



Planarkitekt
Marcus Åberg
0490- 25 40 64
marcus.aberg@vastervik.se



KOMPLETTERING PLANERINGSBESKED

Kv Lejonet

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

Bakgrund

Länsförsäkringar i Kalmar län önskar uppföra en byggnad för kontor och bostäder inom Lejonet 2 i Västervik. Länsförsäkringar, som idag har sitt kontor inom kvarteret Adam, är i behov av nya, moderna och mer ändamålsenliga lokaler. En flytt till kvarteret Lejonet skulle innebära att lokalerna inom kvarteret Adam kan frigöras till andra verksamheter. Den nya byggnaden på Lejonet 2 avses bli en hållbar och miljöinriktad byggnad. Gällande plan för kvarteret Lejonet är stadsplanen från 1927 (C9). I denna medges tre våningar med en höjd på max 11 meter. Vidare anges att huvudbyggnader ska sammanbyggas med varandra. Kvarteret Lejonet utgör genom sitt centrala läge en viktig del av Västerviks stad och dess historiska utveckling.



Planområdet ingår i en bebyggelsemiljö i centrum där det finns höga kulturvärden och flertalet byggnadsminnen. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården *H90 Västervik stad*. Området (stadskärnan) är även utpekat som ett kärnområde i gällande och finns med i förslag till det nya kulturmiljöprogrammet för Västerviks kommun. Kalmar läns museum har tagit fram en bebyggelsehistorisk utredning från 2017 inför framtagandet av ny detaljplan där kvarteret Lejonet omnämns och rekommendationer finns för en byggnation. Riksintresset är kopplat till svensk lagstiftning och behandlas i Miljöbalken 3 kap § 6. Kort innebär det att för att göra en åtgärd inom riksintresset måste en granskning göras för att utreda om det innebär en påtaglig skada på riksintresset. Människors hälsa och säkerhet regleras i 2 kap Plan- och bygglagen och handlar om kommunens uppgift att lokalisera bebyggelse till lämplig mark. I detta fall innebär det en prövning mot hur befintliga bostäder påverkas av en högre byggnad.

Under hösten (20191023) ansökte Västervik kommun om ett planeringsbesked hos Länsstyrelsen i Kalmar län avseende en byggnations påverkan på riksintresset för



kulturmiljövården samt utifrån Plan- och bygglagens andra kapitel om människors hälsa och säkerhet.

Genom planeringsbeskedet ställdes två frågor där kommunen önskar Länsstyrelsens besked om bebyggelsen strider mot någon av de nedan angivna ingripandegrunderna enligt 11 kap 10§ plan- och bygglagen. Att ett riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808) inte tillgodoses. Frågan avser åtgärdens inverkan på riksintresset för kulturmiljövården H90 Västervik stad.

- När (vid vilken totalhöjd) kan påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö uppstå.

Att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet

- Om och vid vilken totalhöjd blir bebyggelsen olämplig med hänsyn till människors hälsa i fråga om skuggbildning på befintliga strukturer.

Genom planeringsbeskedet önskar kommunen få besked om vilken byggnadshöjd som kan leda till en påtaglig skada inom riksintresset Kulturmiljövården H 90 Västervik stad. I underlaget finns volymstudier för byggnadshöjder motsvarande 3, 5, 7, 9 våningar.

Begäran om komplettering

Länsstyrelsen begärde den 14 november en komplettering i ärendet. Länsstyrelsen vill att kommunen förtydligar sina frågeställningar för den totalhöjd på bebyggelse som Länsstyrelsen har att bedöma vad gäller riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808), inverkan på riksintresset för kulturmiljövården H90 Västervik stad. Länsstyrelsen anser också att samma totalhöjd ska anges för bedömningen avseende vilken totalhöjd bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet om skuggbildning på befintliga strukturer.

Länsstyrelsen gör bedömningen att kommunen inte tydligt lagt fram ett förslag och redovisat dess konsekvenser.

Planeringsbesked och samråd

Västerviks kommun har i sina frågeställningen tagit fram material och analyserat tre olika höjder (motsvarande 5, 7, 9 våningar). Avsikten med planeringsbeskedet är att på ett tidigt stadiet få svar på frågor som rör ett riksintresse. Länsstyrelsen bevakar riksintresset och är den myndighet som kan fastställa om det är en påtaglig skada på riksintresset. Innan planeringsbeskedet skickas in till Länsstyrelsen ska det enligt lag hållas samråd. Samrådet hölls under perioden 2019-06-28 till 2019-08-23. Planeringsbeskedets ansökan avser endast två frågor. Det är endast dessa två frågor som har besvarats och kommenterats under samrådsprocessen, övriga frågor som argument, kommentarer och åsikter har noterats och tas med i kommande planarbete. Samtliga lämnade yttranden finns i sin helhet och kommenterade i samrådsredogörelse som finns som bilaga. Under samrådet har följande yttrande lämnats från kommunala och statliga instanser;



Miljö- och byggnadsnämnden, Västerviks kommun, har yttrat sig om en maximal totalhöjd om 20 meter för en ny exploatering inom fastigheten Lejonet 2. Byggnaden på fastigheten Lejonet 1 på Storgatan har en högsta nockhöjd om ca 20 meter över marknivå (marknivå 6,6 meter, nockhöjd 27,4 meter). Som det då får förstås, är nämndens beslut om högsta höjd att vid nybyggnation inte överskrida den totalhöjd som befintlig bebyggelse har.

Kulturenheten, Västerviks kommun, anser att tillåten högsta höjd inom Kv. Lejonet ska regleras till den idag befintliga eller kanske till och med något lägre. En högre tillåten högsta totalhöjd kommer att bryta sönder stadsbilden, både på nära håll i stadskärnan, men också på längre håll, t.ex. ifrån hamninlopp och Norrlandet. En så pass hög byggnad som 7 eller 9 våningar skulle innebära ett tillägg som saknar samband med hur staden har utvecklats sedan 16- och 1700-talen. Det skulle också skada och sakna samband med den låga trähusbebyggelsen och de något högre stenhusen från sekelskiftet 1900 vilka utgör viktiga beståndsdelar i småstadskarakteren. Bebyggelsens läsbarhet skulle förändras i negativ riktning. Kulturenheten anser därför att 3 våningar är lämpligt, 5 våningar kan tillåtas, men att anpassning av byggnadsvolym måste göras utifrån topografi och omgivande bebyggelse så att ett nytillskott smälter in i stadssiluetten och stadsmiljön. Att bygga 7 eller 9 våningar är uteslutet utifrån skadan som det skulle göra på riksintresset.

Kalmar läns museum (KLM) anser att volymstudiens resultat är tydligt och håller i stort med om den samlade bedömningen som görs på sida 5 i rapporten Antikvarisk volymstudie gällande nybyggnation inom riksintresset för kulturmiljövården. I vyerna på långt håll är de högre höjderna särskilt problematiska och ger negativa konsekvenser på staden siluett. I vyerna på nära håll innebär även de lägre våningshöjderna en utmaning i förhållande till riksintressets kärnvården. Sammantaget gör KLM bedömningen att en maximal våningshöjd på en ny byggnad inom fastigheten Lejonet 2 är fyra normala våningar inklusive ventilation mm., men att en lägre våningshöjd vore att föredra. Anledningen att KLM sätter en högsta gräns vid fyra våningar är att en byggnad på femvåningar, även med en anpassad gestaltning, bedöms att ha en stor negativ påverkan på riksintresset vid fem av de vyer som undersökts i rapporten Antikvarisk volymstudie gällande nybyggnation inom riksintresset för kulturmiljövården.

Totalt lämnades 17 yttranden, kort sammanfattat berördes nedan frågor:

- Under samrådet inkom det synpunkter på hur flera fastigheter skulle påverkas av en byggnation avseende skuggbildning. Det framkom även att det material som är framtaget avseende dags- skugg- och vindanalys saknade förklaringar och en slutsats. Efter samrådet har detta kompletterats och finns som en bilaga.
- Flera yttranden hänvisar till de underlag som tagits fram och framhåller att en byggnation bör förhålla sig till de slutsatser som redovisas i *Antikvarisk volymstudie gällande nybyggnation inom riksintresset för kulturmiljövården, 20190524, Reuter Metelius kulturmiljöspecialister och Bebyggelsehistorisk utredning, december 2017, Kalmar läns museum.*
- Flera yttranden konstatera att en totalhöjd ska förhålla sig till det omkringliggande bebyggelsen på mellan 3-5 våningar.
- Kunskapsunderlaget är välgrundat.
- Flera yttranden har en argumenterande framtoning med åsikter och synpunkter som inte berör planeringsbeskedets frågeställningar, enheten för



samhällsbyggnad har inte tagit ställning till detta, utan har bara kommenterat synpunkter som gäller planeringsbeskedets frågeställningar.

Motivering och slutsats

Frågan om vilken högsta totalhöjd bebyggelsen inom riksintresse för kulturmiljövården *H90 Västervik stad* kan ha utan att höjden innebär påtaglig skada på riksintresset är principiellt viktig. Tillåts en byggnadshöjd som innebär påtaglig skada i kv. Lejonet, urholkas riksintresset. Att öppna upp för högre bebyggelse än idag i stadskärnan vore en förändring som skulle påverka riksintresset och kulturmiljön i Västerviks stad på ett mycket genomgripande och negativt sätt. Alla byggprojekt är i sig unika, men genom att låta en byggnad bli högre än alla andra kommer det bli mycket svårare att i framtiden bibehålla Västerviks unika småstadskaraktär och stadssiluett som är ett uttryck för riksintresset.

Ny bebyggelse inom Kv. Lejonet är inget hinder i sig. Parkeringen har tidigare varit bebyggd och ny bebyggelse skulle fylla ut det tomrum som finns idag. En bebyggelse skulle stärka riksintresset för kulturmiljövården genom att tydliggöra den gamla stadsplanen. Ny bebyggelse på platsen skulle vara ett positivt tillskott till stadsbilden, förutsatt att den anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Enheten för samhällsbyggnad ställer sig bakom de underlagen, som genom rapporter och analyser (*Antikvarisk volymstudie gällande nybyggnation inom riksintresset för kulturmiljövården, 20190524, Reuter Metelius kulturmiljöspecialister, Bebyggelsehistorisk utredning, december 2017, Kalmar läns museum och Lejonet 2 Skugg-, dagsljus- och vindanalys, 20190520 Tengbom*) tagits fram för planeringsbeskedet. I fråga om höjd på byggnad konstaterar enheten för samhällsbyggnad att flera yttranden från instanser med sakkompetens i frågan har förordat en höjd mellan 3 och 5 normalvåningar. I yttrandena framträder även en viktig aspekt att en ny exploatering ska förhålla sig till kvarterets högsta hus, Lejonet 1.

I de underlag som finns framtagna i samband med utredningsarbetet inför ansökan om planeringsbeskedet framgår det att en lämplig höjd utifrån riksintresset bör ligga på mellan 3-5 våningar beroende på utformning. En utformning av byggnaden har stor påverkan hur en byggnad upplevs i staden. I det fortsatta planeringsarbetet är det därför viktigt att parallellt i processen arbeta fram ett förslag för att kunna bedöma konsekvenserna fullt ut. Utifrån de underlag som finns framtagna bör kommunens förslag till frågeställning till planeringsbeskedet ligga på motsvarande 5 våningar, vilket förhåller sig till den omkringliggande byggnadskontexten.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsen besluta att

- Nytt förslag till höjd som Länsstyrelsen ska pröva genom planeringsbesked ska vara en höjd som motsvarar 5 våningar (20 meter nockhöjd).

Kommunstyrelsens förvaltning

Marcus Åberg
Planeringsarkitekt

Daniel Niklasson
Samhällsbyggnadschef

Ulf Kullin
Förvaltningsledare

Bilagor

Till planeringsbeskedet finns rapporter och underlag framtagna som ligger till grund för planeringsbeskedet och det är dessa som enheten för samhällsbyggnads grundar sina ställningstaganden i.

- *Antikvarisk volymstudie gällande nybyggnation inom riksintresset för kulturmiljövården, 20190524, Reuter Metelius kulturmiljöspecialister.*
- *Bebyggelsehistorisk utredning, december 2017, Kalmar läns museum.*
- *Lejonet 2 Skugg-, dagsljus- och vindanalys, 20190520 Tengbom.*
- *Lejonet 2, kompletterande skugg- och dagsljusanalys, 20191001, Tengbom.*
- *Lejonet 2, validering av utförda skugg- och dagsljusstudier, 20191001, Krook och Tjäder.*
- *Samrådsredogörelse + inkomna yttranden 20190910, Västerviks kommun.*
- *Begäran om planeringsbesked, 20191023, Västerviks kommun.*