

**Detaljplan för  
SLOTTSHOLMEN 1 M.FL.**

Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

Samhällsbyggnadsenheten i Västervik  
2013-04-24

**BILAGA 1b**

till exploateringsavtal avseende  
detaljplan för Slottsholmen 1 m.fl.

Plan- och genomförandebeskrivning.

Utdrag ur antagandehandling 2013-04-24

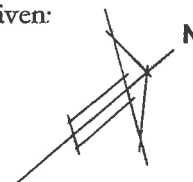
## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till planen hör även:

- Plan- och genomförandebeskrivning, 2013-04-24
- Samrådsredogörelse, 2013-02-28
- Utlåtande efter granskning, 2013-04-24
- Behovsbedömning, 2012-08-28
- Fastighetsförteckning, 2012-11-09
- Illustrationskarta, 2013-04-24
- MKB, DGE Mark och Miljö, 2012-12-03, rev 2013-02-26
- Kulturhistorisk utredning (Kalmar läns museum), okt 2010
- Antikvariskt planeringsunderlag, Kulturmiljö och stadsbildsanalys, Tyréns, maj 2012
- Antikvariskt planeringsunderlag, Gestaltungsprinciper inför nybyggnation, Tyréns, maj 2012
- Fördjupad riksintressebeskrivning, konsekvensutredning, bilaga, White arkitekter, 2011-04-18
- Bullerutredning, ÅF, 2012-11-07, rev 2013-02-20



Utredningarna finns på kommunhuset, Fabriksgatan 21, på stadsbiblioteket samt på Västerviks kommuns hemsida.

Signatur Kommunen	Signatur Exploatören

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten Slottsholmen 1 och ett vattenområde inom Västervik 4:28 med en flexibel användning såsom hotell, andelslägenheter, butik, restaurang och möteslokaler för konserter, evenemang etc. Förslaget består av en huvudbyggnad i 3-7 våningar inom Slottsholmen 1 (på platsen för nuvarande restaurangbyggnad), i vilken bostäder och centrumändamål medges med undantag för bostäder och hotellrum på entréplanet, samt två byggnader i vattnet utanför Slottsholmen i form av en eventbyggnad i en våning samt byggnad med hotell/andelslägenheter i upp till tre våningar. Planen medger även småbåtshamn, bryggor och terrasser i direkt anslutning till huvudbyggnaden utmed Skeppsbrofjärden.

För att skapa god tillgänglighet och säkerställa allmänhetens tillgänglighet utmed vattnet medger planen en gångväg utmed vattnet på Slottsholmsvägens östra sida från Lilla Strömmen till/genom Slottsholmen samt soltrappor/promenaddäck utmed Gamlebyviken invid Slottsholmsvägens västra sida.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården "H90 – Västerviks stad" och därför ställs höga krav på byggnadernas, utemiljöns samt småbåtshamnens utformning.

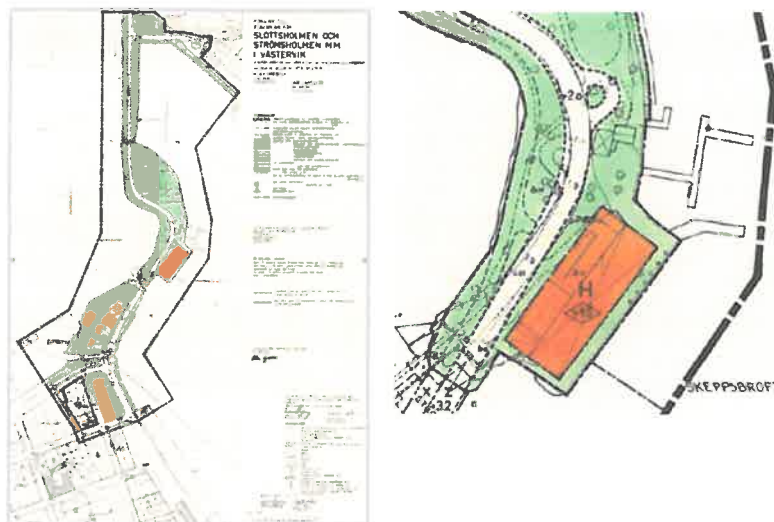
## PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i centrala Västervik på Slottsholmen, utmed Gamlebyviken och Skeppsbrofjärden, och omfattar fastigheterna Slottsholmen 1 och del av Västervik 4:6-7 samt del av vattenområdet Västervik 3:5 och 4:28.
Areal	Planområdet utgör ca 3 ha.
Markägo- förhållanden	Alla fastigheter är i kommunal ägo med undantag från Slottsholmen 1 som numera är i enskild ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan	Gällande översiktsplan från 1990, uppdaterad år 2000, för Västerviks kommun anger att några större förändringar inte planeras i denna del av tätorten. Vidare anges att bebyggelseutveckling bör ske enligt gällande detaljplaner, vid behov av förändring inom enstaka fastigheter bör lämpligheten prövas genom ny detaljplan. Området berörs indirekt av den fördjupande översiktsplan som tagits fram för Södra Norrlandet, antagen 2010-03-31.
Detaljplaner	Planområdet omfattas av en detaljplan från 1974, "Stadsplan för Slottsholmen och Strömsholmen m.m. i Västervik." Fastigheten är avsedd för handelsändamål och byggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 9,5 meter. Omkringliggande mark markeras som allmän platsmark/gatuplantering. Närliggande vatten regleras till vattenområde medan vattenområdet i nordost får överbyggas. En liten del av östra planområdet överlappar "Detaljplan för STG 187 Å MFL Blå Kustens marina i Västervik" från 1991 (C236). Vattenområdet som berörs är avsett för småbåtshamn (WV).





Stadsplan för Slottsholmen och Strömsholmen mm i Västervik från 1974

- Planprogram                      Upprättandet av ett planprogram bedöms inte vara nödvändigt eftersom förslaget rör sig om specifik och detaljerad exploatering som smidigast lämplighetsprövas direkt med detaljplan.
- Riksintresse                      Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (3 kap 6.§ miljöbalken) med motiveringen ”Sjöfartsstad av medeltida ursprung, präglas av 1600-talets stadsplanering, den förindustriella stadens småskaliga trähusbebyggelse och bebyggelsestruktur samt inslag av storstadsmässig karaktär från tiden kring sekelskiftet 1900 (Borgmiljö).
- Delar av planområdet omfattas av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken (MB). I Skeppsbrofjärden och Gamlebyviken finns sötvattensarter såsom abborre, gädda, strömming, mört, ål m.m. Inom området förekommer idag inget yrkesfiske, och det finns inga planer på att bedriva yrkesfiske här i framtiden. Däremot bedrivs sportfiske på Slottsholmen, framför allt strömmingsfiske på våren.
- Övriga ställningstaganden              Västerviks kommun har tagit fram ett underlag till ”Policy för grön- och blåstrukturen i Västerviks stad och dess närmaste omgivning” i vilken det bland annat anges att såvida ett parkträd fälls skall det ersättas med två, samt att strandområden i anslutning till bebyggelse ska vara tillgängliga för allmänheten.
- Strandskydd                      Strandskyddet är upphävt inom planområdet i nu gällande detaljplaner. Vid ersättning av befintlig detaljplan återinträder strandskyddet.
- Planuppdrag och övriga kommunala beslut                      Under 2010/2011 upprättades en detaljplan för Slottsholmen 1 m.fl. vilken 2011-10-10 upphävdes av länsstyrelsen med motiveringen att ett genomförande av planen påtagligt skulle skada riksintresset Västerviks stad.
- Kommunstyrelsen gav 2012-09-10 § 198 kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett nytt förslag till detaljplan, förankrat hos länsstyrelsen, för fastigheterna Slottsholmen 1, del av Västervik 4:6-7 och del av vattenområdet Västervik 3:5 och 4:28. Kommunstyrelsen ställde även sig bakom upprättad behovsbedömning.

*Per  
Furud*

## Planförfarande

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Planarbetet delas in i tre skeden, samråd, granskning och antagande. Under de två första skedena har berörda boende, sakägare och remissinstanser möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunfullmäktige. Om ingen överklagar den antagna planen vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits. Bygglov kan sedan beviljas och utbyggnad/genomförande påbörjas. Detta planärende befinner sig nu i antagandeskedet. Detaljplanen beräknas kunna antas i Kommunfullmäktige 27 maj 2013.

### PLANPROCESSEN Normalt planförfarande



MB 5 kap.  
Miljö kvalitetsnormer  
för luft och vatten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god ekologisk respektive kemisk status i Gamlebyviken och Skeppsbrofjärden och innebär marginell påverkan på miljö kvalitetsnormer avseende partiklar och kvävedioxid.

Miljöbedömning  
enligt 5 kap. 18§  
PBL & 6 kap. 11§  
MB.

Kommunledningskontoret har upprättat en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan, 2012-08-28, och där bedömt att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har därmed gjort den sammanvägda bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Att del av vattenområdet planeras tas i anspråk för "hamn för fritidsbåtar" ska alltid antas medföra betydande miljöpåverkan. enligt 5 kap 18§. Kommunen har även bedömt att de största riskerna för negativ miljöpåverkan finns vad gäller påverkan på trafik och luft, buller, mark, naturmiljö/marin miljö, vattenrörelser, rekreation och friluftsliv, kulturmiljö/stadsbild och översvämningsrisker.

Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet "Planens konsekvenser".

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### HISTORIK

Västervik och  
Slottsholmen –  
historisk  
tillbakablick

Slottsruinen



Västervik flyttades omkring 1433 då staden anlades i skydd av 1360-talsfästningen Stegeholm (f.d Stäkeholm) på Slottsholmen vid Gamlebyvikens inlopp. Västervik var då framför allt en fiske- och handelsstad. Senare fick varvsnäringen stor betydelse för staden. Det första varvet tillkom sannolikt på Slottsholmen på 1500-talet. Efter den sista branden 1677 då Stegeholms borg och stora delar av staden förstördes återuppbyggdes staden efter renässansplanens idé med regelbundna kvarter och breda gator. Borgen har dock stått kvar som ruin.

Under sent 1700-tal och 1800-tal var Slottsholmen en plats med industri- och hamnkaraktär, med skeppsvarv, smedja, bodar och bostadshus. Dessa byggnader har haft varierande placeringar men alltid lämnat stort utrymme till ruinen och varit lågmälda i stadsbilden.



Parken år 1900



När staden köpte Slottsholmen 1884 omvandlades platsen till ett mer offentligt stadsrum, Slottsholmsparken. Sällskapet för Westerviks förskönande fick uppdraget att anlägga en allmän promenad- och förlustelseplats. Förutom en brovaktarstuga revs alla byggnader, strandlinjen fylldes ut och en park anlades kring ruinen. När Västervik tog över Slottsholmen breddades den smala landtungan mellan holmen och Nordlandet och en allé med trädrader anlades. I början av 1900-talet tillkom bebyggelse i form av ett kallbadhus och sommarrestaurang och i mitten av 50-talet byggdes den befintliga Slottsholmsrestaurangen (se nedan). Under drygt 130 år har Slottsholmen, förutom en välbesökt fornlämningsplats, varit en plats för nöjelse för Västerviksborna. Den offentliga karaktären förstärks genom den årliga visfestivalen.

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Brovaktarstugan



Brovaktarstugan är uppförd någon gång under 1750-1870-tal och vittnar om Slottsholmens olika skepnader, dels som bostadshus under den tid då Slottsholmen var ett varvs- och industriområde, och dels som parkvaktstuga från den tid då holmen omformades till rekreationsmiljö. Benämningen "brovaktarstuga" hänger kvar sen den tid då en brovakt fanns på plats för att öppna och stänga den gamla svängbron över Stora Strömmen (fram till 1970-talet).



På Slottsholmen uppfördes ett kallbadhus 1901 (till höger i bilden) och en sommarrestaurang med utsiktstorn 1913 (till vänster i bilden), båda i trä, och förändrade stadssiluetten. Träpaviljongen eldhärjades 1950 och kallbadhuset revs 1952.

Restaurang  
Slottsholmen



Transformator-  
byggnad



1952 byggdes den nuvarande, icke vinterbonade, Slottsholmsrestaurangen, ritad av Gösta Åbergh (även upphovsman till bl.a. Konstfack i Stockholm och Oslos konserthus). Byggnadens arkitektur är tydligt präglad av den tidens modernistiska ideal och stod när den byggdes i skarp kontrast till den nedbrunna trärestaurangen. Restaurangbyggnaden står idag oanvänd. På Slottsholmen finns idag förutom ruinen, restaurangen och brovaktarstugan en liten transformatorbyggnad med en exteriör utformning liknande den intilliggande brovaktarstugan.

## STADS- OCH LANDSKAPSBILD

### Västervik och Slottsholmen

Västerviks stadssiluett har bildats under omkring 600 års dynamisk utveckling där bebyggelse lagts till, tagits bort och förändrats. Kring sekelskiftet 1900 skedde de mest omfattande förändringarna och mycket av det som skapades då finns kvar i helhetsintrycket av dagens stadsbild. Den medeltida siluetten med samlad låg trähusbebyggelse kring S:ta Gertruds kyrka och med sjögårdar och bryggor utmed Gamlebyviken, ändrades på bara några årtionden till en stadsbild med en rad större bostadshus och industrier, en ny kyrka och en växande stad åt norr, söder och väster.

Kulturmiljö- och  
stadsbildsanalys

Ett antikvariskt planeringsunderlag (Tyréns, maj 2012) tillsammans med tidigare upprättade kulturmiljöutredningar har utgjort en kunskaps- och inspirationsresurs för plan- och gestaltungsarbetet samt för bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset. Underlaget innehåller en stadsbildsmässig och kulturhistorisk karaktärisering av centrala Västervik, en volymstudie med olika byggnadsalternativ, samt gestaltungsprinciper för hur en framtida nybyggnation kan utformas.



**Topografi**

**Stadsstruktur**

Västervik utgörs av två landområden som möts i en vik genom två holmar. Det norra, Norrlandet, är bergigt och trädbevuxet medan det i söder är svagt sluttande och stadsbebyggt. Slottsholmen och Strömsholmen utgör en flack övergång i form av smala landtungor, förbundna med en bro, där dessa landområden möts. Holmarna markerar även mötet mellan de två vattenrummen; Skeppsbrofjärden och Gamlebyviken. De topografiska förutsättningarna ger god inblickbarhet och överblick över vattenrummet, det centrala Västervik och stads-siluetten. Slottsholmen utmärker sig i detta genom Slottsholmsruinen och Slottsholmsrestaurangen.

**Vattenrum**

Vattenområdena Gamlebyviken och Skeppsbrofjärden är karaktärs-givande i Västerviks stadsstruktur, mot vilka bebyggelsen har sin orientering. Det finns en tradition av utbyggnader i vattnet i Västervik. Från medeltiden och framåt utnyttjades stadens strandremsor på det södra landområdet maximalt med tätt placerade tomter ofta med utbyggnader i vattnet. Bebyggelse i vattnet har även förekommit i modern tid bl.a. vid Slottsholmen där man kring sekelskiftet 1900 uppförde både dåvarande kallbadhuset och samt delar av Slottsholmsrestaurangen på pålar i vattnet. Idag lever traditionen med konstruktioner i vattnet vidare i t.ex. kajer, bryggor och pirar.



*Gamlebyviken och fiskarhamnen, Nu och då.*

**Bebyggelse**

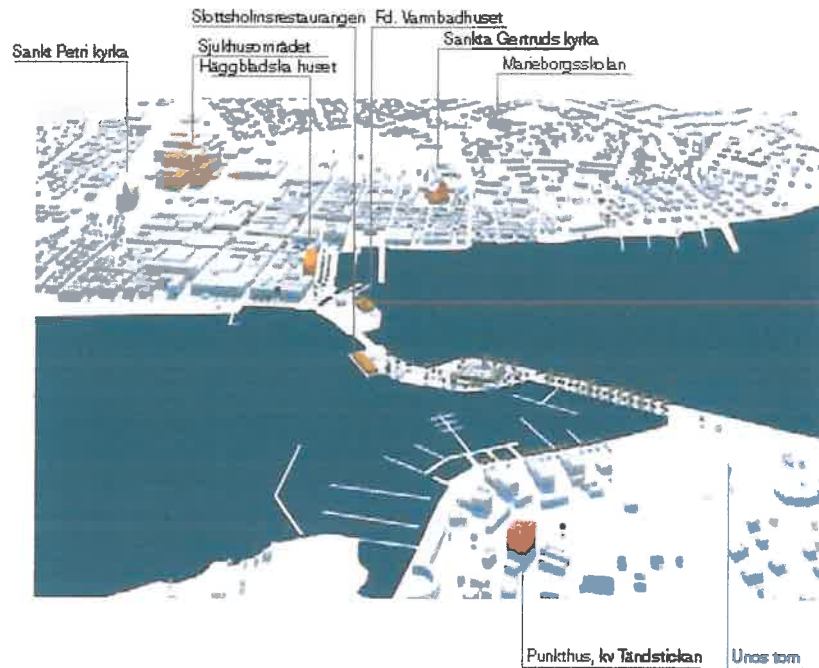
Västervik är framför allt en småstadsmiljö med välbevarad renässansplan, trähusmiljöer från 1700-talet och stenstadsbebyggelse från sekelskiftet 1900, samt ett relativt stort antal kulturhistoriskt värdefulla enskilda byggnader. S:ta Gertruds kyrka, de smala tomterna samt Stegeholms slottsruin utgör medeltida spår. Ruinen är en viktig målpunkt i staden och ett säreget landskapselement på Slottsholmen.

Stora delar av stadskärnan utgörs av miljöer med relativt enhetliga övergripande karaktärsdrag som t.ex. en låg byggnadsskala, traditionella trähus och orientering mot vattnet. Korta fasadlängder och en varierad mild färgskala med enstaka inslag av tegel och rött, olika nockriktningar, fönsterutformning samt grad av bevarande ger en brokighet inom det samlade låga.

**Landmärken**

Rytmiskt utplacerade, ofta slanka, landmärken i form av smala torn och skorstenar bryter av mot den låga skalan och flacka topografin och utgör

karaktäristiska blickfång. De vattennära landmärkena har en konsekvent volymuppbyggnad med två sammanfogade geometrier, t.ex. i form av en kyrka med slantkorn på bas (St Gertruds kyrka, St Petri Kyrka), f.d. varmbadhuset på Strömsholmen eller t.ex. Slottsholmsrestaurangen där två pulpettak möts. I södra delen av staden finns även en hel del exempel på moderna byggnader som tydligt bryter mot de i övrigt småskaliga volymuppbyggnader som t.ex. nya bostadshus inom Tändsticksområdet. Dessa tillsammans utgör landmärkena från olika tidsepoker.



*Västerviks landmärken. Utdrag ur kulturmiljö- och stadsbildsanalys, Tyréns.*

### Slottsholmens roll i stadens siluett

Det samlade helhetsintrycket av Västervik är en stad starkt präglad av sina naturgivna förutsättningar; topografin och läget vid vattnet. De stora öppna vattenytorna och den in mot staden sluttande topografin tillsammans med en relativt låg stadssiluett ger särskilt goda förutsättningar för landmärkena i Västervik.

Slottsholmen har ett mycket utmärkande läge vid inloppet till Gamlebyviken och är en knutpunkt där land- och sjöförbindelser korsas. Slottsholmen är synlig från stora delar av staden. Trafikströmmen mellan centrala Västervik och Norrlandet går via Slottsholmen. Ruinen efter Stegeholms slott, Restaurang Slottsholmen, ”brovaktarstugan”, transformatorbyggnaden och parken utgör olika historiska lager som berättar om platsens funktion i staden genom historien. Terrängen och bebyggelsen är låg och ger ett lågmålt intryck i siluetten.

I vyn från Skeppsbrofjärden upplevs Slottsholmsrestaurangen tillsammans med varmbadhuset på anslutande Strömsholmen och Tändsticksområdet på Norrlandet som ensamma solitärer på en flack landremsa. Restaurangens mörka och glasade fasad är ett tydligt visuellt element i vyn från Skeppsbrofjärden mot en i övrigt mild färgskala medan ruinen skymms av träd. I vyn från Gamlebyviken är även ruinen utmärkande. Träden är de högsta elementen på holmen idag.





*Vy över Skeppsbrofjärden tagen från tändsticksområdet.*



*Vy från Gamlebyviken med Slottsholmsrestaurangen till vänster och f.d. varmbadhuset till höger.*

### **Volymstudie**

Med utgångspunkt i Slottsholmsrestaurangens befintliga form och den samlade karaktäriseringen av Västervik samt en volym bestående av 6000 kvm har olika typer av volymalternativ studerats inom framtagandet av det antikvariska planeringsunderlaget. Utav de olika alternativen som bl.a. bestått av olika kombinationer av lameller och högdelar, med olika placeringar på land och delvis i vatten, har bedömts att en uppbruten volymutbyggnad på platsen skulle ge en mer småskalig verkan som samverkar med den befintliga stadssiluetten. Dock bedömdes att en mindre yta skulle ha bättre möjlighet att samverka med riksintresset samt att utformningen skulle behöva studeras noga så att den inte riskerar att bilda en vägg.

### **KULTURHISTORISKA VÄRDEN**

Centrala Västervik och del av Norrlandet ingår inom område av riksintresse för kulturmiljövården (3 kap. 6 miljöbalken) med motiveringen "Sjöfartsstad av medeltida ursprung, präglad av 1600-talets stadsplanering, den förindustriella stadens småskaliga träbebyggelse och bebyggelsestruktur, samt inslag av mer storstadsmässig karaktär från tiden kring sekelskiftet 1900 (Borgmiljö).

Riksintresse H90



Kulturhistorisk utredning

### **Kulturhistorisk utredning**

I en av Kalmar läns museum upprättad kulturhistorisk utredning (okt. 2010) beskrivs att Slottsholmens kulturhistoriska värde tydligt är knutet till slottsruinen. Ruinen är ett identifierande element på Slottsholmen och i Västervik och kan ha genererat en vetenskapligt värdefull arkeologi ovan och under vattnet. Slottsholmens värde ligger också i dess funktion som offentligt rum, kretsande kring ruinen. Parkanläggningen är värdefull som en rekreationsmiljö men bidrar också till ett monumentaliserande av ruinen. Restaurangbyggnaden är inte kulturhistoriskt värdefull i sig men dess publika funktion är det. Brovaktarstugan är värdefull enligt PBL 3:12 och dess kulturhistoriska värden är tydligt knutna till platsen. Stugan bör enligt läns museet skyddas med bestämmelsen q i planen. Ruinen, de kulturhistoriska lämningarna och brovaktarstugan bidrar alla till en förståelse av platsen och dess utveckling från försvarsanläggning, vidare som varvs- och industrimiljö till en förlustsemiljö med park, restaurang och konsertarena.

*Paula*

Utgångspunkter för utveckling inom området är att slottsruinen ska förbli ett framträdande element på Slottsholmen och i stadssiluetten, att en nybyggnad inte får förta upplevelsen av slottsruinen utan ska underordna sig ruinen och ta hänsyn till den utmärkande platsen, samt att planområdet även fortsättningsvis ska ha en tydlig offentlig karaktär, vilket med fördel kan förstärkas.

I "Fördjupad riksintressebeskrivning och konsekvensutredning" (White april 2011) som utgått från Kalmar läns museums utredning samt en riksintressebeskrivning upprättad av länsstyrelsen i Kalmar län har centrala begrepp i länsstyrelsens riksintressebeskrivning har identifierats, fördjupats och analyserats genom aktuella och historiska fotografier (se karaktärisering av stadssiluetten ovan). I rapporten framgår att området har följande kulturhistoriska värden;

- |                |  |
|----------------|--|
| Sjöfartsstaden | Stadens placering invid vattnet med bryggor, kajer och vattennära byggnader som minner om Västerviks långa tradition som viktig sjöfartstad.   |
| Slottsruinen   | Slottsruinen har ett stort symbolvärde och är ett viktigt visuellt element i stadsbilden. Dess lågmälda karaktär i kombination med omgivande träd gör dock att ruinen snarare upplevs som en del av landskapet/vattenrummet kring Gamlebyviken än som ett landmärke på långt håll.   |
| Vattenområdet  | Vattenområdet med hamnen och inloppet till staden som karaktäriseras av kajer, bryggor och bebyggelse, båtar och båtmaster som är viktiga element i vattenrummet.  |
| Siluetten      | Stadens siluett med dess nära kontakt med vattnet utgörs av landmärken, Slottsholmen och en låg byggnadsmassa. Vattentornet, S:t Petri kyrka, Häggbladiska huset, S:ta Gertruds kyrka, f.d. Varmbadhuset och är alla symbolbyggnader som gör att man känner igen sig och kan orientera sig i staden. Den i övrigt låga byggnadsmassan bildar ett sammanhängande stadsbryn och är en förutsättning för att Slottsholmen med park, bebyggelse och slottsruin, ska framträda. |

#### **Fornlämningar**

- |               |  |
|---------------|--|
| Fornlämningar | Slottsholmen ligger inom fornlämningsområdet RAÄ 94 Västerviks stad och här finns flera registrerade fornlämningar. Centralt i planområdet finns Stegeholms slottsruin, (RAÄ Västervik 51:1), uppförd som försvarsanläggning på 1360-talet och ödelagd i krig 1677, varefter den inte har byggts upp igen. |
|---------------|--|

Strax öster om Slottsholmen 1 ute i vattnet finns två registrerade fornlämningar med ett avstånd på ca 15 meter emellan. Den nordligaste lämningen utgörs av "hamnanläggning-stenkista" (RAÄ Västervik 186). På platsen har en välbevarad lång stenkista återfunnits och "trappstegsformationer" med stockar, troligtvis lämningar från 1600-1700-talet som använts för grundläggning av muren längs stranden. Den sydligaste lämningen utgörs av "Fartygs- och båtlämning" (RAÄ 180). Vraket är drygt 18,5 meter långt, 4 meter brett och 2 meter högt och ligger ca 7 meter från land.



Strax nordost om Slottsholmen 1 finns fynd av stenkistor och en brädvägg som av allt att döma är rester av det gamla kallbadhuset som stod färdigt 1901 och revs 1952. Ett fynd "stenkista/ rustbädd" har hittats väster om ruinen.

Vid Stora Strömmens östra del (utanför planområdets södra spets) finns en fornlämning "Hamnanläggning" (RAÄ Västervik 185), som utgörs av timmer och stockar som visar spår av bearbetning. Botten är dessutom rik på fragment av lergods och glas. I samband för då planerat kaj- och brobygge 1978 konstaterades att muddringsarbeten kunde genomföras utan hinder.

Inom planområdet har flera undersökningar gjorts i samband med konserveringsarbeten, restaureringsarbeten, ledningsdragningar och vägbyggen. På 1920-talet rensade man fram den ursprungliga borggården i ruinen och påträffade bl.a. 13 människoskelett, troligtvis kroppar efter stupade soldater. Andra fynd i området har bl.a. varit harts, spik, järnfragment, djurben, flinta och keramik. Rester av pålspärrar, fartyg och intakta kulturlager förekommer högst sannolikt under de massor som påförts under senare tid.

Om ytterligare fornlämningar påträffas vid en exploatering ska länsstyrelsen omedelbart kontaktas. Alla schaktningsarbeten inom planområdet, såväl på land som under vatten, kräver tillstånd från länsstyrelsen och skall utföras under antikvarisk kontroll.

En arkeologisk förundersökning ska utföras i land och vatten och fältarbetet kommer att vara genomfört till planens antagande. I denna studeras omfattningen av fornlämningarna inför exploatering för att avgöra om en eventuell slutundersökning behövs.



Utdrag från Riksantikvarieämbetet/Fornsök.

## Geologi



## MARKFÖRHÅLLANDEN

Området ligger naturskönt utmed Gamlebyviken och Skeppsbrofjärden och utgörs av berg och utfyllnadsmassor. Enligt den geotekniska undersökning som genomförts inom området för tänkt nybyggnation av huvudbyggnaden består de översta cirka 3 meterna av utfyllda massor med inslag av byggrester från tidigare rivna byggnader. Därunder följer huvudsakligen siltig sand och sand med lager och skikt av organisk jord. Även lera har påträffats.

## Föroreningar

Eftersom marken till stor del består av utfyllda massor är det inte osannolikt att markföroreningar förekommer varför en undersökning av mark och vattensediment samt eventuell sanering ska utföras innan byggnation sker.

## Radon

Området bedöms ligga i nära anslutning till det område som i översiktsplanen från 2000 finns markerat som högriskområde för radon. Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

## Risk för översvämning

Marken utmed Skeppsbrofjärden är låglänt och marknivån ligger på +0,9 och +1,1 meter över havet (möh). Med anledning av klimatförändringarna med ökade medelvattennivåer som följd har Västerviks kommun angivet en lägsta grundläggningsnivå för färdigt golv på +2,8 meter havet (utifrån koordinatsystem RH00) som skydd.

## Farleden

Transportstyrelsens sjöfartsavdelning ansvarar fr.o.m. 2009-01-01 för normer och föreskrifter samt tillstånd för och tillsyn av sjöfarten. Transportstyrelsens anvisningar för sjösäkerhetsanordningar, bryggornas koordinater, markering av arbetsområde och förändringar av strandlinjen, ska följas. Även Sjöfartsverkets riktlinjer gällande gräns mot farled 346, vattendjup, bryggavstånd, belysning, utmärkning mm ska följas.

## FÖRSLAG

### NY BEBYGGELSE

Förslaget består av en huvudbyggnad i 3-7 våningar inom Slottsholmen 1 (på platsen för nuvarande restaurangbyggnad), i vilken bostäder och centrumändamål medges med undantag för bostäder och hotellrum på entréplanet, samt två byggnader i vattnet utanför Slottsholmen i form av en eventbyggnad i en våning samt byggnad med hotell/andelslägenheter i upp till tre våningar. Planen medger även småbåtshamn, bryggor och terrasser i direkt anslutning till huvudbyggnaden utmed Skeppsbrofjärden. Största tillåtna bruttoarea är 6000m<sup>2</sup>.

För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet utmed vattnet medger planen en gångväg utmed vattnet på Slottsholmsvägens östra sida från Lilla Strömmen till/genom Slottsholmen samt soltrappor/promenaddäck utmed Gamlebyviken invid Slottsholmsvägens västra sida.

Höga krav ställs på arkitektonisk utformning och gestaltning då området har ett strategiskt läge där platsen spelar en central roll i stadsvyerna kring vattenrummet samt då området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården "H90-Västerviks stad".



BC

GÅGATA

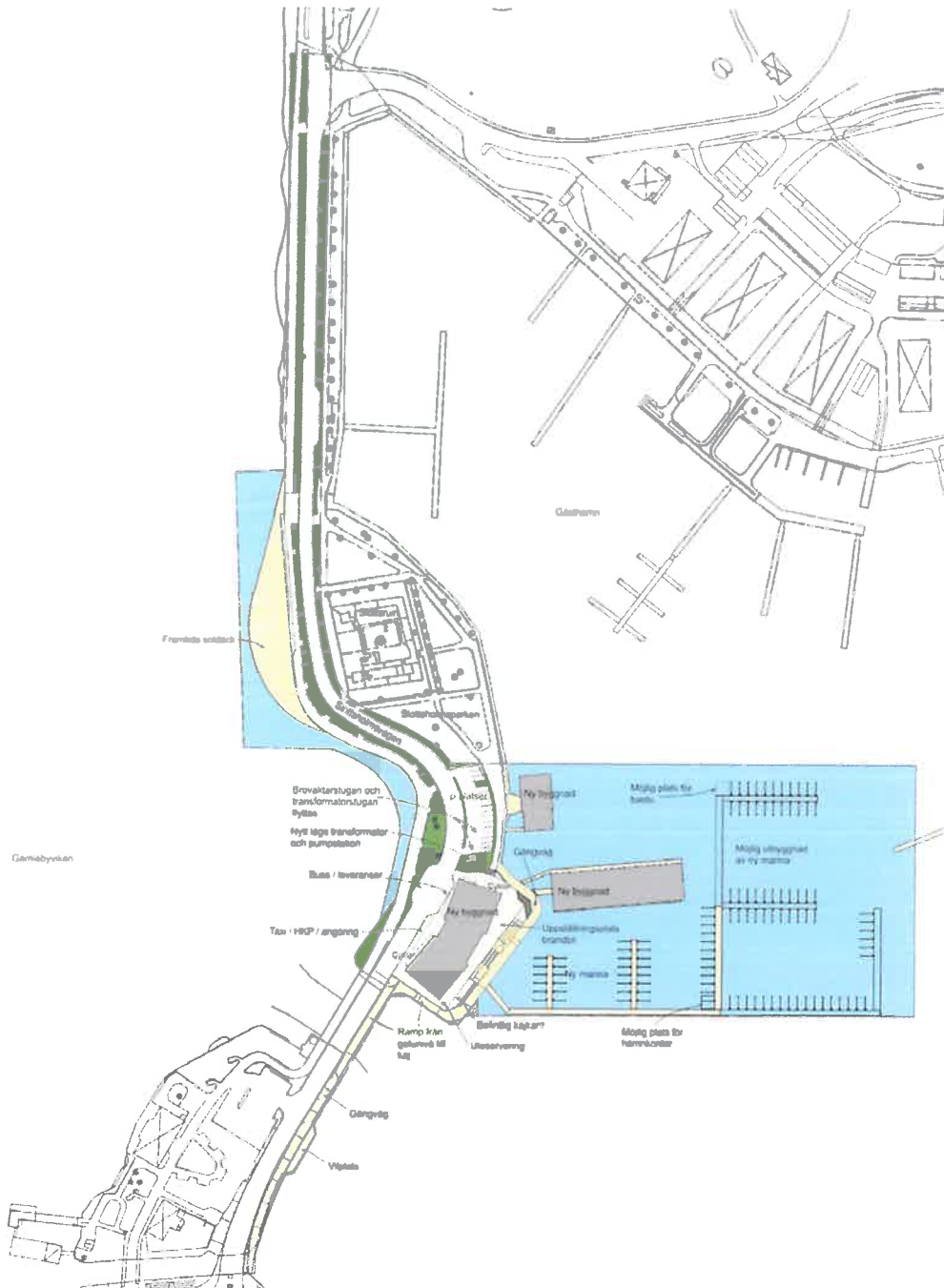
WV<sub>1</sub>

WC

WBC

Huvudbyggnaden inom Slottsholmen 1 som placeras på platsen för befintlig restaurangbyggnad, Slottsholmsrestaurangen, avses inrymma publik verksamhet med restauranger, butiker etc. på entréplan. De övre planen avses inrymma hotell eller andelslägenheter. I anslutning till den nya byggnaden anläggs terrass ett allmänt gångstråk (promenaddäck), bryggor för småbåtshamn, bastu och kiosk mot Skeppsbrofjärden.

De två byggnaderna i vattnet utanför Slottsholmen 1 är i form av flytande konstruktioner (pontoner). Den norra byggnaden/paviljongen avses inrymma eventfunktioner med koppling till ruinen. Den södra byggnaden avses inrymma andelslägenheter/hotell.



Illustrationsplan, Sweco. Se även separat bilaga.

*Handwritten signature in blue ink.*

b<sub>1</sub>

Byggnadernas höjd regleras med en högsta nockhöjd räknad från nollplanet, koordinatsystem RH00, som ungefärligt är likvärdig med havets medelvattennivå. Lägsta nivå för färdigt golv på huvudbyggnadens entréplan regleras till lägst +2,8 meter över nollplanet med undantag för 1/10 av huvudbyggnadens entréplan, med en lägsta nivå på +1,8 vilket möjliggör en nedtrappning och bättre anslutning mot terrass och gångstråk. Grundkonstruktion som ligger under +2,5 från nollplan (RH00) ska uppföras med vattentät konstruktion. Huvudbyggnaden delas upp i tre delar med olika maxhöjder; +29,5, +14, och +21 meter över nollplan, vilket i realiteten innebär att den norra delen av byggnaden kan byggas i upp till 7 våningar och de övriga delarna i maximalt 3 respektive 4 våningar. Nockhöjderna är satta så att taken kan utformas med en någorlunda hög lutning för att på så sätt ge byggnaden en slank siluett. Eventbyggnaden har en maximalhöjd på totalt +8,5 meter vilket innefattar en trappkonstruktion till takterrass, och pontonen i söder har en maximalhöjd på +11,5 meter vilket innebär en byggnad på 2-3 våningar.

De flytande byggnaderna förankras med kätting i ca 12 betongankare (beroende på hur stor del av byggrätten som utnyttjas) och kommer höjdmässigt att följa med vid höjning/sänkning av vattenytans nivå.

Brovaktarstugan



I avvägning mellan bevarande av brovaktarstugan och utveckling av en funktionell och estetisk helhetsmiljö har det senare prioriterats. Stugan föreslås flyttas till Kulbacken, en höjd belägen ca 300 meter från Slottsholmen. Kulbacken är ett slags friluftsmuseum dit man genom åren flyttat flera historiskt intressanta byggnader. På Kulbacken finns Västerviks museum med Naturum, utkikstornet Unos torn, smedja, stenbrott, och allmogebåtar. Brovaktarstugan kan ansluta sig till den grupp av byggnader på Kulbacken som alla berättar sin del av stadens historia. Här kan enklare ett passande användningssätt för stugan hittas samtidigt som dess koppling till Slottsholmen kan lyftas fram. På Slottsholmen bör det finnas information om vart stugan flyttats. Kostnader, tillvägagångssätt, placering, intressenter för olika verksamheter, bygglov med mera är frågor som måste utredas inför en sådan eventuell flytt.

Sommarrestaurangen som står på platsen utnyttjas inte idag och har under senare år förfallit vilket är negativt för platsen som har en viktig funktion då den ansluter till slottsruin som är ett betydande besöksmål i Västervik. En renovering och upprustning av den befintliga byggnaden ses inte som realistisk då det inte skulle bära sig ekonomiskt.

#### Gestaltningssidéer

Övergripande  
gestaltningssidé

Ett betydande karaktärsdrag i centrala Västervik är inblickbarheten och överblickbarheten över staden. Olika volymstudier av Västerviks siluett kring vattenrummet har gjorts, som fördjupning av de volymstudier som gjordes inom arbetet med det antikvariska planeringsunderlaget (Tyréns), för att hitta en bebyggelseutformning som inordnar sig i denna, men som samtidigt tillåter bebyggelsen att vara ett synligt men inte dominant landmärke. Ambitionen i gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen är att den ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet med en variation som bryter upp byggnadens skala samt ger fasaderna, speciellt huvudbyggnaden, ett öppet intryck. Bebyggelsen ska utgöra ett modernt och intresseväckande tillägg i stadssiluetten. Förutom stadens siluett har

vattenrummet och Västerviks historia som båtstad varit en inspiration i gestaltungsarbetet.

## Utformning

Den föreslagna bebyggelsen delas upp i tre volymer placerade så att siktstråk medges genom bebyggelsen och ger ett visuellt samband mellan stadens olika centrala delar och kring vattenrummet. Volymerna i sin tur ger intryck av flera sammanbyggda enheter som tar upp Västerviks byggnadstradition med korta fasadlängder, brokighet och uppbrutna volymer. Huvudbyggnaden är uppdelad i 3-7 våningar vilket samspelar med att större delen av Västerviks landmärken uppvisar en volmuppbyggnad med mötande geometrier, d.v.s. lägre och högre partier som möts i byggnaden. Volymstudierna har visat att samspellet mellan högre och lägre byggnadsdelar ger intrycket av att byggnaden har en slankare siluett än att låta bebyggelsen vara mer jämnhög. Huvudbyggnadens högre parti i sju våningar stödjer sig mot de höga träd som växer på norra delen av Slottsholmen samt det trädbevuxna och bergiga Norrlandet och har en lägre skala i tre respektive 4 våningar mot stadens södra flackare delar.

Bebyggelsen trappas sedan ned mot vattnet i form av de två pontonerna varav den södra närmast huvudbyggnaden är 2-3 våningar och därmed låter huvudbyggnaden stå i centrum i vyn över staden medan den norra pontonen i en våning låter slottsruinen komma fram i vyn. Byggnaderna i vattnet tillsammans med en förstärkning av tillgängligheten till vattnet med nya bryggkonstruktioner och terrasser samspelar med den tradition av utbyggnader och tillgängliggörande av vattnet som finns i Västervik.

## Volymstudier

På kommande sidor presenteras en volymstudie över hur den nya bebyggelsen kan uppfattas från olika delar av staden.



Karta över de olika vypunkterna (Sweco)



*Flygvy över möjlig bebyggelse (Sweco)*



*A. Vy på möjlig bebyggelse från Slottsholmsvägen och Skeppsbrofjärden (Sweco)*



*B. Vy på möjlig bebyggelse över Gamlebyviken tagen norr om centrum med Strömsholmen till höger (Sweco)*

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. M. All' or similar, written in a cursive style.





C. Vy på möjlig bebyggelse från industrihamnen i sydväst (Sweco)



D. Vy på möjlig bebyggelse från Notbolmen (Sweco)



E. Vy på möjlig bebyggelse från Kulbacken i norr (Sweco)

Material och  
färgsättning

### Fasader

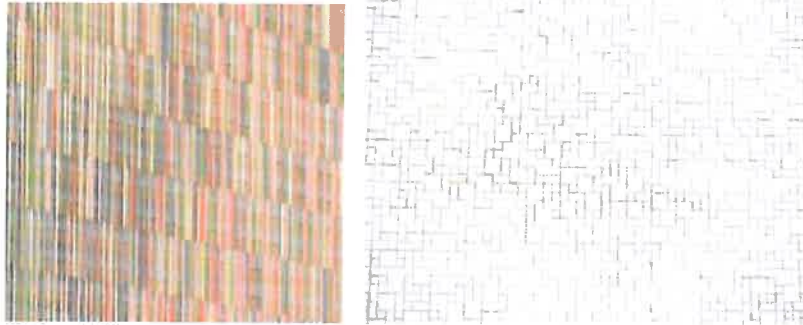
Utgångspunkten i utformning av byggnadernas fasader är att bebyggelsen ska ha ett lätt och transparent uttryck. För att inte bryta av Västerviks färgpalett föreslås en ljus färgsättning men i en varm färgskala som samspelar med omgivande färgpalett i ockra, milda pasteller, crèmevitt och inslag av rött.

Fasaderna ska vara väl bearbetade. Fasadplattor föreslås som fasadmaterial med en mönstersättning som ger liv i fasaden och ger bebyggelsen en speciell prägel och identitet. Huvudbyggnadens entréplan utformas med glasade öppna ytor för att göra den offentliga verksamheten väl synlig och inbjudande men det är även viktigt att fasaden i sig har ett öppet och inbjudande intryck då glas i sig inte

upplevs som genomsiktligt på håll. Dörrar till inlastning, sophantering etc. kläs in i samma material som övrig fasad.



Referensbilder. Exempel på utformning genomsiktliga entréplan.



Referensbilder. Exempel på fasadmaterial med varierad mönstersättning.

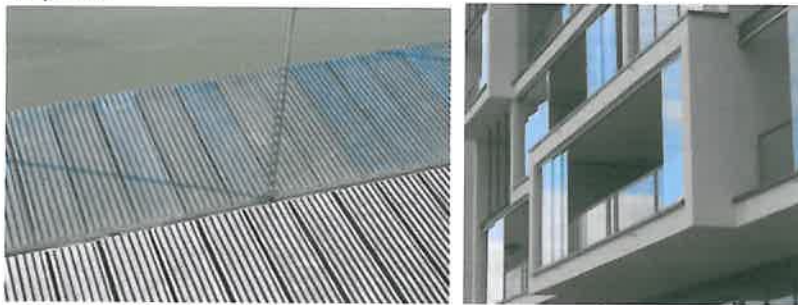
Transformatorstation

Ny byggnad för transformatorstation (som ersätter den befintliga) ska utformas så att den är väl anpassad till anslutande bebyggelse gällande färg- och materialval. Samtliga byggnader inom kvartersmark ska passa ihop arkitektoniskt.

Balkonger och terrasser

Huvudbyggnadens balkonger utformas smäckra och genomsiktliga för att för att lyfta fram fasaden och ge ett smalare intryck. En stor del av balkongerna i huvudbyggnaden behöver vara inglasade till 75% för att bullernivåer inomhus ska klaras med hänsyn till Slottsholmsvägen som passerar. Det är viktigt att inglasningarna blir en del i det arkitektoniska uttrycket, d.v.s. en del av byggnadens gestaltning.

Fasaden på den flytande byggnaden närmast huvudbyggnaden föreslås utformas med ett växelspel mellan uteplatser och glasade burspråk vilket ger den ett levande uttryck som knyter an till Västerviks byggnadstradition med korta fasadlängder, brokighet och uppbrutna volymer.



Referensbilder. Exempel på utformning av balkonger av huvudbyggnaden till vänster samt av pontonen till höger.

## Tak

Takvinklarna på den nya bebyggelsen föreslås anknäta till befintlig byggnad på Slottsholmen genom att takvinklarna varieras vilket ger intrycket av flera sammanbyggda byggnadsvolymer. Taken utformas så att byggnaden får ett lätt och smäckert intryck. Taklutningarna möjliggör att taken kan integreras med solpaneler. Detta kommer att studeras vidare under den fortsatta planeringsprocessen. Trä föreslås på undersidan av taken för att skapa ett sammanhang till bryggor och sittplatser i trä som omgärdar byggnaderna.

## Finansiering

För att projektet ska bära sig krävs att planen medger en bebyggelse på 6000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Det är hotellverksamheten som ska finansiera de publika delarna i projektet. Att hålla vissa delar i huvudbyggnaden högre och i denna samla så stor del som möjligt av hotellverksamheten underlättar ur driftssynpunkt vilket ger bättre förutsättningar för projektet att bära sig och ge liv åt platsen under lång sikt. Dessutom gynnas verksamheterna i bottenvåningen av de ovanliggande hotellrummen eftersom det blir naturlig rörelse av människor i huset. Att byggnaden ska fungera året runt, och inte bara under sommar-månaderna, har också varit haft betydelse för utformningen. Eventbyggnaden som enplansbyggnad är också lättare att nyttja externt vid olika evenemang, t.ex. kopplade till ruinen.

## OFFENTLIGA PLATSER

### Huvudbyggnadens entréplan

Ambitionen har varit att stärka karaktären av Slottsholmen som en offentlig plats. Entréplanet knyts samman med staden genom att upplåta hela bottenplanet till publik verksamhet och genom att göra området närmast vattnet tillgängligt för alla. Terrassen med sittplatser ned mot vattnet ska utformas så att de känns inbjudande för allmänheten att nyttja. En allmän gångväg löper från gatunivå ner till kajkanten och fortsätter längsmed den nya marinan längs vattnet och knyter an till de befintliga gångvägarna norr om byggnaden. Terrasser och bryggor är av trä för att förstärka kopplingen till den maritima miljön. Entréplanet ska tydligt markera sig som en transparent välkomnande miljö där utblickar rakt igenom huset ut mot vattnet är viktigt för att inte blockera känslan av närhet till vattnet från gatan.



*Möjlig gestaltning av ny bebyggelse och marina (Sweco Architects)*

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters. The signature is located in the bottom right corner of the page.



Referensbild: Exempel på hur bryggor/marina kan upplevas.

Friytor

Inom planområdet finns begränsat utrymme för att anordna lekplats. I parken kring ruinen samt uppe på Kulbacken finns dock friytor för lek.

### Helhetsmiljön

Vid ett förverkligande av planerna kommer fler människor att röra sig i området, vilket bidrar till ett ökat tryck på allmänna mötesplatser. Det är därför viktigt att se området ur ett större perspektiv, att stärka ruinen med dess omgivande park och att skapa nya gångvägar och mötesplatser utmed vattnet. Västerviks kommun har en vision om att skapa förutsättningar för en spännande och unik målpunkt som kommer att stärka Slottsholmens roll som offentlig plats och sätta Västervik på kartan. Området kring Stegeholms slottsruin ska i sin helhet utvecklas till en flexibel och kreativ miljö för människor i alla åldrar, en plats där det ska hända olika saker olika tider på året, en plats som tål att det kontinuerligt sker evenemang och aktiviteter i och kring ruinen.

### Idéstudie Slottsholmen

För att realisera visionen håller kommunen, i samarbete med Sydväst Arkitektur och Landskap, på att ta fram en idéstudie i syfte att få kreativa idéer och uppslag till hur hela området från Kulbacken i norr till Strandvägen i söder kan utvecklas till en spännande och väl gestaltad miljö för möten, aktiviteter och kultur. Hur områdets olika delar/komponenter kan kopplas till varandra och stärka varandra, för att tillsammans bidra till att förhöja upplevelsen av platsen, ska utredas i idéstudien. Kommunen vill även få kreativa idéer till hur själva ruinen kan utvecklas för att få en ökad komfort, tillgänglighet, kunskap hos människor, och hur man kan skapa förutsättningar för att öka användandet av ruinen under en längre säsong. Kommunen uppmuntrar till att plocka fram platsens historia i gestaltningsarbetet och ser gärna att man använder sig av konstnärlig utsmyckning.



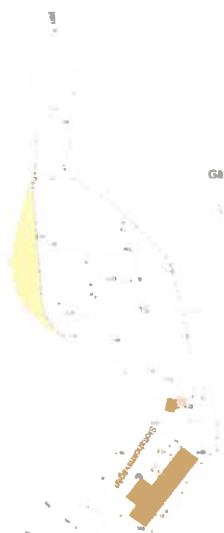
Området för idéstudien.



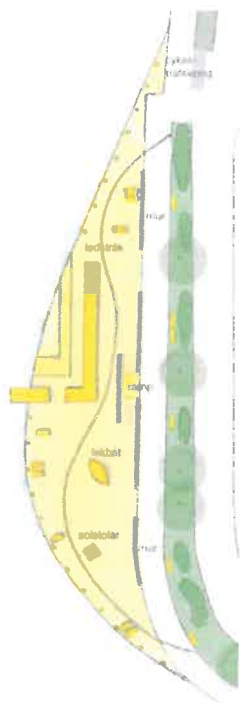
Soldäck, WB<sub>1</sub>

### Soldäcket

På Slottsholmens östra sida löper dubbla promenader. Längs Slottsholmsvägens västra sida löper ett populärt gång- och cykelstråk som förbinder södra Norrlandet (bl.a. Lögarberget och Piperskärr) med de centrala delarna av Västervik. Ny detaljplan medger soldäck/bryggor utmed Gamlebyviken. Soldäcket kan bli en ny unik mötesplats i Västervik, en mötesplats som i dubbel bemärkelse stärker ett av Västerviks viktigaste varumärken – staden som möter vattnet. Dels genom att mötesplatsen ges uttrycket av ett torg placerat på vattenytan, och dels genom att platsen erbjuder en svårlagen utsikt över stadens silhuett som möter Gamlebyviken. Platsen skall möjliggöra upplevelser tillsammans; leka, betrakta, fiska, vila eller beskåda en romantisk solnedgång. För att platsen ska kunna fungera och få en roll i staden krävs en viss rymd, och platsens storlek är en av dess största kvaliteter.



Soldäcket är tänkt att leda bort gående från biltrafiken där vägen är som smalast. Det ska vara tillgängligt och till för alla. Här ska finnas olika typer av sittmöbler, breda trappsteg, konst/lekskulptur och stora öppna ytor att bara umgås på. En förprojektering av soldäcket upprättades i det tidigare planarbetet. I denna kom man fram till att konstruktionen skulle utgöras av betong med pålar mot botten och med ett ytskikt av ett vattentåligt träslag med räfflor för att minimera halkrisken. Längst ut på soldäcket, där däck trappas ned mot vattnet, planerades för en plattform strax under vattenytan. Plattformen skulle bl.a. kunna användas för att övningssnorkla på och ha som i- och utgångsplats för snorkling.



Skisserna visar hur soldäcket kan se ut. I idéarbetet för hela området kring Slottsholmen ska kommunen ytterligare studera placering, storlek och konstruktion av soldäcket för att hitta den bästa lösningen ur helhetssynpunkt.



*Idéskiss (ovan) och planer (till vänster) på hur soldäcket skulle kunna se ut med sittmurar, solstolar, lekskulptur och sittgradänger av trä (Västerviks kommun).*

Småbåtshamn, WV<sub>1</sub>

### SMÅBÅTSHAMN

Planen tillåter uppförande av småbåtshamn, Denna är tänkt att utgöras av flytbryggor med sammanlagt ca 40 båtplatser. Inom planen medges en framtida möjlighet till ytterligare utbyggnad med ca 70 båtplatser. Vid en

framtida full utbyggnad beräknas ca hälften av båtplatserna vara fasta. Inom hamnområdet medges byggrätt för en bastubyggnad respektive en byggnad för hamnkontor/kiosk till en maximal bruttoarea av 64 m<sup>2</sup> vardera. Till hamnen ska ledningar för vatten, avlopp och el dras. Hamnens behov av serviceanläggning (dusch, wc och hwc) tillgodoses i nya byggnadens källarplan.



### GATOR OCH TRAFIK

Allmän platsmark delas i planen upp i huvudgata, gång- och cykelväg och gågata. Slottsholmsvägens smala och slingrande form medför att trafiken inte kan hålla några höga hastigheter. I planen avsätts dock plats för att möjliggöra en breddning av Slottsholmsvägens smalaste parti (se bild till vänster).

Gång- och  
cykeltrafik



Genom planområdet löper en befintlig gång- och cykelväg på västra sidan om Slottsholmsvägen och kring slottsruinen finns grusade gångvägar. För att ytterligare stärka Slottsholmen som en offentlig plats, och säkerställa allmänhetens tillgänglighet utmed vattnet, medger planen en gångväg på Slottsholmsvägens östra sida. Den nya gångvägen är tänkt att förbinda Slottsholmen med Skeppsbrokajen via skulpturen Spejande sjöman. En förprojektering av gångvägen har upprättats i vilken en lösning med balkar som sätts ned i grässlätten (se bilden till vänster) har studerats. Vid Lilla och Stora strömmen hängs gångvägen som påhäng på broarna. Detta påhäng ska öppnas med Stora strömmen-bron vid broöppningar. Mitt emellan broarna är gångvägen tänkt att breddas för att ge utrymme åt parksoffor och sittgradänger i trä. Denna "vilplats" ska, i likhet med platsen vid Spejande sjöman, ha en rundad form, ett yttskikt av trä och ett järnstaket. Gångvägen fortsätter runt den nya byggnaden mot vattnet, och ansluter till befintlig gångväg öster om ruinen. Det är viktigt att hela gångvägen ges en enhetlig utformning som passar med centrala Västervik i övrigt.



*Vy på tänkt gångvägen med vilplats mellan Lilla strömmen och Slottsholmen. (Ramböll).*

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av Kalmar Läns Trafiks bussar genom linje 28, Västervik- Segersgårde (landsbygdstrafik) samt linje 5 Västervik- Gransö (tätortstrafik). Linje 28 kör 6 turer/dag, mån-fre, i vardera riktningen. Linje 5 körs endast sommartid. En ny vändplats för turistbussar planeras att byggas några hundra meter norr om Slottsholmen, vid Kulbacken.

Framkomlighet

Med ökat antal bostäder på Slottsholmen och Norrlandet ökar riskerna och behovet av effektiva utryckningsvägar. En broöppning, en olycka eller brohaveri kan medföra fördröjningar av räddningsinsatser till dessa områden. En kontinuerlig service sker och personal på Västerviks Kraft Elnät AB har nu utbildats för akutinsatser på bron. Om brohaveri skulle ske så att bron stannar i upprätt läge, larmas en räddningsstyrka i Gamleby. Det finns då möjlighet att köra ner en ambulans till Norrlandet vilket kortar ner tiden för sjukhustransport. Skulle haveriet vara långvarigt har de även möjlighet att köra runt med ett eller flera fordon och ställa på den sidan. Möjligheten att bemanna platsen med personal via båt finns också som alternativ. Under byggtiden ska framkomligheten förbi byggnaden, för såväl räddningstjänstens fordon som andra, säkerställas.

Parkering/  
angöring

### **Parkering Slottsholmen**

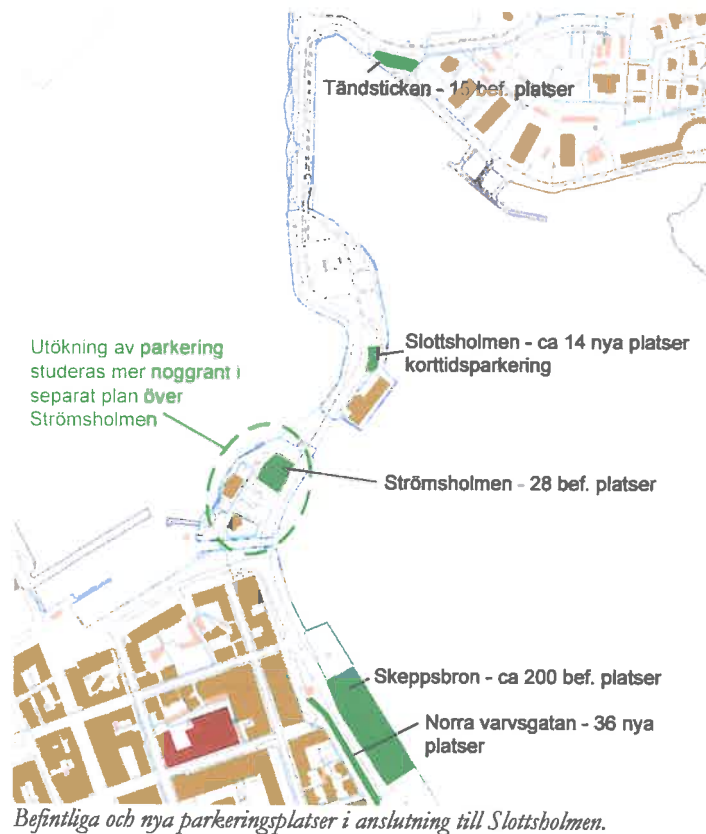
Samhällsbyggnadsenheten på Västerviks kommun har undersökt var behovet av parkeringsplatser för de nya byggnaderna kan tillgodoses på rimligt avstånd från Slottsholmen. 36 nya parkeringsplatser kan skapas genom ombyggnad av Norra Varvsgatan. På Strömsholmen finns idag 28 parkeringsplatser och på Tändstickan finns 15 platser. På Tändstickan är det pga. utrymmesbrist och nivåskillnader svårt att utöka antalet platser. En utökning av parkeringen på Strömsholmen kräver planändring, eftersom gällande plan medger bostäder/handel samt prickad mark, och detta bör studeras mer noggrant i en separat detaljplan över Strömsholmen. Parkeringen på Skeppsbron är inte belagd till mer än 50 % (ca 100 lediga platser), med undantag av vecka 29. Genom taxestyning kan ytterligare lediga platser (utöver de nämnda 100) skapas, detta även under vecka 29. I anslutning till byggnaderna skapas ca 14 nya parkeringsplatser för korttidsparkering, inkl en handikapplats. Mark finns tillgänglig vid huvudbyggnadens entré för ytterligare en handikapplats samt yta för angöring med taxi.

Parkeringsytan ska liksom övriga utemiljöer på kvartersmark utföras med mycket hög kvalitet och dess gestaltning ska arbetas in som en del i Slottsholmens helhetsmiljö och ansluta till de utformningsprinciper som tas fram i idéstudien för Slottsholmen gällande markmaterial, växtlighet etc. Markgestaltningen ska utarbetas i nära samarbete med kommunens samhällsbyggnadsenhet, något som regleras i exploateringsavtalet.

Totalt finns i förslaget 92 parkeringsplatser inom ett avstånd på ca 400 meter från Slottsholmen, detta utöver Skeppsbrons parkering. Parkeringsplatserna ska tillgodoses genom köp av parkeringskort. Med dessa kort får man stå på parkeringsplatserna i mån av plats. För gästerna till byggnadens publika delar gäller samma regler och avgifter som för boende på Slottsholmen. På samtliga av kommunens parkeringsplatser tillåts man stå en begränsad tid.

Cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark. Möjliga platser för detta är i anslutning till huvudbyggnadens entré samt i anslutning till pontonen vid huvudbyggnadens norra gavel.





Service Området ligger i Västerviks centrum som tillhandahåller ett brett serviceutbud.

Tillgänglighet "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.

**GRÖNSTRUKTUR**  
 Trädallé, n<sub>1</sub> Den värdefulla trädallén utmed Slottsholmsvägen skyddas i planen med bestämmelsen n<sub>1</sub> – trädallé ska finnas. Befintliga parkträd inom kvartersmark ska bevaras så långt det är möjligt. Träden ska skyddas vid byggnation på så sätt att skyddsstaket ska upprättas och kompakterad mark undvikas. Om ett träd fälls ska två nya planteras som ersättning enligt Västerviks kommuns "Policy för grön- och blåstrukturen i Västerviks stad och dess närmaste omgivningar" från 2008. Nya träd ska planteras inom Slottsholmen i samråd med kommunen. Marklov krävs för fällning av träd inom kvartersmark

**STÖRNINGSSKYDD**  
 Trafikbuller En beräkning av bullervärden har genomförts vid den planerade byggnadens fasader. Beräkningarna har gjorts utifrån den samnordiska beräkningsmodellen, reviderad 1996. (Naturvårdsverkets rapport 4653). Enligt denna beräkning fås vid värst utsatta fasad mot Slottsholmsvägen upp mot 63 dBA ekvivalent ljudnivå (medelljudnivån under ett normaldygn) och drygt 80 dBA maximal ljudnivå. På fasaden mot

Skeppsbrofjärden fås upp mot 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

För att en acceptabel ljudnivå inomhus och utomhus ska säkerställas för bostäder ska ny byggnad uppföras så att riksdagens gällande riktlinjer för buller inte överskrids. Planen reglerar detta genom en bestämmelse för störningsskydd:

Fasader ska utformas så att ljudnivån inomhus i bostad inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Varje boningsrum i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster. Detta kan t.ex. ske genom lämplig lägenhetsplanlösning, speciallösningar och lokala bullerskyddsåtgärder. För hotellrum, där man vistas en kortare tid, gäller endast att riktlinjerna för inomhusmiljön inte överskrids.

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

#### Övriga bullerkällor

Risk finns också för bullerstörningar från småbåtshamnen, farleden och planerad restaurang och eventverksamhet.

För fartyg finns i Sverige inga miljömål för begränsning av buller från fartyg. Enligt framtagna bullerutredning (ÅF 20130220) bör 55dBA dygnsekvivalent ljudnivå, vilket är riktvärdet för buller från väg-, spår och flygtrafik (riksdagens proposition 1996/97:53) även kunna appliceras på fartyg som trafikerar allmänna farleder. En inmätning av fartygen bör utföras i samband med bygglovskedet för att säkerställa att inga bullernivåer överskrids. I annat fall ska bullerstörningarna minimeras genom byggnadstekniska åtgärder.

Gällande bullerstörningar från småbåtshamn samt restaurang- och eventverksamhet bedöms dessa pågå under kortare tidsintervall och bestämmelser för ekvivalenta ljudnivåer kan därmed inte tillämpas. De är dessutom svåra att beräkna. Krav på maximal ljudnivå vid fasad finns endast nattetid. Störningar från småbåtshamn från t.ex. presenningar, surringar, slipning och strömningsaggregat etc. kan regleras genom föreskrifter för marinan samt genom att båtägare åtar sig att inte i onödan orsaka störningar.

Gällande störningar från restaurang och eventbyggnad bör deras slutliga funktioner specialstuderas i samband med bygglovskedet för att säkerställa minimering av störning för omgivningen.

Vid projektering av gatan bör bevakas att gatan utformas så att uppkomsten av vibrationer från sopbilar och andra tunga fordon minimeras. Denna typ av störningar bedöms vara så få per vecka att detta inte regleras i planen.

#### Vattenlivräddning

Utrustning för vattenlivräddning ska finnas vid alla vattennära anläggningar inom planområdet, utifrån allmänna råd från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB. Utöver detta så har kommunfullmäktige i Västervik i sitt handlingsprogram enligt Lag om Skydd mot Olyckor beslutat att man ska vara en Vattensäker kommun

vilket ställer krav på utrustning som livboj, kajstege eller trappa, livräddningshake, livräddnings-stege och räddningsbåt etc.

#### Brandskydd

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon måste garanteras så att utrustning för livräddning och/eller brandsläckning inte behöver bäras längre än 50 meter. Placeras byggnader för bastu och hamnkantor/kiosk längre bort än dessa 50 meter måste eget brandskydd samt personsäkerhet vid brand ordnas. Om byggnadernas utformning gör så att det krävs utrymning med räddningstjänstens höjdfordon kan krav ställas på brandväg med god tillgänglighet och uppställningsplatser inom fastigheten. I aktuellt förslag till bebyggelse kan brandväg anordnas fram till kajsidan med infart från huvudbyggnadens norra sida. Området ska uppfylla kraven på brandvatten enligt VAV P76, Vatten för brandsläckning samt VAV P83, Allmänna vattenledningsnät.

Brandskydd ska i övrigt utformas enligt gällande kraven i samråd med räddningstjänsten.

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### Vatten, dagvatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska ansluta till det kommunala VA-nätet. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska renas till en lämplig nivå för att ytterligare inte belasta naturen innan det återförs till Skeppsbrofjärden. Andelen hårdgjorda ytor bör minimeras. Vatten, avlopp och hantering av dagvatten ska utformas i samarbete med Västerviks kommun. Område för pumpstation för ny huvudbyggnad reserveras inom e-område.

#### El, tele och värme

Yta för ny nätstation, förmodligen en inomhusbetjänad dubbelstation, reserveras inom e-område (som delas med pumpstation, se Vatten, dagvatten och avlopp). Den ena stationen ska driva nya byggnaden och den andra ska användas till kommunens verksamheter såsom broöppning, småbåtshamn, slottsruinen, belysning mm. Nätstationen ska anslutas till närliggande elledningar.

Skulle det i projekteringen visa sig att dubbelstationen och pumpstationen inte får plats inom e-området ska exploitören visa på ett förslag där nätstationen för Slottsholmens verksamheter flyttas in i huvudbyggnaden alternativt att nätstationen för kommunens verksamheter flyttas utanför planområdet, till exempel till Strömsholmen. I det sistnämnda fallet blir det då endast en enkel nätstation och en pumpstation inom e-området, något som bör kunna inrymmas där.

#### Avfall

Bebyggelsen planeras att anslutas till fjärrvärmesystemet samt till närliggande teleledningar. El, tele och fjärrvärmesystem ska utformas i samarbete med Västerviks kommun. Platsen för föreslagen bebyggelse gör att förutsättningar finns för hållbara energisystem som sol- och vattenenergi.

Planområdet omfattas av det kommunala renhållningssystemet. Avfallsanläggningar ska utarbetas i samarbete med Västerviks Miljö och Energi. Riktlinjer för avfallshantering ska följas enligt "Handbok för avfallsutrymnen, Avfall Sverige". Utrymme för hantering av avfall anordnas inom huvudbyggnaden med tillgänglig hämtning från Slottsholmsvägen. Avfallskvarnar är en möjlig lösning för att minska

fraktionerna av matavfall. Detta studeras vidare under kommande projekteringsarbete.

Latrinan som finns på befintlig brygga idag planerar man att byta ut till en ny septiktanks sug som bättre passar in i den nya anläggningen.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER

Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken och ansvarar för dess drift och underhåll.
Planekonomi	Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och Fastighetsbolaget Slottsholmen 1 AB, exploatör, om upprättande av detaljplan. Någon planavgift i samband med framtida byggnmälan tas därför inte ut för tillkommande bebyggelse.
Fastighetsreglering	Två vattenområden med flytande byggrätter kommer att överlåtas, och genom fastighetsreglering överförs, till Slottsholmen 1, som efter reglering utgörs av tre skiften. Nytt arrende rörande småbåtshamn/brygganläggningar kommer att skrivas. Befintligt arrendeområde norr om planområdet regleras till planens gränser.
Exploateringsavtal	Mellan kommunen och exploatören, tillika fastighetsägaren till Slottsholmen 1, ska exploateringsavtal upprättas för försäljning av mark och vatten, se under rubrik "Fastighetsrättsliga konsekvenser". Kommunens samhällsbyggnadsenhet ansvarar för att ett sådant avtal upprättas innan detaljplanen antas.
Utredningar	Exploatören ansvarar för exploateringsanläggningar inom kvartersmark. Ansvar för utredning samt sanering av eventuella föroreningar i mark inom kvartersmark samt i sediment i vattnet regleras i exploateringsavtalet.

### Exploatören:

- anlägger och bekostar allmän platsmark (gångata) närmast i anslutning till kvartersmark.
- anlägger och bekostar bryggor, inklusive septiktank, för småbåtshamn inom WV<sub>1</sub>.
- avser lösa parkeringsplatser för korttidsparkering inklusive handikapparkeringar inom kvartersmark. Ytterligare parkeringsplatser finns att tillgå i närområdet enligt kommunens parkeringsutredning.
- avser lösa plats för varutransporter samt biltrafik för av- och pålastning.
- utreder och bekostar flytt av brovaktarstugan.
- utreder och bekostar flytt/rivning av befintlig transformatorbyggnad samt uppförande av ny transformatorbyggnad och pumpstation utanför huvudbyggnaden.
- utför och bekostar uppförande av avfallsanläggningar i samråd med Västervik Miljö & Energi AB.
- utför och bekostar eventuella trädfällningar inom kvartersmark.
- utför och bekostar eventuella nyplanteringar av träd inom Slottsholmen, i samråd med kommunen.
- ansvarar för samtliga ledningar samt nya ledningsdragningar inom kvartersmark.

- utför och bekostar flytt av ledningar. Medför planens genomförande att ledningar måste läggas om innan och över Strömmen, utför och bekostar exploatören även detta.
- ansvarar för och bekostar alla arkeologiska utredningar bortsett från det som rör området för soldäcket.
- bekostar eventuella ytterligare utredningar, t.ex. i samband med anmälan om vattenverksamhet.
- ansvarar för och bekostar utredning av bullernivåer från restaurang, eventbyggnad och farled innan bygglov ges, för att säkerställa minimering av störning för omgivningen.
- ansvarar för och bekostar anmälan om vattenverksamhet för flytande hus, småbåtshamn och gångväg i anslutning till kvartermark.
- utför och bekostar en dokumentation av befintlig restaurangbyggnad vid rivning.

#### **Västerviks kommun:**

- anlägger och bekostar allmän platsmark (gångata) från skulpturen "Spejande sjöman" och fram till där gångvägen viker av mot vattnet vid den nya huvudbyggnaden.
- anlägger och bekostar bryggor för soldäck/bryggor inom WB<sub>1</sub>.
- ansvarar för den allmänna platsmarken samt för områdets sophantering.
- avser lösa allmänna parkeringsplatser inom ett avstånd på ca 500 meter.
- bekostar arkeologisk förundersökning som rör området för soldäcket.
- ansvarar för och bekostar anmälan om vattenverksamhet för soldäcket.

Västervik Miljö & Energi AB är ansvarig för vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar fram till angiven förbindelsepunkt. För fjärrvärmen finns denna anslutningspunkt på Strömsholmen.

Västerviks Kraft Elnät AB är ansvariga för områdets elförsörjning (nätansvarig).

TeliaSonera Skanova Access är ansvarig för teleledningarna i området.

#### **FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER**

I följande konsekvensbeskrivning utreds konsekvenserna för samtliga fastigheter och andra som berörs av planen. Fastigheter enligt detaljplanen kan ombildas först när planen antagits och vunnit laga kraft.

#### **Slottsholmen 1**

Fastigheten är belägen helt inom planområdet.

#### Intrång, inlösen, markavstående

Genom fastighetsreglering överförs del av Västervik 4:7 (grön markering på nedanstående karta) och delar av Västervik 4:28 (blå markering) till Slottsholmen 1 (röd markering). Efter reglering utgörs Slottsholmen 1 av en fastighet med tre skiften.

#### Rättigheter

Till förmån för Västervik 4:7, belastande Slottsholmen 1, bör servitut bildas för att kunna anlägga, bibehålla och underhålla befästningsanordningar tillhörande gångväg/gågatan inom allmän plats.

Rätten att anlägga, bibehålla och underhålla ledningar på Västervik 4:7

(allmän platsmark) till förmån för Slottsholmen 1 regleras med markavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Ledningsrätt bör upplåtas avseende transformator och pumpstation inom detaljplanens E-område till förmån för Västervik Kraft Elnät AB belastande Slottsholmen 1. Samtidigt ska det till förmån för Vidjan 19 hörande avtalsservitutet avseende pumpstation upphöra att gälla.



#### Nya och ändrade byggrätter

Byggrätten inom Slottsholmen 1 utökas på höjden till 3-7 våningar och med högsta tillåtna nockhöjder på mellan +14 och +30 meter över nollplanet. Byggrättens bredd är ungefär densamma som tidigare. Nya byggrätter tillkommer i vattenområdet där planen möjliggör för två flytande hus, 3 respektive 1 våningar höga. Största tillåtna byggnadsarea är för dessa hus 350 respektive 850 kvm. Den totala bruttoarean för samtliga byggnader inom Slottsholmen 1 är max 6000 kvm.

#### Överväganden som gjorts

Under tiden som planen har arbetats fram har alternativa upplåtelseformer för vattenområdena behandlats, ägande- eller tomträtt. Tomträtten är nästintill jämförbar med äganderätt. Det innebär bl.a. att ägaren till tomträtten har obegränsad rätt att överlåta tomträtten till någon annan eller att pantsätta den. För att bilda tomträtt måste vattenområdena avstyckas till fristående fastigheter och måste också prövas om dessa är lämpliga som egna enheter med anslutning till vatten och avlopp samt tillträde. Syftet med planen är att Slottsholmen 1 och vattenområdena tillsammans ingår i ett gemensamt, sammanhållet byggprojekt och detta gör det bäst om vattenområdena regleras in i fastigheten Slottsholmen 1, d.v.s. upplåts med äganderätt.

En väsentlig förutsättning för planen är att kunna säkerställa allmänhetens tillgänglighet utmed vattnet på Slottsholmen 1 via ett gångstråk. Överväganden har gjorts om gångstråket ska vara allmän platsmark d.v.s. ägas och underhållas av kommunen eller kvartersmark med x-område d.v.s. ägas av exploatören och skötas av kommunen eller

exploatören. Då Lantmäterimyndigheten tidigare under planarbetet haft invändningar mot att ange x-område i planen har istället alternativet med att ange gångstråk som allmän plats (gångata) valts.

Överväganden har också gjorts om korttidsparkeringen ska utgöra allmän platsmark eller kvartersmark. Eftersom funktionen är kopplat till omfattningen på verksamheten är slutsatsen att exploatören äger marken och ansvarar för att det finns korttidsparkering, handikapparkering mm. Korttidsparkeringen är därför belägen inom kvartersmark i planen.

#### Kombination av markanvändning

Gågatan, inom allmän platsmark, ska säkerställa allmänhetens tillgänglighet till vattnet men kommer att utgöra en nödvändig passage mellan de olika verksamheterna inom fastigheten Slottsholmen 1. Därför krävs ett samarbete mellan kommunen och exploatören, såväl vid byggnation som vid framtida drift/underhåll, så att platsen fungerar väl för de olika användningarna.

#### **Västervik 3:5**

Fastigheten är delvis belägen inom planområdet. Inga fastighetsrättsliga konsekvenser på denna fastighet.

#### **Västervik 4:6**

Fastigheten är delvis belägen inom planområdet. Inga fastighetsrättsliga konsekvenser på denna fastighet.

#### **Västervik 4:7**

Fastigheten är delvis belägen inom planområdet.

#### Intrång, inlösen, markavstående

Genom fastighetsreglering överförs ett markområde, del av Västervik 4:7 (grön markering på karta ovan), till Slottsholmen 1 (röd markering).

#### Rättigheter

Till förmån för Västervik 4:7 bildas servitut att anlägga, bibehålla och underhålla befästningsanordningar och att förankra bryggkonstruktion för gångväg mot vattenområdet/småbåtshamnen. Servitutet belastar Slottsholmen 1 efter fastighetsregleringen.

Rätten att anlägga, bibehålla och underhålla ledningar på Västervik 4:7 (allmän platsmark) till förmån för Slottsholmen 1 regleras med markavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

#### Överväganden som gjorts

Se Slottsholmen 1.

#### Kombination av markanvändning

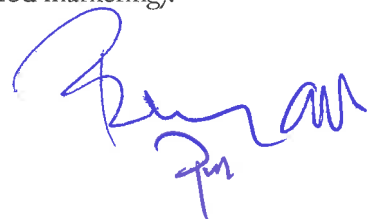
Se Slottsholmen 1.

#### **Västervik 4:28**

Fastigheten är delvis belägen inom planområdet.

#### Intrång, inlösen, markavstående

Genom fastighetsreglering överförs vattenområde, del av Västervik 4:28 (blå markering på karta ovan), till Slottsholmen 1 (röd markering).



### Rättigheter

Nyttjanderättsområdet för det arrende som avser småbåtshamn/brygganläggningar inom Västervik 4:28 behöver anpassas till de ändringar som planen medför.

### **Vidjan 19**

Fastigheten är belägen utanför planområdet. Till förmån för Vidjan 19 gäller ett servitut avseende pumpstation som belastar Slottsholmen 1. Servitutet kommer att upphöra i samband med att ledningsrätt upplåts inom Slottsholmen 1, se ovan.

### **Kostnader och rätt till ersättning**

Kostnader för fastighetsreglering och ledningsrättsförrättning (lantmäteriförrättning) uppskattas till ca 35 000 kr, i prisläge år 2013. Intäkter för försäljning av mark- och vattenområden redovisas i exploateringsavtalet.

### **TEKNISKA KRAV**

#### Slottsholmen 1

En arkeologisk förundersökning i vatten och på land ska genomföras före planens antagande. En utredning av föroreningar i mark och i sediment (i vattnet) och eventuella saneringar av dessa, ska genomföras i samband med bygglovsprövning. Flytt av brovaktarstugan samt utredning som krävs inför en sådan flytt ska genomföras i samband med byggnation. En dokumentation ska genomföras vid rivning av befintlig restaurangbyggnad.

Restaurang och eventbyggnads slutliga funktioner ska specialstuderas i samband med bygglovsskedet för att säkerställa minimering av störning för omgivningen. En inmätning av fartyg från allmän farled ska utföras innan bygglov ges för att säkerställa att bullernivåer ej överskrids (se Trafikbullerutredning Slottsholmen, ÅF 2013-02-20). I annat fall ska bullerstörningarna minimeras genom byggnadstekniska åtgärder.

Tillkommande bebyggelse ansluts till Västerviks kraft elnät liksom TeliaSonera Skanova Access telenät. Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av ledningar. Ny bebyggelse avser anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt fjärrvärmenätet såvida inte alternativt miljövänlig värme avses användas.

Samtliga schaktningsarbeten inom planområdet, såväl på land som i vatten, ska föregås av avslutade arkeologiska undersökningar i de områden där man tillsammans med länsstyrelsen beslutat om detta.

#### Västervik 3:5

En arkeologisk förundersökning i vattnet på platsen för det tänkta soldäcket samt där fjärrvärmeledningar ska dras, ska genomföras före planens antagande. Vid anläggandet av soldäcket ska hänsyn tas till befintliga VA-ledningar i vattnet.

#### Västervik 4:7

Se Slottsholmen 1.

#### Västervik 4:28



En arkeologisk förundersökning i vattenområden som berörs av småbåtshamnen ska genomföras före planens antagande.

I arrendeavtalet mellan Västerviks kommun och arrendatorn av småbåtshamnen skrivs in att småbåtshamnens huvudbrygga ska vara tillgänglig för allmänheten.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetid	Genomförandetiden är fem (5) år från det att planen vinner laga kraft.
Strandskydd	<p>Planområdet ligger i direkt anslutning till vattnet och omfattas därmed av strandskydd enligt Miljöbalkens bestämmelser, då detta skydd återinträder i samband med ny planläggning. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet i samband med planens antagande.</p> <p>Upphävandet motiveras med följande skäl enligt MB 7 kap. 18 c §:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</li><li>3. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.</li><li>4. Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.</li></ol> <p>Allmänhetens tillgång till strandkanten tillgodoses genom promenadstråk på allmän platsmark.</p>
Huvudman	Huvudman för allmän platsmark är Västerviks kommun.

### **PLANENS KONSEKVENSER**

#### **Nollalternativ**

I samband med detaljplanen har en Miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. I MKB:n har förutom planförslaget ett nollalternativ utretts som innebär att ingen förändring av markanvändningen sker. Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot nollalternativet för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Enligt gällande detaljplan får området användas för handel. I nuläget finns ingen intressent till att utveckla området enbart för handel. Detta innebär att det sannolikt inte kommer att ske någon byggnation på området och nuvarande byggnader står kvar. Sommarrestaurangen som står på platsen utnyttjas inte idag och har under senare år förfallit vilket är negativt för platsen som har en viktig funktion då den ansluter till slottsruin som är ett betydande besöksmål i Västervik. Hela Slottsholmen är också en viktig plats i staden då den utgör en förbindelse mellan de olika stadsdelarna där många människor passerar dagligen och platsen är även väl synlig i staden.

#### **Andra alternativ**

Det övergripande syftet med planen är att utveckla Slottsholmen som område och någon alternativ lokaliseringsalternativ är därmed inte aktuellt att utreda. Andra alternativ till planläggning som bedömts relevanta att jämföra med i MKB:n är bostäder alternativt parkområde. Den

sammanfattande bedömningen i jämförelsen mellan dessa alternativ och aktuellt planförslag är att samtliga har en positiv påverkan på miljön. Jämförelsen grundar sig dock på att vissa skyddsåtgärder genomförs gällande planförslaget.

## RIKSINTRESSEN

### En samlad bedömning - riksintresset för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6§ MB. Riksintresset omfattar Västerviks centrum, Slottsholmen samt strandområden vid Lögarberget, Kulbacken och Notholmen. Riksintresset motiveras bland annat med att Västervik är en trästad och sjöfartsstad av medeltida ursprung präglad av stadsplanereglering. Vidare anges att stadens siluett med Stegeholms slottsruin minner om stadens grundläggning och medeltida strategiska läge.

Stadens siluett  
och kontakt med  
vattnet

I det antikvariska planeringsunderlaget kommer Tyréns till slutsatsen att en bruttoyta på 6000 kvm kan riskera en negativ påverkan på stadsbilden. De skriver dock att alternativ nr 4 (uppbruten i flera volymer), i en omarbetad form, kan fungera. För att ge riktlinjer om utformningen har Tyréns sammanfattat några gestaltungsprinciper som bör följas för att få en samverkan med befintlig siluett; byggnadshöjder på upp till fem våningar, korta fasadlängder, volymer med högre och lägre byggnadsdelar som möts, utbyggnader ut i vattnet, inblickbarhet till staden och en ljus färgpalett. I MKB:n kommer man till slutsatsen att om byggnaderna utformas så att de samverkar med siluetten, med relativt låga och uppbrutna former, så kan påverkan på riksintresset bli begränsad.

Kommunen har anammat Tyréns gestaltungsprinciper och har arbetat fram ett planförslag där man reglerar att byggnader ska utformas i en ljus och varm färgskala med variation i volymer, höjder och taklutningar, där två av tre byggnader byggs ut i vattnet, där olika höga byggnadsdelar möts i huvudbyggnaden och där inblickbarhet/siktlinjer mot staden/vattnet kan fås mellan byggnader och över lägre byggnadsdelar. Det enda man har avvikit ifrån är "byggnadshöjder på upp till fem våningar" i mindre än halva huvudbyggnadens byggnadsarea där man möjliggör för upp till sju våningar. Orsaken till detta är man bedömt att byggnaden får ett slankare och mindre massivt utseende om den inte är jämnhög samt att det underlättar ur driftssynpunkt, och därmed ger bättre förutsättningar för projektet att bära sig och ge liv åt platsen under lång sikt, om man samlar så stor del som möjligt i huvudbyggnaden.

Att huvudbyggnaden får en högre del, som sticker upp lite mer än andra byggnader i Västervik, gör att vi får ett tydligt och modernt tillägg i stadsbilden. Den del som överstiger fem våningar motsvarar endast ca 1/5 av den totala byggnadsarean. Den största andelen är fördelat på max tre våningar. Kommunen anser att den totala volymens fördelning på tre separerade byggnader i olika lägen och vinklar samt dess arkitektoniska utformning och varierande volymer om fem olika höjder inte kommer att dominera över, eller skada siluetten.

Slottsruinen/  
Sjöfartsstaden/  
vattenområdet med

Riksintresset omfattas inte enbart av siluetten utan även av slottsruinen, sjöfartsstaden och vattenområdet med hamnen. Planförslaget påverkar riksintresset positivt genom att slottsruinens dragningskraft och värden

hamnen och inloppet

kan förstärkas, att den publika funktionen kommer att stärkas i ruinen och på övriga allmänna platser, att kontakten med vattnet kommer att öka och att Västerviks tradition som sjöfartsstad förstärks i och med den nya marinan. Den sammanvägda bedömningen är således att planförslaget inte kommer att ha en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

#### **Riksintresse för yrkesfiske**

Eftersom det inte bedrivs något yrkesfiske på Slottsholmen påverkar inte planförslaget riksintresset för yrkesfisket. Planförslaget bedöms inte heller påverka sportfisket på Slottsholmen negativt.

#### **KULTURMILJÖ**

I den kulturhistoriska utredningen har det framkommit att brovaktarstugan med tillhörande uthuslänga har betydande kulturvärden enligt PBL 3:12 vilka tydligt är knutna till platsen. Kalmar läns museum anser att brovaktarstugan bör behållas i befintligt skick på befintlig plats alternativt flytta den inom närområdet. Analyser har gjorts i planarbetet för att se om det går att finna en lämplig plats för stugan inom närområdet. Utifrån dessa analyser bedöms att en flytt inom Slottsholmen/Strömsholmen, på grund av utrymmesskäl är svår att få till på ett bra sätt och i en avvägning mellan bevarande av brovaktarstugan och utveckling av en funktionell och estetisk helhetsmiljö har det senare prioriterats. Stugan planeras istället att flyttas till Kulbacken, friluftsmuseum dit flera historiskt intressanta byggnader flyttats.

Gällande befintlig restaurangbyggnad gör Kalmar läns museum bedömningen att alltför omfattande originalpartier av befintliga restaurangbyggnaden är utbytta och förvanskade för att utifrån kulturhistoriskt värde kunna hävda ett bevarande eller lagstadgat skydd av byggnaden. Byggnaden rivs för att lämna plats åt ny byggnad. Före rivningen bör en noggrann dokumentation av byggnaden utföras.

Vid byggnation av soldäcket ska hänsyn tas till fornlämningar i vattnet så att fornlämningarna inte skadas.

#### **REKREATION, FRILUFTSLIV OCH STRANDSKYDD**

Den föreslagna byggnaden innebär viss privatisering jämfört med nuläget. De publika verksamheter som tillförs (restaurang/kafé, konferens, mötesplatser och promenadstråk), och säkerställs genom bestämmelser i planen, kommer dock att levandegöra platsen och därmed bidra till ökad trygghet i området. Slottsholmensparkens roll som offentligt sällskapsrum kommer sannolikt att förstärkas.

Planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser. Allmänhetens tillgång till strandområdet kommer dock inte att försämrats, utan snarare förbättras. Viss påverkan på växt- och djurliv är ofrånkomlig men ej betydande.

I närheten av planområden finns friytor och lekytor, bland annat i parken kring ruinen samt uppe på Kulbacken.

För att sportfiskare m.fl. ska ha tillträde till den nya småbåtshamnen ska det i avtalet mellan kommunen och arrendatorn skrivas in att småbåtshamnens huvudbrygga ska vara tillgänglig för allmänheten.



## **MARK OCH SEDIMENT**

Marken under byggnaden utgörs av fyllnadsmassor och kan därmed innehålla markföroreningar. Provtagningar i mark och sediment (i vatten) samt eventuell sanering ska genomföras innan bygglov ges.

## **MARIN MILJÖ**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå en god ekologisk respektive kemisk status i Gamlebyviken och Skeppsbrofjärden. En botteninventering har genomförts i Gamlebyviken som visar att området väster om Slottsholmen är värdefullt bland annat som ett möjligt lekområde för abborre och gädda, medan området öster om Slottsholmen är av mindre betydelse. Byggnation i vattnet bör därmed undvikas under lekperioden mars-juni på den västra sidan, för att minska påverkan av grumling.

I planförslaget planeras anläggande av byggnader och bryggor i vattnet. SMHI har gjort en bedömning av vattenrörelserna, som pekar på att effekterna av planförslaget kommer att bli små.

Föreslagna pontoner förankras med betongankare som långsamt firas ned med sänklina. Utläggningen är ej grumlande arbete. Vanligtvis blir ca 20 cm av betongytan kvar ovanför botten och bildar en beväxt hårdgjord yta vilket är positivt ur miljösynpunkt. Några pumpeffekter uppstår vanligtvis ej kring en stor stillaliggande ponton.

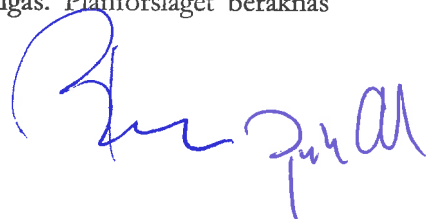
Skuggningseffekt från trädäcket på västra sidan av Slottsholmen kan komma att innebära en negativ påverkan på den strandnära blåstången. Trädäcket bör utformas på ett sådant sätt att skuggning av vattenytan begränsas. Detta kan ske genom däckets höjd, bredd och placering.

Populationen av fiskbeståndet påverkas inte av planförslaget så länge skyddsåtgärder vidtas för att inte störa fiskarnas reproduktion. Planen möjliggör för ny småbåtshamn med bryggor, ny gångväg mot Skeppsbrofjärden samt för ett soldäck utmed Gamlebyviken, platser som kan lämpa sig väl för fiske. På så sätt anses planförslaget underlätta för fiskenäringen bedrivande.

## **TRAFIK, MILJÖ OCH HÄLSA**

Trafiken i området kommer att öka oavsett om planförslaget genomförs eller inte, i och med exploateringen av Norrlandet. I den trafikutredning som Vectura gjorde i november 2009, under arbetet med den fördjupade översiktsplanen för södra Norrlandet, görs bedömningen att befintligt vägnät är dimensionerat för att kunna hantera den tillkommande trafiken till Norrlandet. Man skriver också i utredningen att Slottsholmsvägens slingrande form kan ses som positiv eftersom den gör att hastigheterna hålls nere. Även den ökade trafik som planförslaget innebär anses kunna hanteras.

I maj 2009 uppmättes trafikmängden förbi Slottsholmen till 6800 fordon/dygn och i augusti samma år till 8500 f/d. Vid en ny mätning utförd av kommunen i november 2012 beräknades årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) till ca 4000 f/d. Enligt Vecturas beräkningar kommer trafikmängden att öka med ca 20 % jämfört med dagens trafikmängd, om samtliga planer på Norrlandet förverkligas. Planförslaget beräknas



totalt generera en tillkommande trafik på ca 540 fordon per dygn, eller drygt 5 % av nuvarande trafiknivå, enligt beräkningar i MKB:n. Här har man räknat på trafik till andelslägenheter och hotell samt till restaurang och events.

Långtidsparkering kommer dock att ske utanför Slottsholmen, bl.a. vid skeppsbron, varför det inte kommer att finnas så många bilar som snurrar runt och letar efter parkeringsplatser på Slottsholmen. Man kommer antagligen att promenera från parkeringsplatsen till sin bostad/hotellet/ restaurangen. Korttidsparkering finns att tillgå i direkt anslutning till byggnaderna. Antalet parkeringsplatser anses vara tillräckliga för projektet.

Påverkan på luftkvaliteten i området kommer att vara begränsad och möjligheten att uppfylla gällande normer kommer inte att påverkas.

Närheten till Slottsholmsvägen innebär att planområdet kommer att vara bullerpåverkat. Enligt en genomförd trafikbullerutredning kan bostäderna komma att utsättas för upp till 63 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Slottsholmsvägen. Då har man räknat på ca 10 000 fordon/dygn på Slottsholmsvägen, vilket Vectura uppskattar den framtida trafikmängden till under de mest trafikerade sommarmånaderna vid full exploatering enligt planerna på Norrlandet. Genom i utredningen föreslagen utformning samt genom 75 % inglasade balkonger kan samtliga lägenheter erhålla högst 55 dB(A) utanför minst ett fönster. Dessutom ställs krav på att fasaderna utformas så att riktlinjer för trafikbuller inomhus uppfylls.

Bostadsalternativet innebär att bostäder uppförs i ett område där risk finns för bullerstörningar. Byggnadstekniska åtgärder i fasad/balkonger kan dock genomföras så att inomhusnivåerna inte överskrider. Detta regleras i detaljplanen.

Övriga bullerstörningar från fartyg, restaurangverksamhet, marinan, sopbilar etc. bedöms pågå under kortare tidsintervall och kan regleras genom föreskrifter samt byggnadstekniska åtgärder.

Gällande översvämningsrisk, kommer färdigt golv i huvudbyggnaden, med ett mindre undantag för nedtrappning på entréplanet vara på minst 2,8 meter över havet enligt Västervik kommuns krav på grundläggningsyta. Nämn nedtrappning är marginell och ytan innehåller inga bostäder, samt uppförs med vattentät konstruktion (under nivån +2,5 meter över nollplan) vilket innebär en mycket begränsad risk. Vid framtida eventuellt högre vattenflöden behöver dock höjden på denna del av entréplanet åtgärdas.

Planförslaget ligger nära farled 346, men detta bedöms inte innebära några större konsekvenser. Samråd har hållits med Sjöfartsverket i frågan angående den planerade småbåtshamnens utbredning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Nina Pisto Berg, Sweco. Förutom undertecknad handläggare har planarkitekt Regina Laine och stadsarkitekt Ulla-Britta Stävmark medverkat från Västerviks kommun. Genomförandedelen är framtagen i samråd med konsult Michael Hertin, Ackordera i Sverige AB.



Sofia Hjertqvist  
Planarkitekt

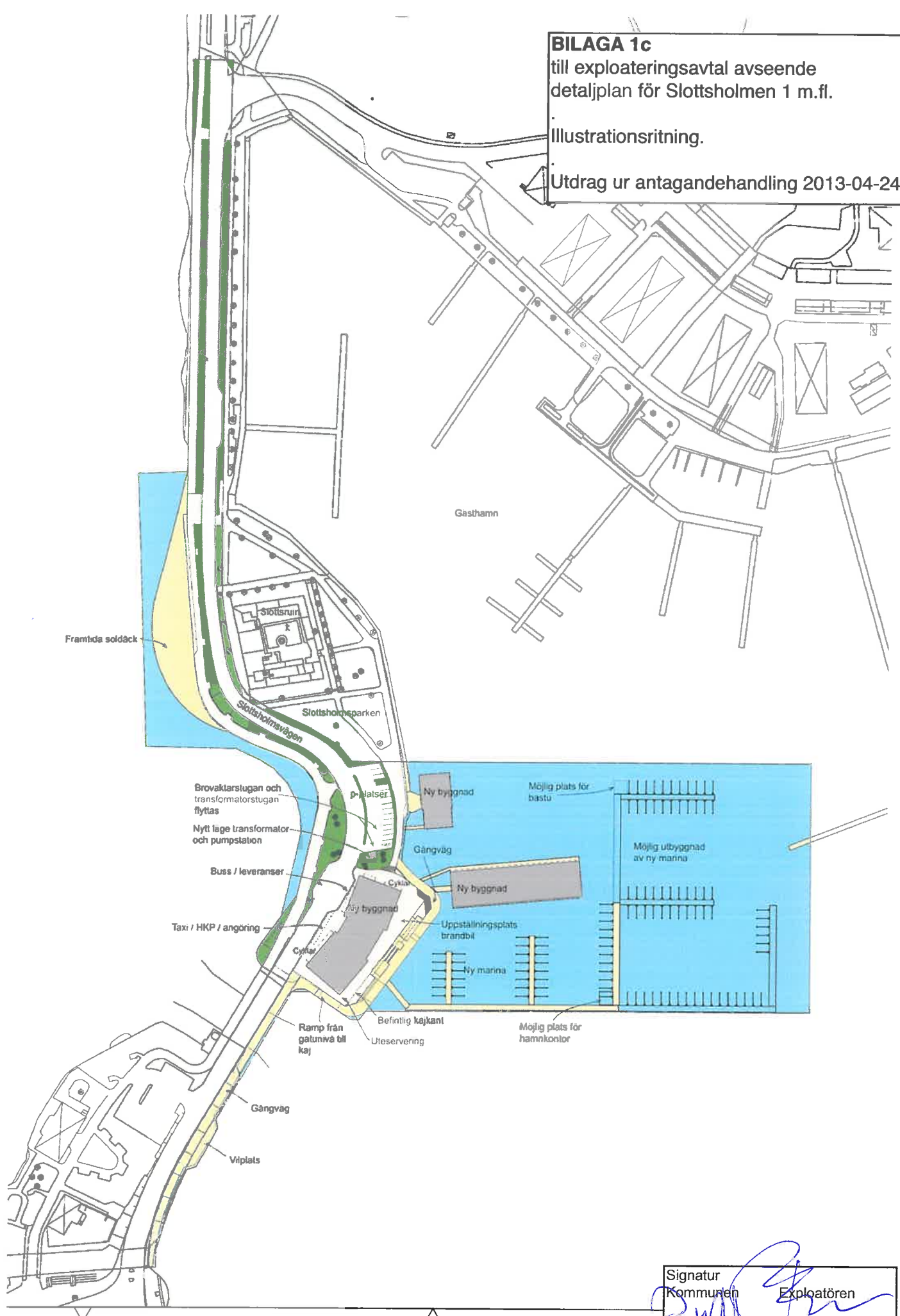


**BILAGA 1c**

till exploateringsavtal avseende  
detaljplan för Slotsholmen 1 m.fl.

Illustrationsritning.

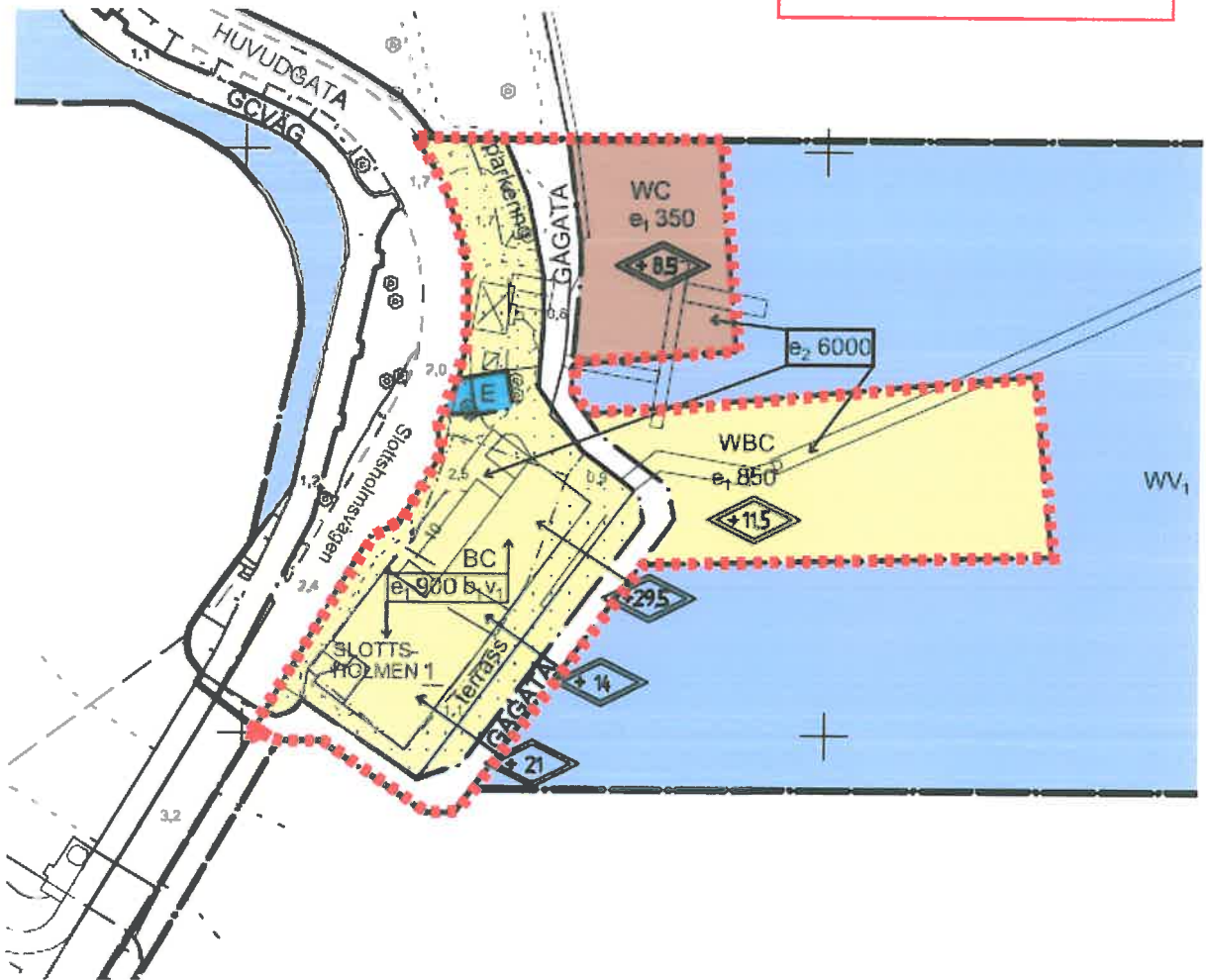
Utdrag ur antagandehandling 2013-04-24



Signatur  
Kommunen

Exploatören

Bilaga 2  
Exploateringsområdet



*[Handwritten signature]*



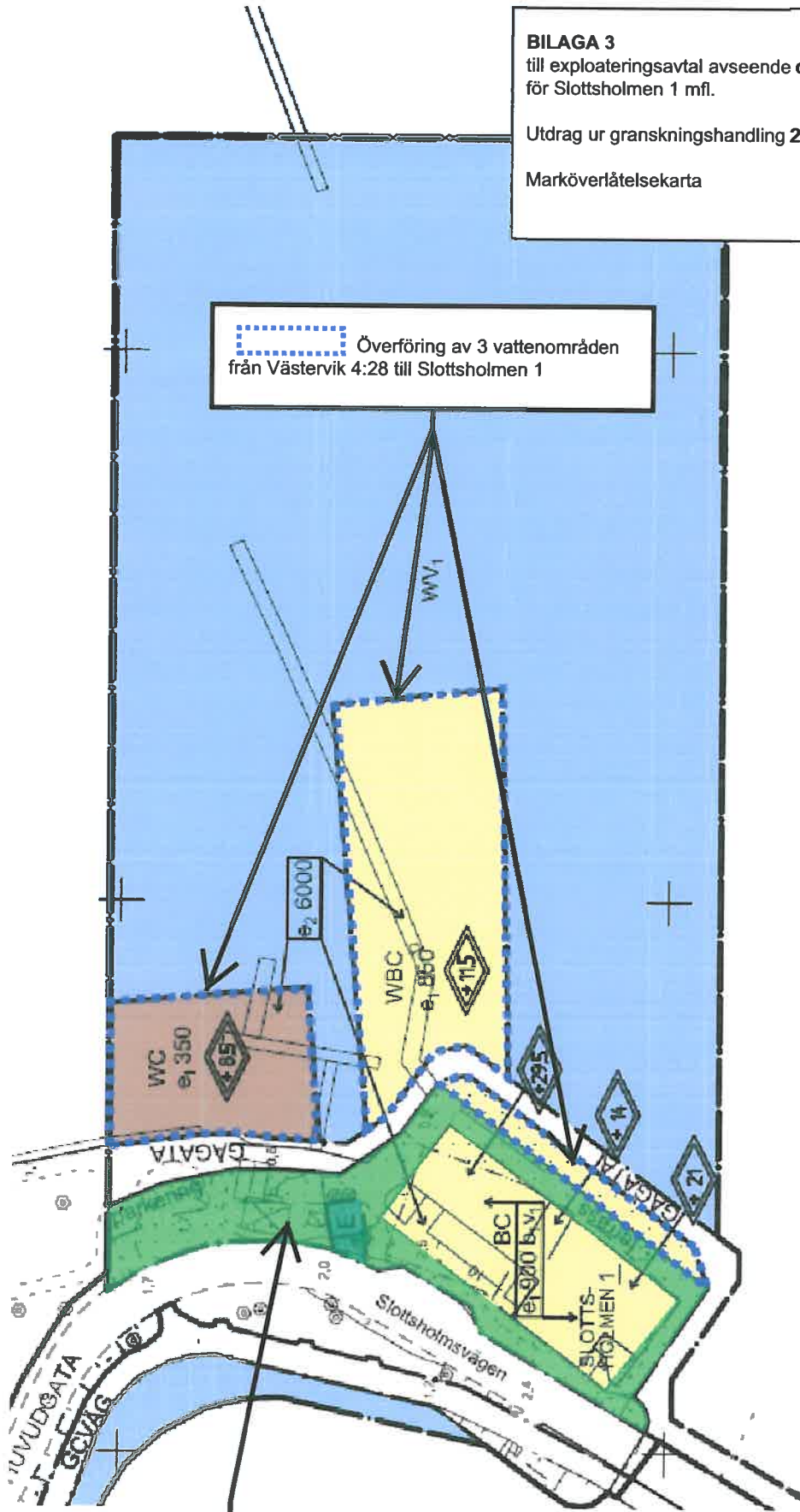
**BILAGA 3**

till exploateringsavtal avseende detaljplan  
för Slottsholmen 1 mfl.

Utdrag ur granskningshandling 2013-02-28

Marköverlåtelsekarta

Överföring av 3 vattenområden  
från Västervik 4:28 till Slottsholmen 1



Överföring av markområde  
från Västervik 4:7 till Slottsholmen 1

Signatur  
Kommunen

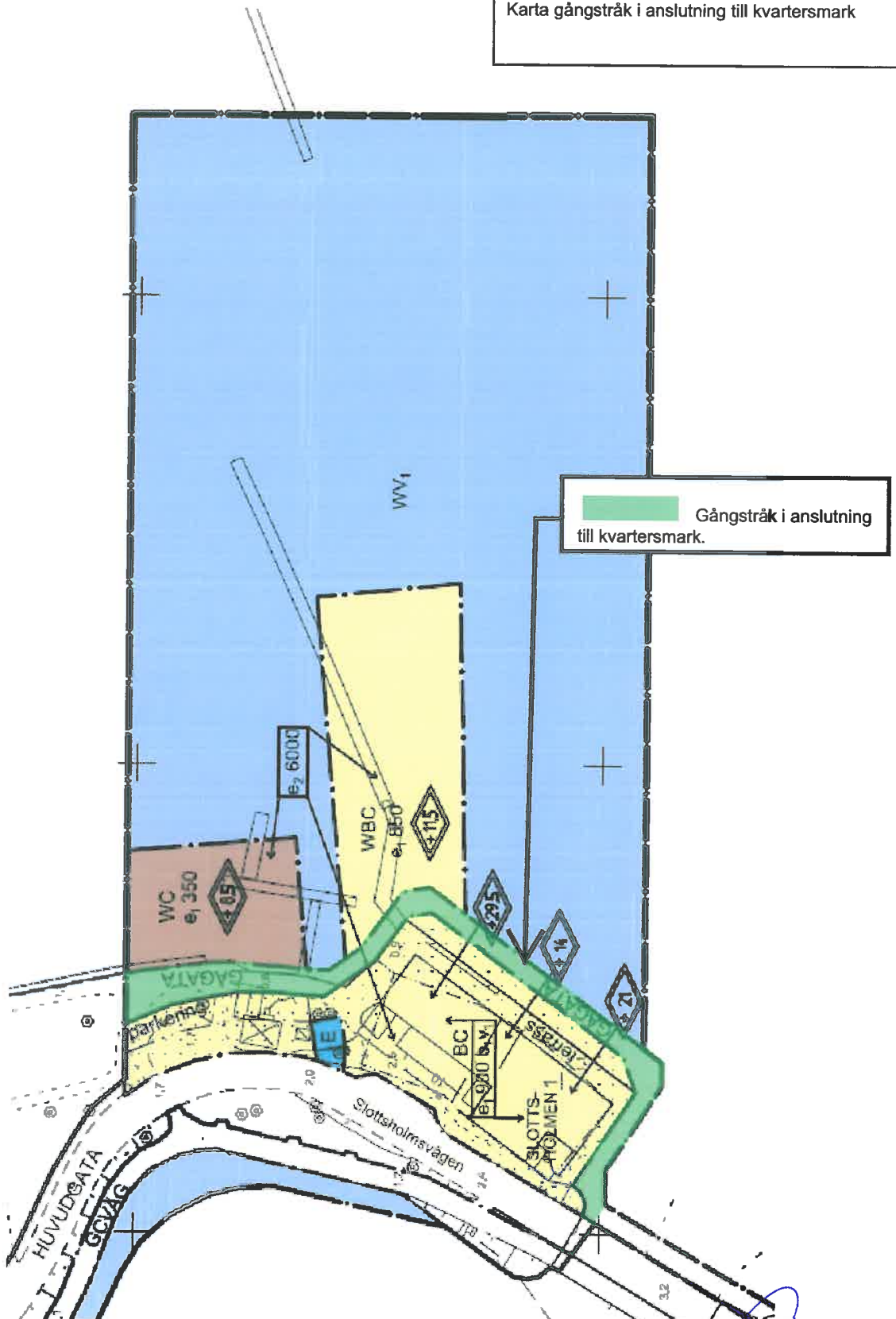
Exploatören

**BILAGA 4**

till exploateringsavtal avseende detaljplan  
för Slottsholmen 1 mf

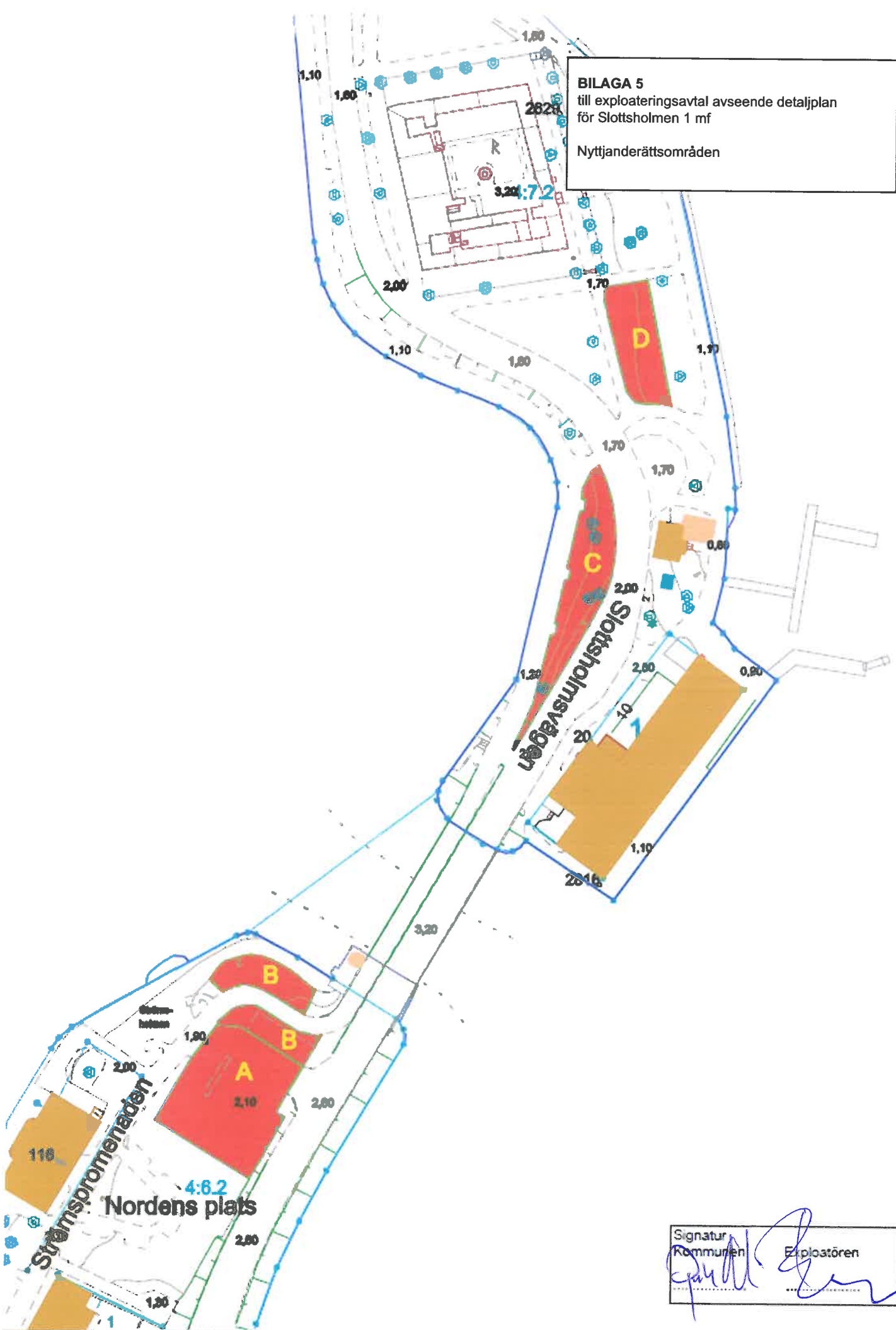
Utdrag ur granskningshandling 2013-02-28

Karta gångstråk i anslutning till kvartersmark



Signatur Kommunen	Exploatören
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

**BILAGA 5**  
till exploateringsavtal avseende detaljplan  
för Slottsholmen 1 mf  
Nyttjanderättsområden



Signatur Kommunen	Signatur Exploatören
----------------------	-------------------------

## ANLÄGGNINGSARRENDE

SMÅBÅTSHAMN INOM VÄSTERVIK 4:28

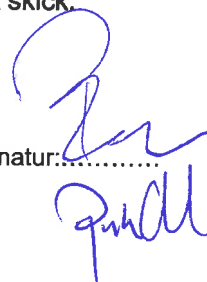
- Fastighetsägare**  
**Arrendator**  
**Arrendeområde**
1. Fastighetsägare: **Västerviks kommun**  
**593 80 Västervik**
- Arrendator: **Viamare Promarina Management AB**  
**(xxxxxx-xxxx)**  
**adress**  
**postadress**
- Arrendeområde: Avtalet omfattar ett vattenområdet om ca x m<sup>2</sup> markerat WV<sub>1</sub> inom Västervik 4:28, Västerviks kommun, se kartbilaga.
- Upplåtelse**
2. Fastighetsägaren upplåter till arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål: uppföra, underhålla och bibehålla de byggnader och anläggningar för småbåtshamn.
- Arrendetid**
3. Upplåtelsen gäller för en tid av x år räknat från tillträdesdagen som är den 201x-xx-xx till och med 20xx-xx-xx.
- Uppsägning**
4. Avtalet ska sägas upp senast sex månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet på ytterligare en avtalsperiod i sänder.
- Arrendeavgift**
5. Arrendeavgiften är x kr och arrendeår, 2013-xx-xx – 2013-12-31. Avgiften ska betalas i förskott efter att faktura erhållits med betalningstermin **autogiro/månad**. Om faktura ej erhållits i normal tid ska detta omgående anmälas till fastighetsägaren.
- Avgiften ska betalas förskottsvis senast den första dagen på respektive arrendeår. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.
- Vägar**
6. Med upplåtelsen följer rätt för arrendatorn att för transporter till och från det upplåtna området nyttja väg över kommunens mark.
- I den mån nyttjandet av väg är förenat med en avgift till väghållare ska denna avgift istället erläggas av arrendatorn.
- Myndighets-tillstånd**
7. Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendeområdet. Arrendatorn ska följa gällande detaljplan för området och alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

Signatur:.....



- Kostnader** 8. Arrendatorn ska svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande.
- Oförutsedda kostnader** 9. Om myndighet ålägger Fastighetsägaren att vidta åtgärder inom arrendeområdet eller inom det angränsande byggnadsområdet och åtgärderna föranleds helt eller delvis av arrendatorns nyttjande äger Fastighetsägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skälig avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendeområdet.
- Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendeområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastighetens gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till fastighetsägaren för arrendeområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.
- Inskrivning** 10. Detta avtal får inte inskrivas.
- Förbud mot upplåtelse i andra hand mm** 11. Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendeområdet.
- Överlåtelse/upplåtelse** 12. Arrendatorn får inte överlåta eller på annat sätt överföra rättigheterna i detta avtal på annan.
- Arrendatorn får inte heller i sin tur till annan upplåta sin byggnad eller anläggning eller annars upplåta rättigheter enligt detta avtal till annan.
- Arrendeområdets skick och skötsel** 13. Arrendatorn ska se till att verksamhet som bedrivs inte medför men för grannar eller annan. Arrendeområdet upplåtes i befintligt skick. Det åligger arrendatorn att hålla arrendeområdet i väl städat skick och i övrigt hålla god ordning på arrendeområdet. Arrendatorn får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada uppkommer.
- Ledningsdragning** 14. Arrendatorn medger att fastighetsägaren, eller annan som har fastighetsägarens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över arrendeområdet om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på arrendeområdet.
- Arrendets upphörande** 15. Vid avtalets upphörande ska arrendatorn i görligaste mån återställa arrendeområdet i ursprungligt skick. Arrendatorn ska enligt 8 kap 21§ jordabalken erbjuda fastighetsägaren att lösa in arrendatorns byggnader m.m. Arrendeområdet ska återlämnas i väl städat skick.

Signatur:.....



- Ansvar** 16. Arrendatorn ska i alla sammanhang svara för skada som hör från arrendatorns verksamhet på arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för skada orsakad av arrendatorns verksamhet även efter arrendets upphörande.
- Hänvisning till jordabalken** 17. I övrigt gäller vad som stadgas i 7, 8 och 10 kap jordabalken.

---

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

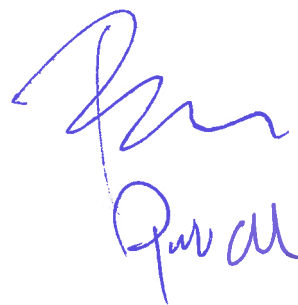
Västervik 201x-

.....  
Harald Hjalmarsson, kommunalråd  
Fastighetsägare

.....  
Carl-Magnus Mårheden, kommundirektör  
Fastighetsägare

Västervik 201x-

.....  
NN,  
Arrendator

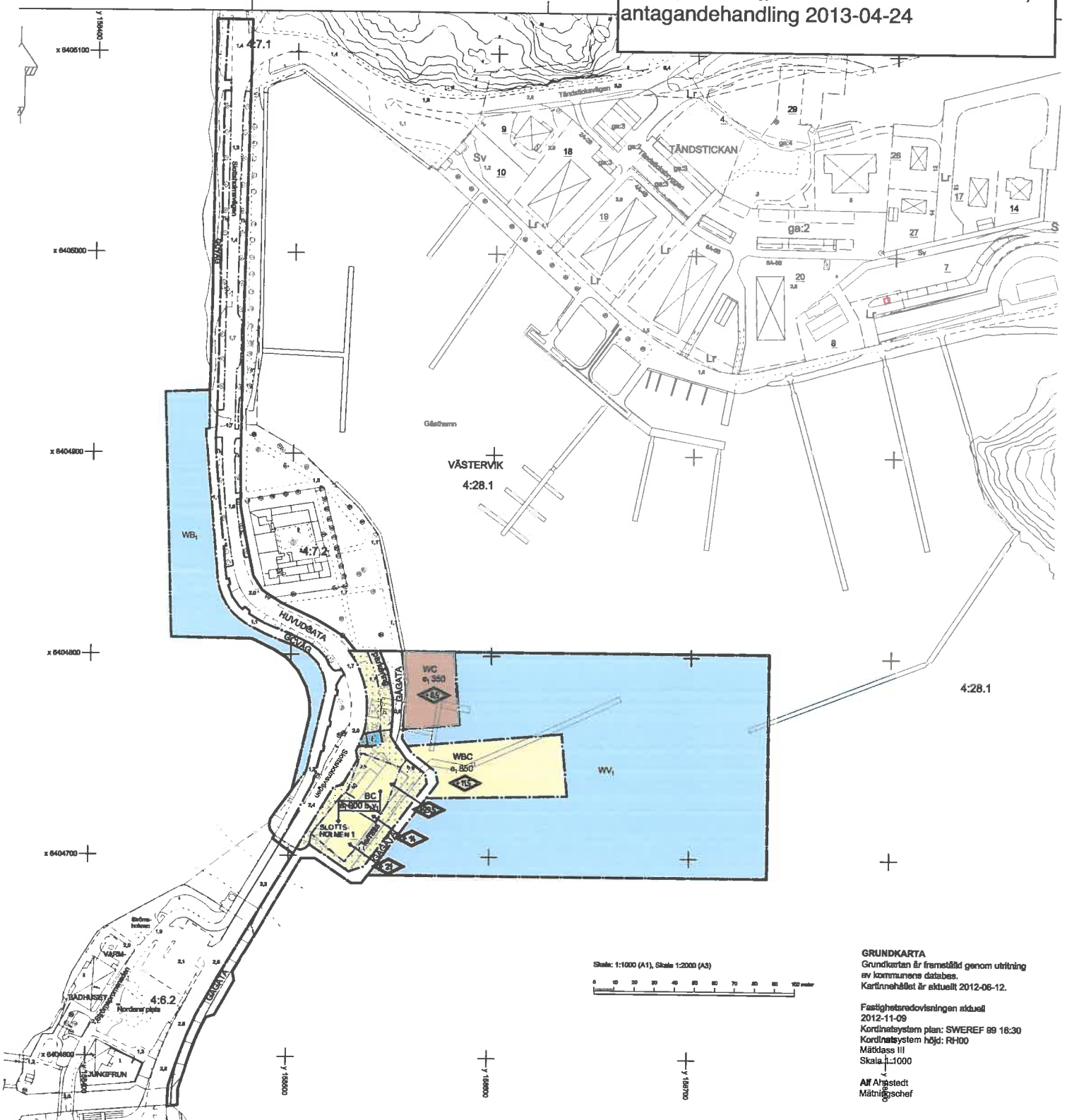


# BILAGA

till anläggningsarrende avseende  
småbåtshamn inom Västervik 4:28

Plankarta med bestämmelser

Utdrag ur detaljplan för Slottsholmen 1 m.fl.,  
antagandehandling 2013-04-24



Signatur  
Kommunen

Arrendatorn

*[Handwritten signatures]*