

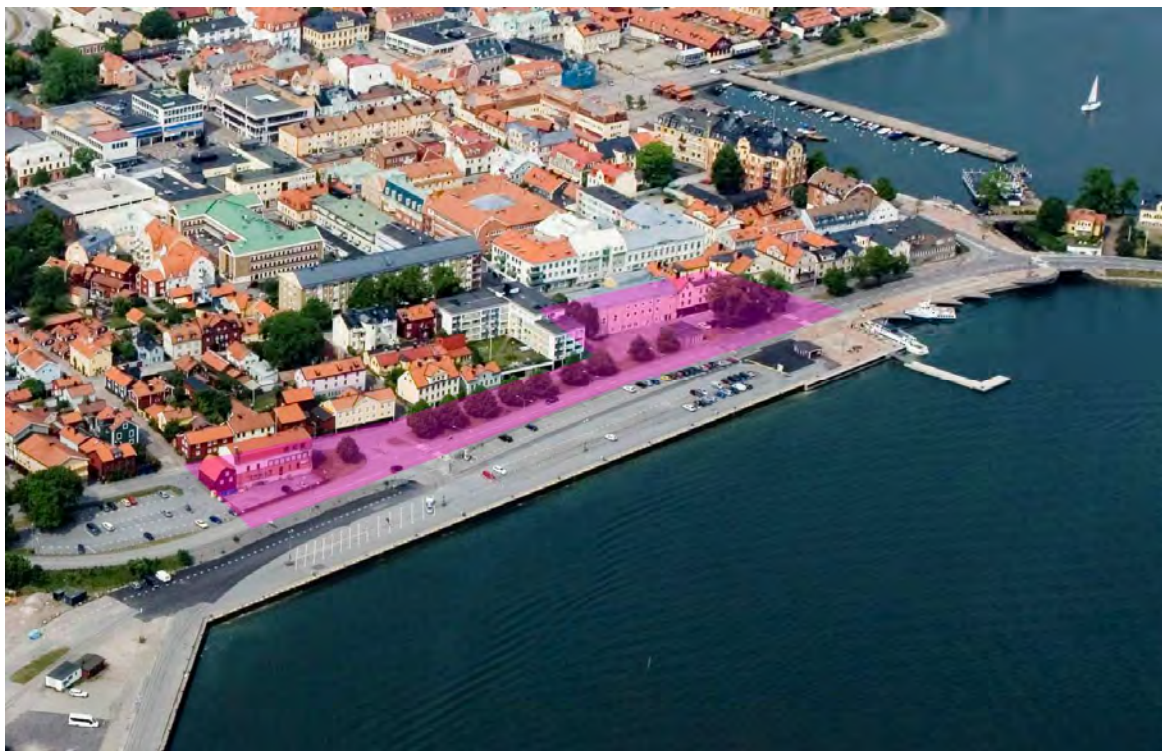
ANTAGEN KF 2016-09-26
LAGA KRAFT 2016-10-28

Detaljplan för Långholmen 3 m.fl.

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2016-08-15

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar och underlag:

- Plankarta med bestämmelser 2016-08-15
- Plan- och genomförandebeskrivning 2016-08-15
- Behovsbedömning 2012-08-27, rev 2014-09-15 samt 2016-02-04
- Samrådsredogörelse 2016-04-21
- Utlåtande efter granskning 2016-08-15
- Fastighetsförteckning 2016-04-08
- Bullerutredning (Sweco) 2015-06-24, rev 2015-11-25. PM 2016-05-30.
- Bebyggelsehistorisk utredning (Kalmar läns museum) 2009
- Antikvarisk förundersökning (Tyréns) 2012-12-28
- Rapport Luftprovtagning (Empirikon) 2016-01-25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastighetsägaren till Långholmen 3 önskar bygga om en tidigare ungdomsgård (centrumgården) till bostadslägenheter. Långholmen 3 och Långholmen 1 omfattas i dag av den gamla stadsplanen C9 från 1927, och i och med pågående arbete med att aktualisera stadsplanen är det lämpligt att ta med båda fastigheterna i samma plan. I den påbörjade detaljplanen för Sjöstaden 1 (skeppsbrokajen), som legat vilande sedan 2010, ingår Norra Varvsgatan och Garvaren 2. Garvaren 2 fick 2011 ett tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontors- och industrilokaler till bostäder och föreningslokal, samt för fasadändringar. 2013 delades fastigheten i Garvaren 2 (stenbyggnaden) och Garvaren 6 (träbyggnaden). För att fastställa bestämmelserna enligt det tidsbegränsade bygglovet, och för att se över Norra Varvsgatan, sammanfogas dessa delar med planen för Långholmen.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga fastigheterna Långholmen 1, Långholmen 3, Garvaren 2 och Garvaren 6 för ändamålen bostad, vård, handel och kontor. I syftet ingår även att se över den allmänna platsmarken på Norra Varvsgatan, fastighet Västervik 4:40, för att få till en väl fungerande trafiklösning och ett attraktivt stråk. Dessutom är planens intentioner att möjliggöra för visuella och funktionella förlängningar av Storgatan, Kvarngatan, Nygatan och Båtsmansgatan från staden ner mot skeppsbrokajen.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården ”H90 – Västerviks stad” och därför ställs höga krav på byggnadernas utformning. Garvaren 2 och 6 samt Långholmen 1 är utpekade i kommunens kulturminnesvårdsprogram från 1986, och i en bebyggelseinventering gjord 1990, som byggnader av stort kulturhistoriskt värde. Det är planens syfte att, genom planbestämmelser, skydda byggnadernas specifika värden så att arkitektoniska och kulturhistoriska karaktärsdrag tas tillvara så långt det är möjligt.



Överst t.v. Centrumgårdens entré mot Strömmsgatan. Överst t.h. Fastigheterna Långholmen 1 och Långholmen 3 möts. Nedert t.v. Norra Varvsgatan med Garvaren 2 och 6 på höger sida. Nedan t.h. Norra Varvsgatan söderut.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Västervik med utsikt över Skeppsbrofjärden och i anslutning till gatorna Strömngatan, Kvarngatan, Norra Varvsgatan och Slottsholmsvägen, se orienteringskartor nedan.

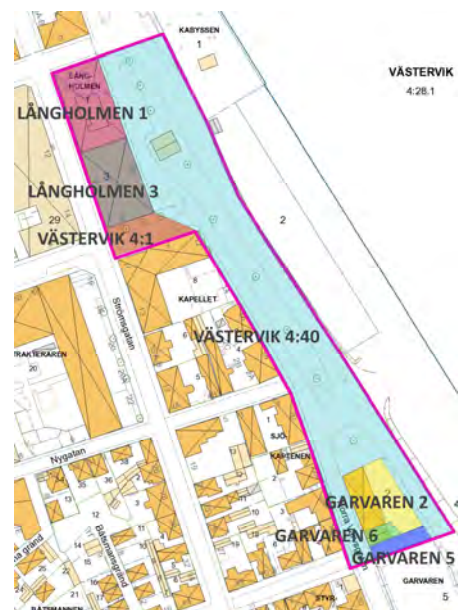


Areal

Planområdet omfattar ca 0,94 ha.

Markägo-
förhållanden

Långholmen 3 ägs av det kommunala bostadsbolaget Västerviks Bostads AB. Västervik 4:1, Västervik 4:40 och Garvaren 5 ägs av Västerviks kommun. Fastigheterna Långholmen 1, Garvaren 2 och Garvaren 6 ägs av tre olika privata fastighetsägare. Fastigheterna redovisas i kartan till höger.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Västerviks kommuns översiktsplan, ÖP 2025, vann 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.

I kommunens tätortsstudie från 1990 står att bebyggelseutveckling bör ske enligt gällande detaljplaner, och att vid behov av förändring inom enstaka fastigheter bör lämpligheten prövas genom ny detaljplan.

Detaljplan	Planområdet omfattas i dagsläget av Västerviks stadsplan - C9, från 1927 (Långholmen 1 och 3), Ändring av stadsplan från 1976 (Norra Varvsgatan och Garvaren 2 och 6) samt Ändring av stadsplan från 1964 (Kvarngatan). Stadsplanen medger bostad och att byggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd av 11 meter. Högsta antal våningar är 3. Planen anger att det på varje våningsplan inte får uppföras fler än tre bostadslägenheter och balkonger och takkupor tillåts inte. För Norra Varvsgatan och Kvarngatan anges allmän plats, gatuparkering respektive gata. Garvaren 2 och 6 är planlagt som garage- och motorservice. Pumphuset på Norra Varvsgatan är inritat som befintlig bebyggelse.
Avstyckning	Fastigheten Garvaren 2 avstyckades 2013-07-02 till fastigheterna Garvaren 2 och Garvaren 6. I förrättningen bildades också ett servitut där Garvaren 6 gavs rätten att utnyttja mark tillhörande Garvaren 2 till två parkeringsplatser med erforderlig utfart samt uppställningsplats för sopkärl.
Planuppdrag och övriga kommunala beslut	Kommunstyrelsen gav 2012-09-10 § 257 samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Långholmen 3. Kommunstyrelsen ställde sig även bakom upprättad behovsbedömning. I ett beslut 2014-09-29 § 325 godkände kommunstyrelsen en utökning av planområdet för att även omfatta Långholmen 1, Norra Varvsgatan och Garvaren 2 och 6. Kommunstyrelsen godkände den reviderade behovsbedömningen. 2011-09-29 gav Miljö- och byggnadsnämnden tidsbegränsat bygglov för ändrad användning och fasadändring av Garvaren 2 och 6, bygglovet är giltigt i fem år.
Planförfarande	Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Då planarbetet påbörjades före lagändringarna 1 januari 2015 så regleras denna detaljplan av den tidigare plan- och bygglagen. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Program har inte bedömts nödvändigt.

PLANPROCESSEN



Planarbetet delas in i tre skeden, samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena 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. Detta planärende befinner sig nu i antagandeskedet.

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 miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Det finns inget som tyder på att normerna kommer att överskridas eller att uppnåbarheten försvåras på grund av planens genomförande.

Behov av MKB

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat en behovsbedömning enligt MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan, 2012-08-27, och där bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas. I och med utökandet av planområdet har behovsbedömningen reviderats 2014-09-15. Åtgärden innebär inte någon förändring av den tidigare bedömningen.

Under planarbetets gång har nya luftmätningar gjorts på fastigheterna. Resultatet av dessa visar inte på höga föroreningshalter och kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram kvarstår. En mindre komplettering till behovsbedömningen har gjorts inför granskningen (2016-02-04).

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården H 90, Västerviks stad (reviderad beskrivning sommaren 2015). Riksintresset motiveras med att Västervik är en trä- och småstad präglad av en nära och visuell 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 på stadens utveckling och den långvariga betydelse som staden haft som hamn och handelsplats.

De uttryck i riksintressebeskrivningen som kan beröras av planen är ”yttre hamnen från 1600-talet” samt ”trästadsbebyggelse 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§).

Den medeltida staden

Planområdet ligger inom fornlämningsområdet *den medeltida staden* och inom detta område gäller fornminneslagen.

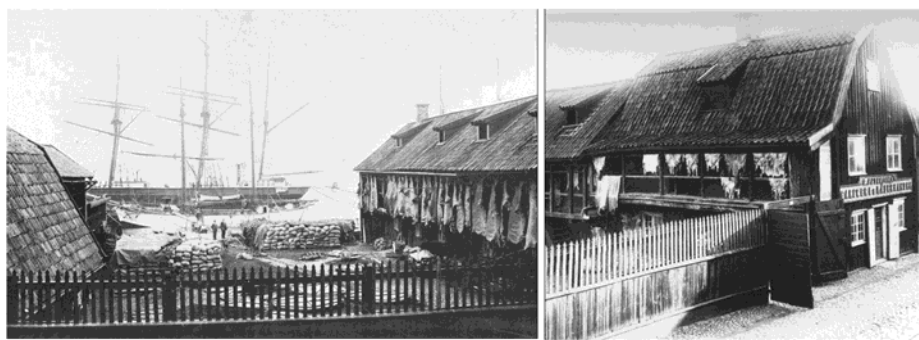
Kulturminnesvårdsprogram 1986

I kommunens kulturminnesvårdsprogram från 1986 pekas ett avsnitt av den centrala staden ut som nr 131; Västerviks kulturmiljö. Planområdet faller inom ramen för den utpekade kulturmiljön, som även omfattar stadsområdena norr och västerut. Den välbevarade stadsplanen och den

äldre bebyggelsen utgör de främsta motiven för utpekandet. Långholmen 1 och Garvaren 2 och 6 utgör kategori 2, och för dessa är rådet att byggnaderna bör bevaras och underhållas med hänsyn till dess stora kulturhistoriska värden.

Kulturhistorisk
bebyggelse-
inventering
1990

1990 utfördes en kulturhistorisk bebyggelseinventering av Kalmar Läns Museum för Västerviks stadskärna som redovisar råd och riktlinjer till fastighetsägare och myndigheter. Bostadskvarteren Långholmen och Garvaren finns i denna upptagna som kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader som ska bevaras. Långholmen 1 och intilliggande fastigheter karakteriseras av trähusbebyggelse från 1700- och 1800-talen, en högre ståndsbebyggelse med stora eller mycket stora stadsgårdar. Bostadshusen är i två–tre våningar och panelade eller putsade. Rådet för Långholmen 1 är att bevara butiksfasaden från 1928 eftersom sådana i dag är alltmer sällsynta. Huset på Garvaren 6 (träbyggnaden) beskrivs vara det enda kvarvarande av magasins- och bodbebyggelsen i hamnen.



Gamla magasinet, Garvaren 6.

I inventeringen betonas också storgatans värde som en huvudaxel genom staden då gatan sedan 1600-talet har varit den främsta vägen till Skeppsbron, se bild nedan.



Storgatans kontakt med Skeppsbron.

Bebyggelsehistorisk
utredning 2009

En bebyggelsehistorisk utredning utfördes 2009 i arbetet med detaljplanen Sjöstaden 1 och berör fastigheterna Garvaren 2 och 6 (då Garvaren 2). I utredningen beskriver Kalmar Läns Museum områdets kulturhistoriska värden och ger rekommendationer för hur de bör beaktas i detaljplanen.

De frågeställningar med fokus på stadsbilden och bebyggelsen

som berör denna plan sammanfattas nedan:

1. *Särskilda skydds- och varsambetsbestämmelser*
Skyddsbestämmelser bör införas för byggnaderna på Garvaren 2 och 6. Utredningen ger rekommendationer för skyddets omfattning.

2. *Hamnkarakteren*

Hamnplanen bör bevaras som det offentliga rum som det alltid har varit, öppet mot Skeppsbrofjärden och med visuell och funktionell kontakt mot staden. Inga träd bör planteras på kajen, men alléraden mot staden bör behållas och kan kompletteras till dubbelsidig. Man bör undvika att blockera den visuella kontakten mellan Skeppsbrofjärden/Skeppsbron/Järnvägsstationen.



Antikvarisk
förundersökning
2012

2012 upprättade Tyréns en antikvarisk förundersökning utifrån exploatörens dåvarande förslag på ombyggnation av befintlig byggnad på Långholmen 3. Förundersökningen utredde även ett scenario där befintlig byggnad rivs och ersätts av ny.

I förundersökningen beskrivs att byggnaden har ett identitetsskapande värde då den vara en del av invånarnas fritid under olika tider (först som biograf och biljardpalats, senare som ungdomsgård). Den har även ett kulturhistorisk värde då den är ett dokument över såväl 1900-talets biografvurm, bilismens införande av nya funktioner så som bensinmack och 1970-talssamhällets fokus på barn och ungdomars rättigheter.

Tyréns bedömning var att, genom föreslagen ombyggnation skulle den ursprungliga funktionalistiska byggnaden i vissa avseenden förvanskas. Vid en rivning och nybyggnation kan formgivningen vara modern men hänsyn bör då tas till den befintliga kulturmiljön genom att återknyta till den äldre bebyggelsens kvaliteter och material. För att värna om upplevelsen av kulturmiljön (gaturummet och den småskaliga trähusbebyggelsen) bör skalan hållas nere.

Fornlämningar

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

Övriga
ställningstaganden

Västerviks kommun har tagit fram ett underlag till ”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.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet i nu gällande detaljplaner. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Västervik flyttades till sitt nuvarande läge omkring 1433 då staden anlades i skydd av 1360-talsfästningen Stegeholm (f.d Stäkeholm), 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 och 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, och i anslutning till denna växte en ny stadsdel fram. 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

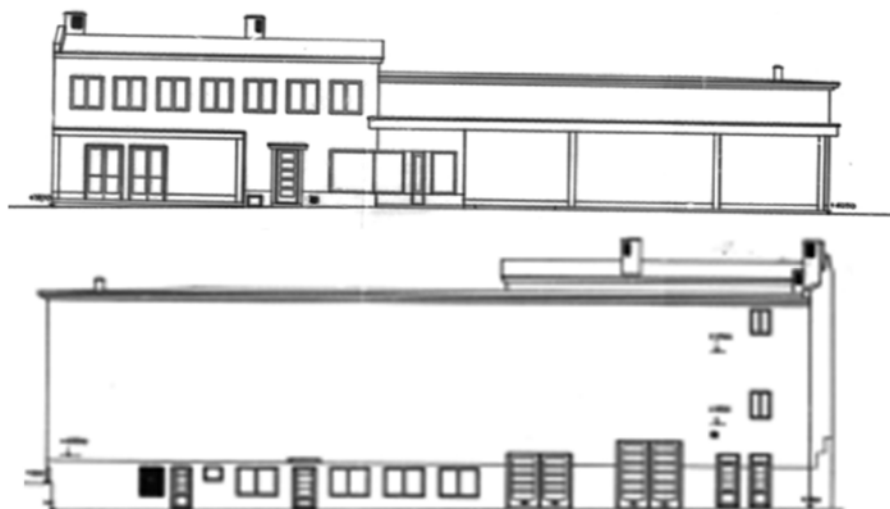
Västervik utgörs av två landområden som möts i en vik genom två holmar. Det norra, Norrlandet, är bergigt och trädbevuxet medan det i söder är svagt sluttande och stadsbebyggt. Den övergripande karaktären av Västervik stadskärna är en småstadsmiljö med låg byggnadsskala, traditionella trähus och orientering mot vattnet. Flera olika landmärken i form av smala torn och skorstenar bryter av mot den låga skalan och utgör karakteristiska blickfång i stadsbilden.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Långholmen 3

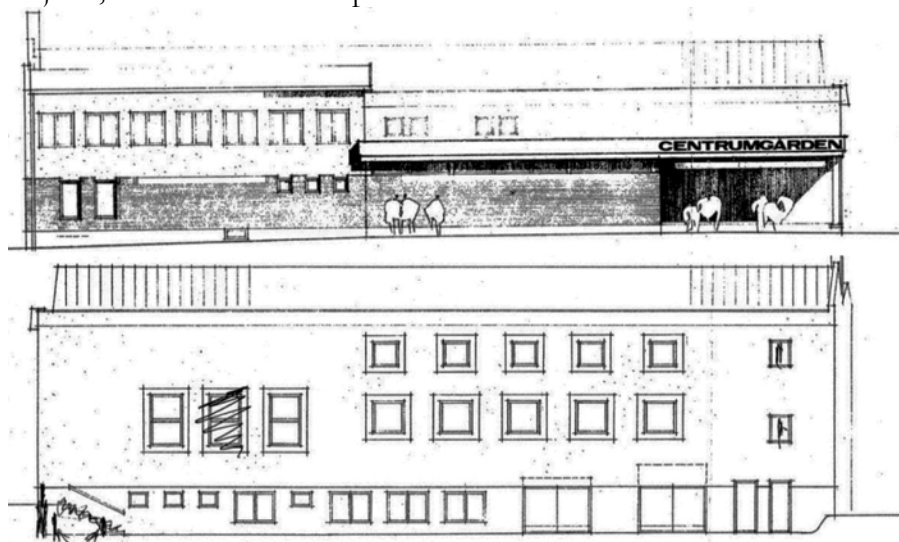
1935 ritade Västerviksarkitekten Johan Lund byggnaden på Långholmen 3, ett nöjespalats av ”funktionalistisk typ”. Förslaget ansågs vara en för tiden modern byggnad, till såväl form som användning. I hörnet Strömögatan/Kvarngatan, där det idag är entré, fanns en bensinmack och i övriga huset fanns en stor biografalong samt en biljardhall med

entré från Norra Varvsgatan. Byggnadsvolymen var stor med flacka tak och formspråket avvek från gatans övriga bebyggelse av låga trähus. Fasaderna var till stora delar fönsterlösa och slätputsade.



Johan Lunds originalritningar från 1930-talet.

På 1970-talet byggdes byggnaden om till ungdomsgård, en ombyggnation som tydligt visar tidens ideal. Den stora biosalongen delades upp i en samlingssal med scen, ett rum med kafé/biljard, ett kök och ett tv-rum. Biografen delades även i höjdlid så att en övervåning med hobbyrum och rum för lek och motion kunde byggas. Fönster och dörrar togs upp i fasaden mot hamnen. Där bensinmacken tidigare legat byggdes en ny entré med toaletter och kontor och i källaren placerades slöjdsal, målerilokal och mopedverksamhet.



Ritningar på 1970-talets ombyggnation till ungdomsgård.

I januari 1982 brann byggnaden. Året därpå öppnades den återuppbyggda Centrumgården på samma plats.

Byggnaden framstår idag som tre tätt liggande byggnadskroppar, före detta biografens salongen, den tidigare entrén till biografen och tillbyggnaden från 1970-talet (nuvarande entré). Byggnadskroppen mot

hamnen har en slätputsad fasad i en gul-grå kulör och ett flackt avvalmat sadeltak i grå plåt. Den gamla entrén till biografen är en mindre byggnadsvolym i två våningar med en fasad av puts och tegel i en varmgul kulör och med ett flackt sadeltak i plåt. Den tredje byggnadskroppen är uppförd i brunt mexitegel och har ett avvalmat pulpettak med flack lutning, täckt av grå plåt. Själva entrépartiet är placerat i en täckt pelargång. Långholmen 3 är väl synligt från Skeppsbrofjärden och sticker ut i stadsbilden med sin relativt långa fasad och sin funktionalistiska stil.

Sedan centrumgårdens verksamhet lades ner 2009 har huset hyrts ut som kontorslokaler till olika företag.



Byggnaden mot Strömsgatan.

Kulturbistoriskt värde

Byggnaden i sig bedöms inte ha ett så stort värde att den måste bevaras. Däremot ska en nybyggnation på platsen visa hänsyn till gaturummet och intilliggande äldre träbebyggelse genom en anpassad volym.



Byggnaden på Långholmen 3 sett från Skeppsbrokajen. Långholmen 1 till höger i bild.

Långholmen 1

Byggnaderna inom Långholmen 1 präglas av högre standard och är en stor stadsgård som i senare tid blivit kringbyggd. Byggnaderna är tvåvånings putsade trähus. Byggnaden i korsningen Storgatan/Strömsgatan utgörs av Lewenhauptska huset (efter släkten med samma namn) vars bottenvåning byggdes kring 1800, och övervåningen ca 50 år senare. I

kv Långholmen 1 finns en mycket välbevarad butiksfasad från 1928.



T.v. Långholmen 1 och Långholmen 3 på Strömmsgatan, böger sida. T.h. Långholmen 1 från Norra Varvsgatan.

Idag finns lokaler för frisersalong, restaurang, kontor, lager, läkarmottagning och bostäder i huset.

Kulturbistoriskt värde

Byggnaderna har stora kulturhistoriska värden och bör bevaras. Butiksfasaden från 1928 är viktig att bevara eftersom äldre butiksfasader börjar bli alltmer sällsynta.

Garvaren 2 och Garvaren 6

På dessa fastigheter låg ett garveri från slutet av 1700-talet till år 1925. På tomten finns idag två byggnader som båda hört till garveriet. Det ena är en äldre träbyggnad (Garvaren 6), det andra en tegelbyggnad som uppfördes år 1920 av Västerviks Läderfabrik AB (Garvaren 2). När garveriet lades ner köptes fastigheten av Tempel Riddare Orden som år 1927 lät inreda en ordenssal i tegelbyggnadens vindsvåning. Övriga lokaler har under tidernas lopp hyrts ut till olika företag, exempelvis en kolonialvarufirma, en begravningsbyrå, ett tryckeri och ett glasmästeri.

Träbyggnaden var en av flera magasinsbyggnader i området kring sekelskiftet 1900. Det fanns magasin såväl norr som söder om kvarteret Garvaren 2. Skorpan och Jungmannen är två sådana och dessa försvann för att ge plats åt Slottsholmsvägen och parkeringsplatser på Garvaren 5. Viktiga importvaror som kom till hamnen var exempelvis salt, kaffe och sill. Varorna lossades direkt från fartygen i hamnen till magasinerna. Den stora grossistfirman Adam Jern & Co nyttjade lokalerna under senare delen av 1800-talet. Under den här tiden åkte godstågen från hamnen på Norra Varvsgatan. Idag finns bostadslägenheter och en ordenslokal i stenbyggnaden medan träbyggnaden ännu inte är ombyggd till bostäder.



Byggnaderna på Garvaren 6 och Garvaren 2 sett från Skeppsbrogajen.

Kulturbistoriskt värde

Garvaren 6 och 2

Byggnaderna skall enligt Kalmar läns museum betraktas som kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader enligt Plan- och bygglagen 8 kap 13 § och ska bevaras. I detaljplanen bör finnas skyddsbestämmelser (q) som skyddar byggnaderna emot rivning/flyttning och exteriör förvanskning.

Garvaren 6

Träbyggnaden är bevarandevärd eftersom den representerar den småskaliga trähusbebyggelsen som tidigare fanns i hamnen, och är den enda magasinsbyggnad som finns kvar i området.

Det är vid förändringar och underhåll särskilt angeläget att värna om att äldre byggnadsdelar (ex. äldre breda panelbrädor, äldre fönsterluckor och beslag m.m.) bevaras, samt att spår av byggnadens användning och utseende från den tid då den tjänade som garveri bevaras (spår i panelen som visar tidigare takform, öppningar m.m.).

Garvaren 2

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde som del av det äldre garveriet och de kvarter som tidigare legat här. Byggnaden har ett tidstypiskt utseende.

Ombyggnationen som gjordes 2012 stämmer väl överens med de riktlinjer som Kalmar läns museum gett om fasadens utformning, tex har gamla fönsteröppningar återskapats. Se bild ovan.



Västervik 4:40

Pumphuset (P5) på Norra

Varvsgatan, se bild till höger, byggdes 1969 och inrymmer tekniska utrymmen för Västerviks stad samt offentliga toaletter.

MARK- OCH MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har gjorts för planområdet. Vid eventuell grävning och schaktning ska de geotekniska förhållandena utredas.

Radon

Planområdet ligger inom ”områden med lokala förekomster av högradonmark” (SGU 1988). Området bedöms ligga i nära anslutning till det område som i översiktsplanen från 2000 finns markerat som högriskområde för radon. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Markföroreningar

På Långholmen 3 har det funnits en bensinstation. År 2000 togs jordprover på 4 punkter på gatorna runt fastigheten. Mätningarna gjordes enligt SPIMFAB-mätningars koncept och man kollade oljeföroreningar i olika fraktioner och PAH. Samtliga jordprover visade värden som låg under riktvärdena. Tidigare mätningar av inomhusluften har visat på förhöjda halter av bensen i delar av byggnaden.

Det kan finnas cisterner kvar med bensin/diesel/ eldningsolja under mark, totalt har det funnits tre stycken. Kommunens miljö- och byggnadskontor har ritningar som visar cisternernas lägen men det finns ingen information om att de skulle ha avlägsnats. Det har även funnits verkstad, spolhall och smörjgrop i fastigheten.

På Långholmen 1 har det tidigare funnits en kemptvätt och det är troligt att detta kan påverka inomhusluften samt miljön på gården. Inom fastigheterna Garvaren 2 och Garvaren 6 har det tidigare varit garveri där det bland annat förekommit kromgarvning.

Inför planens granskningsskede har nya mätningar av inomhusluften gjorts på de fyra fastigheterna. Det som har mätts är bensen (Långholmen 3), klorerade kolväten (Långholmen 1) och flyktiga PAH (Garvaren 2 och 6). Mätningarna bedöms ge en god överblick över föroreningsituationen i inomhusluften samt en indikation om eventuella föroreningar i underliggande mark. Fler markprovtagningar bedöms därmed inte behövas under planarbetet. Detta gör också att man slipper göra åverkan på befintliga byggnader med hänsyn till boende och verksamheter.

Resultatet av mätningarna har sammanställts i en rapport (Empirikon 2016-01-25). För Långholmen 1 och Långholmen 3 ligger uppmätta värden under Naturvårdsverkets riktvärden. Resultatet visar inte på någon påverkan på inomhusluften från förorenad mark. För Garvaren 2 överstiger uppmätta värden föreslagna riktvärden (PAH:er), högsta värdena uppmättes i källarutrymmet. Här bedöms dock exponeringen för människor som låg då källaren används som förråd mm där man endast vistas tillfälligt. Inom Garvaren 6 är det endast halten fluoranten som överskrider riktvärdet. Troligtvis beror detta värde på andra källor än eventuella föroreningar i marken. Ett referensprov utanför byggnaden skulle dock göra bedömningen säkrare.

Fortsatta luftundersökningar bedöms inte behövas på Långholmen 1 och Långholmen 3. Däremot motiverar förhöjda värden att ytterligare undersökningar görs i källarutrymmet på Garvaren 2 och eventuellt även utanför Garvaren 6. I samband med förestående bygglovsprocess för Garvaren 2 och 6 kommer ytterligare undersökningar att genomföras. Dels kommer det att säkerställas att det i lägenheter inte kan uppmätas förhöjda halter av PAH:er, dels kommer jordprover att tas och vid behov kommer åtgärder att genomföras så att platsspecifika värden för känslig markanvändning uppnås. De platsspecifika värdena motiveras av att det inte är aktuellt med uttag av dricksvatten.

Lukter

Eftersom det är avloppsvatten som hanteras kan det finnas en problematik med lukt vid pumpstationen på Norra Varvsgatan. När organiskt material bryts ner i avloppsvattnet bildas illaluktande svavelväte, mest bildas det vid höga temperaturer och om avloppsvattnet står stilla en längre tid. Luktreducerande åtgärder kan sättas in om lukten blir ett problem.

Buller

RISK, SÄKERHET OCH STÖRNINGAR

Fastigheterna inom planområdet ligger nära Slottsholmsvägen som är en stor genomfartsväg och en av två länkar (den andra går över Fiskartorget) mellan centrum och Norrlandet. Norra Varvsgatan, Storgatan och Strömmsgatan är mindre gator som inte alstrar lika mycket trafik. Kvarngatan är en gågata där ingen biltrafik så när som på räddningstjänstens fordon förekommer.

Riksdagens riktvärden för trafikbuller

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

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. Riktvärdena för buller inomhus bör aldrig överskridas, enbart i byggnader med särskilt kulturhistoriska värden etc. (Tillämpning av riktvärden för trafikbuller. Underlag för vägledande rapport, Boverket 2004)

Minst en balkong/uteplats till varje bostad, eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras och/eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Ny förordning om riktvärden från 1 juni 2015

55 dBA ekvivalentnivå vid fasad

50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats

Nybyggnation

Riktvärdena får överskridas om minst *hälften av bostadsrummen* i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maxnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad.

Ombyggnation

Vid en ombyggnad eller ändrad användning av en byggnad gäller att minst *ett bostadsrum* i en bostad ska vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. (Regeringskansliet, SFS 2015:216)

Bullerutredning

För att säkerställa en god boendemiljö för fastigheterna inom planen har en bullerutredning tagits fram (Sweco 2015-06-24) för enkelriktad trafik på Norra Varvsgatan, med en komplettering utifrån dubbelriktad trafik (2015-11-25). Bullerutredningen inkluderar tillkommande trafik i enlighet med planförslaget. Resultaten ställs mot de nationella riktvärdena och om dessa överskrids så behöver skyddsåtgärder studeras. För att se metod och olika scenarier för beräkningarna, se Swecos rapport. Kartan nedan visar ekvivalent ljudnivå två meter över mark (Sweco).

Resultat bullerutredning

Skillnaden i ljudnivå mellan enkelriktad och dubbelriktad trafik på Norra Varvsgatan är mycket liten och föranleder inte till någon förändring i planens bestämmelser.

Långholmen 1

Långholmen 1 uppfyller kraven enligt den nya förordningen om riktvärden genom att det finns en sida (innergården) där ljudnivåerna ligger under riktvärdet för såväl ekvivalent som maximal ljudnivå.

Garvaren 2 och 6

Garvaren 2 och 6 klarar kraven enligt den nya förordningen om riktvärden eftersom den västra och södra fasaden ligger under riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 55 dBA, om alla lägenheter har tillgång till någon av dessa fasader. Däremot ligger båda fastigheterna över riktvärdet för maximal ljudnivå. Genom att sätta upp en ca 2 meter hög bullerskärm mot Slottsholmsvägen klarar Garvaren 2 och 6 såväl ekvivalent som maximal ljudnivå även på den östra sidan och fastigheterna kan få tillgång till en tyst uteplats och friyta.



Blått: 45-50 dBA, grönt: 50-55 dBA,
gult: 55-60 dBA, orange: 60-65 dBA

Långholmen 3

För Långholmen 3 har den västra och södra fasaden ekvivalenta ljudnivåer under 55 dBA. Vid den östra sidan överskrids 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid cirka två tredjedelar av fasaden, dock endast med 1 dBA (värdet ligger på 56 dBA). Samtliga fasader ligger över riktvärden för maximala ljudnivåer, 70 dBA.

Det är ännu oklart om Långholmen 3 ska byggas om inom befintlig byggnad eller om den ska rivas och en ny byggnad ska uppföras. Oavsett vilken lösning som väljs gäller förordningens riktlinjer att minst ett bostadsrum i en bostad (vid ombyggnation) och minst hälften av bostadsrummen (vid nybyggnation) ska vara vänt mot en tyst sida. Detta är något som man får förhålla sig till när man tittar närmare på byggnadens utformning. I det arbetet gäller det även att hitta lösningar så att lägenheterna får tillgång till privata och/eller gemensamma uteplatser som klarar kraven. En lösning som Västerviks Bostads AB skissar på under planarbetet är att göra en gård inom fastigheten med plank mot Strömsgatan och Norra Varvsgatan, för att klara de maximala ljudnivåerna.

Skulle bullernivåerna överskridas något (i dagsläget överskrids nivån med endast 1 dBA) finner kommunen att det finns skäl att göra avsteg från riktlinjerna. Ett skäl är att fastigheterna ligger mycket centralt i Västervik, vilket innebär påtagliga fördelar i en långsiktig

samhällsutveckling då staden kan förtätas. Ett annat skäl är att byggnaderna på Långholmen 1, Garvaren 2 och Garvaren 6 är befintliga byggnader med höga kulturvärden. För Långholmen 3 rör det sig om en ombyggnation alternativt en nybyggnation inom befintlig fastighet och därmed går det inte att påverka byggnadens läge och lägre krav bör därför kunna ställas utomhus.

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 fastigheterna ska kunna möjliggöras.

För resonemang kring förväntade trafikökningar, se avsnitt ”Gator och trafik” nedan.

Trafiksäkerhet

En ny parkeringsstrategi håller på att utarbetas i Västervik och en trafiksimulering för att undersöka omstyrning i trafiken i centrum har tagits fram. Med dessa eventuella omstyrningar kan förutsättningarna i området förändras. Västervik jobbar dock aktivt för att prioritera gång- och cykeltrafikanter säkerhet och framkomlighet.

Höga vattenstånd/ översvämning

Delar av planområdet, främst en bit av Norra Varvsgatan, ligger inom gränsen för att drabbas av framtida havsnivåhöjningar enligt Länsstyrelsens WebbGIS. Dessutom ligger en del av området inom gränsen för högsta extremvattenstånd för kusten enligt länsstyrelsens scenarior, dvs. maximal havsnivåhöjning i kombination med högvatten och större regnmängder.

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. Mer om detta under *Störningskydd*.



T.a. Maximal havsnivåhöjning, 250cm, om 100 år enligt länsstyrelsens WebbGIS.

T.b. Scenario extremvattenstånd kust, om 100 år enligt länsstyrelsens WebbGIS.

Mark, vegetation
och djurliv

NATUR

På gamla kartor har man sett att det sedan mitten av 1800-talet har funnits en enkelradig allé mellan Varvsgatan och Skeppsbron. Idag finns en rad med lindar som står i en bred gräsremsa mellan Norra Varvsgatan och Slottsholmsvägen. Lindarna och gräset mjukar upp området som i övrigt består av hårdgjorda ytor och byggnader. Dessutom utgör grönytan en behövlig avgränsning mellan den högt trafikerade Slottsholmsvägen och bostadshusen på Norra Varvsgatan. Träden ska bevaras såvida de inte är skadade och utgör en hälsorisk. Gräsytan ska finnas kvar så långt det är möjligt utifrån planerad omgestaltning av Norra Varvsgatan.



Lindarna utmed Norra Varvsgatan.

Utmed Kvarngatan, på kommunens mark, står i dagsläget tre träd, se bild till höger. Träden kommer troligtvis att behöva tas ned när Långholmen 3 byggs om. I enlighet med Västerviks kommuns ”Policy för grön- och blåstrukturen i Västerviks stad och dess närmaste omgivning” från 2008 ska varje träd som fällt ersättas med två nya träd och dessa ska planteras i anslutning till planområdet i samråd med kommunens samhällsbyggnadsenhet.



Grönstruktur

Närliggande grönytor finns på Slottsholmen och i Stadsparken och mindre parker i närheten 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 promenera längs med vattenlinjen.

FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

BEBYGGELSEN

BHK ₁	En blandning av olika ändamål bidrar till en levande och trivsamt stadskärna dygnet runt. Planen möjliggör för en flexibel användning av fastigheterna med bestämmelsen bostad, vård, handel och kontor. På Långholmen 1 och 3 är det eftersträvansvärt med publika ändamål på bottenvåningarna och bostäder högre upp i byggnaderna. Därför tillåts användningen handel endast på bottenvåningen på Långholmen 3.
BDHK	Eftersom det finns en befintlig läkarmottagning på plan 2 (Långholmen 1) medges att högst 20 % av bruttoarean får användas som vård och handel på våningarna över bottenvåningen, för denna fastighet. Hela bottenvåningen får dock nyttjas för dessa ändamål. Inom Garvaren 2 och 6 tillåts föreningslokal eftersom det finns en befintlig ordenslokal på översta våningen i Garvaren 2.
BHK ₂	
Volym	Långholmen 3 ska göras om till ca 20 hyresrätter/ägarlägenheter. I dagsläget är det inte bestämt om befintlig byggnad ska byggas om eller om den ska rivras och ersättas av en ny byggnad. Västerviks Bostads AB har gjort en volymstudie för att visa hur byggnaden kan komma att se ut från Strömsgatan och från Skeppsbrokajen och redovisar inte någon utformning (fönstersättning, material, färg osv). Volymstudien har tagits fram för att man ska få en uppfattning om hur väl förslaget passar in i miljön samt hur utsikten från grannfastigheter kan förändras. Kommunen anser att volymerna som redovisas värnar om upplevelsen av kulturmiljön, dvs gaturummet och den småskaliga trähusbebyggelsen.



Vy över den tänkta byggnaden sett från Skeppsbron. (Skiss Västerviks Bostads AB)



Vy över den tänkta byggnaden sett från Strömmsgatan-söder. (Skiss Västerviks Bostads AB)



Vy över den tänkta byggnaden sett från Strömmsgatan-norr. (Skiss Västerviks Bostads AB)

Höjd

Planen reglerar byggnadshöjd och nockhöjd i meter över nollplanet. Detta för att förenkla en framtida bygglovshantering då det är stora nivåskillnader mellan Strömmsgatan och Norra Varvsgatan, med souterränghus på Långholmen 1 och 3 som följd. Det är byggnadshöjden som man upplever när man går på Strömmsgatan och därför är det viktigt att reglera denna. Mot Norra Varvsgatan/Skeppbron är inte upplevelsen av byggnadshöjden det viktigaste utan snarare att inte nocken blir för hög. Därför reglerar planen nockhöjd över nollplanet på denna sida.

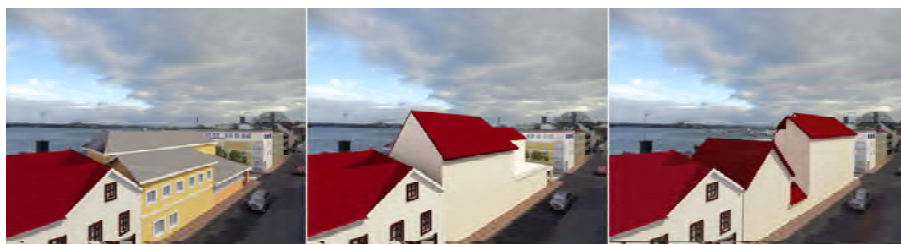
Bebyggelsens tillåtna höjd varierar inom Långholmen 3, totalt finns fyra olika höjder. Byggnadshöjden är som högst (18,5 m över nollplanet) i korsningen Kvarngatan/Strömmsgatan (beräkningsgrundande fasad mot Strömmsgatan). Byggnaderna i kvarteret Kapellet och Trakteraren som ansluter till korsningen har högre byggnadshöjder och kommunens ställningstagande är att gaturummet tål att även Långholmen 3 blir något högre i den här änden. Höjden trappas ner mot Norra Varvsgatan och mot Långholmen 1. Mot Långholmen 1 tillåts en högsta nockhöjd på 16,5 meter över nollplanet för att anknyta till befintlig bebyggelse med

höga kulturvärden. Bestämmelserna säkerställer en god miljö avseende stadsbild och proportioner i gaturummet. Bestämmelserna medger såväl att befintlig byggnad kan finnas kvar som att den ersätts av en ny.

När höjderna ska jämföras med höjder i andra detaljplaner är det viktigt att utgå ifrån samma nivå. Byggnadshöjderna i Kvarteret Residenset är inte reglerade över nollplanet utan ifrån gatans nivå. Omsätter man dessa höjder till meter över nollplanet så är skillnaden mot planförslagets höjder på Långholmen 3 inte särskilt stora.

Inför granskningen av planen har Västerviks Bostads AB tagit fram vyer som visar hur utsikten från grannfastigheter i Kvarteret Residenset kan komma att förändras med planförslaget jämfört med befintlig byggnad och jämfört med hur ett ombyggnadsförslag enligt gällande plan skulle kunna se ut. I denna volymstudie har man utformat en gård inom Långholmen 3 som ett förslag på hur man kan klara riktvärdena för buller inom fastigheten. Med gården kan man dels uppnå en tyst sida för bostadsrummen och dels få tillgång till en tyst uteplats för de boende. Vyerna presenteras nedan.

Utsikt från stadshotellets balkong



Befintlig byggnad

Ombyggnad - gällande plan

Nybyggnad - planförslaget

Ifrån stadshotellets balkong ändras endast utsikten mot värmeverket i planförslaget jämfört med de andra. Jämför man planförslagets volymer med befintlig byggnad och med ombyggnadsförslaget enligt gällande plan så ser man mer av vattnet i planförslaget eftersom volymen närmast Långholmen 1 är lägre i detta förslag.

Utsikt från Residenset 29



Befintlig byggnad

Ombyggnad - gällande plan

Nybyggnad - planförslaget

Utsikt från Residenset 29, hörnet Kvarngatan/Strömmsgatan



Befintlig byggnad

Ombyggnad - gällande plan

Nybyggnad - planförslaget

Står man på översta våningen i Residenset 29 ger den planerade gården på Långholmen 3 ett visuellt släpp i fasaden vilket gör att man kan se vattnet mer än vad man gör idag och om man skulle bygga om enligt gällande plan. Ifrån hörnet Kvarngatan/Strömmsgatan ser man lika mycket av vattnet i de tre olika förslagen.

Påverkan på
riksintresse för
kulturmiljövården

Kommunens bedömning utifrån framtagna vyer är att planförslaget inte försämrar utsikten från Kvarteret Residenset. Det är främst utsikten mot värmeverkets skorsten som försvinner. Havsutsikten över Långholmen 1 och bort mot Slottsholmen påverkas inte alls eftersom inga förändringar av höjder sker på Långholmen 1. Den lägre byggnadsdelen närmast Långholmen 1 och gården innebär att planförslaget bidrar till ökad havsutsikt från vissa punkter.

Byggnaderna på fastigheterna Garvaren 2, Garvaren 6 och Långholmen 1 är kopplade till riksintressets uttryck i staden som ”småskalig trähusbebyggelse”, ”rutnätsplanen” och ”yttre hamnen från 1600-talet”. Genom att skydda byggnaderna med bestämmelsen ”q” bidrar planen till att byggnaderna får stå kvar och ha kvar sin värdefulla karaktär/utformning. Planen har på så sätt en positiv påverkan på riksintresset. För Långholmen 1, Garvaren 2 och Garvaren 6 är höjdbestämmelserna satta utifrån befintliga byggnader.

För Långholmen 3 medger planen något högre byggnadsdelar i korsningen Kvarngatan/Strömmsgatan. Detta skulle kunna föranleda påverkan på riksintressets uttryck. Kommunen anser dock att hänsyn till riksintresset och kulturvärdena tagits genom att föreslagna byggnadshöjder/nockhöjder är lägre mot den lägre, riksintressanta bebyggelsen på Långholmen 1. I korsningen mot Kvarngatan finns idag byggnader med högre höjder motsvarande de som föreslås för Långholmen 3 och kommunen anser att planbestämmelserna är lämpliga och möjliggör för en förtätning i ett attraktivt läge i centrala staden.

I nu gällande detaljplan medges samma byggnadshöjd över hela Långholmen 3, d.v.s. att man tillåts bygga lika högt mot Kvarngatan som mot Långholmen 1. Planförslaget tillåter att man bygger ca 1,5 m högre än gällande plan mot Kvarngatan men medger en lägre höjd i delen som gränsar mot Långholmen 1. På så sätt anser kommunen att planförslaget visar större hänsyn till riksintresset än vad nu gällande detaljplan gör.

För att ytterligare undvika en negativ påverkan på riksintresset (uttrycket rutnätsplanen) och skapa en stadsmässighet i gatumiljön säkerställer planen att det blir ett slutet kvarter på Långholmen 3, se ”p₁” nedan.

Kommunens samlade bedömning är således att planen med föreslagna volymer och bestämmelser inte påverkar riksintresset negativt.

Byggnadsdelen närmast Långholmen 1 kan med fördel ställas gavelställd mot lokalgata och taket får gärna utgöras av sadeltak med liknande takvinkel som Långholmen 1. Detta skulle göra att byggnadernas volymer och proportioner skulle passa väl ihop.

Kulturmiljö/
arkeologi

Tillståndsansökan gällande fornlämning ska göras i god tid innan markarbeten påbörjas. Tillståndet är en förutsättning för hur och om markarbeten sedan kan genomföras. Där beslutas det också om en arkeologisk åtgärd skall genomföras innan eller i samband med markingreppen.

E

Högsta tillåtna nockhöjd för pumphuset är 4,5 meter.

P₁

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.

Gestaltning

Det är viktigt att byggnaden på Långholmen 3 utformas på ett sätt som gör att den passar väl in i närmiljön och därför är det av stor vikt att arkitekturen håller en hög kvalitet. Pumphuset föreslås få ett attraktivare utseende genom att tak och väggar anläggs med växter, exempelvis sedummattor, och att dörrarna målas om.

Kulturhistoriska
värden

Bebyggelsen på Långholmen 1, Garvaren 2 och Garvaren 6 har stora kulturhistoriska värden och får inte förvanskas enligt Plan och bygglagen 8 kap. 13§. Ändringar av byggnaderna ska utföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värde tas till vara enligt 8 kap. 17§ PBL. Byggnadernas yttre ska hållas i vårdat skick enligt 8 kap. 14§.

q₁

Bebyggelsen får inte rivras. Bebyggelsens karaktär får inte förändras vad gäller form/volym, fasader (färg, fönstersättning och material) och tak. Vissa byggnadsdelar kan dock få bytas ut så länge byggnadens karaktär bevaras. Butiksfasaden mot Strömmsgatan från 1928 ska bevaras.

q₂

Bebyggelsen får inte rivras. Bebyggelsens karaktär får inte förändras vad gäller form/volym, fasader (färg, fönstersättning och material) och tak. Vissa byggnadsdelar kan dock få bytas ut så länge byggnadens karaktär bevaras.

q₃

Bebyggelsen får inte rivras. Bebyggelsens karaktär får inte förändras vad gäller form/volym, fasader (färg, fönstersättning och material) och tak. Vissa byggnadsdelar kan dock få bytas ut så länge byggnadens karaktär bevaras. Byggnadens exteriör ska bevaras avseende äldre byggnadsdelar såsom breda panelbrädor, fönsterluckor och beslag, samt spår av byggnadens tidigare användning som garveri som spår i panelen som visar tidigare takform och öppningar.
Läs mer i Bebyggelsehistorisk utredning, Kalmar läns museum 2009.



Garvaren 6. T.v: fasad mot Slottsholmsvägen, mitten: fasad mot Norra Varvsgatan, t.h: äldre fönsterlucka.

parkering Bestämmelsen reglerar att parkering får uppföras på parkmark, inom avgränsade områden. Områdena är avgränsade för att parkeringsplatserna ska hålla tillräckligt avstånd från trädens stammar så att trädens rötter får en god livsmiljö med såväl luft som vatten i marken. Angöring till parkeringsplatserna ska ske från Norra Varvsgatan.

utrymning Utrymningstrappa för fastigheten Garvaren 2 får finnas på parkmark.

trappa Trappor för fastigheterna Sjökaptenen 2 och 3 får finnas på lokalgata. Trapporna behövs dels för tillgängligheten till fastigheterna och dels på grund av det kulturvärde som trapporna innebär i stadsmiljön.



T.v: Utrymningstrappan på Garvaren 2. T.h: Trappor på trottoaren utmed Norra Varvsgatan.

Byggnad får inte uppföras; prickmark och plusmark Byggnad får inte uppföras på prickmark, den öppna gården på Långholmen 1 är av stor vikt för såväl bebyggelsens kulturvärde som för bullernivåerna. Plusmarken (parkeringsytan/gården på Garvaren 2 och 6) får endast bebyggas med uthus, garage och plank. Det är möjligt att anlägga parkering, uteplatser, ramper till entréer, bullerskärm etc på marken.

Utfart Körbar utfart får inte anordnas från fastigheten Garvaren 2 ut på Slottsholmsvägen.

Uteplatser och balkonger Med ändamålet bostäder ställs krav på möjliga uteplatser. Detta kan tillgodoses antingen med gemensamma utrymmen på gården/taket eller

privata uteplatser som t.ex. balkonger. För Långholmen 3 är det i planen möjligt att ha balkonger och/eller att delar av taket/gården utnyttjas som en gemensam uteplats för de boende. På Långholmen 1 finns idag en innergård med uteplats. På Garvaren 2 och 6 kan en gemensam uteplats anordnas på gården om en del parkeringsplatser tas bort, förslagsvis längst i norr. Övriga friytor finns att tillgå utanför planområdet, se mer under *Grönstruktur*.

Buller bostäder
a₁

ÄNDRAD LOVPLIKT, LOV MED VILLKOR

Bygglov för ändrad användning till bostäder får inte ges förrän bullerskydd har uppförts mot Slottsholmsvägen i enlighet med Swecos rekommendation om bulleråtgärd.

Nuvarande plank på Garvaren 2 är ett 1,5 meter högt rödmålat träplank. Byggnadens fönster sitter på ca 2,10 meter från marken. I bygglovshandlingen får man titta på vilken typ av bullerskärm som passar i miljön. Det är viktigt att skärmen visar hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, att utsikten för de boende inte störs och att en framtida uteplats på gården blir attraktiv och känns luftig. En idé är att titta på om skärmen kan vara indelad i segment, exempelvis glasad upptill. Enligt Sweco bedöms det inte vara realistiskt att bygga om befintligt plank eftersom det saknar de akustiska kraven som ställs på en bullerskärm; att den ska vara helt tät, ca 2 m hög samt bryta siktlinjen mellan bullerkälla och mottagare.



Befintligt plank på Garvaren 2.



Exempel på hur bullerskärmar kan se ut.

a₂

För bostäder mot Norra Varvsgatan gäller att minst ett bostadsrum (vid ombyggnation) och minst hälften av bostadsrummen (vid nybyggnation) placeras mot en tyst/ljuddämpad sida. Bestämmelsen gäller inom hela användningsgränsen.

Med bostadsrum avser Boverket alla rum i permanentbostäder och fritidshus där låg ljudnivå eftersträvas. Här ingår rum för sömn och vila och rum för daglig samvaro. Kök, kök med matplats och badrum räknas inte som bostadsrum och behöver alltså inte beaktas då minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot tyst/ljuddämpad sida.

Vid utformningen (och i bygglovshandlingen) av byggnaden får man titta på hur detta kan lösas på bästa sätt. Det hänger ihop med hur planlösningarna ser ut och hur man löser tillgången till balkonger och/eller en gemensam uteplats på en eventuell gård eller ett tak.

Markföreningar

Bygglov får inte beviljas förrän tillsynsmyndigheten godkänt genomförda åtgärder avseende markföreningar för att uppnå värden motsvarande känslig markanvändning. Fler undersökningar kommer sannolikt att behövas i samband med kommande bygglovsprocesser för att avgöra vilka åtgärder som behöver vidtas. Innan bygglov kan beviljas krävs ett godkännande från tillsynsmyndigheten för de åtgärder som vidtas avseende markföreningen. Mer information kring föreningarna, se under *Mark- och miljöförhållanden ovan*.

Parkering bostäder

För att beviljas bygglov för bostäder finns ett villkor att fastighetsägarna ska ha ordnat parkeringsplatser motsvarande minst 0.65 parkeringsplatser/lägenhet. Villkoret gäller fram till att Västerviks kommun har antagit en parkeringsnorm, som då gäller. För mer information, se under *Parkering nedan*.

SERVICE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger i Västerviks centrum som tillhandahåller ett brett serviceutbud. Området har åtkomst till kollektivtrafik med busstrafik på Norra Varvsgatan samt ca 300 meter till resecentrum. En flyttning av busshållplatsen på Norra Varvsgatan ut till Slottsholmsvägen föreslås för att bussarna ska slippa krångla sig in på mindre gator. En bussficka bedöms inte behövas utan utrymme finns för bussen att stanna till på vägen. I övrigt förväntas inga förändringar ske gällande kommunikationerna i området.



Busshållplatsen föreslås flyttas till Slottsholmsvägen, strax intill pumphuset.

TILLGÄNGLIGHET

Inom planområdet varierar markens höjd ca 4 meter från högsta till lägsta punkt (Strömmsgatan respektive Slottsholmsvägen. Norra Varvsgatan och Strömmsgatan förbinds genom de brant lutande gatorna Kvarngatan, Nygatan och Båtsmansgatan. I övrigt bedöms tillgängligheten vara god med gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet, god tillgänglighet till kollektivtrafik och uppställningsplatser för cykel.

”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.

Biltrafik

GATOR OCH TRAFIK

Genom planområdet går Slottsholmsvägen (huvudgata) som ingår i ringleden runt Västerviks centrum. Slottsholmsvägen förbinder centrum med Norrlandet och Lucerna. En vägutredning för en ny sydlig infart till Västervik ska tas fram. Infartens syfte är att få en alternativ infart till staden och att avlasta tätorten från framför allt tung trafik med målpunkter i sydöstra delen som t.ex. hamnområdet på Lucerna. Då en sydlig infart skulle innebära en genare väg mot centrum för trafik söderifrån, kan belastningen på Slottsholmsvägen komma att öka.

Kommunen bedömer inte att trafiken på Strömmsgatan kommer att öka som en följd av detaljplanen. På Norra Varvsgatan (lokalgata) kommer trafiken att öka något på grund av de ca 15-18 nya parkeringsplatserna utmed gatan. Framtida eventuella boende på Långholmen 3 kommer också generera en liten trafikökning på Norra Varvsgatan då de ska in i sitt tänkta garage.

I planarbetet har man diskuterats en avsmalning av Norra Varvsgatan med enkelriktad trafik och snedställda parkeringsplatser som följd. Tankar om detta finns kvar men planen möjliggör även för att ha gatan kvar som dubbelriktad. Kommunen vill i dagsläget inte låsa fast gatans utformning utan vill ha en plan som möjliggör för såväl enkelriktad trafik med snedställda parkeringsplatser som dubbelriktad trafik där även tvärparkering (90 grader) är möjligt. Framtagen bullerutredning är gjord utifrån scenariot enkelriktad trafik, med en komplettering utifrån dubbelriktad trafik. Resultatet i bullerutredningen visar att skillnaden i bullernivåer mellan enkelriktad och dubbelriktad trafik på Norra Varvsgatan är mycket liten och gör ingen skillnad i planen.

En idé finns om att byta ut asfaltsbeläggningen på Norra Varvsgatan till smågatsten och att ta bort trottoarerna så att gata och gångstråk ligger i samma nivå. En sådan utformning skulle göra gatan mer attraktiv och uppmuntra bilisterna att köra saktare till fördel för de gående. Innan man bestämmer sig för utformningen behöver dock frågor som bullernivåer och tillgänglighet utredas. Båtsmansgatans förlängning inom

Garvaren 5, görs om till lokalgata.

Gång- och cykeltrafik

På Kvarngatan mellan Strömsgatan och Norra Varvsgatan kommer endast gångtrafik att tillåtas (gågata), vilket är fallet redan idag. Nedre Kvarngatan ska omgestaltas så att den passar ihop med övriga Kvarngatan. Gångvägar tillåts inom parkmark för att möjliggöra för förlängningar av gatorna Kvarngatan och Nygatan mot Skeppsbron, samt för att möjliggöra för en gångförbindelse mellan befintlig gångväg, ny busshållplats och offentliga toaletter i pumphuset. Gångvägarnas placering är endast illustrationer i planen och är inte fastlåsta.



T.v: Nedre Kvarngatan och Skärgårdsterminalen på Skeppsbron. T.h: Planen möjliggör för visuella och funktionella förlängningar av gatorna från staden ner mot skeppsbroskajen.

Parkering

I samband med planarbetet på Slottsholmen bestämdes att nya parkeringsplatser ska tillskapas på Norra Varvsgatan. Planen möjliggör för ca 15 nya parkeringsplatser mellan träden. Dessa är allmänna parkeringsplatser som är till för alla.

Parkeringsbehovet pendlar över tid och det finns många faktorer som påverkar bilberoendet, tex antal cykelparkeringsplatser och avståndet till parkeringsplatsen. Därför är det viktigt att inte låsa in fastigheten i en bestämd parkeringslösning som tenderar att bli oflexibel efter en tid. Rimligt antal parkeringsplatser ska dock enligt lag finnas inom rimligt avstånd. Vid bostäder ställs högre krav på att parkeringar ska vara närliggande än andra verksamheter, men det behöver nödvändigtvis inte finnas inom fastigheten.

Långholmen 1 saknar idag parkeringsplatser inom fastigheten och de boende brukar parkera nere på Skeppsbron. I nuläget finns 11 bostadslägenheter inom fastigheten. Garvaren 2 och 6 har parkeringsplatser till de boende på gården. Vid en ombyggnation alternativt nybyggnation på Långholmen 3 kommer parkeringsplatser att byggas i källaren. Vid förnyande av Norra Varvsgatan är det viktigt att ta hänsyn till infarterna till garagen på Långholmen 3 och befintligt garage i kvarteret Kapellet.

Kan inte parkeringsbehovet tillgodoses inom respektive fastighet är det lämpligt att fastighetsägarna får möjlighet att lösa behovet genom parkeringsköp/avtal med en annan fastighetsägare alternativt ingå i en gemensamhetsanläggning utanför planområdet. Det finns gott om lediga parkeringsplatser i parkeringshus/anläggningar inom rimligt gångavstånd från planområdet. På Skeppsbron, Garvaren, Västerport och i Roséns parkeringshus finns i genomsnitt ca 100 lediga parkeringsplatser (genomsnittligt värde utifrån kontinuerligt genomförda mätningar), se karta nedan. Utöver ovan angivna anläggningar finns kantstensparkering, mindre parkeringsanläggningar samt Läroverksplan inom 0-500 meter.



Karta: lokalisering av parkeringshus/parkeringsanläggningar.

Västerviks kommun har idag ingen parkeringsnorm med angivet antal parkeringsplatser som behövs för olika ändamål. Det pågår dock ett arbete att ta fram en parkeringsstrategi i kommunen. Framtagen statistik visar att biltätheten för Västerviks stadskärna är 0,64-0,65 bilar/hushåll, vilket kan användas som en vägledning för bostäder i centrum. I plankartan finns en ökad lovplikt att 0,65 parkeringsplatser/lägenhet ska kunna tillgodoses innan bygglov vid ändrad markanvändning till bostäder beviljas. Lovplikten gäller fram till att Västervik får en parkeringsnorm som då ska följas.

STÖRNINGSSKYDD

Buller

Kvarteren Långholmen och Garvaren ligger mycket nära befintliga stadsvägar, se avsnitt om *buller*. Inomhusnivåerna för buller måste behandlas under bygglovet, särskilt viktigt är detta för ändamålet bostäder, som kan utformas med en tystare sida om det samtidigt uppfyller kraven på en godtagbar planlösning.

Riskför
översvämning,
b₁

Med anledning av klimatförändringarna med ökade medelvattennivåer som följd har Västerviks kommun angivet en lägsta nivå för färdigt golv för bostäder på +2,8 meter över nollplanet (utifrån koordinatsystem RH00 som är likvärdigt med medelvattennivån) som skydd. I planen finns denna bestämmelse för fastigheten Långholmen 3.

Källarplan/souterrängplan får uppföras under denna lägstanivå. Detta innebär en översvämningsrisk som dock kan minimeras genom att källarplanet anläggs med vattentät betong och genom att andra byggnadstekniska åtgärder vidtas för att kunna hantera en eventuell förhöjd havsytta. I källarplanet får exempelvis förråd, garage, tvättstuga och gemensamhetslokaler finnas. Planbestämmelsen ”Byggnad ska uppföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,7 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion” säkerställer detta. Långholmen 1, Garvaren 2 och Garvaren 6 berörs inte av bestämmelsen då de är befintliga byggnader som har höga kulturhistoriska värden och skyddas i planen.

Lukter Närheten till pumphuset på Norra Varvsgatan (eventuellt luktproblem) måste beaktas.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

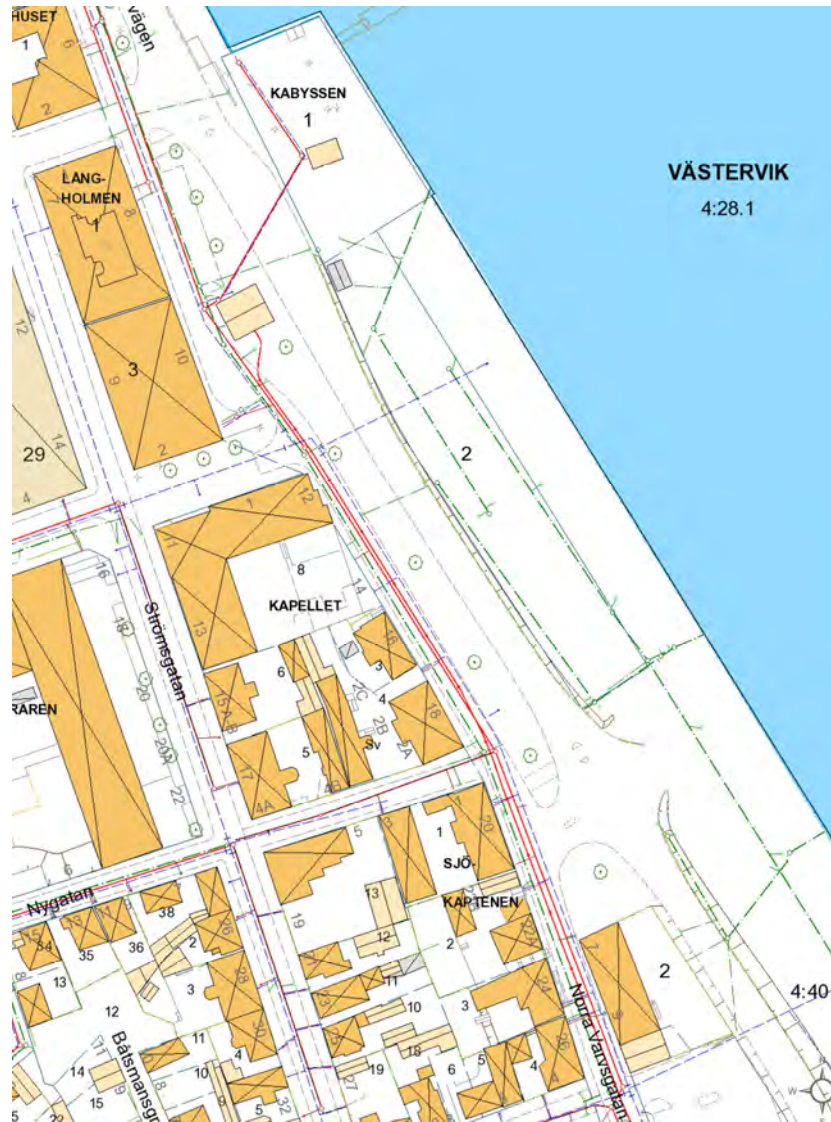
Miljö kvalitetsnormer MKN – luft, buller, vatten

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) 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. Förändringarna som detaljplanen medför bedöms inte innebära en betydande ökning av trafiken som riskerar att miljö kvaliteter överskrids. Buller behandlas under rubriken *Buller*. Dagvattnets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten beskrivs nedan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, dagvatten och avlopp

Bebyggelsen ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten och är ansluten till det allmänna VA-nätet, till vilket även ny bebyggelse ska anslutas. Vatten, spillvatten och hantering av dagvatten ska utformas i samarbete med Västervik Miljö och Energi AB (VMEAB). Det finns rörledningar för dagvatten i Norra Varvsgatan idag (grönt på kartan). Via flertalet utlopp rinner dagvatten ut i recipienten Skeppsbrofjärden. Ytvatten från Skeppbrokajen rinner också direkt ner i havet. I grönytan mellan Norra Varvsgatan och Slottsholmsvägen har dagvatten möjlighet att infiltrera och renas på sin väg mot havet. Enligt VMEAB fungerar dagvattenhanteringen bra i området idag.



Kartan: Blått är dricksvatten, grönt dagvatten och rött spillvatten.

I kommunens översiktsplan 2025, tematiska tillägget Strategi för klimatanpassning, har man satt upp vissa riktlinjer, bland annat dessa:

- I samband med detaljplaneläggning, reservera ytor för att skapa bättre förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och byggande av fördröjningsmagasin.
- Reglera användningen av bottenvåningen i byggnader: till exempel oinredd källare, garage i bottenvåningen, byggnation med vattentät betong eller utan fönster.

Planförslaget innebär inte att mer takyta eller gata tillförs i området, de enda hårdgjorda ytorna som kan tillkomma är de nya parkeringsplatserna längs Norra Varvsgatan. Kommunen är högst angelägen om att dessa ytor ska bestå av genomsläpplig markbeläggning som tex smågatsten eller gräsarmering för att dagvattnet ska kunna infiltrera och renas i marken. Kommunens ambition är också att genom höjdsättning se till att dagvatten kan ledas till grönytan. Då minskar mängden dagvatten som måste tas omhand via ledningar.

Om mark består av mycket föroreningar ska dagvatten inte infiltreras och föra med sig föroreningarna ut i havet. Kommunens miljö- och byggnadskontor samt samhällsbyggnadsenhet bedömer att föroreningsituationen i marken där parkeringsplatserna ska anläggas inte är så dålig att dagvatten inte kan infiltrera i marken. Kommunens samlade bedömning är att varken dagvattnet eller föroreningarna som finns i marken kommer att påverka MKN för vatten. Påverkan av föroreningarna bedöms heller inte bli så stor att den utgör ett hinder för en dagvattenhantering som är bättre anpassad till framtida klimat.

Grönområdet längs Norra Varvsgatan skyddas genom bestämmelsen park i planen. I denna grönyta finns goda möjligheter att avvattna området/leda dagvatten för att kunna hantera framtida dagvattensituationer som klimatförändringar kan föra med sig. Genom breda öppna diken, så kallade svackdiken, kan dagvattnet rinna långsamt och renas av växtlighet (ersätter ledningar). Så kallade Rain Gardens/biofilter är täta system där dagvattnet renas på väg till ledningar. Det är dock viktigt att sådana system utformas på ett tilltalande sätt och att träden inte tar skada.

För samtliga fastigheter gäller att dagvatten i första hand bör hanteras naturligt inom fastighetsgränsen. Så långt det är möjligt ska genomsläppliga markmaterial användas och grönytor bevaras. En åtgärd som skulle förbättra dagvattenhanteringen (minska avrinningen) i området är att anlägga växtlighet (sedum) på tak, exempelvis på pumpstationen.

Samlad bedömning Detaljplanen följer riktlinjerna i kommunens ÖP/klimatstrategi. Den enda skillnaden i andelen hårdgjorda ytor som planens genomförande skulle medföra jämfört med dagsläget är parkeringsplatserna utmed Norra Varvsgatan, och anläggs dessa med ett genomsläppligt material kan dagvattnet som hamnar här infiltrera i marken och renas på sin väg mot Skeppsbrofjärden. Att detaljplanen säkerställer grönytan som park i planen ger oss goda förutsättningar att kunna ta hand om dagvatten även i framtiden. Då reningseffekten av dagvatten bedöms bli god, kommer detaljplaneförslaget inte motverka till att miljö kvalitetsnormerna för vatten i Skeppsbrofjärden uppnås. Den kemiska och den ekologiska statusen kommer inte att förändras av detaljplaneförslaget.

E-område Pumphuset (P5) på Norra Varvsgatan innehåller tekniska utrymmen som försörjer centrum samt norra delarna av staden. Det finns också offentliga toaletter i huset. Byggnaden utgörs av en stor betongkonstruktion där största delen ligger under mark. En flytt av byggnaden skulle vara mycket kostsam och är inte aktuell. Det är viktigt att Västervik Miljö och energi kommer åt byggnaden med sina servicebilar tex vid byte av pumpar, kabelöverföringar, ventilationskanaler och service på transformatorerna. Därför ska det vara fritt på gräsytorna framför dörrarna. På sidan som vetter mot söder ska det vara möjligt att med lastbil och kran kunna backa intill huset.

Energi, el	Befintliga byggnader är kopplade till fjärrvärmenätet. Ny bebyggelse kan, om det finns intresse, ansluta till fjärrvärmenätet. Västerviks Miljö och Energi AB ansvarar för fjärrvärmen. Elledningar som finns i området ska beaktas.
Tel	Teleledningar finns framdraget till bebyggelsen i området. Skanova äger ledningarna.
Avfall	Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet. Utrymmen för hantering av avfall anordnas på gårdarna eller inbyggt i byggnaderna med tillgänglig hämtning från gatan. 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 GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet (gator och parkmark). Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark. För trappor och brandtrappa (till privata fastigheter/byggnader) som ligger på allmän plats ansvarar fastighetsägarna till byggnaderna som nyttjar trapporna.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem (5) år från det att planen vinner laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering, se *Gator och trafik*.

Park	Träden längs Norra Varvsgatan omfattas av biotopskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Grönytan säkerställs genom planbestämmelsen park i planförslaget. En del av grönytan tas i anspråk vid anläggandet av nya parkeringsplatser. Egenskapsgränsen för parkeringsplatserna har fått sin form för att särskilt hänsyn ska tas till träden och trädens rötter. I planförslaget lämnas en gräsyta närmast trädens stammar för att skydda rötterna, parkeringarna får anläggas på ca 2 meters avstånd från trädkronornas ytterkant. Den skyddade ytan
------	--

har utökats inför planens antagande.

Detta bedömer kommunen är ett tillräckligt avstånd för träd av denna storlek. Träden står dessutom i en sammanhängande gräsremsa vilket betyder att trädrötterna har möjlighet att söka sig runt om parkeringsplatserna där regnvatten infiltrerar och där rötterna kan andas.

Det är kommunens högsta ambition att bevara träden. Därför kommer man att vid anläggandet av parkeringsplatserna att skydda träden och vara ytterst försiktig vid grävningen. Grövre rötter bör så långt som det är möjligt inte skadas vid grävning, framförallt om de är tjockare än 5 cm. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att handgräva runt dem. Man ska också tänka på inte kompaktera marken kring träden utan att använda sig av gatan istället till maskiner och fordon. Man kan också överväga att använda sig av skelettjord för att göra marken hållfast samtidigt som man skapar en bra miljö för rötterna.

Med vidtagna åtgärder bedöms trädallén inte skadas av planförslaget varpå dispens inte anses behöva sökas hos Länsstyrelsen. Det är kommunens avsikt att det ska finnas allé här även i framtiden.

Teknisk försörjning

En befintlig pumpstation ligger inom planområdet och inrymmer tekniska utrymmen samt offentliga toaletter. Hanteringen av VA-försörjningen, el, tele och värme ska utformas i samarbete med Västervik Miljö och Energi AB. I närområdet finns möjligheter att anknyta till befintliga ledningar. Västerviks kommun ska teckna ett nyttjanderättsavtal med Västervik Miljö och Energi AB för toaletterna i pumphuset.

FASTIGHETSRETTSLIGA KONSEKVENSER

Inom planområdet finns sex berörda fastigheter; Långholmen 1, Långholmen 3, Västervik 4:1, Västervik 4:40, Garvaren 2, Garvaren 5 och Garvaren 6.

Det finns inga behov av markförvärv eller gemensamma anläggningar inom planområdet.

Långholmen 1

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (C9:an) till bostad, vård, handel och kontor.

Begränsningen att endast tillåta tre lägenheter/våningsplan försvinner med den nya planen. Högsta tillåtna nockhöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad. Prickad mark (byggnad får inte uppföras) har tillförts på gården dels för att den bidrar till kvarterets höga kulturvärden och dels för att den öppna gården behövs för att bebyggelsen ska ha tillgång till en bullerfri sida.

Långholmen 3

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från icke angett ändamål (C9:an) till bostad, handel och kontor. Begränsningen att endast tillåta tre lägenheter/våningsplan försvinner med den nya planen.

Byggnadshöjden utökas i hörnet Strömmsgatan/Kvarngatan med som mest ca 1,5 meter jämfört med tidigare plans bestämmelse. Nockhöjden mot Långholmen 1 sänks jämfört med gällande detaljplan.

Västervik 4:1

Fastigheten fortsätter vara allmän platsmark. Användningen ändras från gata till gågata. Kvarngatan mellan Strömmsgatan och Norra Varvsgatan är idag inte tillgänglig för biltrafik.

Västervik 4:40

Fastigheten fortsätter vara allmän platsmark. Användningen gatuplantering ersätts av lokalgata och parkmark. Parkeringsplatser medges på parkmark inom avgränsade områden för att träden ska kunna sparas. För att Västerviks Miljö och Energi AB ska ha åtkomst till pumphuset ska marken i anslutning till pumphuset vara tillgänglig.

En brandtrappa till Garvaren 2 tillåts på parkmark, ett arrende finns mellan kommunen och fastighetsägaren och detta planeras att fortlöpa. Fastighetsägaren till Garvaren 2 ansvarar för skötseln inom det arrenderade området.

Trappor till fastigheterna Sjökaptenen 2 och 3 tillåts på lokalgatan. Trapporna behövs för komma in i byggnaderna och har ett kulturhistoriskt värde i staden. Fastighetsägarna till Sjökaptenen 2 och Sjökaptenen 3 ansvarar för drift och underhåll av trapporna.

Garvaren 2

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från garage- och motorservice till bostad, handel och kontor. Fastigheten arrenderar en del av parkytan norr om byggnaden, på kommunens fastighet Västervik 4:40, till en brandtrappa. Arrendet planeras att fortlöpa. Fastighetsägaren till Garvaren 2 ansvarar för skötseln inom det arrenderade området. Högsta tillåtna byggnadshöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad. Inom fastigheten tillkommer att det på gården endast får uppföras uthus, garage och plank.

Garvaren 5

Del av fastigheten i Båtmansgatans förlängning ändrar användning från garage- och motorservice (kvartersmark) till lokalgata (allmän plats). Detta görs för att säkerställa infarten till Garvaren 2 och 6, samt att spara det öppna siktstråket mot Skeppsbron. Kommunen avser inte att det ska bli någon förbindelse mellan Båtmansgatan och Slottsholmsvägen.

Garvaren 6

Fastigheten fortsätter vara kvartersmark. Användningen ändras från garage- och motorservice till bostad, handel och kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är bestämd utifrån befintlig byggnad. Mellan Garvaren 2 och Garvaren 6 finns ett servitut där Garvaren 6 ges rätt att nyttja en yta på fastigheten Garvaren 2 till parkeringsplatser och sophantering. Inom fastigheten tillkommer att det på gården endast får uppföras uthus,

garage och plank.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Långholmen 3 om upprättande av detaljplan. Någon planavgift i samband med framtida bygglov tas därför inte ut för tillkommande bebyggelse på Långholmen 3. För fastigheterna Långholmen 1, Garvaren 2 och Garvaren 6 räknas en planfaktor ut och avgift tas ut i samband med bygglov.

Ett exploateringsavtal kommer inte att tecknas under planarbetets gång eftersom det inte finns några kommunala intressen som bör säkerställas innan planens antagande.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens utgifter för planens genomförande innebär uppförandet av nya parkeringsplatser motsvarande en summa på ca 300 000 kr. Eventuell omdaning av gator med ny markbeläggning etc och ändrad fasad på pumphuset är inte inräknat i detta.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser (q) med rivningsförbud införs för byggnader på fastigheterna Långholmen 1, Garvaren 2 och Garvaren 6.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för berörda fastigheter i planen och gjort bedömningen att ersättningsgill skada inte bedöms uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Planområdet ligger i anslutning till vattnet och omfattas därmed av strandskydd enligt Miljöbalkens bestämmelser, då detta skydd återinträder i samband med ny planläggning. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet i samband med planens antagande.

Strandskyddets två syften att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget, snarare anses allmänhetens tillgång till Skeppsbrokajen förbättras genom tydligare övergångar över Slottsholmsvägen från Kvarngatan och Nygatan. Livsvillkoret för djur- och växtlivet bedöms inte påverkas av

planförslaget.

Upphävandet motiveras med följande 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.*

Kommunen anser att området redan har tagits i anspråk på så sätt att kvarteretsmarken inom planområdet har varit bebyggd i århundraden och grönytor och gator har sett ut på ungefär samma sätt under lång tid, i gällande plan regleras dessa ytor som gatuplantering.

2. *Området är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg.*

Planområdet är väl avskilt från stranden genom ett ca 10 m brett vägområde – Slottsholmsvägen.

3. *Området behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

Planförslaget skyddar befintliga byggnader med stora kulturhistoriska värden så att dessa kan bevaras. Dessa byggnader går inte att flyttas utanför planområdet.

5. *Området behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet.*

I kommunens översiktsplan står det att vi ska skapa fler nya bostäder i centrum. Det är ett allmänt intresse att det finns planlagd mark för bostäder i centrala staden. Det är teoretiskt möjligt att skapa nya bostäder även utan planläggning, men då gällande detaljplan nästan är 100 år gammal har den bestämmelser som är svåra att verkställa utifrån dagens krav på byggnaders utformning och konstruktion. Därför är det ett angeläget allmänt intresse att vi kan förnya planen för att kunna skapa fler bostäder i det mycket attraktiva område som planområdet utgör.

Kommunen anser att ovanstående skäl är tillräckliga för att upphäva strandskyddet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Projektgrupp

Planhandlingarna har upprättats av kommunens samhällsbyggnadsenhet.



Sofia Hjertqvist
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten