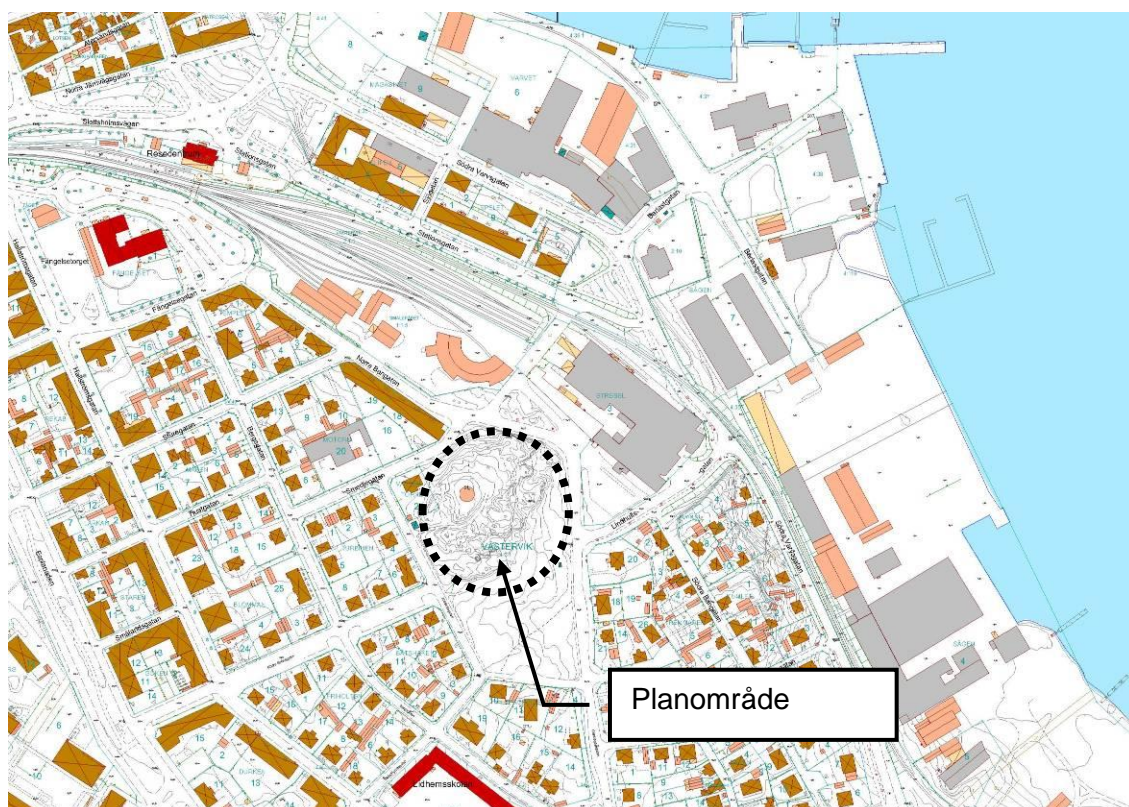


Detaljplan för
Gamla vattentornet, del av Västervik 4:2
Västerviks kommun, Kalmar län.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta 2019-06-14
- Plan – och genomförandebeskrivning 2019-06-17
- Behovsbedömning 2019-06-17
- Fastighetsförteckning 2019-04-17

Bilagor:

- Bebyggelse historisk utredning - Gamla vattentornet rapport augusti 2012
- Geologisk-/radonutredning, 2009-12-17
- Illustrationsplan, 2018-12-20
- Komplementbyggnad suterrängskiss, 2015-04-27

INLEDNING

Sammanfattning



Gamla vattentornet i Västervik är beläget på ”Kattkulleberget” vars miljö i det aktuella området är berg i dagen. Vattentornet byggdes 1905 och ersattes 1958 när det nya vattentornet vid infarten till Västervik var klart. Vattentornet har stått oanvänt med eftersatt underhåll sedan dess. Under 2009 visade en exploitör intresse för att omvandla vattentornet till bostäder/kontor och genomförde bl.a. en geologisk-/radonundersökning av vattentornet och närmsta omgivning.

Området är idag inte planlagt mer än som ”vattentorn” men ligger enligt kommunens tätortsstudier inom mark för bostäder. Avstyckningen av tomt inverkar inte i någon större utsträckning på tillgängligheten till angränsande naturområde.

En behovsbedömning är genomförd och visar att ingen miljöbedömning krävs. Området låg tidigare inom riksintresse för kulturmiljö H90 Västervik. Under planarbetets gång har riksintressebeskrivningen förändrats och planområdet ingår inte längre i riksintresset för kulturmiljövården.

Tornet är för smalt för att inrymma hiss men en ombyggnation av vattentornet till bostad/kontor anses möjlig att genomföra genom att trapphus/hiss avses byggas i ny intilliggande byggnad.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör att området och kvarteret får ett tillskott av förnyad livskraft och förtätning med bibehållen karakteristisk naturmiljö samt att vattentornet kan bevaras och leva vidare med ny samhällsfunktion.

Plandata

Planens syfte

Planens syfte är att planlägga gamla vattentornet, samt i området närmast tornet komplettera med nya byggnader, för i första hand ändamålen bostad och kontor. Ombyggnation, tillbyggnad och omgivande bebyggelse ska ta hänsyn till stadsbilden och till de kulturhistoriska värdena för tornet genom storlek, fasadmateriell m.m. Bebyggelsen ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

Lägesbestämning	Planområdet omfattar ett område kring gamla vattentornet på "Kattkulleberget". Planområdet avgränsas av Smedjegatan/Norra Bangatan/Repslagaregatan i norr och öster, befintlig bostad och Kattkullegatan i väster samt en skogsdunge i söder.
Areal	Planområdet omfattar ca 10 000 kvm.
Markägoförhållanden	Marken ägs av Västerviks kommun.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen	<p>I ett beslut 2015-06-23 har ändringar av riksintresse för kulturmiljövården i Västerviks kommun gjorts av länsstyrelsen i Kalmar i samråd med Riksantikvarieämbetet. Såväl gränser som motiveringar för riksintressen berörs av beslutet. För gamla vattentornet innebär ändringen att det inte längre ingår i riksintresse Västervik H90 Västerviks stad.</p> <p>Riksintressets motivering är: <i>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.</i></p> <p>Det gamla vattentornet har dock fortfarande ett värde i att det är en symbolbyggnad och ett tydligt inslag i stadens siluett.</p>
Översiktliga planer	I den fördjupade tätortsstudien för Västerviks kommun från 1992, ligger vattentornet inom mark för bostäder.
Detaljplaner	Området ligger inom stadsplan C9 från 1927 där marken regleras som allmänplats, plantering, kyrkogård. Med en mer specificerad detaljerad användning som "vattentorn".
Miljökonsekvensbeskrivning	En behovsbedömning är gjord där man konstaterar att planförslaget inte innebär en sådan miljöpåverkan, enligt miljöbalken 6 kap, att en separat miljöbedömning krävs. Däremot behöver planen tydligt visa och beskriva hur eventuella om-/tillbyggnader/nya byggnader påverkar stadsbilden och tornets kulturvården.
Kommunala beslut i övrigt	Kommunstyrelsens beslutade 2011-01-17 att upprätta detaljplan för gamla vattentornet, del av Västervik 4:2. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2017-03-27 § 66. Mark- och miljödomstolen upphävde 2017-11-07 kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Anledningen var att domstolen såg risker med att stadsbilden samt tornets kulturvården skulle kunna ta skada av den stora tillbyggnaden i anslutning till tornet. Exploatören har nu omarbetat planförslaget i ett nytt planuppdrag. Målet har varit att krympa tillbyggnaden intill tornet, vilket resulterat i en närmast halvering i storlek och antal

lägenheter samt istället utreda lägre externa byggnadskroppar en bit ifrån tornet.

En option har skrivits mellan kommunen och exploitören angående köp av gamla vattentornet med lämplig tomt. Optionen har förlängts ett antal gånger på grund av detaljplanarbetet.

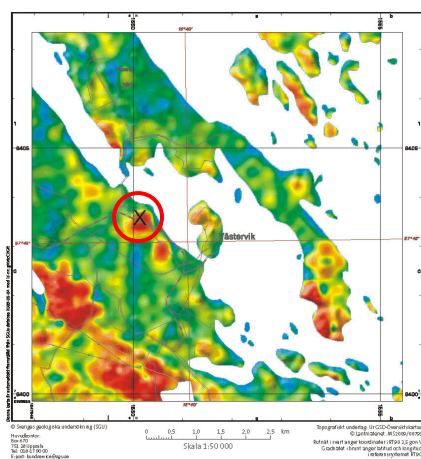
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och mark

Mark och vegetation

Gamla vattentornet är placerat på en bergknalle, ca 7-8 meter ovan gata och ca 23 m över havet, gränsande till skogsdunge i söder. Planområdet är i huvudsak berg i dagen förutom enstaka buskar och mindre träd samt en sprängd grusväg upp till vattentornet. Det finns två mindre gräsbeväxta områden väster om tornet.

Geotekniska förhållanden



Området består huvudsakligen av ett litet berg med sprängbottenskärv varav namnet "Kattkulleberget".

Inom berggrunden i Västerviks kommun finns betydande fyndigheter av uranhaltigt berg. Uranet uppträder i tunna lager, främst i kvartsiter och meta-areniter. Enligt Statens Strålskyddsinstitut finns omkring 85 kända lokaliseringar i Västervik med relativt höga urankoncentrationer. De röda områdena på SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) karta visar uranhalten i Västervik, röda områden har hög naturlig urankoncentration.

Vid det gamla vattentornet (ringen och krysset på kartan) i Västervik finns en uranmineralisering som upptäcktes i mitten av 1950-talet.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar ligger inom markområdet.

Radon

Radon har utretts särskilt i separat utredning av LR-Konsult AB 2009-12-17. Marken räknas som högradonmark och radonmätning i vattentornet har genomförts vilken ligger inom Boverkets normer.

Då ombyggnationen med nya våningsplan och förbättrad isolering kan påverka radonhalten, bör för säkerhets skull en radonsäker konstruktion uppföras i tornet vid ombyggnation till bostäder/kontor, likväl som att avvägningar skall tas vid övrig nybyggnation eller anläggning av tex. lekplats/altan, om inte andra radonvärden för mark och berggrund i området kan påvisas. Byggherren ansvarar för att byggnaderna uppförs i enlighet med bestämmelserna i bl.a. PBL och BBR.

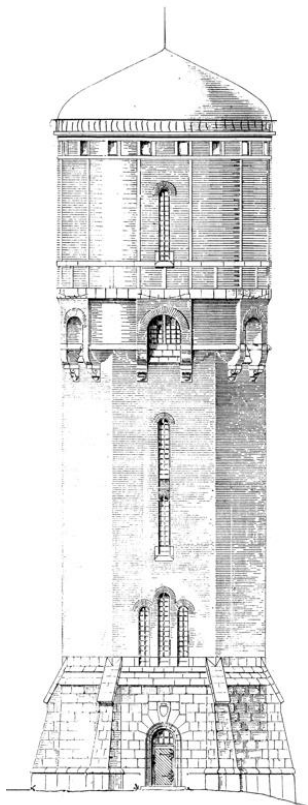
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar ligger inom området. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet

med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområden

Historik, byggnadskultur, gestaltning och särdrag.



Originalritning 1904



Avspärrat sedan flera år pga. av rasrisk, foto från 2015

Byggnaden är ritad av vattenbyggnadsingenjör Johan Gustaf Richert (1857-1934) och uppförd 1905 i en tidstypisk nationalromantisk stil. Richert ingick i den första kullen civilingenjörer som utexamineras från Kongliga Tekniska Högskolan i Stockholm 1884. 1897 etablerade Richert sig som konsulterande ingenjör i Stockholm med firman J. Gust. Richerts konstruktionsbyrå för vattenbyggnader.

1904 anlades i Västerвик en pumpstation vid kvarteret Paradiset. Samtidigt byggdes vattentornet på Kattkulleberget, 42 meter högt med den ursprungliga takkupolen i koppar, idag är tornet 36 m med platt betongtak.

I reservoaren ryms 500 m³ vatten och till vattenverket var 43 badrum och 307 toaletter anslutna. Större tillgång till vatten behövdes och år 1917 bestämde sig stadsfullmäktige för att dra en ledning till sjön Hjorten. Ledningen var klar att tas i bruk två år senare och 1923 anlades en filteranläggning vid sjön. Det gamla vattentornet lades ner år 1958 när det nya vattentornet vid infarten till Västerвик stod klart.

Vattentornet har sedan det togs ur bruk stått oanvänt med eftersatt underhåll. 1947 ersattes ursprungliga takkupolen med ett gjutet betongtak. Av fönstren är idag bara yttre metallramen kvar och glaset är ersatt med akrylplast och täcksquivor.

Den nationalromantiska stilen kännetecknas av en förkärlek till fasader med stora tegelytor, murade detaljer, bastanta portpartier och spröjsade fönster. Sockelvåningen på tornet är byggd av tuktade granitblock resten är massivt murverk i tegel.

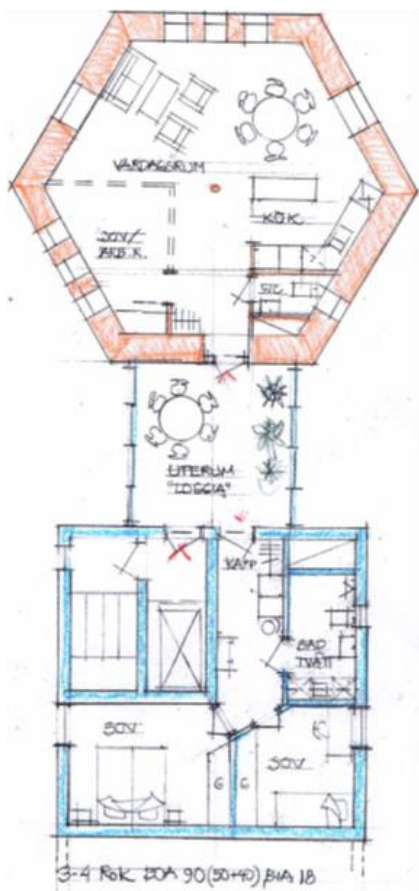
Fasaden och stommen är väl bibehållna. Interiört huserar i tornet idag duvor vars kadaver och träck givit kraftiga frätskador. Tornet har under många år varit kraftigt utsatt för väder och vind samt vattenläckage. Invändig puts har lossnat och, träbjälklaget under vattencisternen är rötangripet.

Tornet har en framträdande placering i den aktuella delen av stadsbilden och utgör ett landmärke då man närmar sig staden från havet.

Det gamla vattentornet är i dagsläget i starkt behov av upprustning och reparationsarbete för att stoppa fortsatt sönderfall. Idag är närområdet runt tornet avspärrat pga. nedfallande fasad och fris. En ombyggnation av tornet till boende/kontor säkerställer att tornet på nytt får en praktisk samhällsfunktion och kan leva vidare. För mer information se Kulturhistorisk-/miljöinformation - Gamla vattentornet rapport augusti 2012.

Bostäder och kontor

Nedan är exempel på utformning och volymillustration



Planområdets omgivningar domineras av friliggande villor och flerfamiljshus.

Gamla vattentornet, del av Västervik 4:2 "Gamla Vattentornet" får genom detaljplanen användningen bostäder och kontor (högsta totalhöjd + 66 meter över havet samt +59 meter över havet för tillbyggnad).

Då tornet saknar fönster i vanlig bemärkelse kommer kompletterande fönster att öppnas upp och sättas in vid ombyggnation. I möjligaste mån kommer befintliga fönsteröppningar att bibehållas och nya nogsamt anpassas till byggnadens tidsanda och formspråk. Exteriört kommer arkitektoniskt betydelsefulla delar av byggnaden att bevaras vid omvandlande av byggnaden till nytt ändamål, se planbestämmelse q1.

Tornet är för smalt för att inrymma hiss och utrymningsvägar och därigenom kunna uppfylla gängse byggnormer. Men en ombyggnation anses möjlig att genomföra genom att trapphus/hiss avses inrymmas i en ny huskropp som uppföres intill. De två byggnaderna knyts samman genom balkonger/loggior. Tillbyggnaden ska anpassas i sin fasadgestaltning och färgsättning så att vattentornets karaktärsdrag som en tydlig solitär, monumental byggnad i stadsbilden kvarstår, se planbestämmelse f1. För detaljerade antikvariska rekommendationer se Bebyggelsehistorisk utredning 2012.

Gamla vattentornet planeras att efter ombyggnation inrymma 10-12 våningsplan, 9-10 våningsplan för boende/kontor och 1-2 våningsplan i botten för teknik-, förrådsutrymmen och dylikt. Våningsplanen i den nedre 6 kantiga delen av tornet är ca 54 kvm medan de övre planen i den runda delen är ca 105 kvm.

För att kunna nyttja delar av takterrassen oberoende av väder och vind ges möjlighet att uppföra en mindre påbyggnad på tornets tak. Genom tornets höjd på 36 m (vid uppförandet med tak kupol 42 m) och att det står på ett berg (ca 7-8 m över gatunivå, ca 23 m över havet) gör siktvinklarna att en planerad påbyggnad inte i större omfattning kommer ge tornet ett annorlunda uttryck.

Möjligheten finns dock att utforma den mindre påbyggnaden på så sätt att formspråket för originalutförandet på byggnaden med rund takkupol, till viss del kan återskapas eller på annat smakfullt sätt förstärka tornets roll som landmärke från havet.



Äldre foto som visar var bebyggelse har funnits intill Smedjegatan.

Historiskt har ett flertal byggnader i form av förråd och boende varit uppförda i området vilket gamla historiska dokument från första halvan av 1900-talet från bl.a. Västerviks Museum visar. I samband med planförslaget möjliggörs att en del av kvarterets autentiska planering och historia kan få återfå sin ursprungliga tänkta form. (Se foto till vänster). Detta rör framför allt komplementbyggnaden där boendekvarter tidigare fanns som numera är rivet.

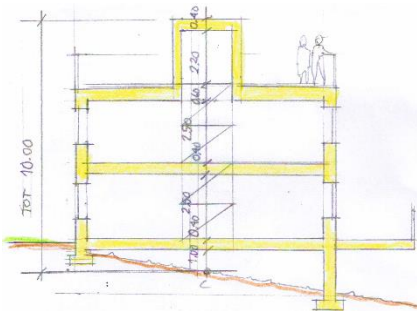
I ett område ned mot Smedjegatan, bredvid fastigheten Vattentornet 2, möjliggörs för en komplementbyggnad t.ex. kontor eller gästhus på 60 kvm i byggyta och högsta nockhöjd på 8 m. Utformning av byggnaden ska anpassas till intilliggande bostadshus. Komplementbyggnadens placering motsvarar i stort vita huset i höger nederkant på fotot till vänster.

Möjlighet skapas för att uppföra garage/parkeringsplats mot parkområdet söder ut inom begränsat område med korsprickad mark samt även mot Smedjegatan. Byggnaderna bör uppföras varsamt i området och anpassas efter höjden på terrängen.

Bebyggelse på omgivande bergknalle ner mot Norra Bangatan är planerad att vara sammanbyggda hus i två plan med uteplats och möjlighet till väderskyddad trappåtkomst till takterrass. Det planeras för totalt 16 radhus fördelade i fyra grupper. Radhusen närmast Repslagargatan kommer uppföras som suterränghus. Nockhöjd är satt till 10 meter för att passa in i terrängen och för att inte nå över sockeln på vattentornet, detta för att säkerställa utsikt för alla boende och bibehålla vattentornets solitära framtoning. (se sektionsskiss till vänster)

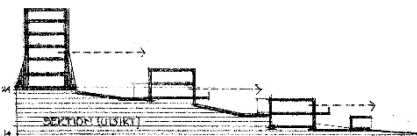


Illustrationsplan



Sektionsritning övre radhus närmast tornet

Möjlighet skapas för att uppföra garage/parkeringsplats mot parkområdet söder ut inom begränsat område med kryssmarkering samt mot Norra Bangatan. Byggnaderna bör uppföras varsamt i området och anpassas efter höjden på terrängen.



Sektionsritning visar att hänsyn har tagits gällande utsikt.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Västervik vilket innebär att såväl arbetsplatser som offentlig och kommersiell service finns på rimligt avstånd inom ca 1 km. Lidhemsskolan (grundskola) ligger på ca 200 meters avstånd ifrån den tänkta bebyggelsen. Andra förskolor/skolor finns också på nära avstånd.

Tillgänglighet och tekniska egenskapskrav

Befintlig framsprängd grusväg till gamla vattentornet fungerar idag som tillfartsväg ända fram till planerad entré vid trapphus/hiss. Vägen kommer att dimensioneras för anslutande parkering och tillfart för räddningsfordon.

Ner mot Norra Bangatan/Repslagaregatan planeras för parkering med tillfartsväg från Norra Bangatan/Repslagaregatan för de boende i slutningen på bergknallen österut. Tillfartsväg och parkering kommer dimensioneras för räddningsfordon.

”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.

Kulturhistorisk värdering



- Ny avgränsning riksintresse kulturmiljövård
- Tidigare avgränsning
- Vattentornet

Området låg tidigare inom riksintresse för kulturmiljö men under arbetets gång har detta förändrats och området ingår sedan 2015 inte längre i riksintresset för kulturmiljövården H90 Västervik (se bild nedan till vänster). Byggnaden har dock ett visst kulturhistoriskt värde.

Kalmar läns museum gjorde 2012 en bebyggelsehistorisk utredning för tornet och kom fram till följande:

- Byggnads- och arkitekturhistoriskt värde genom att byggnaden har en tidstypisk nationalromantisk karaktär.
- Samhälls- och socialhistoriskt värde genom att tornet var en del av det vattenförsörjningssystem som byggdes omkring sekelskiftet 1900. Det är en symbol för de kommunaltekniska satsningar som gjordes vid denna tid för att förbättra levnadsförhållanden och för att möjliggöra samhällsutveckling.
- Teknik- och industrihistoriskt värde genom de delvis bevarade rören och vattencisternen.
- Miljöskapande och identitetsvärde då tornet ur estetisk synvinkel är viktig för sin närmiljö och en identitetsskapande byggnad för staden. Den fungerar genom sitt höga läge som ett landmärke från framförallt havet.

Utformning, skydds- och varsamhetsbestämmelser

För att bevara de viktigaste kulturhistoriska värdena kommer åtgärderna på tornet att utföras varsamt.

Planbestämmelse q₁

Exteriören bör bevaras gällande tegelfasad och stenfundament. Ombyggnation/restaurering av tornet bör genomföras med traditionella material. Taket har byggts om radikalt sedan tornet byggdes. Av det skälet är även framtida förändring av takets utformning möjlig.

Tornets nedre del, sockelvåningen i granit, är endast synlig från närområdet och är därför inte betydelsefull för stadens siluett. Tillbyggnader till denna bör kunna göras större till ytan än högre upp på tornet, men fortfarande med hänsyn till karaktären. Av samma anledning är det möjligt att bebygga delar av tornets närområde.

De fönsteröppningar som finns idag skall i möjligaste mån bevaras och om våningsplan delar ett fönster skall känslan och upplevelserna av de höga smala fönsteröppningarna behållas. Nya fönster som tas upp i fasaden eller fönster som sätts in bör placeras med hänsyn till tornets arkitektur för att i möjligaste mån efterlikna den tidsenliga stilen, företrädesvis symmetriskt.

Då alla delar interiört i vattentornet är kraftigt påverkade av väder och vind samt duvor och en ombyggnad till bostäder/kontor kommer att innebära förändringar interiört finns inga rekommendationer om bevarande eller särskild varsamhet. Interiören bör dock dokumenteras innan ombyggnaden.

Tornet skyddas i planen genom planbestämmelse q: ”Ursprunglig byggnad får inte rivas eller till sin karaktär förvanskas. Förändringar av tegelbyggnadens befintliga fönster och tak samt nya fönsteröppningar ska anpassas till tornets arkitektur”.

Tillbyggnad
Planbestämmelse f₁

Planbestämmelse fi: ”Vid exteriöra tillägg av nya byggnadskroppar bör dessa utformas så att ursprunglig byggnad klart kan avläsas. Tilläggen kan med fördel utformas i sin tids konstruktion och formspråk och ska ha hög arkitektonisk kvalitet. De båda kropparna ska lyfta varandra arkitektoniskt och upplevas separerade samtidigt som de talar med varandra som en helhet”.

Påverkan på kulturhistoriska värden

Större delen av de värden som dokumenterats och beskrivits kan bevaras om en ombyggnad kan genomföras utan andra ingrepp på fasaden än de som planeras enligt planförslaget. Undantaget är dock de teknikhistoriska värdena som med stor sannolikhet kommer att gå förlorade.



Byggnadens upplevelsevärden kopplat till autenticitetsmotiven kommer att påverkas av en ombyggnad. Dock kommer ett fortsatt underhåll av byggnaden innebära att tornet även fortsättningsvis kan bevaras som monumental och solitär byggnad och landmärke i stadsbilden.

Det pedagogiska värdet vad gäller förståelsen för vattentornet som en del av ett tekniskt system blir försvagat om den tekniska utrustningen avlägsnas. Eftersom pumphus etc. inte varit lokaliserat i vattentornet och är borta kan man inte längre följa hela den tekniska processen vilket gör att det pedagogiska värdet knyts upp endast på vattentornet som byggnad.

Tillbyggnaden blir en egen huskropp som genom en transparent länk (inglasat uterum) håller ett avstånd till själva tornet. Tornets form kan då tydligt utläsas och tornets värden bevaras. Att tillbyggnaden byggs med ett modernt formspråk gör att de båda huskropparna upplevs som separerade samtidigt som de lyfter varandra och talar med varandra som en helhet. Detta regleras genom planbestämmelse f_1 , se ovan.



Gamla vattentornet ingår inte i riksintresset för kulturmiljövården H90 Västerviks stad. Det ingår heller inte i kärnområdet Västerviks stad (värdeklass 1) som pekas ut i pågående arbete med kulturmiljöprogrammet för Västerviks kommun (Kalmar läns museum). Det gamla vattentornet har dock fortfarande ett värde som en symbolbyggnad och ett tydligt inslag i stadens siluett.

Tornets area är på ca 100 kvm. Största byggnadsarea för tillbyggnaden inklusive länken (glasaden uterummet) är 100 kvm. Huskroppen som utgörs av tillbyggnaden kommer därmed att vara mindre än tornet. Dessutom kommer tillbyggnaden att vara lägre än tornet och regleras i planen till max 59 meter över nollplanet motsvarande tornets 66 meter. Marken ligger på ca 23 meter över nollplanet.

Att tillbyggnaden är mindre än tornet och dessutom har ett annat formspråk som kontrast till tornet gör att den underordnar sig tornet och tornet behåller sitt värde som symbolbyggnad i staden. Genom planbestämmelserna q_1 och f_1 tas hänsyn till tornets kulturvärden. I stadsbilden kommer siluetten av tornet att vara förändrat men tornet kommer fortfarande att synas, nu tillsammans med en modern ”granne”. Trots att siluetten förändras kommer tornets värden att kunna utläsas.

Från vissa håll kommer tillbyggnaden knappt att synas alls, från Smedjegatan, Pampas Marina, och från vissa vyer utifrån havet. Två-våningsbyggnaderna i slutningen ner mot Replslagaregatan är så låga att de inte kommer att påverka tornets siluett i stadsbilden.

Planförslaget innebär att tornet kommer till användning genom

nya användningssätt och på så sätt kan bevaras och skyddas för framtiden. Tornet kommer i ett större sammanhang tillsammans med den föreslagna nya bebyggelsen på berget vilket gör att en god helhetsmiljö med bebyggelse kan skapas i ett område som stått oanvänt och under förfall en längre tid. En förtätning med bostäder i det centrala och attraktiva läge som området utgör anser kommunen är ett starkt argument till att exploatera området kring gamla vattentornet.

En förändring av stadsbilden visar på stadens utveckling och vattentornets ändrade användning från vattentorn till område för attraktiva bostäder. Med god arkitektur kan den nya bebyggelsen runt tornet lyfta tornet, området och stadsbilden.

Friytor

Naturmiljö, lek, rekreation



Området ligger i stadsnära naturmiljö och erbjuder goda möjligheter till lek och rekreation. Närliggande förskola och skola använder den angränsande skogsdungeliknande miljön söder om planområdet vid olika skolarbeten/friluftaktiviteter och allmänheten använder det som strövområde.

Planområdet har utökats något sedan tidigare planförslag. Största delen av grönområdet kommer dock att ligga utanför planområdet. Avstyckningen av tomten vid gamla vattentornet inverkar inte i någon större utsträckning på tillgängligheten till området som helhet.

I och med planerade exploateringarna kring vattentornet och Kvarteret Strebeln (f.d. Järnförädling) bör området som helhet stärkas. Det är även aktuellt att anlägga en dagvattendamm. Dagvattendammar ska vara en naturlig del av stadsmiljön där man tar hänsyn till funktion, biologisk mångfald, estetik och säkerhet. Genom att undvika stängsel runt dammen får barn tillgång till vattnet - det blir inte ytterligare ett område som barnen utestängs från i stadsmiljön. Dammar kräver vuxennärvaro för små barn. För de lite äldre behövs riskmedvetenhet, vattenvana och simkunnighet. Lek vid dagvattendammar under uppsikt av vuxna kan ge barn nya kunskaper, glädje och utveckling i form av riskträning och självkänedom.

Gator och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten angränsar till Kattkullegatan/Smedjegatan/Norra Bangatan/Repslagaregatan vilka är lågtrafikerade vägar med en hastighetsbegränsning på 30-50 km/h.

Gång- och cykeltrafik kommer i övrigt att ske på befintliga lokalgator i omgivningen.

Befintlig tillfartsväg från Kattkullegatan nyttjas efter ombyggnad som in-/utfart till vattentornet. En ca 20 m asfalterad trottoar anläggs längs Kattkullegatan vid fastighetens infart från denna gata.

I samband med exploatering av området kommer det ses över om det är möjligt med en ny gång- och cykelväg på Norra Bangatan.

Kollektivtrafik

Järnvägsstationen ligger inom 400 m avstånd, med tillgång till både buss och tåg.

Parkering

All parkering av bil och cykel sker på egen fastighet. Bilparkering anordnas på två samlade parkeringsytor mot Kattkullegatan samt mot Repslagaregatan, en mindre parkering till komplementbyggnaden på Smedjegatan tillskapas också, sammanlagt kommer det rymmas 39 parkeringsplatser, gästparkering är inräknat. Det ska finnas utrymme för minst en parkeringsplats för rörelsehindrad i respektive parkeringsyta Bilparkeringsbehovet är beräknat enligt Västerviks kommuns p-norm. De boende kommer ha tillgång till carport.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om nya trafikbullerriktvärden som innebär att den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad får uppgå till Leq 60 dBA, utan krav på kompensationsåtgärder. Samtliga boende skall dessutom ha tillgång till en uteplats där riktvärdena Leq 50 dBA / Lmax 70 dBA ej överskrids. Dessa riktvärden gäller för den här planerade bebyggelsen.

Området ligger i ett villa-/flerfamiljsområde och några störningar bedöms inte uppstå eftersom trafiken är ringa. Det finns ingen närliggande verksamhet som beräknas ge någon större påverkan på fastigheten. Småindustriverksamhet (värmeverket) finns på ca 600-700 m avstånd ifrån planområdet och avskärmas från planområdet av ett stort villaområde. Kommunen bedömer därför att värmeverket inte ger upphov till bullerstörningar i den utsträckningen att fastigheten Vattentornet 1 påverkas.

Störningar

I närheten av planområdet ligger smalspåret, där ånglok vanligtvis påeldas inför körning vid lokstallet. Detta kan orsaka störningar för de boende i form av stigande rök i vissa vindriktningar, i huvudsak norrifrån. Vid bygglovets måste detta särskilt beaktas och ventilation måste lösas på ett godtagbart sätt så att rök från smalspåret inte riskerar att påverka luftkvaliteten negativt för de boende. Exempel på teknisk lösning är att ventilationsintag ej placeras mot järnvägen och att en centralt avstängningsbar ventilation finns.

Utrymning av byggnad

Inledande kontakter med Räddningstjänsten och ett brandkonsultföretag gällande Vattentornet togs redan 2011. Planering av byggnaden har utgått från dessa förutsättningar.

Då förändringar under projektets gång (1 jan. 2013) skett i BBR19 med bl.a. krav på räddningshiss för byggnader med fler än 10 våningar, kommer en detaljutredning att genomföras i samband

med ansökan om byggnadslov för att uppfylla nu gällande BBR.

Vad gäller utrymning i Vattentornet är det planerat att ske via hiss/trapphus som genom sin tänkta utformning och sprinklersystem skapar en brandcell/sluss till övriga delar av byggnaden.

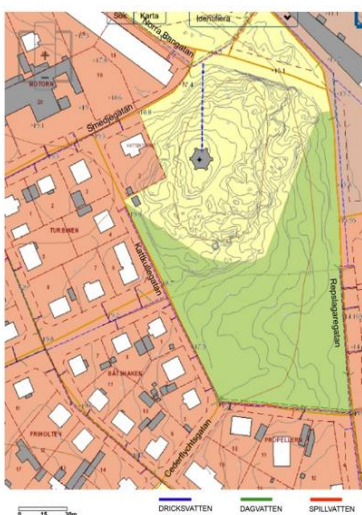
Avstånd mellan angreppsväg och bostad ska vara mindre än 50 meter. Detta uppfylls då tillfartsvägen får ses som angreppsväg. Det ska vara minst 4 meter från byggnad till tomtgräns. Detta uppfylls för vattentornet och planerat intilliggande trapphus/hiss.

Miljöförhållanden MKN vatten, luft och buller

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 kvaliteterna överskrids. Inte heller för buller anses planen överskrida miljö kvalitetsnormerna, se mer under rubriken *Buller* ovan. Dagvattnets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten beskrivs nedan.

Teknisk försörjning Vatten, dagvatten och avlopp



Ledningskarta som visar ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten.

Fastigheten är inte ansluten till den allmänna VA-anläggningen, men ligger inom verksamhetsområdet. I Smedjegatan finns ledningar för vatten och spillvatten. Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i Norra Bangatan, därför kan fastigheten för närvarande erhålla VA-anslutning från Norra Bangatan. Se karta nedan. Exakt läge för förbindelsepunkt anvisas av VA-huvudmannen.

Dagvatten bör ses som en positiv och viktig resurs i stadsbilden utifrån aspekten att det ökar den biologiska mångfalden och höjer naturvärdena samtidigt som det skapar estetiska och sociala mervärden i form av lek, rekreation etc. Vid exploatering bör platsens förutsättningar styra val och utformning av dagvattenhanteringen. Dagvatten bör där det är möjligt hanteras lokalt på plats eller i öppna system. Det bästa resultatet får man om avrinningen och reningen kan liknas vid naturmarkernas, med infiltration och fördröjning.

Då den tänkta fastigheten utgörs av berg rinner dagvatten naturligt ifrån fastigheten åt olika håll. En liten del av dagvattnet rinner idag åt nordväst där det finns en dagvattenledning i gatan vid Norra Bangatan som har bra dimension. På Smedjegatan finns ingen dagvattenledning men det finns planer på att bygga en. Den största delen av dagvattnet rinner idag ner i grönområdet. Dagvatten

rinner även söderut på Kattkullegatan till ”svängen” där det finns rännstensbrunnar. De är kopplade till en dagvattenledning som leds vidare till ledning i Repslagaregatan (rinner söderut). Norrut på Repslagaregatan rinner vattnet till rännstensbrunnar innan Norra Bangatan. De är kopplade till spillvattennätet mot Stationsgatan.

Stora delar av dagvattnet kan avledas till grönområdet. Det är en hel del vegetation i området och enligt jordartskartan är det genomsläppliga marker. Man kan i nederkant av området (sydöstra delen ned mot Repslagaregatan) anlägga en dagvattendamm. Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelsen E2 *Mark för infiltration av dagvatten*. Dagvattendammen bör ha flacka slänter med vegetation.

Den största skillnaden i avrinning bedöms bli mot sydväst, särskilt i vilken hastighet som vattnet kommer ut på gatan. Här byts dagens oregelbundna berg med en del vegetation mot en plan väg som lutar mot Kattkullegatan. Detta kan lösas genom att man längs Kattkullegatan (på allmän plats) gör ett öppet dike, från den nya utfarten till där Kattkullegatan möter Södra Gränsgatan därifrån kan dagvattnet ledas in i parken i form av ett öppet dike med flacka slänter där vattnet kan renas, luftas och fördröjas innan det når dagvattendammen (se illustrationsbild). Dagvatten från parkeringen längs Repslagaregatan kan genom öppna diken ledas till dagvattendammen, detsamma gäller för ytan mellan radhusen.



Illustration som visar hur dagvattenhanteringen kan ske inom fastigheten.

Det är Skeppsbrofjärden som belastas i slutändan (slutrecipient). Detaljplanen följer riktlinjerna i kommunens ÖP/klimatstrategi; genom grönområdet reserveras ytor för att skapa bättre förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och byggande av fördröjningsmagasin. Merparten av dagvattnet ifrån fastigheten kan infiltreras i grönområdet och renas på sin väg mot Skeppsbrofjärden. Då reningseffekten av dagvatten bedöms bli

god, är det kommunens samlade bedömning att detaljplaneförslaget inte motverkar till att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten i Skeppsbrofjärden uppnås. Den kemiska och den ekologiska statusen i Skeppsbrofjärden kommer inte att förändras av planförslaget.



Ovan t.v: berg och vegetation idag. Ovan t.h: grusad "trottoar" längs Kattkullegatan där ett dike kan anläggas. Nedan t.v: stigen mot Repslagaregatan. Nedan t.h: Rännstensbrunn i Repslagaregatan innan Norra Bangatan.

Värme

Fjärrvärme ligger inom närområdet, kan t.ex. anslutas till ledning belägen på Smedjegatan eller Norra Bangatan.

El, Tele

Gamla vattentornet har idag elanslutning via luftledning tillhandahållen av Västervik Kraft och Miljö. Vid nuvarande transformatorstation i väster tillskapas ett E-område. Teleledningar finns vid Smedjegatan med anslutning mot gamla vattentornet.

Avfall

Västervik Miljö och Energi föreslår att ett modernt s.k. Miljöhus uppförs mot Kattkullegatan i anslutning till parkering för hantering och sortering av avfall inom fastigheten. Likaledes motsvarande Miljöhus i anslutning till parkering mot Norra Bangatan.

Vidare finns kommunal avfallshantering för omkringliggande fastigheter och nya fastigheter föreslås ansluta till densamma.

Miljöstationer i kommunal regi, för sorterat avfall, finns som komplement t.ex. på ca 400 meters avstånd vid Röda korsets p-plats vid Esplanaden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Genomförandetid

Antagande av detaljplanen beräknas ske av kommunfullmäktige vid årsskiftet 2019/2020. Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga naturmark.

Kommunen ansvarar för planläggning.

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

Exploatören har ansvar för anläggnings- och byggnadsarbeten inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för anpassning av tillfartsvägar så att räddningsfordon vid behov ska kunna nyttja den.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut

Detaljplanen ger underlag för lantmäteriförrättning och bildandet av ny fastighet.

Planerad fastigheten är ca 10 000 kvm vilken senare inte får delas ytterligare.

Avtal

Alla avtal kopplat till vattentornet förs över till exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

De tekniska utredningar som krävs för bygglov/startbesked och genomförande bekostas av byggherren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

- Plankostnadsavtal har tecknats med exploatören. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med bygglovet.
- Ett köpekontrakt upprättas där dagvattenhantering från kvartersmarken, samt uppförande av asfalterad trottoar, regleras. Exploatören ersätter kommunen för uppförande av dagvattensystem och en ca 20 meter lång trottoar inom allmän platsmark.
- Kommunen ser över möjligheten att anlägga en ny GC-väg längs med Norra Bangatan som ska länka med resecentrum.
- Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Kostnaden regleras i köpekontraktet.
- Kommunen erhåller 100 000 kr av exploatören för den nya fastigheten. Detta regleras i köpekontraktet.
- Bygglovsavgift tas ut av exploatör i samband med bygglovsgivning.
- Anläggningsavgift för VA kommer att debiteras exploatören enligt gällande VA-taxa.
- Avgifter för VA-servitut etc. bekostas och anordnas av

exploatören.

- Anslutning till telenät/bredband bekostas av exploatören.
- Elnätanslutning till fastigheten bekostas av exploatören.
- Fjärrvärmeanslutning till fastigheten bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Tommy Lyberg (Atrio arkitekter Västervik AB), Roger Pihl (LR-Konsult AB) och Richard Granberg medverkat.

Från kommunens samhällsbyggnadsenhet har Sofia Hjertqvist (planarkitekt), Gabriel Helgesson (planarkitekt), Fanny Hansson (planarkitekt), Ulla-Britta Stävmark (stadsarkitekt), Tage Gustafsson (mark- och exploateringsstrateg) och Christer Sneitz (projekteringsingenjör) medverkat. Från räddningstjänsten Västerviks kommun har Roger Landelius medverkat.

ILLUSTRATIONER

Illustration av tillbyggnaden ska enbart ses som en redovisning av byggnadskroppens storlek. Illustrationer finns tillgängliga i större format vid förfrågan.



Digital 3D skapad Drönbild från norr



Drönbild från www.hitta.se från norr



Vy från Bergsgatan



Befintlig vy



Vy från Södra varvsgatan (nedanför "Järnet")



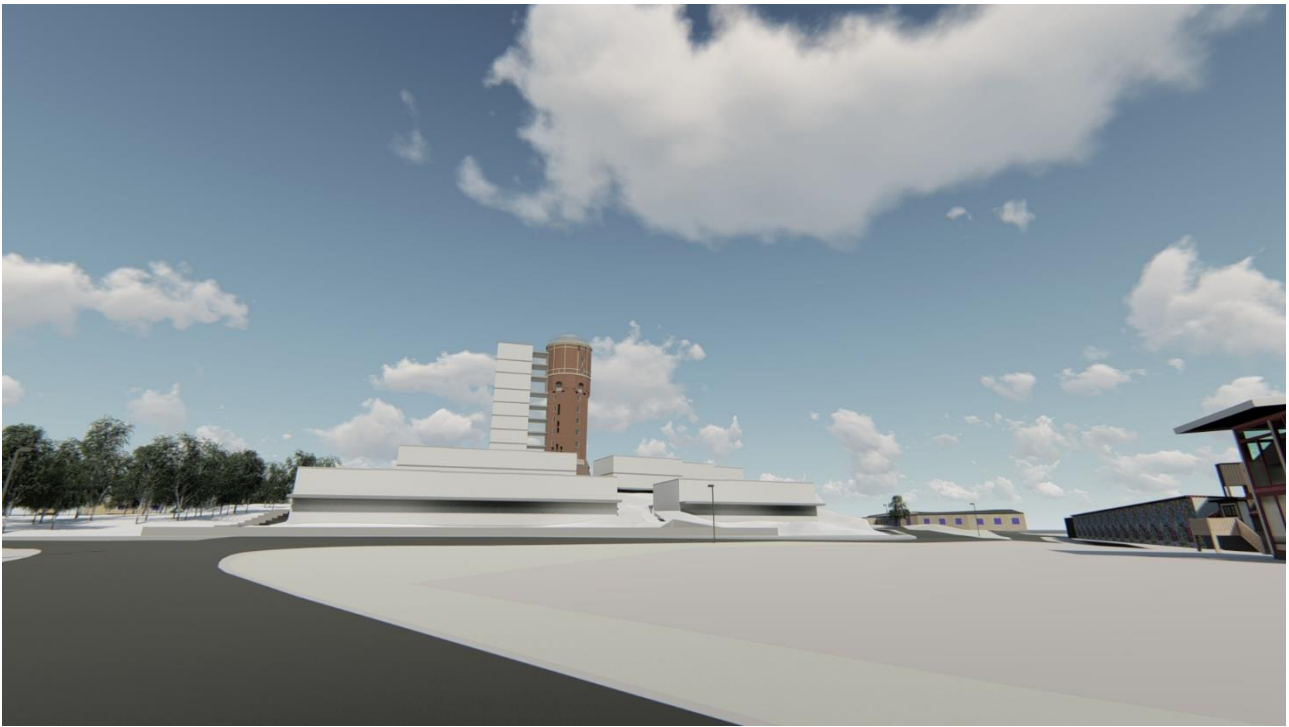
Befintlig vy



Vy från Pampas marina



Befintlig vy



Vy från Lindhultsgatan (3D skapad vy, saknas naturliga miljöförhållanden)



Befintlig vy (Google maps)



Vy från havet och havsnivå (3D skapad miljö)

