



VÄSTERVIKS  
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning  
Enheten för samhällsbyggnad  
Upprättad 2022-11-18

SAMRÅDSHANDLING  
DNR: 2014/56



## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Paradiset 19**

**Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**

HANDLINGAR .....	4
Detaljplan.....	4
Kontaktpersoner .....	4
Planprocessen .....	5
PLANBESKRIVNING .....	7
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE .....	7
PLANFÖRSLAG .....	8
Områdesbeskrivning .....	8
Areal.....	9
Markägoförhållanden .....	9
Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning .....	9
Plankarta och bestämmelser .....	10
PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
Tidigare ställningstaganden .....	12
Riksintressen.....	15
Bebyggelse .....	17
Stadsbilden .....	18
Natur, vegetation.....	18
Offentlig och kommersiell service .....	18
Gator och trafik.....	18
Mark, vegetation, Geoteknik .....	20
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknisk försörjning.....	21
PLANENS KONSEKVENSER .....	22
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	22
Genomförandepåverkan.....	23
Ställningstagande.....	24
Miljökonsekvenser .....	24
Sociala konsekvenser .....	24
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	26
Planförfarande .....	26
Tidplan .....	26
Genomförandetid .....	26
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	26

Avtal m.m.....	26
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	27
Fastighetsbildning.....	27
Servitut och ledningsrätt .....	27
Gemensamhetsanläggning .....	27
TEKNISKA FRÅGOR .....	27
Teknisk försörjning.....	27
Brandskydd .....	27
Arkeologi.....	27
Tekniska utredningar .....	28
EKONOMISKA FRÅGOR.....	28
Plankostnadsavtal.....	28
Anslutningsavgifter .....	28
Utredningar.....	28
Byggnation och rivning .....	28
Markföreningar .....	28
Medverkande tjänstepersoner .....	28

## HANDLINGAR

---

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2022-11-18
- Illustrationskarta, 2022-11-18
- Plan- och genomförandebeskrivning , 2022-11-18

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-11-18
- Fastighetsförteckning, 2022-09-22

### Detaljplan

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

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

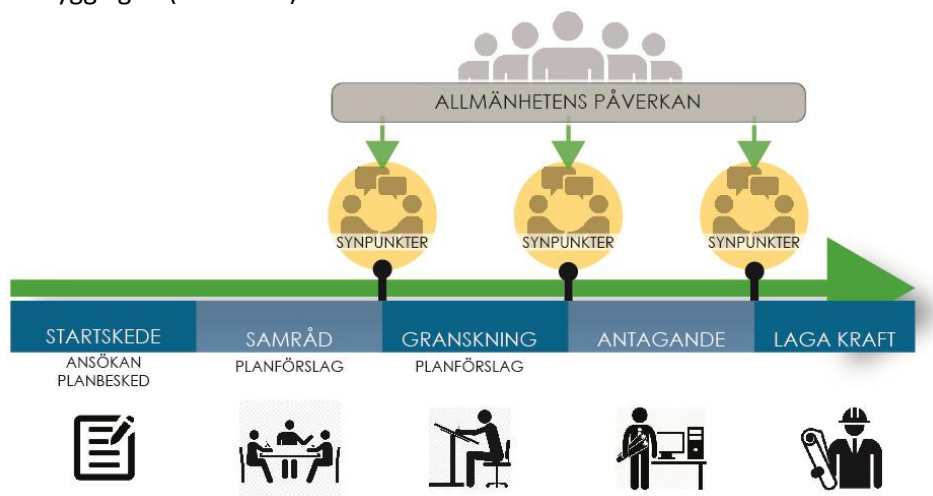
### Kontaktpersoner

Anna Herge  
Planarkitekt  
E-post: [anna.herge@vastervik.se](mailto:anna.herge@vastervik.se)  
Telefon: 0490- 25 40 70

Fanny Hansson  
Planarkitekt  
E-post: [fanny.hansson@vastervik.se](mailto:fanny.hansson@vastervik.se)  
Telefon: 0490- 25 40 84

## PLANPROCESSEN

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



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

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

En förutsättning för att detaljplanen ska behandlas med ett begränsat förfarande är att samtliga i samrådsgruppen ska godkänna planförslaget. Det innebär att även länsstyrelsen ska godkänna förslaget, särskilt med beaktande av ingripandegrunderna och överprövningen som regleras i Plan- och bygglagen (PBL). När samrådsgruppen har godkänt förslaget till detaljplan ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande som ska innehålla information om att samrådsgruppen godkänt planförslaget samt synpunkter från samrådet.

Om samrådsförslaget inte godkänns av samtliga i samrådsgruppen övergår processen till ett standardförfarande.

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

Detaljplanen antas av Kommunstyrelsen. När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om det till länsstyrelsen,

lantmäterimyndigheten och de kommuner och regionplaneorgan som är berörda samt till dem som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Om planen tagits fram enligt begränsat förfarande har alla berörda parter redan godkänt planen och det finns således inga kvarvarande synpunkter som ej tillgodosetts.

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

### **Samråd**

Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning daterad 2022-09-22, kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd pågår mellan 2022-11-21 till 2022-12-05.

Efter samråd tillkommer en samrådsredogörelse där inkomna synpunkter sammanställs och besvaras.

## PLANBESKRIVNING

### PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

---

#### **Bakgrund**

Fastigheten Paradiset 19 ligger i Västerviks stadskärna i nära anslutning till Spötorget, i samma kvarter som Galleria Västerport (Paradiset 18). Byggnaden på Paradiset 19 har tidigare varit polisstation, men nyttjas idag för kontorsverksamhet. Fastigheten är planlagd för *Allmänt ändamål – Polisstation (A)* i gällande detaljplan från 1989.

Fastighetsägaren till Paradiset 19 ansökte 2014-01-28 om planändring för att möjliggöra markanvändningarna *Bostäder (B)*, *Handel (H)* och *Kontor (K)* inom fastigheten i syfte att öppna för nya användningsområden för det gamla polishuset. I ansökan ingick även önskemål om att möjliggöra för utbyggnader mot innergården och Bredgatan samt högre byggnadshöjder motsvarande ett våningsplan inom delar av fastigheten. Vid kontakt med fastighetsägaren under 2022 klargjordes att den högre byggnadshöjden och ytterligare byggnation på innergården inte längre var aktuell. Inte heller ändrad markanvändning för att möjliggöra byggnation av bostäder var längre aktuellt.

I väntan på planläggning beslutades om tidsbegränsat bygglov för markanvändningarna kontor och handel inom fastigheten för att möjliggöra önskade nya användningar av fastigheten. Planläggningen av Paradiset 19 har nu aktualiserats efter en längre period med tidsbegränsade bygglov.

#### **Syfte**

Syftet är att möjliggöra för markanvändningen centrum (C) inom fastigheten Paradiset 19.

Markanvändningen centrum (C) ger en stor flexibilitet inför framtida behov och efterfrågan och möjliggör en utveckling av centrala Västervik som levande stadskärna med olika typer av funktioner och verksamheter.



## PLANFÖRSLAG

### Områdesbeskrivning



FIGUR 2: Planområdet i sydöstra delen av Västervik centrum

Planområdet är beläget inom Västervik centrum, ca 250 meter nordost om Sjukhuset och ca 200 meter norr om Västervik station. Planområdet kantas av Båtsmansgatan i syd, Brunngatan i öst och Bredgatan i väst. I norr möts planområdet av parkeringsplatser och parkeringshus. Längre söderut från Båtsmansgatan är S:t Petri kyrka lokaliserad med tillhörande grönområde. Längre bort i sydostlig riktning är järnvägsspåret samt Västervik station lokaliserad. I nordlig riktning, längs med Brunngatan ligger Västervik centrum's kommersiella område med butiker och restauranger samt Galleria Västerport. I nära anslutning till planområdet i öst ligger ett område med äldre trähusbebyggelse och bortom det ligger Skeppsbrokajen. Direkt öster om planområdet ligger en mindre park på allmän platsmark avgränsad mellan Gösta Bernhards gata och Brunngatan samt Båtsmansgatan. Historiskt sett har Paradiset 19 inrymt en polisstation. Idag används fastigheten som kontor, där Arbetsförmedlingen huserar som den största hyresgästen.



## Areal

Området omfattar 1 300 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden

Fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet är:  
Paradiset 19



FIGUR 3: Ortofoto av planområdet.

## Planerad bebyggelse, mark- och vattenanvändning

Fastigheten som utgör planområdet är bebyggd. Planerad ändring av fastighetens ändamål till centrumändamål (C) omfattar en ändring till byggnadernas pågående användning. Omfattningen av bebyggelse inom planområdet ändras inte utifrån dagens bebyggelse, byggnadshöjden är också densamma som i nu gällande detaljplan. Byggrättens utbredning utökas dock något då ett område som i gällande plan inte får bebyggas, på innergården, och som är bebyggt med skärmtak tillåts att bebyggas enligt befintlig utbredning i planförslaget. Ändringen av användningsändamål görs för att säkerställa den befintliga verksamheten med kontor som bedrivs inom fastigheten idag, då endast polisstation tillåts i gällande detaljplan.

Detaljplanen säkerställer nuvarande byggnadsvolymer i kvarteret och stärker kvartersstrukturen i den södra delen av centrala Västervik i enlighet med

framtaget kulturmiljöprogram och i linje med riksintresset för kulturmiljö som omfattar centrala Västervik.

### Rekreation och utemiljö

En mindre innergård finns inom fastigheten. Planområdet ligger dock i nära anslutning till innerstadsparkerna Bergs lycka samt S:t Petri kyrkoområde. Inom gångavstånd, ca 500 meter från planområdet, ligger också Stadsparken.

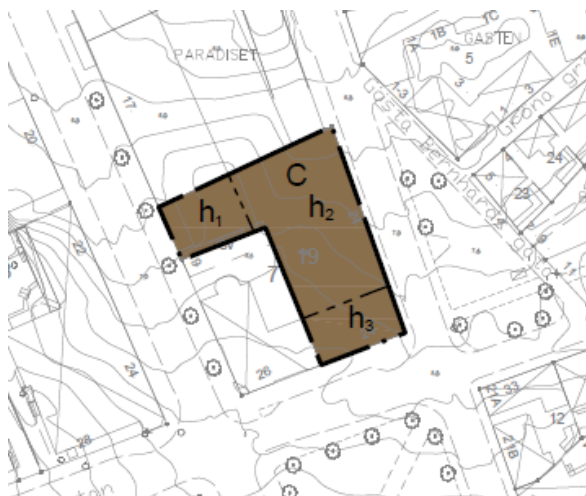


FIGUR 4: Illustration

### Plankarta och bestämmelser

#### Plankarta

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområde. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter som medgivits.



FIGUR 5: Plankarta

## Bestämmelser

### Användning av mark och vatten

Inom planområdet föreslås en tillåten markanvändning Centrumändamål (C). Byggnadshöjder utgår ifrån befintlig bebyggelse inom planområdet och sätts till 14, 17 respektive 21 meter över nollplanet.

### Kvartersmark

#### Centrum



##### *Centrum*

Användningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Motiv: Paradiset 19 regleras med markanvändningen Centrum i syfte att skapa en stor flexibilitet inför framtida behov och efterfrågan. Fastighetens centrala läge lämpar sig för en bredd av olika verksamheter med sitt centrala läge och behöver kunna anpassas över tid.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Höjd på byggnader

- h1 *Högsta byggnadshöjd är 14 meter över angivet nollplan*  
Egenskapsbestämmelsen reglerar byggnadens maximala tillåtna höjd över nollplanet. Vid byggnadens gavel mot Bredgatan ligger marknivån på ca + 7,5 meter över nollplanet, vilket innebär att byggnadshöjden tillåts vara ca 6,5 meter.  
Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så den anpassas efter den befintliga bebyggelsen för att behålla volymen i kvarteret intakt samt att fortsatt anpassa byggnadshöjden till omkringliggande bebyggelse.
- h2 *Högsta byggnadshöjd är 17 meter över angivet nollplan*  
Egenskapsbestämmelsen reglerar byggnadens maximala tillåtna höjd över nollplanet. Längs med Brunnsgatan ligger marknivån på ca + 7 meter - + 8 meter över nollplanet, vilket innebär att byggnadshöjden tillåts vara ca 9 – 10 meter.  
Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så den anpassas efter den befintliga bebyggelsen för att

behålla volymen i kvarteret intakt samt att fortsatt anpassa byggnadshöjden till omkringliggande bebyggelse.

h3

*Högsta byggnadshöjd är 21 meter över angivet nollplan*  
Egenskapsbestämmelsen reglerar byggnadens maximala tillåtna höjd över nollplanet. På Båtsmansgatan ligger marknivån på ca + 8 meter över nollplanet, vilket innebär att byggnadshöjden tillåts vara ca 13 meter.  
Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så den anpassas efter den befintliga bebyggelsen för att behålla volymen i kvarteret intakt samt att fortsatt anpassa byggnadshöjden till omkringliggande bebyggelse.

### Administrativa bestämmelser

#### **Genomförandetid**

*Genomförandetiden är 60 månader från den dag då planen vinner laga kraft.*

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

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

## **PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR**

---

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktliga planer**

Översiktsplanen för Västerviks kommun är antagen av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 6.

I översiktsplanens inriktningsmål anges att den fysiska planeringen ska verka för en utveckling där det gamla kan integreras med det nya. Kulturhistoriska byggnader, bebyggelse och kulturmiljöer ska värnas och kommunens rika natur och kulturarv är tillgänglig och uppskattas av våra kommuninvånare och besökare. Samtidigt ska den fysiska planeringen verka för att utveckla kommunen genom ny bebyggelse som avspeglar samtiden.

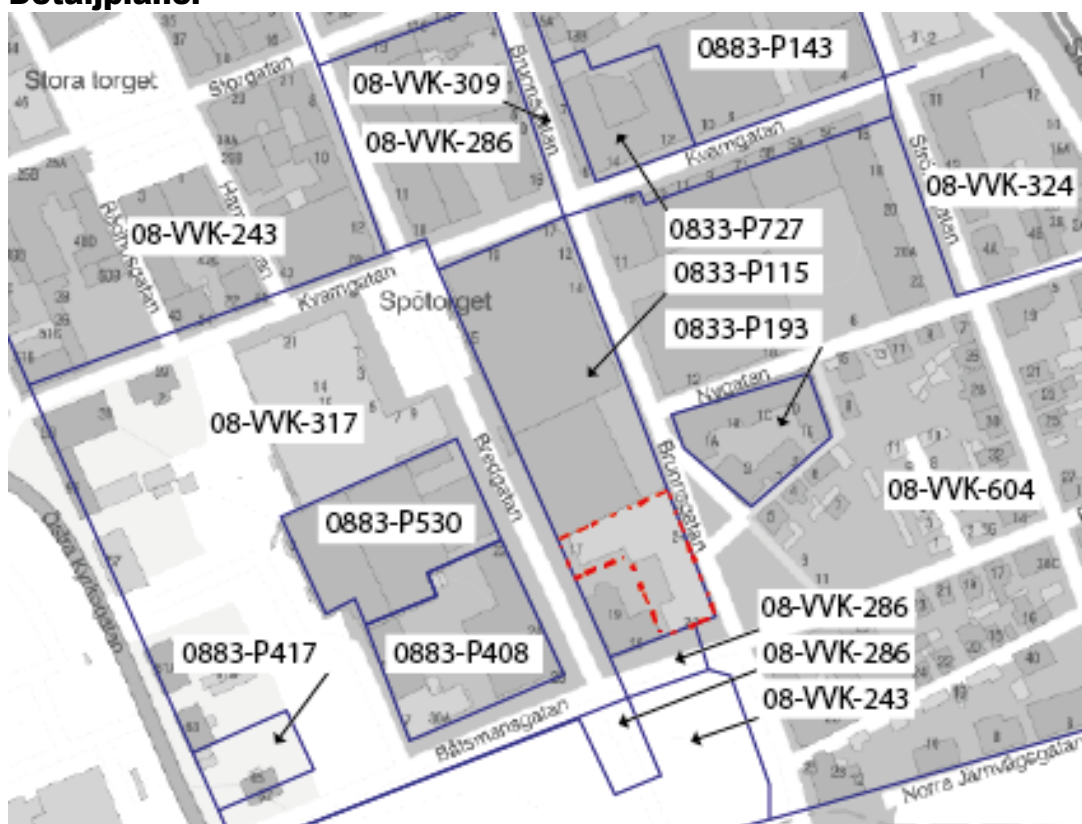
Översiktsplanen anger mål för kulturmiljö, som anger att vi ska värna om kulturhistoriska byggnader, bebyggelse- och kulturmiljöer och kommunens rika natur- och kulturarv, som är relevant för planförslaget då området ingår i Riksintresse för kulturmiljövård K 90, Västerviks stad.

Gällande näringsliv görs ett ställningstagande i Översiktsplanen att tjänste-och servicenäringsen med fördel lokaliseras i närheten av service, bostäder och infrastruktur.

Den fördjupade tätortsstudien för Västervik (från 1992) anger att Västervik ska ha ett samlat kommersiellt, administrativt och kulturellt centrum. Den anger vidare att vid ny- och ombyggnation skall stor hänsyn tas till den befintliga bebyggelsemiljön.

Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse främst tillkomma i anslutning till eller som en förtätning av redan bebyggda områden.

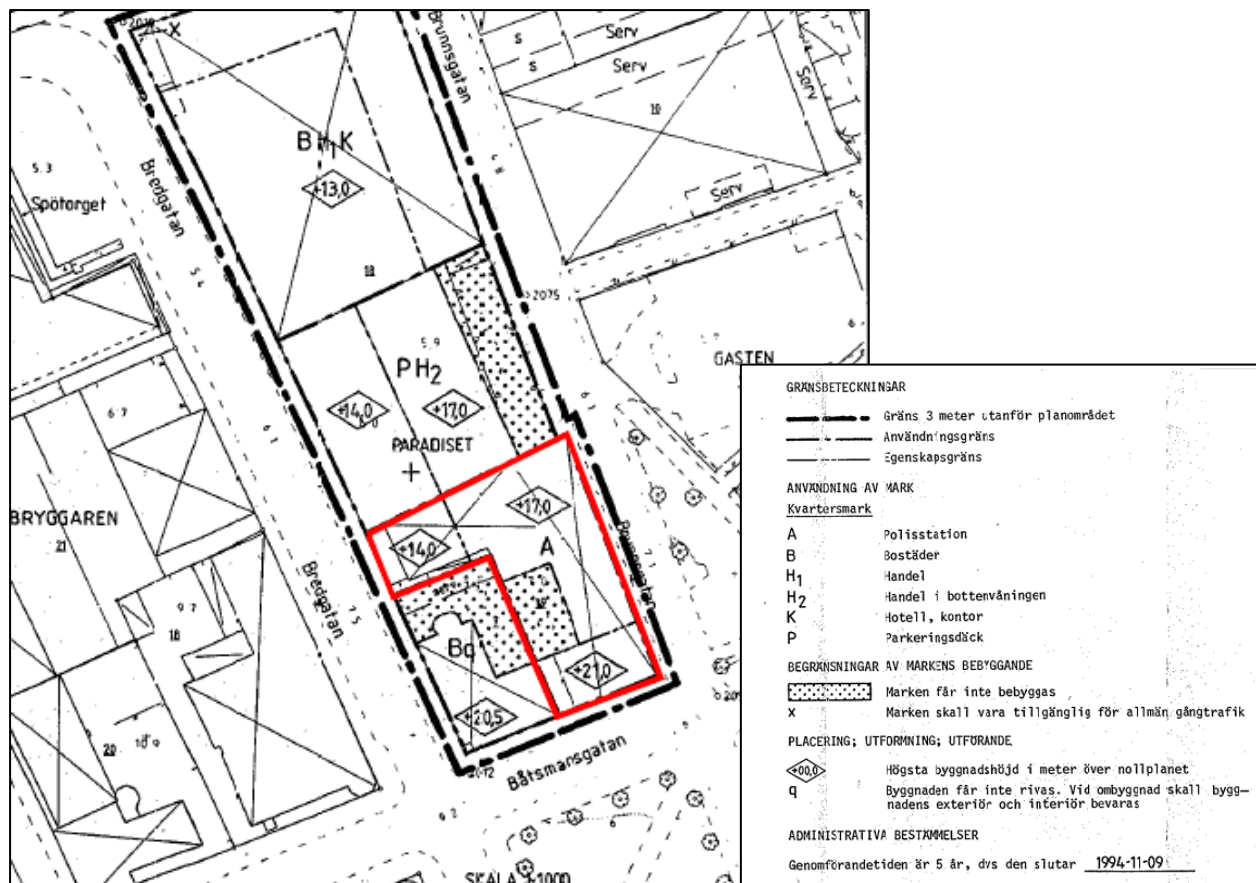
### Detaljplaner



FIGUR 6: Angränsande detaljplaner, planområde med rödstreckad linje.

Planområdet ligger inom befintlig detaljplan för kv. Paradiset, 0833-P115, som vann laga kraft 1989-11-09. Aktuell del av detaljplanen regleras som Allmänt ändamål - polisstation. I övriga delar av kvarteret möjliggörs för handel, bostäder, hotell, kontor och parkeringshus. I detaljplanen regleras innergården med prickmark, marken får inte bebyggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom den befintliga detaljplanen som berör planområdet varierar för fastigheten mellan 14,0 meter, 17,0 meter och 21,0 meter. Den sydvästra delen av detaljplanen reglerar även att rivning av fastigheten intill planområdet inte får ske.





FIGUR 7: Bild på detaljplan Paradiset, 1989.

Detaljplanen syftade till att aktualisera den tidigare detaljplanen från 1955 då successiva utbyggnader av Domushuset, nuvarande Galleria Västerport, som inrymde större delen av kvarteret erhöles dispens för utbyggnader.

### Angränsande detaljplaner:

I norr och syd angränsar planområdet till detaljplan 08-VVK-286 (Krämaren och Paradiset mm.) som vann laga kraft 1955-01-14 och medger bostads- och handelsändamål där tillåten byggnadshöjd får vara maximalt tre våningar jämte inredd vind.

I öst angränsar planområdet till detaljplan 08-VVK-604 (Båtsmannen, Trakteraren mm.) som vann laga kraft 1979-04-21. Detaljplan 08-VVK-604 medger handelsändamål för fastigheter angränsande planområdet på andra sidan Brunnsgatan med en byggnadshöjd på 16,8 i nordväst vilket minskar för fastigheter i sydlig riktning lägst Brunnsgatan till 15,5 meter, 12,8 meter samt 16,0 meter. Inom detaljplanens sydvästliga del medges en park på allmän platsmark som angränsar mot planområdets sydöstra del.

Inom den ovannämnda detaljplanen har en ändring gjorts genom detaljplan 0833-P193 (Gasten), som vann laga kraft 1992-01-23 och medger bostäder och handel som högst får uppstiga till 11,7 meter byggnadshöjd.



I västlig riktning från planområdet finns detaljplan 08-VVK-317 (Bryggaren och Hushållet) som vann laga kraft 1962-10-25 där bebyggelsen mot planområdet medges för samlings- handel- och föreningslokaler, handelsändamål samt allmänt ändamål.

Inom den ovannämnda detaljplanen har två ändringar gjorts. Detaljplan 0883-P530 (Bryggaren 21) som vann laga kraft 2005-09-28 och medger mark för centrum- och bostadsändamål där tillåten byggnadshöjd får uppstiga till mellan 11,0 och 20,7 meter. Detaljplan 0883-P408 (Bryggaren 18,20 och 24) vann laga kraft 2001-04-05 och medger användning av mark till bostäder, handel och hantverk, kontor samt samlingslokaler. Utformning av bebyggelsen får uppstiga i tre våningar med inredd vind.

### **Övriga kommunala beslut**

Kommunstyrelsen gav, 2022-09-27 §273 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta detaljplan för Paradiset 19.

### **Riksintressen**

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

### **Riksintresse kulturmiljövård**

Planområdet berörs tillsammans med stora delar av Västervik centrum av riksintressen enligt 3 kap 6 § i Miljöbalken (Riksantikvarieämbetet).

Området som riksintresset syftar till motiveras av att det består av ett område av trä- och småstad, präglad av en nära och visuell kontakt med vattnet och med Stegeholms slottsruin från mitten av 1300-talet. Tillsammans med en småskalig trähusbebyggelse från 1700-talet till 1900-talet, S:ta Gertruds medeltida kyrka och en stadsplan från 1670-talet visar området på stadens utveckling och den långvariga betydelse som staden haft som hamn och handelsplats.

Planområdet tillhör den del av riksintresset kring stadens kommersiella centrum runt Stora Torget med varuhus och bankpalats från början av 1900-talet, ofta 2-4 våningar höga i sten och med putsade fasad.

### **Övriga riksintressen och områdesskydd**

Planområdet berörs ej av några övriga riksintressen eller områdesskydd.

### **Kulturmiljö**

Planområdet ingår i Västerviks kulturmiljö (bebyggelsemiljö) som utgörs av äldre stadsmiljö och slottsruin. Västervik har trots ett stort omvandlingstryck bevarat en äldre stadsplan och många äldre hus med stort kulturhistoriskt värde. Strukturen riskerar att hotas av omvandling och förvanskning av bebyggelsen.

Originalbyggnaden inom planområdet är uppförd under 1950-talet (f.d. Polishuset), men har byggts till och om över tid. Byggnaden har inget utpekat bevarandevärde och har ingen särskild värdeklassning. Däremot har byggnaden en tydlig läsbarhet i sin karaktär som tidstypiskt exempel på 1950-talsarkitektur och offentlig byggnad, vilket utgör ett värde i sig. Byggnaden har även ett värde i en större kontext som en del av kvartersstrukturen. Tillsammans med omkringliggande byggnadsvolymer bidrar byggnaden till att förstärka den tydliga rutnätsplanen och rama in gaturummen. Ovanstående aspekter bör tas hänsyn till vid bygglovgivning i enlighet med 8 kap 14 § och 17 § PBL.

### **Arkeologiska undersökningar och utredningar**

I anslutning till planområdet har under 1980-talet gjorts antikvariska kontroller i samband med grävning för ledningsförstärkning och byggnation. Kontrollerna stärkte bilden av staden utbredning och framväxande under 1600-talet, men någon mängd fynd av större vikt fanns inte.



FIGUR 8: Del av det utschaktade området 1984 där en kortare stäcka av kulturlager kunde konstateras.

### **Fornlämningar**

Planområdet berörs delvis, i dess nordöstra kant, av det stadslager som pekas ut av Riksantikvarieämbetet som ett område med kulturlager där fornlämningar kan väntas påträffas från medeltiden, 1500- och 1600-talet. Vid planområdets västra sida mot Bredgatan utfördes antikvarisk kontroll 1980 i samband med ledningsdragning där ett 0,4m tjockt kulturlager framkom innehållande tegel och ben. En kortare sträckning av kulturlager har konstaterats mot Bredgatan och en gles kullerstensbeläggning med ett mörkt sotbemängt lager ovanpå, var i det

fanns tegelbitar hittades när schakt grävdes upp för fjärrvärme 1980 vid Brunnsгатans södra del längst kv. Paradiset.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten inom planområdet ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

## **Bebyggelse**

### **Nuvarande markanvändning**

Planområdet innefattar en fastighet som används som kontor, där Arbetsförmedlingen huserar som den största hyresgästen. Bebyggelsen består av fyra byggnadskroppar. En byggnadskropp i en våning mot Bredgatan (se figur 9), en byggnadskropp i vinkel i tre våningar, med sin längsta sida mot Brunnsгатan samt en byggnadskropp uppförd i fyra våningar med sin långsida mot Båtsmansgatan (se figur 8). Byggnaden är tillbyggd med en fjärde byggnadskropp på innergården som är uppförd i två våningar med takterrass (se figur 9).



FIGUR 9: Bild tagen från korsningen Brunnsгатan – Båtsmansgatan.



FIGUR 10: Bild tagen från korsningen Brunnsgratan – Båtsmansgatan.

## **Stadsbilden**

Byggnaderna på Paradiset 19 skapar tillsammans med kringliggande bebyggelse inom kvarteret Paradiset, och närliggande kvarter, en innerstadsstruktur med helt eller delvis slutna kvarter där byggnadernas fasader skapar väggar och avgränsningar av gaturummet.

Planförslaget fastställer den kvartersstruktur som finns idag, och som ses som värdefull, genom att befästa den bebyggelse som finns inom kvarteret och tillåta både den nuvarande samt ytterligare bredare och mer flexibel användning av byggnaderna. Byggnadshöjden i planförslaget utgår från de befintliga byggnadernas höjder.

## **Natur, vegetation**

Planområdet innefattar ingen natur eller vegetation.

## **Offentlig och kommersiell service**

Fastigheten används idag av Arbetsförmedlingen och Accountor. Det finns inga skolor eller förskolor inom planområdet. Närmsta skola är Ellen Keyskolan (Grundskola) 250 meter väster om planområdet. Det finns inga lekplatser i eller i närheten av planområdet.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Bredgatan avgränsar planområdet i väst och Brunnsgratan i öst och binder samman planområdet med Västerviks centrala kommersiella delar i norr.

Brunnsgatan kopplar på den större Slottsholmsvägen som i östlig riktning binder samman planområdet med Stegeholms slottsruin, Grantorpet och Piperskärr. I västlig riktning övergår Slottsholmsvägen till Södra järnvägsgatan. I sydlig riktning avgränsas planområdet av Båtsmansgatan som i västlig riktning leder mot sjukhuset och i östlig riktning mot hamnen.

### **Parkering**

Kommunens parkeringsstrategi anger att gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik ska uppmuntras och att parkeringsbehovet kan se mycket olika ut för olika verksamheter. Riktvärdet för arbetsplatser är cirka 0,2–0,3 platser per anställd och det för arbetande ska finnas attraktiv bilparkering inom acceptabelt gångavstånd, dvs inte mer än 500 m gångväg. Parkeringsstrategin anger också att bilparkering för arbetande bör hänvisas till lägen i utkanten av centrum.

Det finns tillgång till parkering i planområdets direkta närhet. Parkering till de verksamheter som huserar inom planområdet löses på allmänna eller privata parkeringar i närheten av planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Det finns flera busshållplatser i nära anslutning till planområdet. I nordöst, 165 meter från planområdet ligger busshållplats Spötorget som trafikeras av linje 10 och går mellan Ljungheden i norr och Tre bröders väg i söder. I väst, 200 meter från planområdet ligger busshållplats Västerviks sjukhus som trafikeras av flera busslinjer i samtliga riktningar. I sydlig riktning, 220 meter från planområdet ligger Västervik station (resecentrum) med tåg- och busstation som trafikeras av flera busslinjer i samtliga riktningar samt tåg mot Linköping för vidare koppling till övriga Sverige.

### **Gång- och cykeltrafik**

Precis söder om planområdet längs med Brunnsgatan och Bredgatan finns cykelnät som kopplar planområdet i sydöstlig och sydvästlig riktning. I nordlig riktning från planområdet saknas utmärkta cykelleder och cykelnät där trafiken sker på körbana.



## Mark, vegetation, Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av postglacial sand (orange med vita prickar).



Figur 11: SGU:s jordartskarta

## Hälsa och säkerhet

Inga särskilt riskfyllda eller störande verksamheter (t ex tillståndspliktiga verksamheter) finns i planområdets närhet. Närmaste tillståndspliktiga verksamhet är Axalta Powder Coating System Nordic AB, ca 415 meter från planområdet som återvinner farligt avfall.

## Ljus

Då kvarteret redan är bebyggt kommer inte ett genomförande av detaljplanen medföra någon betydande förändring i allmänbelysning, skyltbelysning eller ljus från trafik i området.

## Förorenad mark

Inom planområdet finns det inte uppgifter om potentiellt förorenad mark men strax norr om planområdet vid parkeringshuset är området utpekad som potentiellt förorenad område.

## Radon

I översiktsplanen beskrivs att radonhalten ej ska överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt. Lokala förekomster av mark med höga radonvärden kan förekomma. Ämnet behandlas vidare i samband med bygglovsprövning.



### **Buller**

Då kvarteret redan är bebyggt kommer inte ett genomförande av detaljplanen medför någon betydande förändring gällande buller inom området.

### **Risk och Farligt gods**

Planområdet omfattas inte av eller ligger i närheten av verksamheter som hanterar farligt gods. Området ligger heller ej i närheten av utpekad farligt godsled.

### **Brandskydd**

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

Tillgängligheten för räddningstjänstens fordon medför krav på lokalgator och anslutningsgator. Utrustning för livräddning och brandsläckning ska inte behöva bäras längre än 50 m. Räddningstjänstens fordon ska kunna ta sig fram på lokalgator och anslutningsgator utan att hindras av parkerade fordon, snövallar, träd, lyktstolpar eller andra hinder. Rundkörning eller vändning ska vara möjlig genom väl tilltagna gatuhörn eller vändplatser.

Insatstiden till planområdet ligger på ca 5 minuter.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Klimatanpassning**

#### **Högre temperaturer**

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

#### **Ökad nederbörd**

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

dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.

### **Ras, skred, erosion**

Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

### **Höjda vattennivåer**

Befintlig bebyggelse inom planområdet ligger idag på marknivåer från ca 6,5 meter över havet till ca 8,5 meter över havet. Detta innebär att området ligger långt ovanför nivåer med risk för översvämning.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. Detaljplanen medger endast förändrad markanvändning, planområdet är redan utbyggt och påkopplat på det kommunala VA-nätet.

### **Dagvattenhantering**

Fastigheten är kopplad till kommunens ledningsnät för dagvatten. Detaljplanen medger endast förändrad markanvändning, och då planområdet är maximalt utbyggt och redan hårdgjort innebär det ingen förändring mot dagsläget.

### **Värme**

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nybyggnation bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

### **El, tele, fiber**

Fastigheten är ansluten till el-nät där Västervik Miljö & Energi AB har koncessionsrätt.

### **Avfall och återvinning**

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen.

Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB och riktlinjer för avfallshandling ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymmen, Avfall Sverige".

## **PLANENS KONSEKVENSER**

---

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Undersökningen syftar till att upptäcka eventuella risker och konflikter mellan önskemålen om exploatering och miljö, hälsa eller hushållning av naturresurser. Undersökningen ska utgöra underlag för kommunens beslut om en miljöbedömning ska utföras för detaljplanen. Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken

(1998:808) ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Kommunen ska bedöma om någon enskild eller flera aspekter tillsammans kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedöms planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan hanteras miljöfrågorna inom ramen för detaljplanearbetet. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkans skall enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808) en strategisk miljöbedömning göras.

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

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär fortsatt markanvändning som det ser ut idag. Befintlig bebyggelse finns då kvar inom planområdet i nuvarande utbredning och omfattning. Mark inom planområdet som inte är bebyggd är i ett nollalternativ hårdgjord, så som idag.

Om gällande detaljplan fortsätter att gälla innebär det att befintlig verksamhet inom planområdet inte kommer kunna fortsätta bedrivas. Det finns tidsbegränsade bygglov för den befintliga verksamheten. Dessa kan inte bli permanenta då gällande detaljplan medger markanvändningen "Allmänt ändamål", en äldre typ av markanvändningsbestämmelse som använts för offentliga verksamheter och som inte medger att kommersiell verksamhet bedrivs.

### **Utbyggnadsalternativ**

Ett genomförande av detaljplanen, fullt utbyggd, innebär en utbredning och omfattning som motsvarar den befintliga bebyggelsen som finns inom planområdet idag.

### **Genomförandepåverkan**

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

### **Fastighetsägare**

Då planförslaget medger samma utbredning och omfattning av bebyggelse som redan finns idag, och endast fastställer nuvarande användning för de befintliga byggnaderna, blir påverkan för kringliggande fastighetsägare vid ett genomförande av detaljplanen minimal.

### **Landskapsbild**

Då planförslaget medger samma utbredning och omfattning av bebyggelse som redan finns idag, och endast fastställer nuvarande användning av de befintliga byggnaderna, blir påverkan på landskaps-/stadsbilden minimal. Detaljplanen

syftar till att säkerställa nuvarande byggnadsvolymer i kvarteret i enlighet med framtaget kulturmiljöprogram och i linje med riksintresset för kulturmiljö som omfattar centrala Västervik.

## **Ställningstagande**

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra någon påtaglig skada på riksintressen enligt 2 och 4 kap Miljöbalken (MB 1998:808). Strandskydd är inte aktuellt i denna plan. Vidare anses detaljplanen vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i MB. Ingen påverkan på fornlämningar eller kulturmiljö bedöms uppstå i samband med genomförandet av planen.

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

## **Miljökonsekvenser**

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

Planområdet är redan fullt utbyggt och utgör en del av ett innerstadskvarter med befintliga hårdgjorda ytor. Planförslaget tillåter endast nuvarande utbredning och omfattning, vilket innebär att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas påverka miljö kvalitetsnormer negativt som en följd av planens genomförande.

Det finns idag ingen naturlig infiltration inom planområdet, dagvatten tas omhand i det kommunala ledningsnätet. Då planförslaget inte möjliggör att området hårdgörs i större utsträckning än idag, eftersom planområdet redan är fullt utbyggt med bebyggelse och redan hårdgjorda markytor, så påverkas inte Miljö kvalitetsnormer för vatten negativt.

## **Sociala konsekvenser**

Detaljplanen syftar till att fastställa och säkerställa fastighetens nuvarande användning för att nuvarande verksamheter ska kunna fortsätta bedrivas. Genom en utveckling av förutsättningarna för de kommersiella verksamheterna i området kan också fler arbetstillfällen tillskapas och fler kommuninvånare kan få

arbete och därmed öka sitt ekonomiska oberoende, vilket gagnar det sociala och ekonomiska välbefinnandet såväl på individ- som på familjenivå.

### **Barnperspektivet**

Planområdet omfattar enbart privatägd kvartersmark, men ligger i anslutning till gator, parker och torg. Fastighetens användning kommer inte förändras jämfört med dagsläget som en följd av planens genomförande.

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

### **Trygghet och jämställdhet**

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

Planområdet ligger i Västerviks centrum och är en del av innerstaden. Utformning av fasader, belysning på gata och husfasader samt på träd och i parker är åtgärder som ökar känslan av trygghet.

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

### **Tillgänglighet**

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

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

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

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

---

### **Planförfarande**

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

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs enligt följande översiktliga tidplan:

Planuppdrag	2022-09-27
Samråd (Granskning)	2022-11-21 t.o.m. 2022-12-05 (XXXX-XX-XX)
Antagande	XXXX-XX-XX
Laga kraft	XXXX-XX-XX

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 60 månader från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

### **Ansvarsfördelning, huvudmannskap**

Planområdet omfattar endast privatägd kvartersmark.

### **Avtal m.m.**

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Paradiset 19 (exploatören).

Exploatören bekostar samtliga utredningar som erfordras för planens framtagande.



## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

---

### **Fastighetsbildning**

Fastigheten Paradiset 19, som omfattar hela planområdet, förväntas inte styckas av eller regleras som en följd av ett genomförande av detaljplanen.

### **Servitut och ledningsrätt**

Inga servitut eller ledningsrätter finns inom planområdet

### **Gemensamhetsanläggning**

Ingen gemensamhetsanläggning finns inom planområdet

## **TEKNISKA FRÅGOR**

---

### **Teknisk försörjning**

Planområdet är redan utbyggt och försörjt med erforderlig teknisk infrastruktur.

### **Brandskydd**

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

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

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

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

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

### **Arkeologi**

Planområdet är redan utbyggt och det finns inte någon registrerad fornlämning inom planområdet.

## **Tekniska utredningar**

Exploatör av planområdet ansvarar för framtagande av eventuella kompletterande tekniska utredningar för planens genomförande.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

---

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

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

### **Plankostnadsavtal**

Plankostnadsavtal har tecknats mellan ägaren av fastigheten Paradiset 19 och Enheten för samhällsbyggnad. Enligt detta betalar exploatören för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

### **Anslutningsavgifter**

Västervik Miljö & Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt gällande taxa.

### **Utredningar**

Utredningar framtagna i denna detaljplan bekostas exploatören och regleras genom plankostnadsavtal.

Detaljerade undersökningar som kan krävas vid nybyggnation inom aktuellt planområde bekostas av fastighetsägaren.

### **Byggnation och rivning**

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

### **Markföroreningar**

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

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

---

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstepersoner medverkat:

Enheten för samhällsbyggnad  
Samrådshandling

Paradiset 19  
2022-11-18

Marcus Åberg  
Fanny Hansson  
Anna Herge  
Sara Dolk

Arkitekterna Krook & Tjäder  
Emil Berger  
Planförfattare, planarkitekt

Enheten för samhällsbyggnad  
Anna Herge  
Planarkitekt