

BEBYGGELSESTRUKTUR

Förutsättningar

Bostäder

Permanentbostäder finns främst i Piperskärr, vid Kulbacken, Grantorpet och Vitudden. Bostadsbebyggelsen består av friliggande småhus, med undantag av några kedjehus och ett flerbostadshus i Piperskärr samt flerbostadshus i Tändsticksområdet. I Piperskärr har villabebyggelsen blandad karaktär i 1-2 våningar och merparten av husen är uppförda efter 1950. Vid Kulbacken ligger ett villaområde från början av 1900-talet. Villaområdet anlades för arbetare till Tändsticksfabriken, som idag är riven. Det finns ett koloniområde norr om Kulbacken.

Grantorpet består av småhus som har växt upp kring Grantorpets tändsticksfabrik i början av förra sekelskiftet samt av nyare villor från 80- och 90-talet. På den gamla tändsticksfabrikstomten har nya villor uppförts under 2000-talet.

De senast utbyggda bostadsområdena ligger i Grantorpet, på Vitudden, i området Tändstickan söder om Kulbacken samt i den västra delen av Piperskärr. Det är främst villabebyggelse som tillkommit, förutom i området Tändstickan där även flerbostadshus har uppförts. Idag pågår utbyggnad av villabebyggelse på Pipers Ång och Lugneberget.

Offentlig service/kyrkoverksamhet

I norra Piperskärr finns för- och lågstadieskolan Näktergalen. Närmaste mellanstadieskola är Lidhem. Högstadieskola och övrig offentlig service finns i Västerviks centrum. I Piperskärr ligger Nicolai kapell med förskola.

Turist-, kultur- och fritidsanläggningar

På Kulbacken ligger Västerviks museum med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader, restaurang och ett utsiktstorn, Unos Torn. Naturum ligger också på Kulbacken. Nedanför Kulbacken ligger en gästhamn med pub, affär och pool. Vid Lögareberget ligger en roddklubb och på Notholmen ett klubbvarv med bryggor samt en gästhamn. Småbåtshamnar finns även vid Notviken och Vituddens båtvarv. Vid Ekhagens golfbana finns ett antal byggnader som bland annat innehåller en restaurang och golfshop. I nordöstra delen av planområdet ligger Lugnets fritidshusområdet. I anslutning till planområdet ligger Slottsholmen. Här ligger en gammal slottsruin samt en restaurangbyggnad.

Verksamheter

Inom planområdet finns handel, industri och övriga verksamheter i begränsad omfattning.

Piperskärr:	handelsträdgård, krukmakeri, bilskrot, stenhuggeri, bilaffär, yogacentrum, affär (försäljning av kuddar och madrasser) samt husvagnscamping
Vitudden:	kanot- och båtvarv
Kulbacken:	segelsömmeri, museum, träbåtmuseum, Naturum, bageri, restaurang och café
Tändstickan:	restaurang, båtaffär, gästhamn med tillhörande service och båttillbehör
Ekhagen:	häststall och stängselverksamhet

Närmaste livsmedelsaffär ligger i Västerviks centrum.

Förslag/rekommendationer

Planförslaget innebär dels en komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse, dels ett nytt område norr om golfbanan. Målsättningen med förslagen utbyggnad är att skapa en blandning av bebyggelse och upplåtelseformer (äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt). En blandning av villor, par-, rad- och kedjehus samt små flerbostadshus föreslås. Denna blandning skapar goda förutsättningar för alla åldrar, hushållstyper och samhällsgrupper att bosätta sig i den nya stadsdelen, södra Norrlandet. Förutsättningarna för mer social gemenskap är större i blandade områden än i renodlade villa- och flerfamiljsområden. Huvuddelen av bebyggelsen föreslås bli en- och tvåvåningshus. I de delar som ligger närmast staden föreslås även något högre bebyggelse.

Norrlandet föreslås få en småskalig och trivsamt bebyggelse, med förutsättningar för en god social miljö samt ett attraktivt natur-, vatten- och stadsnära boende. Trädgårdsstaden och småstaden är förebilder för ny bebyggelse på södra Norrlandet. Trädgårdsstaden kännetecknas bland annat av en måttlig täthet, låga hus, trädgårdar, traditionella gator, platser och torg, olika boendeformer, hus placeras nära gatan, grönytor med mera. De olika områdena på södra Norrlandet ska få sin identitet med rätt blandning av enhetlighet och variation.

De föreslagna utbyggnadsområdena på södra Norrlandet består i huvudsak av bostäder. En full utbyggnad på Norrlandet enligt förslaget innebär ett tillskott på ca 500-700 nya bostäder. Områden för verksamheter, kontor, restauranger och handel föreslås i några av delområdena. Totalt omfattar utbyggnaden nio delområden:

1. **Vitudden** (Västerviks kommun)
2. **Stuverum** (Finndomo AB)
3. **Tistedalen** (privata markägare, Finndomo AB)
4. **Notviken** (Västerviks kommun)
5. **Komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse i Piperskärr** (Finndomo AB och Piperskärrs fastighetsbolag)
6. **Lugnet** (privata markägare - Lugnet 2:1 och 2:53)
7. **Gröndalen samt komplettering i anslutning till Gröndalsgatan** (privat markägare - Gröndalen 1:1, Handelshuset i Åtvidaberg AB)
8. **Förskola/skola/centrumområde/bostäder vid korsningen Norrlandsvägen/Ekhagsvägen** (Finndomo AB)
9. **Notholmen** - utredningsområde (Västerviks kommun)

1. Vitudden, 40-70 bostäder

Vitudden ligger ca 3 km från centrum och har ett mycket attraktivt läge vid Lucernafjärden med närhet till Gränsö och Ekhagens golfbana. Marken på Vitudden är kommunalägd och området består av öppen betesmark samt löv- och barrskog. Östra delen av Vitudden har nyligen byggts ut med ca 20 villor. En relativt tät och blandad bostadsbebyggelse; radhus, parhus, flerbostadshus samt villor föreslås på Vitudden. Den tillkommande bebyggelsen kommer att nås via den befintliga Vittuddevägen. Vituddens båtvarv ges möjlighet att utveckla sin verksamhet med en båthall inom ett område väster om Vittuddevägen.



Bild 13 och 14: Öppen mark samt ekar på Vitudden

Att beakta vid detaljplanering:

- Natur- och kulturvärden (hotade art, fornminnen, smålandsbjörnbör, ekar)
- Störningar från båtvarv och kanotvarv
- Dagvattenhantering
- Geoteknik
- Avstånd till Gränsövägen

2. Stuverum, 40-60 bostäder

Stuverum ligger nära centrum, bad vid Lögareberget och kollektivtrafik (skoltid). Området består i huvudsak av öppen betesmark som omges av ädellövskog och man har utsikt mot Gamlebyviken från norra delen av området. En blandning av villor, radhus, parhus med olika upplåtelseformer föreslås i området. Marken är privatägd.



Bild 15 och 16: Utsikt över Gamlebyviken och öppen betesmark

Att beakta vid detaljplanering:

Strandskydd

Naturvärden (nyckelbiotoper, värdefull betesmark, hotade arter, jätteträd)

Kulturvärden (riksintresse för kulturmiljövården)

Möjligheten till utsikt mot Gamlebyviken

Hänsyn till Lögareberget

3. Tistedalen, 240-300 bostäder

Tistedalen omfattar det största utbyggnadsområdet (villor, radhus och parhus) och det består av tallskog med inslag av lövskog. Från flera platser finns utblickar mot Gudingen och delar av området kommer att få visuell vattenkontakt. Huvudinfart till Tistedalen föreslås via Ekhagsvägen och en ny gata parallellt med golfbanans driving range. Bebyggelsen förläggs norr om befintlig grusväg för att begränsa påverkan på riksintressena och strandskyddet. Hänsyn ska tas till stenmurar och höjdparter med berg i dagen och vegetationen ska ingå i de nya bebyggelseområdena. Utblickarna mot Gudingen ska tas tillvara och förstärkas. Skyddsavstånd till de två hästanläggningarna och golfbanan ska beaktas i det fortsatta arbetet. De boende i Tistedalen får nära till golfbanan och stallanläggningarna samt tillgång till stora delar av strandremsan mot Gudingen. I Gudingen ges möjlighet att förlägga ytterligare båtplatser. Exakt läge och utformning av anläggningen ska utredas vidare i samband med att området detaljplanläggs.



Bild 17 och 18: Tallskog och utsikt mot Gudingen i området Tistedalen

Att beakta vid detaljplanering:

Strandskydd

Riksintresse

Skyddsavstånd till hästhållning och golfbana

Utblickar mot Gudingen - bebyggelsens placering och byggnadshöjd

Läge och utformning av båtanläggningen i Gudingen

Upprustning av delar av Ekhagsvägen och vägen mot Lugnet

4. Notviken, 30-50 bostäder

Kajområdet vid Notviken är asfalterat och utnyttjas idag för båtuppläggning (ca 160 platser) samt för parkering till småbåtshamnen. Delen som idag används för båtuppläggning ligger under + 2,8 m ö h, vilket är lägsta höjd för bostadsbebyggelse på grund av risken för översvämningar och höjda havsnivåer. Den norra delen berör en nyckelbiotop, som innehåller ädellövskog (huvudsak ekar och hållmarkskog). En viktig förutsättning för att kunna omvandla området vid Notviken är att en annan plats för båtuppläggningsplats kan erbjudas båtklubben. Bostäder och verksamheter såsom kontor, handel och restaurang möjliggörs inom området. De lägre partierna som inte är lämpliga för bebyggelse kan bli allmänna rekreationsytor; parkmark samt gång- och cykelväg. I det fortsatta detaljplanearbetet krävs en undersökning av kajområdet för att se om det finns markföröreningar. Även viktigt att stor hänsyn ska tas till värdefull vegetation samt stads- och landskapsbilden. På fastigheten Tändstickan 3 ges möjlighet till bostadsbebyggelse.