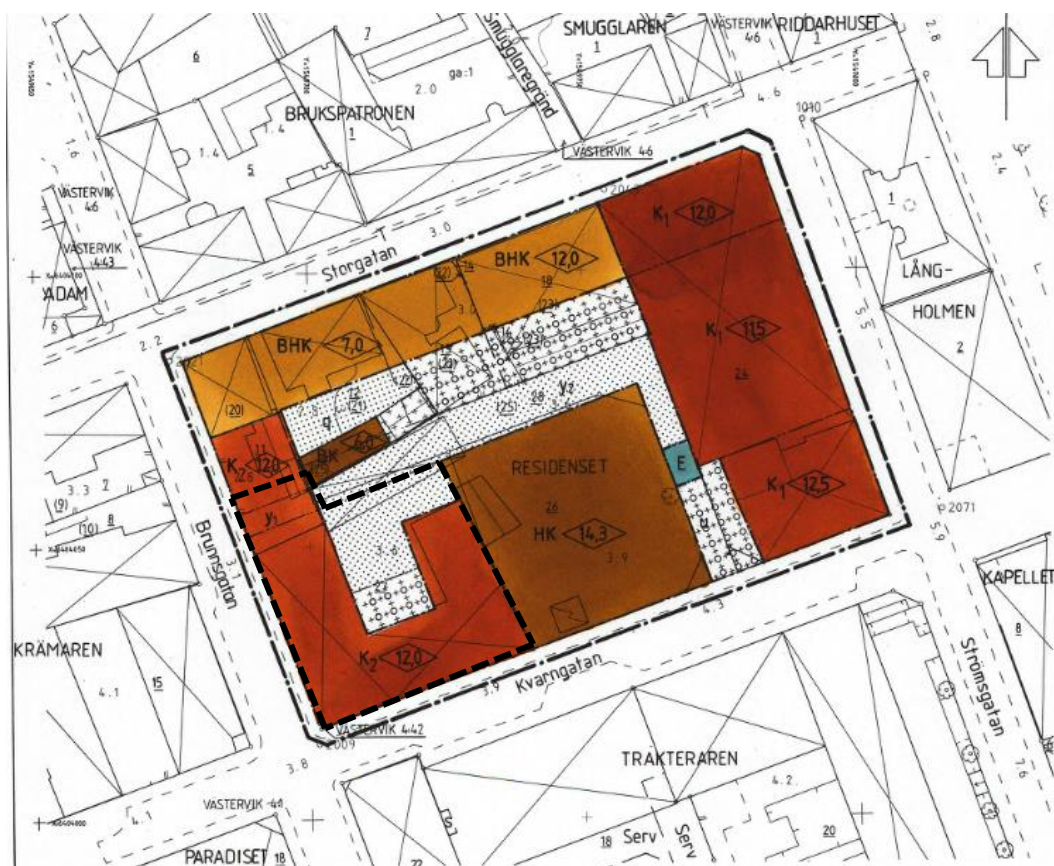
I översiktsplanen är en av målsättningarna att staden har kvar sin småstadscharm, utvecklas och har en berikad och sevärd stadskärna. Ett ställningstagande finns om att bebyggelse i första hand ska utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning. Tjänste- och servicenärings, service och bostäder ska med fördel placeras i närheten av varandra samt till infrastruktur/kommunikationer. Utbudet på marknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer, bebyggelsestruktur som passar alla människor i olika livssituationer, ålder, och med skilda ekonomiska förutsättningar och egna personliga uppfattningar om livskvalité. I Västerviks trafikstrategi finns ett mål om att cykeltrafiken per invånare ska öka, resor med kollektivtrafik öka samt minska antalet korta resor med bil. Vid planering ska följande ordning prioriteras 1) gångtrafik 2) cykeltrafik 3) kollektivtrafik 4) biltrafik. En förtätning inom fastigheten Residenset med bostäder blandat med handel/kontor bidrar till att uppfylla dessa kriterier som kommunen vill sträva efter.

När det gäller stadens kulturmiljö specificeras flera ställningstaganden. En målsättning är att kommunen värnar om kulturhistoriska byggnader, bebyggelse- och kulturmiljöer och kommunens rika natur- och kulturliv. Det är viktigt att den fysiska planeringen verkar för en utveckling där det nya kan integreras med det gamla.

För att uppnå dessa mål nämns bland annat att när nya detaljplaner upprättas ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas genom q-markering eller varsamhetsbestämmelser, k-bestämmelser. Ny bebyggelse kan endast tillkomma i en omfattning som är lämplig med hänsyn till kulturmiljön och vid utformning av ny bebyggelse bör hänsyn tas till områdets egenart.

I Översiktsplanen går det även att finna riktlinjer för förorenad mark. Misstänkta förorenade områden ska undersökas miljötekniskt i samband med att det planläggs. Undersökningen ska ske i tillräcklig omfattning för att åtgärden ska kunna bedömas. Innan bygglov ges ska området vara sanerat. Ansvarig förorenare, fastighetsägare eller exploatör ska ta sitt ansvar för undersökning och efterbehandling av förorenade områden.

Detaljplaner



Plankarta: Utdrag ur befintlig plan från 1990. Svart streckad linje markerar planområdet.

Nuvarande detaljplan antogs 1990 i samband med att en större kontorsbyggnad uppfördes inom kvarteret, Residenset 26. För fastigheten Residenset 30 tillåts i denna enbart kontor. Övriga fastigheter inom kvarteret med fastställd detaljplan har en något mer flexibel användning, med fler användningsändamål. Innergården får till viss del bebyggas med uthus och garage samt får överbyggas med planterbart bjälklag. Ångpannehuset får bebyggas till en byggnadshöjd av 12 meter och Nämndhusbyggnaden får förlängas norrut.

Riksintressen och andra förordnanden

Fastigheten ligger inom avgränsningen för riksintresseområde K 90, Västerviks stad. Riksintresset motiveras med att Västervik är en trästad och sjöfartsstad av medeltida ursprung, präglad av 1600-talets stadsplanereglering. Vidare framhålls den förindustriella stadens småskaliga träbebyggelse och bebyggelsestruktur samt inslag av mer storstadsmässig karaktär från tiden kring sekelskiftet 1900. I uttrycket för riksintresset omnämns särskilt de enstaka bevarade spåren av medeltida bebyggelsemönster.

På kommunal nivå är den centrala stadsdelen utpekad i kulturminnesvårdsprogrammet från 1986, Västerviks kulturmiljö. Den välbevarade stadsplanen och den äldre bebyggelsen utgör motiven för utpekandet. I de flesta fall är det inte enbart den enskilda byggnaden som framhävs som bevarandevärd, utan även stadsplanestrukturen och miljön som bildats och är framvuxen utifrån byggnadernas placering. Kulturmiljön innefattar även magasinbyggnader, verkstäder, gårdar och uthus. I programmet framhävs en hotbild för att bevara denna miljö. Med omvandling och förvanskning av bebyggelsen samt nybebyggelse utan anpassning och successiv höjning av gatunivån.

I åtgärdsförslaget till kulturminnesvårdprogrammet, utgör Ångpannehuset och Elektricitetsverket inventering kategori 2. Vilka består av byggnader med stort konst- eller kulturhistoriskt värde. I vissa fall är även inredningen bevarad. Byggnaderna bör för framtiden bevaras och underhållas med hänsyn härtill.

Förenligt med
3-5 kap MB

Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken (MB). Enligt 5 kap, MB ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Det finns inget som tyder på att normerna kommer att överskridas eller att uppnåbarheten försvåras p.g.a. planens genomförande.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområde RAÄ 94 Västerviks stad. Fornlämningsområdet omfattar hela Västerviks stadskärna och ligger inom kategorin stadslager.

Inom och i anslutning till kvarteret har ett flertal schaktövervakningar genomförts. Vid undersökningar år 1999 (SR 81) framkom kulturlager i Kvarngatan in mot gaveln till kvarteret Residenset 27 i samband med reparation av VA-ledningar. Här fanns också en del av vad som tolkades som en stengrund ca 0,7 meter under markytan och i kulturlagersekvensen fanns kritpipsfragment, ben, en svinbete, slagg, glas, spik och keramik. Ytterligare stora stenar påträffades i anslutning till kulturlagret i schaktets nordöstra del och innanför stenarna fanns ett sotlager varit ett silvermynt påträffades. Myntet har inte närmare daterats men anges som möjligen medeltida. Inom aktuell yta på innergården vid Residenset 30 genomfördes en arkeologisk förundersökning i form av provschaktning 2002 (SR84) inför planerad byggnation av ett skyddsrum, som dock aldrig kom att byggas. Inom området grävdes tre provgropar, ca 1,5 x 2 meter stora. I en av groparna, den östra, framkom en 1,75 m tjock lagerföljd bestående av åtta kulturlager. I gropens ena kant kom en stor sten, men det kunde inte säkerställas om den ingick i en konstruktion eller ej. Avsaknaden av tegel i de undre lagren kan tyda på att de är medeltida, liksom också en keramikskärva i det undre kulturlagret. Det brandlager som fanns i lagerföljden fördes till någon av stadens bränder, men daterades inte. I de övriga två groparna fanns endast omrörda massor från tidigare ledningsdragningar. I övrigt finns ett beslut om övervakning av schaktningen inför en VA-ledning 1992 (SR166). Ledningsdragningen har genomförts och finns med i kommunens ledningskartor.

Vid en markundersökning under pågående planarbete påträffades fornlämningar strax norr om Ångpannehuset. Markundersökningen avbröts och Länsstyrelsen kontaktades. Fynden bestod av diverse föremål från kulturlager från tidigast 1600-1800-tal. Västerviks museum fick i uppdrag av Länsstyrelsen att göra en undersökningsplan med provschakter intill Ångpannehuset inför utbyggnationen på innergården, vilket skett parallellt med detaljplanen. Vid undersökningstillfället hittades kulturlager samt en gammal källare, troligen 1700-tal. Vidare provschakter eller slutundersökning anses inte aktuellt. Marken närmast Nämndhuset bedöms mindre aktuellt för fornlämningar, då det tidigare funnits två oljecisterner som gjort att marken är mycket omrörd.

Inom planområdet, som ligger inom ett känt fornlämningsområde, gäller att ansökan ska lämnas till länsstyrelsen vid markarbeten och byggnation. 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.

Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat en behovsbedömning enligt MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan, 2014-03-26, och där bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIK

Västervik flyttades till sitt nuvarande läge omkring 1433 då staden anlades i skydd av 1360-talsfästningen Stegeholm (f.d. Ståkeholm), på Slottsholmen vid Gamlebyvikens inlopp. Den första stadsbebyggelsen låg kring S:ta Gertruds kyrka och i området ner mot vattnet. Staden växte med en medeltida gatustruktur, med en huvudgata utmed strandlinjen som korsades av korta tvärgator. Bebyggelsen och fastighetsgränserna lades ofta snett i relation mot vattnet. Senare anlades en ny hamn vid Saltsjön, nuvarande Skeppsbron, där en ny stadsdel växte fram i anslutningen. Dessa tidigare stadsområden kan ännu spåras i stadsplanen samt i fastighetsindelningen.

Västervik drabbades av ett flertal anfall och bränder under 1600-talet. År 1677 härjades slottet på Stegeholm, varefter det senare aldrig återuppbyggdes. Staden byggdes upp på nytt igen utifrån en stadsplan, med regelbundna kvarter och breda gator, vars struktur idag utgör riksintresse. I staden växte det fram trähusbebyggelse med härledning från framförallt 1700- och 1800-talet som ännu idag i stora delar är i princip oförändrade. Detta gör Västervik unikt i förhållande med andra städer med sitt stora utbud av trähusbebyggelse från denna tid.

Västervik började industrialiseras i samband med att sjöfarten fick sitt uppsving i mitten av 1800-talet och järnvägslinjerna till Åtvidaberg och Hultsfred togs i bruk. Vid denna tid tog större förändringar vid i stadskärnans utkant, med industribyggnader och nya institutioner, samt tekniska installationer såsom vattentorn och elektricitetsverk. Kring sekelskiftet 1900 skedde de mest omfattande förändringarna i staden och mycket av det som skapades då finns kvar i helhetsintrycket av dagens stadsbild.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Stadsstruktur/
Karaktärsdrag

Västervik utgörs av två landområden som möts i en vik genom två holmar. Det norra, Norrlandet, är bergigt och trädbevuxet medan det i söder är svagt sluttande och stadsbyggt.

Karaktären av Västervik stadskärna är framför allt en småstadsmiljö med välbevarad renässansplan, trähusbebyggelser från 1700- och 1800-talet och stenstadsbebyggelse från sekelskiftet 1900, samt ett relativt stort antal kulturhistoriskt värdefulla enskilda byggnader. S:ta Gertruds kyrka, de smala

tomterna samt Stegeholms slottsruin utgör medeltida spår.

Stora delar av stadskärnan utgörs av miljöer med relativt enhetliga övergripande karaktärsdrag som t.ex. en låg byggnadsskala, traditionella trähus och orientering mot vattnet. Korta fasadlängder och en varierad mild färgskala med enstaka inslag av tegel och rött, olikanockriktningar, fönsterutformning samt grad av bevarande ger en brokighet inom det samlade låga.

Rytmskt utplacerade, ofta slanka, landmärken i form av smala torn och skorstenar bryter av mot den låga skalan och flacka topografin och utgör karakteristiska blickfång.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Området vid kvarteret Residenset har ett attraktivt läge i staden med närhet till både Gamlebyviken och Saltsjön. Kvarteret fick sin yttre rektangulära form när stadsplanen reglerades i samband med återuppbyggnaden efter 1677 års härjningar. Spår av det äldre stadsmönstret från medeltiden finns ännu kvar i kvarteret, genom oregelbundna fastighetsgränser.

Inom fastigheten Residenset 30 (tidigare Residenset 27) finns idag tre sammanbyggda byggnader från olika tider.

Ångpannehuset

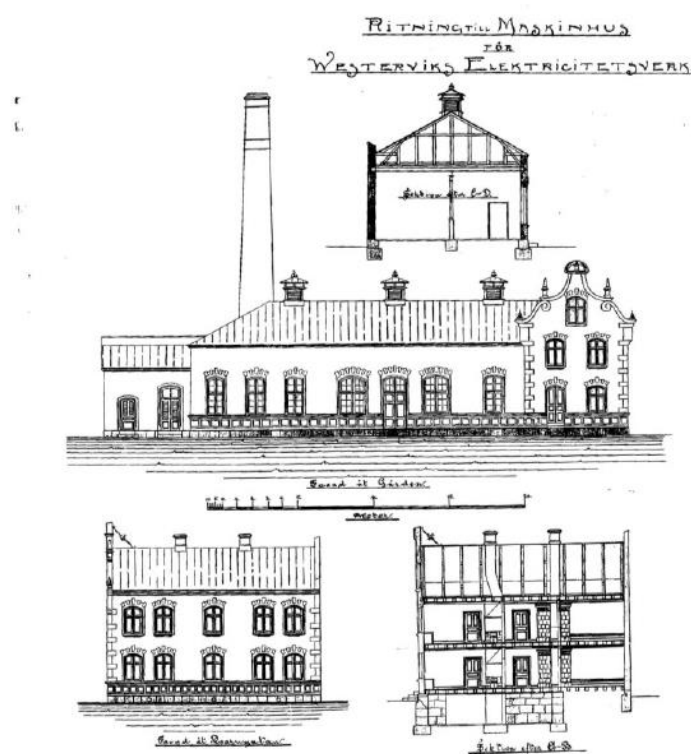


Bild: Ursprungliga fasader från Ångpannehuset år 1897.

Ångpannehuset uppfördes 1897 av Västerviks då nybildade elbolag. Byggnaden med dess ångmaskiner var den första som gav el till stadens gatubelysning. Till Ångpannehuset hörde från början ett bostadshus med fasad mot gatan, Kvarngatan. Husets ursprungliga fasad var av putsat tegel med höga stickbågiga fönster, vilket än idag karakteriserar byggnaden.



Byggnaden har under 1900-talet ändrat användning och byggts om. När elverket gick över från ångdrift till vattenkraft, 1906, revs delar av byggnaden mot Kvarngatan, för att lämna plats åt den nya elverksbyggnaden. Någon gång under 1900-talet har även en takkupa tillkommit på byggnadens tak.

Kulturhistoriska värden

Trots att Ångpannehuset har genomgått flera ombyggnationer har den ändå bevarat något av sitt ursprungliga uttryck. Med byggnadens historiska förankring, som stadens första kraftkälla till gatlyktor, har byggnadsverket både vissa teknikhistoriska värden och stora lokalhistoriska värden. Byggnaden är därmed ett viktigt minne att bevara för framtida generationer.

Antikvariska rekommendationer för Ångpannehuset är att byggnaden bör betraktas som en särskilt värdefull byggnad enligt Plan och bygglagen 8 kap. 13§. Byggnadens exteriör bör bevaras avseende fönstrens läge och form, samt fasadens material. Tillbyggnader görs på ett sätt att den ursprungliga byggnadsvolymen är möjlig att uppfatta.

Elektricitetsverket

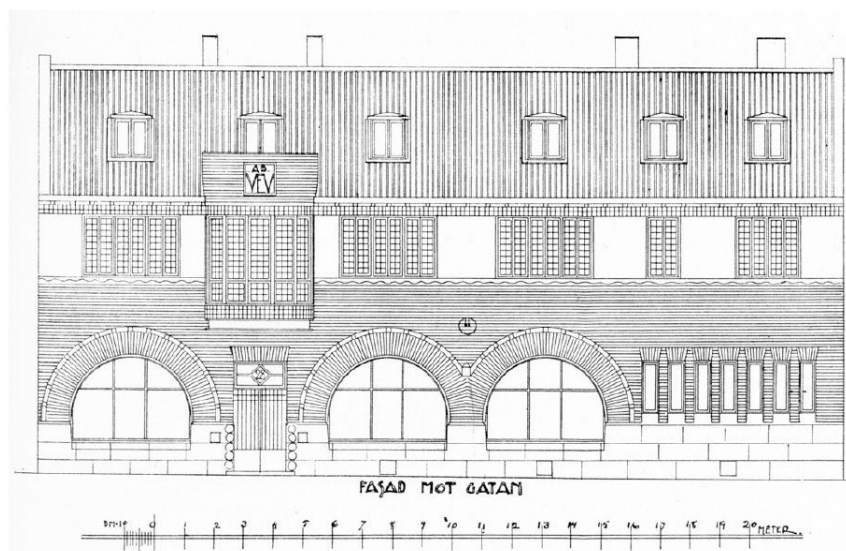


Bild: Ritning av Elektricitetsverksbyggnaden i början av 1900-talet.

Elektricitetsverket uppfördes 1906 för elbolaget i Västervik och byggdes samman med gamla Ångpannehuset. Byggnaden är uppförd i tre våningar. Fasaden på de två nedersta våningarna mot Kvarngatan består av en synlig tegelmur ovanför en hög granitsockel. Fasaden på den översta våningens är av ljusmålad slätputs. Vindsvåningen är inredd och har troligen ursprungliga

takkupor. Takfallet mot gatan är täckt med glaserat tegel. Ursprungliga fönster, eller av samma utseende, finns i översta våningen mot gatan och möjligen även i takkuporna. En äldre glasad entredörr finns mot gatan.



Bild: Fasad av Elektricitetverksbyggnaden sett från Kvarngatan.

Fasaden mot gården har en utvändig balkong i översta våningen samt en inglasad balkong överst i trapptornet. Fasaden är helt slätputsad och utan dekoration. Takfallet mot gården är av grönmalad plåt. Flertalet fönster och fönsterpartier är ursprungliga. Entredörren mot gården är modern och i avvikande stil.



Bild: Fasad av elektricitetverksbyggnaden sett från gården.

Flera ombyggnationer har genomförts på byggnaden. Byggnadens fasad i gatuplan, mot gatan, byggdes om 1931 och 1938 när byggnadernas användning ändrades till kontorslokaler. Vid dessa tillfällen försvann de stora rundbågiga fönsteröppningarna i bottenplanet. Senare under 1900-talet har upprepade renoveringar gjorts, bland annat när huset byggdes samman med nämndhusbyggnaden. Under senare år upptäcktes fuktskador och mögel i byggnaden, vilket resulterade i att befintlig verksamhet flyttades år 2010. Byggnaden har stått utan användning sedan dess.

Kulturhistoriska värden

Västerviks gamla elverksbyggnad har nationellt mycket höga arkitektoniska värden kopplade till arkitekten Carl Bergstens tidiga och mest nyskapade arkitektur. Byggnaden är trots ombyggnader bitvis mycket välbevarad och har en speciell materialverkan och detaljutformning i fasaden. Byggnaden är även mycket värdefull som exponent för samhällets tekniska utveckling under tidigt 1900-tal.

Antikvariska rekommendationer för Elektricitetsverket är att byggnaden bör betraktas som en särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 13 §. Exteriören kan förändras i bottenvåningen mot gatan, men bör i övrigt bevaras. Förändringar bör ske med stor hänsyn till byggnadens ursprungliga utformning. Interiört bör ombyggnader ske med stor hänsyn till ursprunglig planlösning samt bevara ursprungliga detaljer och material.

Nämndhuset

Gamla nämndhuset byggdes av Kraftaktiebolaget år 1948 för kontorslokaler. I bottenvåningen fanns lokaler ämnade för drätselkammaren och drätselkontoret. I byggnaden fanns även lokaler för byggnadsnämnden, byggnadskontoret, uppbördsverket samt en rad mindre myndigheter och företag.

Byggnaden uppfördes i tre våningar med en attikavåning i takfallet ner mot Brunnsgatan. Fasaden mot gatan är ursprungligen klädd med gult fasadtegel och har sockel och dörröppningar i natursten. En tydligt markerad huvudingången, med trädörr, smidesgaller och omfattning av sten fanns i hörnet. Ovanför ingången fanns en balkong med smidesräcke. De flesta dörrar och fönster har varit ursprungliga fram tills nutid.



Bild: Tidigare fasad av gamla Nämndhuset, tv 2011, sett från Brunnsgatan.

Bild: Nuvarande fasad av gamla Nämndhuset, t.h. 2014, sett från Brunnsgatan.

År 2011 beviljades ett rivningslov för hela byggnaden. Bostadsbolaget, som var dåvarande fastighetsägare, beslutade sig dock för att inte riva utan istället sälja byggnaden till en ny exploatör som ville renovera de befintliga byggnaderna. År 2014 har det skett stora förändringar i byggnaden. I fasaden mot gatan har flertalen fönster på första och andra våningen bytts ut och förstörats. Tegelfasaden har ändrats till vitmålad puts. Balkongen med smidesräcke samt den äldre dörren har plockats bort och renoverats, men planeras att sättas upp igen. Orsaken till att balkongen försvann är att den skadades genom påkörning av en lastbil. Diskussion har förts om att balkongen kan placeras närmare fasaden, för att undvika trafikfaror i korsningen. Interiört har flera av väggarna interiört rivits för att ge plats för

det nya användningsändamålet gym/träningslokal, som har ett bygglov med mindre avvikelser från planen.



Bild: Fasad av gamla Nämndhuset, 2011, sett från gården.

Gårdsfasaden och gaveln har en enklare utformning, med slät puts avfärgad i gult och utan utsmyckning.

Kulturhistoriska värden

Gamla nämndhuset har under årens följd genomgått flera ombyggnationer och renoveringar för att anpassas till verksamhetens krav. Fram till år 2014 renoveringar har huvuddragen i den ursprungliga planlösningen i stort sett bevarats. Även exteriören var i stort sett oförändrad. Byggnaden har haft stora bekymmer när det gäller byggnadsverkets konstruktion och människors hälsa. Bara några år efter att byggnaden stod klar uppstod problem med omfattande sättningar i husets betongbjälklag, som en följd av det uppstod sprickbildning i väggarna. Från 1990-talet har det även funnits problem med dålig inomhusmiljö i byggnaden. Personal i byggnaden uppvisade allergiska reaktioner som har kunnat kopplas till förekomst av mögel, vilket orsakats av takläckage. År 2010 flyttades verksamheten och byggnaden har därefter under lång tid stått utan användning.

Byggnaden har mycket höga lokalhistoriska värden som en symbol för stadens styre och 1900-talshistoria. Det fanns arkitektoniska värden kopplade till den tidstypiska och välbevarade exteriören, som idag bitvis bytts ut med större fönster i 1-2 vån samt ändrat fasadmaterialet till puts. Interiört fanns flera detaljer med höga värden, trapphus, frostat glas etc. Flera av dessa detaljer har dock försvunnit i ombyggnationen, men även flyttats med till det nya kommunhuset.

Tidigare antikvariska rekommendationer för Nämndhuset 2011 var att byggnaden borde betraktas som en särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13§. Det fanns viktiga element i Exteriören mot gatan avseende fasadmaterialet, utformning samt bevarade fönster och dörrar. Byggloven med byte och förstoring av fönster samt vitmålad putsfasad avvek från de antikvariska rekommendationerna, bedömningen som gjordes var att förändringarna krävdes för att anpassa byggnaden till den nya användningen gym/träningslokal.

I nuläget rekommenderas inga fler ändringar i fönstersättningen mot gatan,

med undantag av gaveln mot passagen till innergården. Fasaden mot gården kan förändras, om det sker på villkor att gården inte helt byggs igen samt att Ångpannehusets ursprungliga byggnadskropp respekteras och fortfarande går att uppfatta. Även originaldetaljer interiört bör bevaras, men byggnaden kan till stora delar byggas om invändigt och mot gården.

INNERGÅRDEN

Det har skett stora förändringar med kvarterets bebyggelse under 1900-talet. Under 1800-talet fanns det stora gårdar inom varje kvarter i Västervik. Idag återstår få öppna gårdar, varav en ligger inom fastigheten Residenset 30. I kvarteret finns även en rest av det medeltida bebyggelsemönstret med uthusen på grannfastigheterna i norr som markerar den sneda tomtgränsen.

Innergården utnyttjas idag ytterst lite, även när det tidigare fanns pågående verksamheter i byggnaderna utnyttjades gården sällan. Tänkbara orsaker till den låga utnyttjandegraden är att innergården uppfattats som en baksida. Få ansträngningar har gjorts för att underhålla och försköna gårdens miljö och innergården domineras av garagebyggander. Byggnaderna runtomkring är höga och skymmer solen, vilket skapar en mörk och skuggig plats, varken attraktivt för människor eller växter.

Den bevarade innergården visar på ett bebyggelsemönster som tidsmässigt präglat hela Västerviks stadskärna. Flera av dessa innergårdar har byggts igen och det har därmed blivit viktigare att kvarvarande gårdar finns kvar. Även de sneda tomtgränserna är värdefulla spår av den medeltida stadsstrukturen.



Bilder över innergården. T.v. det snedställda uthuset som markerar fastighetsgränsen mot Residenset 12.

Kulturhistoriska värden

Antikvariska rekommendationer är att gården inte bör byggas igen. Eventuella tillkommande byggnader bör inte göras större än att den öppna gårdskänslan bevaras. Även de sneda tomtgränserna som tyder på äldre stadsmönster bör bevaras tydligt läsbara.

Motstående intressen är att utegården saknar trivselfaktorer och används mycket sällan. En ombyggnation är positiv för att öka bruttoarean för det planerade kontorslandskapet. En inbyggnad av gården bör därför vara möjlig för att öka attraktiviteten och användningen av ytan. Kompromisser görs för att både öka bruttoarean på gården samt bevara en del av den öppna gården.

NATUR

Mark, vegetation
och djurliv

På innergården finns inga särskilda naturvärden. Marken är plan och markbeläggningen är till största del grusad eller belagd med plattor.

Grönstruktur/friyt
or

Närliggande grönytor/friytor finns på Slottsholmen och i Stadsparken. Närliggande mindre parker är Olof Palmes Park, Paléns Park och Bergens lycka. Större strövområden finns ca 1,4 km från planområdet. Planområdet ligger även nära Gamlebyviken och Skeppsbrofjärden där det finns möjlighet att vandra längs med vattenlinjen.



Karta: Närliggande grönområden.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska
förhållanden

Inom fastigheten finns ingen geoteknisk undersökning genomförd. Från 1990 finns en undersökning på den intilliggande fastigheten, Residenset 26.

Geoundersökningen visar att jorden överst består av fyllning, ca 1-2 meter. Det kan förekomma kvarlämnade grundrester av grundmurar närmast planområdet strax öster om Elektricitetsverkets gavel. På djupet 0,5 m hittades fyllning med grusig siltig sand, på 1,8 m djup hittades brun silt samt på 2,8 – 3,8 m djup redovisas brun sand.

På fastigheten Residenset 26 nordöstligaste del (mot Stadshotellet) utgörs en del av fyllningen av grusig sandig lera. Detta påträffades dock inte på fastighetens östra del, mot planområdet.

Mätningar har genomförts av grundvattennivån på fastigheten Residenset 26. I grundvattenröret kunde ej någon vattennivå avläsas till en nivå över 0,45.

- Radon Genomförda radonmätningar inom grannfastigheten, Residenset 26, visade värdet 0 kBq/m³. Med hänsyn till mätdjup och förekommande jordart framkom att området kan klassas som lågradonmark.
- Föroreningar Tidigare verksamheter inom fastigheten har bland annat hanterat petroleumprodukter som kan medföra risk för markföroreningar. En markundersökning har genomförts inom planområdet. Två samlingsprover togs på innergården under den planerade tillbyggnaden. Resultaten visade förhöjda värden av bly, kvicksilver, zink och PAH H i provgrop 1 och bly i provgrop 2. Värdena från bly förmodas komma från en tidigare nedgrävd kabel, som idag tagits bort från platsen.
- En anmälan har skickats till miljö- och byggnadskontoret angående hantering av massor. Anmälan innefattar även att marken saneras till godkända nivåer i enlighet med tillsynsmyndighetens krav, för att säkerställa markens lämplighet enligt detaljplanen. I anmälan finns en riskbedömning utförd, där man bedömt att det inte finns några risker för människors hälsa att vistas i området efter åtgärderna. Bedömningen grundar sig på att gården antingen kommer bebyggas eller vara hårdjord, vilket innebär att människor inte kommer i kontakt med jorden.
- I planen kommer inga ytor att användas för varken odling eller grundvattenupptag etc. bostäder tillåts ej i bottenvåningen och utgångar sker mot gatan. Detta medför att platsen lämpar sig mer för platsspecifika riktvärden, med en lämplighetsbedömning grundad efter platsens förutsättningar. Till detaljplanen medföljer markundersökningen och anmälan/riskutredningen, ytterligare provtagningar kommer att genomföras enligt tillsynsmyndighetens krav under pågående sanering. I planbestämmelserna finns ett villkor om sanering innan bygglov beviljas, se vidare under rubriken *ändrad lovplikt, lov med villkor*. Planen innebär därmed ingen olägenhet för människors hälsa eller miljön.

RISK, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

- Buller Fastigheten ligger i centrala Västervik i korsningen mellan Kvarngatan samt Brunngatan. Större delen av stadskärnan har emellertid enkelriktad trafik (bl.a. Kvarngatan) och det finns inga större bullriga genomfartsvägar.
- På Brunngatan finns mätningar av trafiken från 2015. Mätningarna visar en genomsnittlig hastighet på 30 km/h för personbilar. Den årliga dygnstrafiken visar 2424 motordrivna trafikanter, varav ca 1 % tunga fordon. Dessa värden ter sig relativt låga, dock ligger fasaden mycket nära vägen. En översiktlig beräkning med ett enkelt simuleringsprogram, uppskattar att ljudnivån vid fasadliv är 58,4 dBA ekvivalent bullernivå och 87 dBA Maximalnivå. Dessa beräkningar är dock väldigt generella och ingen grundligare utredning är genomförd. Ombyggnaden av korsningen Kvarngatan/Brunngatan kommer även att medföra sänkt hastighet.
- Dagens riktlinjer för trafikbuller är 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Riktlinjerna för inomhusnivån är 30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 45 dBA maximalnivå nattetid. Riktvärdena är inga rättsligt bindande normer, utan ska fungera som vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet. En utgångspunkt är att riktvärdena bör klaras vid nybyggnation av bostäder och avsteg accepteras lättare på befintliga byggnader,

särskilt om det finns möjlighet till en mindre störande sida. Riktvärdena för buller inomhus bör dock aldrig överskridas, enbart i byggnader med särskilt kulturhistoriska värden etc. (Tillämpning av riktvärden för trafikbuller. Underlag för vägledande rapport, Boverket 2004)

Den nya detaljplanen tillåter bostäder, dock inte i bottenvåningen. Kommunen finner att det finns skäl att göra avsteg om bullernivåerna skulle överskridas i fasadliv. Skälen är att fastigheten ligger mycket centralt i Västervik centrum, vilket innebär påtagliga fördelar i en långsiktig samhällsutveckling då staden kan förtätas. Ett annat skäl är att byggnaden redan är befintlig och det rör sig om en ombyggnation, därmed går det inte att påverka byggnadens läge och lägre krav bör därför kunna ställas utomhus. Byggnaderna är dessutom byggda i enlighet med en kvartersstruktur, vilket gör det möjligt för bostäderna att få en tyst/ljuddämpad sida som ställs som ett krav i detaljplanen mot Brunnsgatan. Minst ett sovrum i varje lägenhet och uteplatsen ska placeras mot en tyst/ljuddämpad sida. Ett tredje skäl är att det finns få lediga lägenheter i Västerviks stadskärna. Lägenheter i centrum skapar både en hög densitet av staden, mer liv och rörelser i staden under olika tider och kan samtidigt bidra till en större blandning av olika samhällsgrupper. Västerviks kommun jobbar därtill mycket aktivt med att minska genomfartstrafiken och sänka hastigheterna i stadskärnan samt ge plats åt fler gående och cyklister. Med ovanstående skäl är det både positivt för utvecklingen av staden och motiverat att bostäder inom fastigheten ska kunna möjliggöras.

Trafiksäkerhet

Motordriven trafik utgör alltid en risk för oskyddade trafikanter, särskilt barn. Framförallt långsvägsparkeerungar kan skapa osäkra miljöer för lekande barn, vilket finns längs med Brunnsgatan och Kvarngatan. En ny parkeringsstrategi håller på att utarbetas i Västervik samt genomförs en trafiksimulering för ev. omstyrning av trafiken i centrum, med dessa kan förutsättningarna i området förändras.

Barnfamiljer som bosätter sig i centrala lägen är ofta mer medvetna om att det kan saknas närliggande och säkra lekutrymmen. Närmsta lekplats finns i Stadsparken, på ditvägen behöver barnet korsa motortrafik, även om stora delar av vägen kan ske på gånggator. Västervik jobbar dock aktivt för att prioritera gång- och cykeltrafikanters säkerhet och framkomlighet.

Det har bland annat genomförts en trafikåtgärd i korsningen mellan Brunnsgatan och Storgatan, där man höjt upp korsningen för att minska hastigheten samt tillgängliggöra och höja säkerheten för gång- och cykeltrafikanter. Samma åtgärd planeras i korsningen mellan Brunnsgatan och Kvarngatan.

Höga vattenstånd/ Översvämning

Fastigheten ligger ej inom gränsen för att drabbas av framtida havsnivåhöjningar enligt Länsstyrelsens WebbGIS. Däremot ligger fastigheten inom gränsen för högsta extremvattenstånd för kusten enligt länsstyrelsens scenarior, dvs. maximal havsnivåhöjning i kombination med högvatten och större regnmängder.



Bild: Maximal havsnivåhöjning, 250cm, om 100 år enligt länsstyrelsens WebbGIS.



Bild: Scenario extremvattenstånd kust, om 100 år enligt länsstyrelsens WebbGIS.

Sannolikheten för det högsta extremvattenståndet är dock mycket låg. För att förhindra att byggnader etc. kommer till skada vid ett inträffande ställs dock höga krav på framförallt tekniska åtgärder för att hantera dagvattnet samt att det finns ytor dit vattnet kan ledas och samlas tillfälligt. Källarplan bör inte byggas, så länge det inte sker med en vattentät konstruktion.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEN

- Planbestämmelser Idag finns ett bygglov med mindre avvikelse från planen för gym/träningslokal inom gamla Nämndhuset. I Ångpannehuset och Elektricitetsverksbyggnaden planeras kontorslokaler, med planerad verksamhet för framförallt försäkringskassan. Några bostäder är inte aktuellt i dagsläget, men förutsättningen finns för framtida behov.
- HK
HKB Planen medger Handel (inkl. gym/träningslokal) och Kontor i hela planområdet, samt andra kompletterande användningsområden som tillhör centrumkaraktär.
- Användningsområden tillhörande centrumkaraktär ska inte vara dominerande utan enbart fungera som komplement till bostad, handel eller kontor eller ta upp begränsad yta i byggnaderna. Exempel på användningsområden tillhörande centrumkaraktär är olika former av kultur, såsom uthyrningsbara konferenslokaler som tillhör kontorslokaler för mindre störande tillställningar, teatersammanhang, kurser etc. Eller verksamheter som kan tillhöra handel såsom kurser i dans, träningslära eller sjukgymnastik etc. för gymmet eller mindre utställning av tavlor/konst för försäljning och konstateljé. Detaljplanen kan dock inte beskriva alla möjliga användningsområden, en bedömning måste göras i varje enskilt fall om verksamheten anses passa med syftet av planen. Vägledande är att verksamheten bör genererar ungefär lika mycket störningar såsom trafik, mängd människor, lika mycket ljud etc. samt att kraven på lokalerna är likvärdiga.
- e₁600 För befintliga byggnader mot vägen medges även bostäder, motsvarande 600 kvm bruttoarea för gamla Nämndhuset och Elektricitetsverksbyggnaden tillsammans. På bottenvåningen tillåts inte bostadstäder. Orsaken till detta är att bottenvången bör användas till mer publika ändamål samt att bullernivåerna är högre närmast vägen och minskar med avståndet uppåt. Bostäder som placeras i Nämndhusbyggnaden mot Brunnsgränd ska även ha en tystare/ljuddämpad sida mot innergården.
- Tillbyggnad En tillbyggnad planeras och medges i planen på innergården mot gamla Nämndhuset och Elektricitetsverket. Tillbyggnaden tillåts även att byggas samman med Ångpannehuset. För detta ställs särskilda arkitektoniska krav:
- Intilliggande byggnader ska beaktas genom att arbeta aktivt för att specifika kulturhistoriska och arkitektoniska karaktärsdrag bibehålls och lyfts fram, detta är särskilt viktigt intill det gamla Ångpannehuset. Särskilda karaktärsdrag från den gamla byggnaden, såsom den ursprungliga byggnadskroppen och fönsterna i bottenvåningen, ska synas och lyftas fram. Tidigare fasader från Elektricitetsverket och Nämndhuset ska i största mån sparas även då de byggs in med tillbyggnaden.
 - Det är viktigt att det fortfarande går att uppfatta byggnadskropparna från tidigare byggnader. Särskilt viktigt är det att volymen på gamla Ångpannehuset kan uppfattas. På marknivå kommer den nya tillbyggnaden troligtvis att dominera gårdsmiljön och skymma Elektricitetsverket och Nämndhuset. Det är därför viktigt med den låga byggnadshöjden framför Ångpannehuset, där det går att uppfatta den bakomliggande byggnaden, Elektricitetsverksbyggnaden.

– Det är viktigt att den nya tillbyggnaden får ett formspråk som tydliggör att den är en påbyggnad på Nämndhuset och Elektricitetsverksbyggnaden. Tillbyggnaden bör skilja sig tydligt från Ångpannehuset, som ska uppfattas som fristående/säregen från de andra byggnaderna.

– Det är viktigt att arbeta proaktivt mot att innergården ska upplevas som en stängd baksida, med trånga väggar/korridorer som domineras av garagebyggnader. På grund av detta bör man arbeta för att bilda rumslighet framför tillbyggnaden, skapa värdiga entréer samt använda särskilda material på tillbyggnaden för att få ett lätt intryck på tillbyggnaden. Detta görs genom en snedvriden fasadvägg som fångar upp rumsligheten framför entréerna samt en fasad med mycket glas.

Uteplatser för boende kan placeras på byggnadens tak. Uteplatserna kan uppföras som enskilda uteplatser eller som en stor takterras gemensamt för de boende. Uteplatserna ska inte vara synliga från markplan. Uteplatsen får dock vara synlig från marknivån om den inte dominerar i miljön, vilket kan ske exempelvis genom ett räcke som är genomskinligt i glas eller med 70 % genomsläppliga ytor.

Planbestämmelse f₃: Den nya tillbyggnaden ska ha ett formspråk som tydliggör att den är en påbyggnad på Nämndhuset och Elektricitetsverksbyggnaden och skilja sig tydligt från Ångpannehuset. Tillbyggnaden ska uppföras med material som ger ett lätt intryck, exempelvis mycket glas. Uteplatser för boende kan placeras på byggnadens tak. Uteplatserna ska inte från marknivå skymma bakomliggande byggnader. Uteplatsen får dock vara synlig från marknivån om den inte dominerar i miljön, exempelvis genom ett räcke som är genomskinligt i glas eller räcke med 70 % genomsläppliga ytor.
(planbestämmelsen slutar)



Illustrationsbild på utbyggnad av innergården samt fönstersättning i gaveln. (Atrio Arkitekter)

f₂ Utforming
Ångpannehuset

Ångpannehuset är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör urskiljas från den andra bebyggelsen i området, därför är det viktigt att fasaden är avvikande färgmässigt från närliggande bebyggelse. Idag har byggnaden en varm ljusgul färg, vilket är en typisk färg i Västervik. Kulörten på byggnaden bör fortsätta ha en varm

Ljus kulört efter Västerviks traditionella färgsättning. Positivt vore även om den ursprungliga färgen på byggnaden kunde målas på nytt. Fasaden ska utgöras av puts.

Höjd

Befintliga byggnadshöjder kommer i princip att vara detsamma. Skillnaden är att detaljplanen reglerar nockhöjden istället för byggnadshöjden. Nockhöjd är den högsta punkten på taket (exklusive utstickande master och skorstenar m.m.). Denna bestämmelse tillförs för att tillåta de takkupor samt attikavåning som finns på befintliga byggnader mot gatan.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Ångpannehuset och Elektricitetsbyggnaden är två värdefulla kulturhistoriska byggnader som är utpekade i Västerviks kulturminnesprogram, skyddsbestämmelser har därför reglerats i planen för att skydda speciella karaktäristiska värden. Även Nämndhuset har flera karaktärsdrag som är viktiga att bevara, där har varsamhetsbestämmelser bedömts tillräckliga för att fånga upp byggnadens värden.

Q1 Kulturvärden
Elektricitetsverks-
byggnaden

Elektricitetsverksbyggnaden regleras med en skyddsbestämmelse och får inte rivas. Bestämmelsen reglerar att alla fönster och takkupors läge och form ska bevaras mot gatan. Byggnadens entré mot gatan har en fin utsmyckning kring dörren tillsammans med en äldre trädörr, vilka ska bevaras. Likaså har byggnaden mot gatan en starkt markerad granitsockel, synlig tegelmur ovanför i två våningar och ljusmålad puts överst. Takfallet mot gatan är täckt med glaserat tegel. Det är viktigt att dessa ursprungliga fasad- och takmaterialet bevaras mot gatan. Tredje våningen på byggnaden är särskilt bevarad i sitt ursprungliga skick, planlösningen och invändiga fasta föremål (dörrar, parkettgolv, kakelugn m.m.) med kulturhistoriskt värde bör därför i så stor utsträckning som möjligt bevaras, se kulturhistorisk utredning. Likaså är fönsterna på våning 3 original, vilket inte får bytas ut. Förändringar av byggnaden in mot gården är inte lika känsligt, men bör ske varsamt utifrån plan- och bygglagens generella regler om varsamhet.

Som en upplysning är takmaterialet idag av dålig kvalitet och det finns flera takpannor som hänger lösa, taket behöver därmed renoveras. Statusen på takkuporna kan säkerställas först då takpannorna tagits ner från taket, vilket genomförs i samband med renoveringen. I planbestämmelserna regleras att takmaterialet ska bevaras, men om det inte är möjligt att reparera befintliga takkupor bör nya pannor beställas av samma material och färg. Information har framkommit att det idag kan vara problematiskt att få tag i takpannor av samma material och färg. Ett sistahandsalternativ, om det inte går att följa planbestämmelsen med att bevara takmaterialer eller att byta ut trasiga kupor till samma material och färg, är att takmaterialet byts till ett material och färg som liknar originalet för att byggnaden i största mån ska bevara sitt ursprungliga uttryck.

Q2 kulturvärden
Ångpannehuset

Ångpannehuset regleras likaså med en skyddsbestämmelse och får inte rivas. Ångpannehuset ska bevaras avseende fönstrens läge och form på bottenvåningen. Byggnaden tillåts att byggas ihop med den nya tillbyggnaden, den gamla exteriören (putsfasad, ursprungliga fönster eller igensatta fönsteröppningar) ska i detta fall behålls trots att den i framtiden kommer räknas som innervägg. Det stora fönstret närmast Elektricitetsverksbyggnaden är idag igensatt. Det finns planer på att slå upp

väggen och på nytt ta upp fönstret, vilket är möjligt i planen så länge den gamla rundbågningen runt fönstret finns kvar och är tydligt läsbar i miljön. Det finns även planer på att byta ut den befintliga dörren närmast Elektricitetsverket, här gäller samma princip.

Ångpannehuset var från början en våning, utan takkupor. Vid en tillbyggnad mot Ångpannehuset är det viktigt att den ursprungliga byggnadskroppen (byggnadshöjd, gavelbredd, takutformning, fönstersättning) fortfarande går att uppfattas samt att inga fler eller utökade takkupor tillkommer på taket.

k₁ kulturvärden
Nämndhuset

Nämndhuset regleras med varsamhetsbestämmelser, vilket innebär att särskilda karaktärsdrag i byggnaden ska behållas. Byggnadens exteriör mot gatan ska utgöra takmaterial av rött lertegel, stenreliefen med kommunvapnet ska behållas samt stenomfattningar och trädörrar kring entréer.

Byggnaden mot gatan hade tidigare en symmetrisk fönstersättning, symmetrin i fönstersättningen bör behållas trots att flera fönster har förstörats eller gjorts avlånga. Fönstersättningen på vån 3 mot gatan har fortfarande original utformning. Principen med en symmetrisk fönstersättning bör även gälla för gaveln in mot gården om det görs nya fönsteröppningar där. Taklister och fasadindelningar hjälper till att läsa byggnadskroppen, detta ska enligt bestämmelsen bevaras. Det finns planer på att fånga upp fönstersättningar och taklist/fasadindelningar i gaveln mot gården från gaveln mot Kvarngatan, detta är positivt för att förstärka byggnadens ursprungliga drag. Förändringar av byggnaden in mot gården är inte lika känsligt, men bör ske varsamt utifrån plan- och bygglagens generella regler om varsamhet.

UTEMILJÖER

Uteplatser boende

I dagsläget planeras inga bostäder i fastigheterna. Planen möjliggör dock för bostäder, vilket följer kommunens översiktsplan med blandat boende och verksamheter i stadskärnan. Vid en övergång till bostäder uppkommer krav på möjliga uteplatser, som kan ske antingen med ett gemensamt utrymme eller privat uteplats. I planen är det möjligt att inrymma balkonger på gaveln mot innergården, ovanför tillbyggnaden eller att delar av taket utnyttjas som en gemensam uteplats/terras för de boende. Mer information finns under rubriken *tillbyggnad*. Övriga friytor finns att tillgå utanför planområdet, se mer under rubriken *grönstruktur/friytor*.

f₁ utformning
Balkonger mot gata

Balkonger får ej anordnas mot gatan. Balkonger mot vägen stör gatumiljön och den rumsbildning som bildas mellan husen i stadskärnan. Balkonger kan även hindra framtida förnyelser av gaturummen, såsom gatuplanteringar och speciell belysning. Skillnad gäller dock för den redan befintliga balkongen på hörnan av Nämndhuset, som har en historisk förankring till byggnaden samt markerar portingången på hörnan. Mer om detta under *k₁ Nämndhuset*.

Byggnad får inte
uppföras;
Prickmark

På innergården finns en del mark där inga nya byggnader får uppföras, s.k. prickmark. Byggnader definieras i plan och bygglagen enligt följande: *”en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,”*

Detta innebär att det är möjligt att anlägga parkering, uteplatser, ramper till entréer etc. på marken. Vissa byggnadsverk, såsom plank, är bygglovspliktiga och bedöms

i bygglovet utifrån hur det passar in i miljön. Det är även möjligt att uppföra balkong, med en fri höjd över 3 meter från marken med ett maximalt djup på 1,5 meter från byggnaden, utan att det ska räknas i byggrätten. Balkongerna får i dessa fall inte gläslas in eller ha skärmtak över, eftersom dessa i sådana fall räknas som en byggnadsdel. Detaljplanen ger inte per automatik en byggrätt för detta, utformningen av dessa och hur detta passar in i miljön bedöms under bygglovet.

Parkering

För att främja en tät stadskärna, som bidrar till flera positiva synergieffekter, är det effektivt att samla parkeringsplatserna till större parkeringshus eller anläggningar samt att fler målgrupper samnyttjar parkeringsplatserna under olika tider. Exempelvis utnyttjar handeln och kontoren oftast parkeringsplatserna i stadskärnan under vardagar på dagtid, medan boende utnyttjar parkeringsplatserna främst under kvällar och helger. Större anläggningar bidrar även till en yteffektiv användning av marken, med mindre ytor som tas upp för in/utfarter samt svängradie bakom bilparkeringsplatsen.



Bild: Bilparkering delat mellan Residenset 15 och Residenset 30.

Ett känt faktum är att parkeringsbehovet pendlar över tid samt att det finns många faktorer som påverkar bilberoendet. Exempelvis kan fler cykelparkeringar samt längre avstånd till parkeringsplatsen minska behovet av bilanvändandet i staden. På grund av detta är det viktigt inte låsa in fastigheten i en bestämd parkeringslösning som tenderar att bli oflexibel efter en längre tid. Rimligt antal parkeringsplatser ska dock enligt lag finnas inom rimligt avstånd. Vid bostäder ställs högre krav på att parkeringen ska vara närliggande än övriga verksamheter, men det behöver inte nödvändigtvis finnas inom fastigheten.

Eftersom det finns begränsad möjlighet att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten är det lämpligt att fastighetsägaren får möjlighet att lösa parkeringsbehovet genom parkeringsköp/avtal med en annan fastighetsägare alternativt ingå i en gemensamhetsanläggning utanför planområdet. Handikapparkering bör för den verksamheten som planeras ske inom fastigheten.

Behovet av parkeringsplatser varierar beroende av typ av verksamhet som inryms i byggnaderna samt antalet bostäder. Västerviks kommun har idag ingen parkeringsnorm med angivet antal parkeringsplatser som behövs för olika ändamål. Det pågår dock ett arbete med att få fram en parkeringsstrategi i kommunen. Framtagen statistik under arbetet visar att biltätheten är 0.64-0.65 bilar/hushåll i Västerviks stadskärna, vilket kan användas som en vägledning vid bostäder i centrum. I plankartan finns en ökad lovplikt att 0.65 parkeringsplatser/lägenhet ska kunna tillgodoses innan bygglov beviljas, lovplikten gäller fram till Västervik har en parkeringsnorm som då ska följas. Planerad verksamhet i lokalerna idag, försäkringskassan samt gymlokal, hävdar inget eget intresse för arbetarparkering eller gästparkering. De planerade verksamheterna har dock olika toppar/pik-tider för vistelse i lokalerna, vilket jämnar ut behovet av parkeringsplatser.

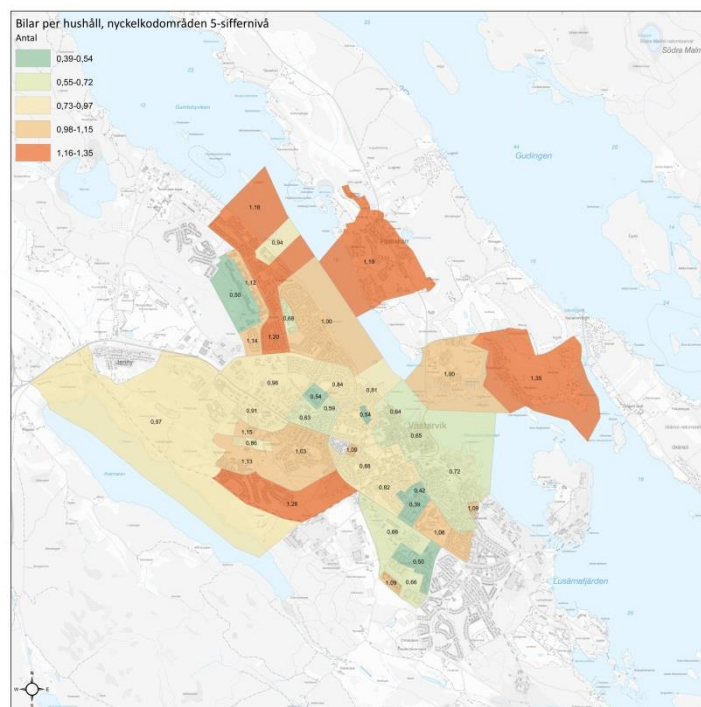


Bild: Biltätheten i Västerviks centrala delar, antalet bilar per hushåll.

I närområdet finns lämpliga parkeringshus/anläggningar inom rimligt gångavstånd som kan tillgodose parkeringsbehovet. Västerviks kommun har sedan hösten 2013 utfört kontinuerliga mätningar av parkeringsplatserna i stadskärnan. Mätningarna är genomföda då behovet förmodas vara störst, i slutet av varje månad, kring löning, på eftermiddagar kring kl. 14.00. Resultat redovisas i tabellen nedan. Tabellen visar att det finns goda möjligheter att tillgodose behovet av parkeringsplatset i närheten av fastigheten.

Anläggning:	Lediga p-platser:	Utnyttjandegrad	Totalt antal p-platser:	Avstånd från Residenset 30:
Västerport	52	43 %	91	100-150 m
Skeppsbron	29	85 %	198	150-200 m
Rosén fastigheter	11	62 %	29	250-300 m
Garvaren	16	72 %	57	Ca 350 m
Totalt	108	71 %	375	100-350 m

Tabell: Tabellen visar genomsnittliga värden. När behovet av parkeringsplatser i centrum är som högst finns i genomsnitt ca 108 lediga parkeringsplatser i större anläggningar nära fastigheten. Utöver ovan angivna anläggningar finns kantstensparkering, mindre parkeringsanläggningar samt Läroverkspan inom 0-350 meter.



Karta: lokalisering av parkeringsbus/parkeringsanläggningar

a₁ Elektricitetverksbyggnaden interiört

ÄNDRAD LOVPLIKT, LOV MED VILLKOR

För våning 3 på Elektricitetverksbyggnaden införs en utökad lovplikt. Vilket innebär att fastighetsägaren inte får ändra invändiga väggar eller flytta fast inredning utan lov från Miljö- och Byggnadsnämnden. För mer information kring bedömning av detta, se *q₁ Elektricitetverksbyggnaden*.

a₂ Buller bostäder

För bostäder mot Brunnsgatan gäller att bullernivåerna godkänns, alternativt att varje lägenhet innehåller minst en tyst/ljuddämpad sida.

Markföreningar

Bygglov får inte beviljas förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts från innergården, till plats-specifika värden motsvarande känslig markanvändning, för att säkerställa markens lämplighet. Fler markprovtagningar kommer att krävas i samband med tillsynsrendet. Ett godkännande krävs från tillsynsmyndigheten i Västervik att föreningarna har avhjälppts innan bygglov kan beviljas. Mer information kring föreningarna, se *Markföreningar*.

Parkering bostäder

För att beviljas bygglov för bostäder finns ett villkor att fastighetsägaren ska ha ordnat parkeringsplatser motsvarande minst 0.65 parkeringsplatser/lägenhet. Villkoret gäller fram tills Västerviks kommun har en angiven parkeringsnorm, som då gäller efter att denna har antagits. För mer information, se *parkering*.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger i Västerviks centrum som tillhandahåller ett brett serviceutbud. Området har god åtkomst till kollektivtrafik med frekvent förekommande busstrafik på Östra kyrkogatan ca 300 meter gångavstånd, samt knappt 500 meter till tågstationen. Ingen förändring förväntas ske gällande kommunikationerna i området.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är plant och tillgängligheten bedöms som god med flera gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet, likaså god tillgänglighet till kollektivtrafik och uppställningsplatser för cykel. Handikappsparkering kan ske på den egna fastigheten eller på Kvarngatan. Till gaveln på Nämndhuset planeras en ramp samt

en trappa mot gatan.

”Policy för funktionshinder i Västerviks kommun” ligger till grund för detaljplanen. En förutsättning är att detaljplanen och 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.

GATOR OCH TRAFIK

In- och utfart mot gården

Planområdet ligger i korsningen mellan Brunnsgratan och Kvarngatan för bil- och gångtrafik. En upphöjning av korsningen håller på att genomföras.

Tillfart till gården finns norr om Nämndhusets gavel, från Brunnsgratan. I detaljplanen från 1990 är denna möjlig att bygga igen med en port i bottenvåningen för att köra in på gården, denna byggrätt tas bort i den nya planen och ingången till gården kommer att vara öppen.

Gemensamhetsanläggning: g

Utrymmet för gemensamhetsanläggningen får inte blockeras, utan ska fungera som en in- och utfart till gården. Större träd bör undvikas på gemensamhetsanläggningen, för framkomlighet av bland annat räddningstjänstens fordon.

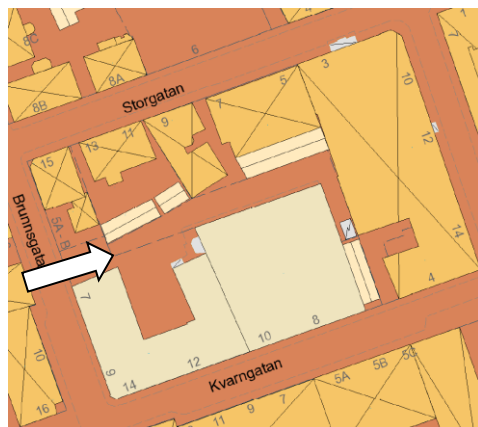


Bild: In- och utfart till innergården.

STÖRNINGSSKYDD

Buller

Elektricitetsverksbyggnaden och Nämndhuset ligger mycket nära befintliga stadsvägar, se avsnitt om *buller*. Trafikmängden har minskat sedan flytten av systembolaget, dock kommer de nya verksamheterna att generera en del trafik. Inomhusnivåerna för buller måste behandlas under bygglovet, särskilt viktigt är detta för ändamålet bostäder som ska utformas med en tystare sida mot Brunnsgratan.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljö kvalitetsnormer

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att inte planen medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Det är främst i storstäder som det finns problem med att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar i luften. I mellanstora och mindre städer är det framförallt vid påtagligt trafikstrande verksamheter som det

kan uppkomma. Detaljplanen medför en förändrad användning av fastigheten, från kontor till att även omfatta handel och bostäder. Detaljplanen medför även en tillbyggnad mot innergården. Förändringarna bedöms inte medföra en betydande ökning av trafiken från tidigare plan som riskerar att miljökvaliteterna överskrids. Bullervärden behandlas under rubriken *buller*. Det finns ingen risk att grundvattnet eller sjöar/havet påverkas negativt pga. dagvattnet, se nedan under vatten, avlopp och dagvatten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten	Bebyggelsen ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten och bebyggelsen är ansluten till det allmänna VA-nätet. Ny bebyggelse ska anslutas till den allmänna VA-anläggningen. Vatten, spillvatten och hantering av dagvatten ska utformas i samarbete med Västervik Miljö och Energi AB.
Energi	Planen tillhör verksamhetsområde för fjärrvärme, befintliga hus är dock frånkopplade fjärrvärmenätet. Ny bebyggelse kan, om det finns intresse, anslutas till fjärrvärmenätet. Västervik Miljö- och Energi AB ansvarar för fjärrvärmen.
Tele	Teleledningarna finns framdraget till bebyggelsen i området. Telia äger ledningarna.
Avfall	Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet. Utrymme för hantering av avfall anordnas på gården eller inbyggt i byggnaderna med tillgänglig hämtning från Brunnsgatan. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö och Energi och riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt ”Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige”.
Brandskydd	Byggnader ska uppföras så att framkomligheten för räddningstjänstens fordon garanteras och så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning inte behöver bäras längre än 50 meter. Om byggnadernas utformning gör så att det krävs utrymning med räddningstjänstens höjdfordon kan krav ställas på brandväg med god tillgänglighet och uppställningsplatser inom fastigheten. Området ska uppfylla kraven på brandvatten enligt VAV P76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83, Allmänna vattenledningsnät. Brandskydd ska i övrigt utformas enligt gällande krav i samråd med räddningstjänsten.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ	<p>Nollalternativet är en jämförelse med vad som troligtvis kommer ske med fastigheten om detaljplanen inte ändras i nuläget. Det är alltså inte en jämförelse med hur fastigheten används idag.</p> <p>Ett troligt nollalternativ är att detaljplanen inte ändras i nutid och fastigheten tillåts enbart för kontor. Kommunen håller dock på att se över befintliga detaljplaner i centrum för att få en mer flexibel användning samtidigt som flera andra utredningar genomförs. Ett troligt nollalternativ är därför att detaljplanen inom kort tid ändå ses över med förnyade bestämmelser (bostäder, kontor och handel) och mer reglerade kulturvärden. Ett nollalternativ innebär dock inte med säkerhet en inbyggnad av gården, det finns dock intentioner att förtäta stadskärnan där det är möjligt och där det passar in i stadsmiljön.</p>
----------------	---

Om detaljplanen inte genomförs i dagsläget medför detta en bromskloss för byggnationen av fastigheten samt ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren. Försäkringskassan planerar att flytta sin verksamhet till de nya lokalerna i Residenset 30. Om tillbyggnaden på gården inte genomförs kan detta medföra att försäkringskassan stannar kvar i sina nuvarande lokaler och fastighetsägaren på Residenset 30 behöver finna en ny hyresgäst. Inbyggnaden av gården är viktig för de planerade verksamheterna på fastigheten, då kontorslokaler har en fördel av stora plana ytor på varje våningsplan. Det kan därför bli svårare för fastighetsägaren att få sina lokaler uthyrda utan tillbyggnationen och samtidigt en godtagbar avkastning på de investeringskostnader fastighetsägaren lagt ut för upprustning/renovering av de gamla byggnaderna som var i mycket dåligt skick.

Delar av fastigheten hyrs idag ut för gym/träningslokal, denna passar mindre bra in i ändamålet kontor, men reglerades som en mindre avvikelse i bygglovet.

Andra alternativ/
Överväganden

Överväganden som har gjorts under processens gång är huruvida bostäder bör tillåtas i planen eller ej. Marken på gården har förhöjda värden av föroreningar som inte klarar gränsen för *känslig markanvändning*. En begränsning av bostadsändamål anses dock godtagbart med avhjälpanande åtgärder till plats specifika riktlinjer, likaså är det positivt om innergården byggs igen för att det ska finnas mindre risk att barn rör runt i marken. Bostäderna placeras samtidigt i byggnaderna mot gatan för att kunna få entréer ifrån vägen och tillåts inte i bottenvåningen. Ytterligare ett bekymmer mot bostäder är att det alstras en del trafik på Kvarngatan och Brunnsgatan som medför buller, detta bör dock inte vara ett motiv för att inte inrymma bostäder, eftersom bostäder har stora positiva värden för stadskärnan och bidrar samtidigt till att minska biltrafiken i staden generellt. Ännu ett övervägande är var det finns utrymme för en gemensam eller privat uteplats. Detta är inte aktuellt i dagsläget, men möjlighet finns att lägga dessa ovanför taket på den nya tillbyggnaden på innergården. Balkonger mot vägen bör inte ske, då det stör stadsmiljön och rumsligheten i staden, samt kulturvärdena.

Andra överväganden som gjorts är om det är nödvändigt att bygga igen innergården, då den har ett kulturhistoriskt värde. Bedömningen som gjorts är att innergården används mycket sällan, upplevs som en baksida och är redan idag skydd från solen, fasadsbyggnaderna mot gården har inga högre kulturvärden (exklusive Ångpannehuset) samt har utbyggnaden en stor fördel för det planerade kontorslandskapet. Särskilda åtgärder görs för att lyfta fram och inte skymma Ångpannehuset, bevara en del av rumsligheten framför tillbyggnaden samt arbeta med lätta material och placera entréer på innergården för att ytan ska användas oftare och upplevas mer som en framsida.

Fler överväganden som gjorts är huruvida förändringarna, med de nya användningsändamålen och tillbyggnationen, påverkar de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena på de befintliga byggnaderna. För att kunna bevara vissa kulturhistoriska värden utgår detaljplanen från att ge och ta. I planen införs skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser för de värden som är värdefulla att bevara när man gör större förändringar av byggnaderna. Bestämmelserna utgår från den kulturhistoriska utredningen, tidigt har samråd under processens gång skett med Kalmar läns museum, kommunens kulturenhet samt arkitekt och fastighetsägare. Stor diskussion har kretsat kring hur tillbyggnationen möter Ångpannehuset. Tillbyggnaden lämnar en smal remsa mot Ångpannehuset, som

möter upp byggnaden med ett lågt tak. Diskussioner har förts huruvida tre fönster (som idag är starkt sammanhängande) bör bevaras på utsidan av fasaden eller om innerväggen ska börja efter ett fönster. Ur en arkitektonisk synvinkel är ställningstagandet att det passar bättre i miljön om innerväggen börjar redan efter första fönstret och ur fastighetsägarens synpunkt kommer utrymmet att utnyttjas aktivt på insidan. Funktion och estetik prioriterades i detta framför bevarandet av kulturvärdet, då det ur kulturhistoriskt perspektiv införts flera andra skyddande bestämmelser.

Konsekvenser närboende	Konsekvenser för de närboende är något mer trafik, men troligtvis inte mer än när byggnaderna användes som kommunhus. I samband med detaljplanen ökar även konkurrensen om parkeringsplatserna. I samband med att systembolaget flyttats från grannbyggnaden torde både trafiken och parkeringsbehovet ha minskat kraftigt. Dagens plan (1990) tillåter redan kontor och bedömningen är att det sker en mycket liten skillnad mot dagens förutsättningar. Befintlig bebyggelse på Residenset 11, 12 och 13 kan påverkas, dock mycket marginellt och knappt märkbar, gällande solförhållanden mot privata innergårdar. Likaså kommer fönster på tillbyggnaden och gaveln komma närmre befintlig bebyggelse.
Riksintressen	Planen bedöms inte påverka riksintresset för Kulturmiljön, avseende stadsplanens rutnätsmönster. Tillbyggnaden är knappt märkbar från gatan och befintliga byggnader kommer att behålla befintlig höjd och utformning.

PLANENS GENOMFÖRANDE

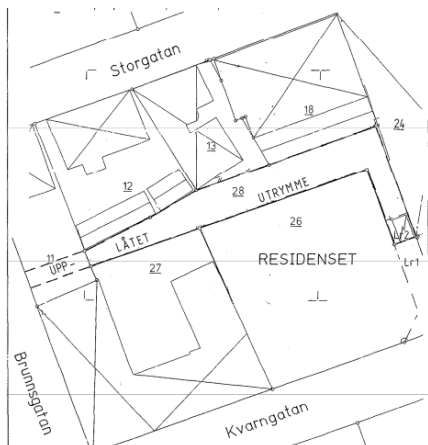
ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan	Detaljplanen handläggning har ändrats till normalt planförfarande. Samråd med detaljplanen skedde under hösten 2014. Granskning sker i början av året 2015. Ett antagande av planen bör kunna ske en kort tid efter granskningen.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är fem (5) år från det att planen vinner laga kraft. Stora renoveringar invändigt i byggnaderna är på gång. Bygglov med byggstart förväntas direkt efter att planen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap	Planområdet berörs enbart av kvartersmark. Kommunalt huvudmannaskap finns på vägar och grönytor intill planområdet.
Ansvarsfördelning	För exploatering inom kvartersmarken svarar fastighetsägaren. Exploatören ansvarar för samtliga anläggningar och utredningar inom kvartersmark, i samråd med berörda parter. Västervik Miljö & Energi AB är ansvarig för vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar fram till angiven förbindelsepunkt. Västervik Miljö & Energi AB ansvarar även för områdets sophantering.
Exploateringsavtal	Exploateringsavtal behöver inte upprättas mellan kommunen och exploatören eftersom det inte finns några kommunala intressen att beakta inom planområdet

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Någon fastighetsreglering är inte aktuell inom planområdet.

Ledningsrätter Inga allmänna ledningar finns inom planområdet.



Gemensamhetsanläggning Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Residenset GA: 1. Gemensamhetsanläggningen består av gemensamt kommunikationsområde med parkering. Parkeringsytor och andra ytor får uthyras, i första hand till fastigheter som ingår i samfälligheten. Kommunikationsområdet skall bestå av hårdgjord yta och grind ska finnas mot Brunnsgratan. Grind mot Brunnsgratan bör övervägas om denna ska finnas kvar i gemensamhetsanläggningen, eftersom det kommer att öppnas mer publika ändamål inom planområdet med entréer från innergården. Detta kan medföra en omprövning av gemensamhetsanläggningen via lantmäteriet samt en kostnad för detta.

Servitut Inom planområdet finns inga kända servitut eller rättigheter. Residenset 26 som ägs av Bostadsbolaget AB har en brandstege samt balkonger på mark som tillhör Residenset 30. Detta är en belastning för fastigheten Residenset 30 och rättigheten bör redas upp genom ett avtal eller fastighetsreglering.

Norr om gemensamhetsanläggningen, Residenset GA:1, finns befintliga parkeringsplatser. Dessa ligger till hälften på mark som tillhör Residenset 30 respektive Residenset 11. Skriftligt avtal eller muntlig överenskommelse mellan fastighetsägarna kan ske om utnyttjandet av marken. Alternativt kan gemensamhetsanläggningen Residenset ga:1 ombildas eller en helt ny gemensamhetsanläggning bildas för detta ändamål.

Byggrätt Tidigare detaljplan medger en byggnadshöjd motsvarande 12 meter på alla byggnaderna, inkl. Ångpannehuset. Byggrätten för Ångpannehuset har således sänkts och övriga byggnader har justerats till nockhöjd för att inberäkna takkupor samt Attikavåningen på befintliga byggnader.

Tidigare detaljplan medger en fortsatt utbyggnad från gaveln längs med Brunnsgratan, med en port i markplan. Denna byggrätt har plockats bort, i planen möjliggörs fönster och entré på gaveln.

Tidigare detaljplan medger att delar av gården får bebyggas med uthus och garage

eller överbyggas med planterbart bjälklag, i planen regleras dock inte höjden på dessa. Planen ändras så att dubbelt så mycket av innergården får bebyggas, med kontor och handel, till en nockhöjd av 10 meter respektive 4.3 meter.

Tidigare detaljplan tog ingen hänsyn till de kulturhistoriska värdena, bedömningen lämnades till bygglovstillfället. I den nya detaljplanen tas större hänsyn till de kulturhistoriska värdena, som regleras med skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Samtidigt blir det tydligare för fastighetsägaren vad som förväntas vid en ombyggnation av fastigheterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Residenset 30, om upprättande av detaljplan. Någon planavgift i samband med framtida bygglov tas därför inte ut för tillkommande bebyggelse.

Exploatören bekostar samtliga anläggningar och utredningar inom kvartersmark.

Fastighetsreglering Eventuell fastighetsreglering bekostas av respektive fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

VA och brandvatten All bebyggelse kopplas till det allmänna Va-systemet. VA-norm avseende brandvattenförsörjning och utformning av brandvattenhantering i området ska ske i samråd med Räddningstjänsten.

Buller Om byggnaderna ändras till bostäder bör en bullerutredning genomföras för att klara riktvärdena för buller inomhus. I annat fall ska bullerstörningarna minimeras genom byggnadstekniska åtgärder.

Fornlämningar Förundersökningen för fornlämningarna har genomförts och visar inga värden inom fastigheten som påverkas av en utbyggnad. Om fornlämningar påträffas under pågående markarbeten ska dock länsstyrelsen alltid kontaktas.

Markföroreningar Sanering av markföroreningarna till platsspecifika riktvärden som godkänns av tillsynsmyndigheten för markföroreningar ska göras innan bygglov beviljas. Under saneringsarbetet kommer ytterligare markprover att tas ur schaktgroparna för att säkerställa att alla förhöjda värden tagits bort.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **Enheten för Samhällsbyggnad**

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Filippa Olsson på Enheten för samhällsbyggnad, Västerviks kommun.



Filippa Olsson
Planarkitekt